

2341 064 34

VI ZR 246/52

Verkündet am 3. Juni 1953
Malessa, ap. Justizassistent
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle.

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

Klägerin, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

g e g e n

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

Beklagte, Berufungskläger und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr.

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 30. Mai 1953 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar, Dr. Bode, Dr. Hauß und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

- I. Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts vom 29. Mai 1952 teilweise aufgehoben:
 1. Die Klage auf Durchführung des Ladenumbaus ist in der Hauptsache erledigt.
 2. Soweit die Klage auf Feststellung der Berechtigung zur Mietzinsminderung in Änderung des Urteils der 62. Zivilkammer des Landgerichts in Berlin vom 6. Dezember 1951 abgewiesen ist, wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.
- II. Die weitergehende Revision der Klägerin wird zurückgewiesen.
- III. Das Berufungsgericht hat über die Kosten des Rechtsstreits erneut zu entscheiden. Ihm wird auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges übertragen.

Von Rechts wegen

34

- 3 -

Tatbestand:

Die eine Erbengemeinschaft bildenden Beklagten sind Eigentümer des Grundstücks B [REDACTED], T [REDACTED] strasse [REDACTED]. Die Klägerin hat auf diesem Grundstück vor der Währungsreform einen provisorischen Ladenbau errichtet, dessen Räume sie zum Betrieb einer Stoffhandlung nutzt. Die Vertragsbeziehungen der Parteien sind durch einen vom 30. Juni 1950 datierten Mietvertrag geregelt, der einen monatlichen Mietzins von 1.200 DM und eine Mietzeit vom 1. Oktober 1950 bis zum 30. September 1955 mit Verlängerungsmöglichkeit vorsieht. Im § 5 des Mietvertrages haben sich die durch den Kaufmann St [REDACTED] vertretenen Beklagten zur Umgestaltung der Schaufenster des Ladens verpflichtet. Im § 16 heißt es: "Die Vermieter verpflichten sich, dem Mieter die Instandsetzungskosten zu erstatten, die ihm aus dem geplanten Umbau des Ladens und der Anpassung an den Wiederaufbau des Hauses erwachsen". Am 8. August 1950 teilte der Bevollmächtigte St [REDACTED] der Klägerin mit, daß sich eine Bank bereit erklärt habe, den für den Umbau erforderlichen Kredit zu geben und daß auf den Umbau des Ladenlokals der Klägerin ein Betrag von 17.500 DM entfallen werde. Die Baudauer sei unter Anpassung aller Kräfte nicht unter vier Wochen anzunehmen, der Baubeginn werde günstigstenfalls am 15. September 1950 stattfinden. St [REDACTED] bat sodann um eine Erklärung der Klägerin, daß sie die Zinsbeträge der auf den Laden fallenden Bausumme übernehme und für die Bauzeit keine Schadensersatzansprüche irgendwelcher Art stellen werde. Die Erklärung wurde abgegeben. Da die Beklagten die Schaufensteranlage nicht änderten, ließ die Klägerin im Sommer 1951 die Neuanlage und Vergrößerung der Schaufenster selbst durchführen.



Der vorgesehene Umbau des Ladens erfolgte trotz wiederholter Aufforderungen der Klägerin nicht.

Die Klägerin ist der Auffassung, die Beklagten seien verpflichtet, den Laden umzubauen. Sie hält sich für berechtigt, den Mietzins ab 1. November 1950 bis zum Zeitpunkt des Umbaus um 600 DM monatlich, ab 1. Juli 1951 - nach Errichtung der neuen Schaufensteranlage - um 300 DM monatlich zu kürzen. Sie ist sodann der Ansicht, daß die fünfjährige Dauer der Mietzeit erst vom Zeitpunkt des Umbaus an gerechnet werden könne. Endlich stellt sie die mit 4.330,68 DM angegebenen Kosten der neuen Schaufensteranlage in Rechnung.

Demgemäß hat sie beantragt

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen,

1. unverzüglich mit der Ausführung des Umbaus des Ladens der Klägerin auf dem Grundstück T... strasse ... entsprechend den urkundlichen Abmachungen vom 30. Juni und 8. August 1950 zu beginnen und den Bau so zu beschleunigen, daß er binnen sechs Wochen fertiggestellt ist,
2. anzuerkennen, daß sie ihr für jeden Monat, um den sie den Bau über den 1. November 1950 verzögert haben bzw. noch verzögern, 600 DM gutzubringen haben, jedoch ab 1. Juli 1951 nur 300 DM,
3. 4.330,68 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. September 1951 zu zahlen,
4. damit einverstanden zu sein, daß der fünfjährige Mietvertrag der Parteien vom 30. Juni / 8. August 1950 statt ab 1. Oktober 1950 ab Fertigstellung des Neubaus rechnet.

Die Beklagten haben bestritten, eine Verpflichtung zum Umbau des Ladens zu dem von der Klägerin gewünschten Zeitpunkt eingegangen zu sein, und im übrigen die Auffassung vertreten, daß jedenfalls wegen der allgemeinen Erhöhung der Baukosten und der erfolgten Krediteinschränkung eine solche Verpflichtung entfallen müsse, zumal die Klägerin selbst zunächst auf eine Verschiebung der Bauarbeiten Wert gelegt habe. Sie haben sich auch geweigert, die Kosten der neuen Schaufensteranlage zu bezahlen und haben Widerklage auf Zahlung von 2.000 DM erhoben. Dieser Betrag ist ein Teilbetrag des von der Klägerin in der Zeit vom Juni bis November 1951 einbehaltenen Mietzinses.

Das Landgericht hat im wesentlichen gemäß dem Klageantrag erkannt, jedoch die Frist für die Herstellung der Umbauarbeiten auf zehn Wochen festgesetzt und die Berechtigung der Klägerin zu einer Kürzung des Mietzinses erst ab 1. Juni 1951 anerkannt. Der Widerklage der Beklagten hat es stattgegeben.

Mit der Berufung haben die Beklagten beantragt, die Klage in vollem Umfang abzuweisen; hilfsweise, in Ziffer 1 der Urteilsformel die Worte: "binnen 10 Wochen" durch die Worte: "binnen 12 Wochen vorbehaltlich einer Verzögerung durch Streik oder sonstige höhere Gewalt" zu ersetzen.

Das Berufungsgericht hat unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung das Urteil des Landgerichts geändert und wie folgt neu gefaßt:

- " 1. Es wird festgestellt, daß die Klägerin berechtigt ist, den von ihr für den Laden in Haus der Beklagten auf dem Grundstück B [REDACTED], T [REDACTED] strasse [REDACTED]

zu zahlenden Mietzins für den Monat Juni 1951 um 300 DM der Bank Deutscher Länder zu mindern.

2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 4.330,68 DM der Bank Deutscher Länder nebst 4 % Zinsen seit dem 1. September 1951 zu zahlen.
3. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.
4. Auf die Widerklage wird die Klägerin verurteilt, an die Beklagten zu Händen ihres Bevollmächtigten Paul A. St., B., K., 2.000 DM der Bank Deutscher Länder nebst 4 % Zinsen seit dem 3. Dezember 1951 zu zahlen.

Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils, soweit es auf die Berufung der Beklagten zum Nachteil der Klägerin abgeändert worden ist. Die Beklagten bitten um Zurückweisung der Revision. Während des Revisionsverfahrens ist der Umbau des Ladens von den Beklagten ohne Anerkennung einer Rechtsverpflichtung durchgeführt worden. Die Parteien sind sich über die Erledigung der Hauptsache in diesem Punkte einig und streiten insoweit nur noch über die Kosten.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat die in die Revisionsinstanz gelangten Anträge abgewiesen, weil es eine Verpflichtung der Beklagten zum Umbau des Ladenlokals der Klägerin verneint. Es führt hierzu folgendes aus: In dem Mietvertrage

hätten sich die Beklagten nur zur Umgestaltung der Schaufenster verpflichtet, dagegen sei bezüglich des Umbaus des Ladenlokals im § 16 des Vertrages vorausgesetzt, daß die Klägerin diesen Umbau vornehmen und von den Beklagten die Kosten erstattet verlangen könne. In dem Schreiben des Bevollmächtigten St. [REDACTED] vom 8. August 1950 und in dessen späteren Schreiben sei zwar das Umbauprojekt erörtert, eine Verpflichtung zum Umbau aber nicht eingegangen worden. Ebenfalls könne aus den Zeugenaussagen eine Bauverpflichtung der Beklagten nicht entnommen werden. Gegen eine solche Verpflichtung spreche auch die Interessenlage. Die Beklagten hätten es nicht nötig gehabt, insoweit Bedingungen zuungunsten der Klägerin einzugehen, die schon mit Rücksicht auf ihre erheblichen Investitionen darauf angewiesen gewesen sei, die gemieteten Räume für längere Zeit nutzen zu können. Die Klägerin sei für die behauptete Vereinbarung beweispflichtig geblieben.

II.

Gegen diese Auslegung des Vertrages zuungunsten der Klägerin wendet sich die Revision. Diese rügt, daß das Berufungsgericht den Zusammenhang des Schreibens vom 8. August 1950 mit den Bestimmungen des Vertrages vom 30. Juni 1950 nicht beachtet habe. Erst beide Schriftstücke zusammen ergäben den maßgeblichen Vertragsinhalt, der nur dahin bestimmt werden könne, daß man das Recht der Klägerin zum Umbau, wie es im § 16 des Vertrages zunächst vereinbart worden sei, durch eine entsprechende Verpflichtung der Beklagten ersetzt habe. Hierfür spreche insbesondere das spätere Verhalten des St. [REDACTED], der in seinen zahlreichen Schreiben gegenüber dem immer wieder betonten Standpunkt der Klägerin die Umbauverpflichtung nie in Abrede gestellt, sondern

die Bereitwilligkeit zum Umbau betont habe. Das Berufungsgericht habe sich unter Verletzung des § 286 ZPO hiermit mit den in gleicher Richtung liegenden Zeugenaussagen nicht auseinandergesetzt. Ferner habe das Berufungsgericht unberücksichtigt gelassen, daß die Beklagten nach dem bindenden Tatbestand des landgerichtlichen Urteils ihre Aufbaupflicht eingestanden hätten, wie auch aus ihrem ersten Schriftsatz hervorgehe, daß nur Zusicherungen über den Baubeginn und Bauzeitdauer in Abrede gestellt seien. Die Auslegung sei daher unter Ausserachtlassung anerkannter Auslegungsgrundsätze und wesentlichen Auslegungstoffs erfolgt.

III.

Die Auslegung des Vertrages ist grundsätzlich Sache des Tatrichters. Das Revisionsgericht ist auf die Nachprüfung beschränkt, ob die vorgenommene Auslegung gegen Denkgesetze oder Sätze der Erfahrung verstößt oder ob allgemeine Auslegungsregeln verletzt worden sind (vgl. Urteil des V. Zivilsenats vom 20. Februar 1953 - V ZR 102/51 -). Ferner kann das Revisionsgericht auf eine verfahrensrechtliche Revisionsrüge nachprüfen, ob wesentlicher sich aus der Verhandlung ergebender Auslegungstoff unberücksichtigt geblieben ist (RGZ 154, 320). Auch unter Beachtung dieser dem Revisionsgericht gesetzten Schranken kann den Angriffen der Revision gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Auslegung des Vertrages der Erfolg nicht versagt werden.

a) Das Urteil des Landgerichts hatte den Vortrag der Beklagten im Tatbestand dahin festgestellt, "sie könnten ihre Verpflichtung zum Umbau an sich nicht be-

streiten, eine besondere Verpflichtung, den Bau zu einem bestimmten Zeitpunkt zu beginnen und ihn in bestimmter Zeit durchzuführen, sei von ihnen aber nicht übernommen worden". Entsprechend heißt es in den Entscheidungsgründen: "Die Verpflichtung der Beklagten zum Umbau des Ladens ist unstreitig". Diese Ausführungen des Landgerichts über den Vortrag der Beklagten bezogen sich nach ihrem Wortlaut und ihrem Zusammenhang zweifelsfrei auf den Umbau des Ladens, nicht auf den Umbau der Schaufensteranlage. Entgegen der Ansicht der Revision handelt es sich bei diesem Vortrag der Beklagten zur Auslegung des Vertrages zwar nicht um ein Geständnis im Sinne des § 288 ZPO, da keine Tatsachen zugestanden sind. Die Auslegung von Rechtsgeschäften kann nicht Gegenstand eines Geständnisses sein (RG HRR 1932, 378; Rosenberg, Lehrbruch des Deutschen Zivilprozeßrechts 5. Aufl § 113 I 1 a). Die Beklagten waren daher nicht gehindert, ihre Ansicht über die Auslegung des Vertrages im Laufe des Rechtsstreits zu ändern. Hatten aber die Parteien im ersten Rechtszug erklärt, sie wollten ihre Umbauverpflichtung nicht bestreiten, so mußte eine solche Erklärung bei der Auslegung gewürdigt werden. Da es Ziel der Auslegung ist, den wirklichen Willen der Parteien zu ermitteln, hat die Erklärung einer Partei, sie lasse eine vom Gegner als Inhalt des Vertrages in Anspruch genommene Verpflichtung - wenn auch mit Beschränkung - gegen sich gelten, auch dann ein besonderes Gewicht, wenn die Partei später von ihr abrückt. Daß eine solche Erklärung der Beklagten in dem vom Landgericht beurkundeten Sinne abgegeben war, mußte das Berufungsgericht dem Tatbestand des landgerichtlichen Urteils entnehmen, der gemäß § 314 ZPO für den mündlichen Parteivortrag Beweis liefert. Da die Möglichkeit besteht, daß das Berufungsgericht zu einem anderen Ergebnis der Auslegung gekommen wäre, wenn es die im ersten Rechtszug abgegebene

Erklärung der Beklagten zur Auslegung des Vertrages gewürdigt hätte, konnte das Revisionsgericht die Auslegung des Berufungsgerichts seiner Entscheidung nicht zugrunde legen.

b) Noch in einem anderen Punkte sind die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Auslegung des Vertrages möglicherweise lückenhaft. Der dem Vertrage nachfolgende Briefwechsel und die Zeugenaussagen sind vom Berufungsgericht anscheinend lediglich unter dem Gesichtspunkt gewürdigt worden, ob aus ihnen die Eingehung einer Verpflichtung des Bevollmächtigten St. zum Umbau des Ladens entnommen werden kann. Das ist ohne Rechtsirrtum verneint worden. Es ist dagegen nicht ersichtlich berücksichtigt worden, daß das spätere Verhalten des St. für die Auslegung des Vertrages von Bedeutung sein konnte. Wenn St. die von der Klägerin immer wieder in Anspruch genommene Verpflichtung der Beklagten zum Umbau nicht bestritt, sondern nur in Abrede stellte, daß die Klägerin berechtigt sei, die sofortige Durchführung des Umbaus in der von der Klägerin gewünschten Zeitdauer zu verlangen, so könnte aus diesem behaupteten Verhalten vielleicht geschlossen werden, daß St. selbst den Inhalt des Vertrages dahin verstand, es bestehe eine Umbauverpflichtung der Klägerin. Als Auslegungsmaterial ist die aus Erklärungen oder dem sonstigen Verhalten hervorgehende Einstellung der Vertragspartei zu der Auslegung eines Vertrages naturgemäß von erheblicher Bedeutung. Die Klägerin hatte daher auch gebeten, das Ergebnis der Zeugenvernehmung und den Briefwechsel unter diesem Gesichtspunkt zu würdigen, was gemäß § 286 ZPO erforderlich gewesen wäre.

c) Bei der vom Berufungsgericht erneut vorzunehmenden Auslegung wird auch der Zusammenhang der Bestimmung des § 16 des Vertrages über den Ladenumbau mit der Umbauregelung zu erörtern sein, wie sie in dem Schreiben des Bevollmächtigten der Beklagten vom 8. August 1950 enthalten ist. Wie unstreitig ist, bestand bei Abschluß des Mietvertrages der Plan, den zunächst nur behelfsmässig errichteten Laden der Klägerin umzubauen. § 16 ging davon aus, dass die Klägerin den Umbau selbst vornehmen und die Kosten den Beklagten in Rechnung stellen konnte. Das Schreiben des Bevollmächtigten der Beklagten vom 8. August 1950 sah entgegen dieser Regelung vor, dass die Beklagten selbst den Umbau des Ladenlokals durchführen liessen und die Klägerin die Verzinsung des zur Finanzierung erforderlichen Bankkredits übernahm. Erteilte die Klägerin zu dieser Regelung ihr Einverständnis, so ist bei der Vertragsauslegung ein Eingehen darauf geboten, ob neben der Regelung des Schreibens vom 8. August 1950 noch die ursprüngliche Regelung des § 16 des Vertrages Geltung haben sollte. Wird das als Vertragsinhalt angenommen, so konnte die Klägerin, wenn die Beklagten nicht umbauten, den Umbau möglicherweise selbst vornehmen und die aufgewendeten Kosten von den Beklagten erstattet verlangen oder mit dem laufenden Mietzins verrechnen. Sollte aber die Regelung des § 16 des Vertrages durch die Regelung des Schreibens vom 8. August 1950 ersetzt werden, so wäre die Klägerin, die naturgemäß Wert darauf legte, bald die Vorteile des umgebauten Ladens ausnutzen zu können, dann wesentlich benachteiligt, wenn sie jetzt hinsichtlich des Umbaus nur auf den guten Willen der Beklagten angewiesen wäre. Daher wird darauf eingegangen werden müssen, wie der Zusammenhang der beiden Regelungen zu verstehen ist und wie

mit Rücksicht hierauf der Brief vom 8. August 1950 nach Treu und Glauben verstanden werden mußte. Für die erneute Auslegung des Vertrages wird darauf hingewiesen, daß diese unabhängig von einer Beweislast nach den Grundsätzen der §§ 133, 157 BGB vorzunehmen ist (BGB RGRK 10. Aufl. Anm. 3 zu § 157 BGB).

IV.

Gelangt das Berufungsgericht auch bei erneuter Würdigung zu dem Ergebnis, daß eine Verpflichtung der Beklagten zum Umbau nicht besteht, so scheiden Schadensersatzansprüche der Klägerin aus. Ob in diesem Falle die Beklagten nach Treu und Glauben für eine gewisse Zeit zu einer Minderung des Mietzinses verpflichtet sind, wird das Berufungsgericht zu prüfen haben, wobei dem Vortrag Bedeutung zukommen kann, bei Vertragsabschluß sei von beiden Parteien für die Vertragsgestaltung die Vorstellung maßgebend gewesen, der Laden werde der Klägerin wenigstens für die grössere Dauer der Vertragszeit in unbebautem Zustand zur Verfügung stehen. Die Klägerin habe so einen besonders günstigen Vortrag haben sollen, um ihr einen gewissen Ausgleich für die Erbauung des Ladens zu schaffen (vgl. BGB RGRK Anm. 6 zu § 242 BGB).

Führt die Auslegung des Vertrages aber zu dem Ergebnis, daß eine Umbauverpflichtung der Beklagten bestand, so ist damit noch nicht entschieden, wann die Beklagten den Umbau spätestens vornehmen mußten. Gelangt das Berufungsgericht zu der Überzeugung, daß eine Verpflichtung zum sofortigen Umbau nicht eingegangen und daß die zeitliche Fixierung offengelassen ist, wird eine ergänzende Vertragsauslegung stattfinden müssen, wobei der vermutliche

Parteiwille, wie er in den Vertragsbestimmungen oder in den Vertragsverhandlungen zum Ausdruck gekommen ist, die beiderseitigen Interessen und die Gesetze von Treu und Glauben zu berücksichtigen sind (Westermann bei Erman BGB 1952 Anm 2 zu § 157 BGB). Hierbei wird einerseits das den Beklagten erkennbare Interesse der Klägerin an einer baldigen Durchführung des Umbaus zu berücksichtigen sein, andererseits wird zu würdigen sein, daß den Beklagten eine angemessene Zeit zur Kreditbeschaffung, zur Erwirkung der baupolizeilichen Genehmigung und zur Abstimmung der Baupläne mit den Interessen und Wünschen des Nachbarmieteters zur Verfügung stehen mußte. Auch dem Umstand könnte durchaus Bedeutung zukommen, daß sich die Baudurchführung mit Rücksicht auf die gestiegenen Baukosten und die erfolgten Kreditrestriktionen schwieriger erwies, als ursprünglich angenommen war. Im Rahmen dieser nach den Grundsätzen von Treu und Glauben vorzunehmenden Vertragsergänzung könnten auch gewisse, nicht vorhergesehene Schwierigkeiten Anlaß geben, den Zeitpunkt der Bauverpflichtung hinauszuschieben. Wenn die Beklagten allerdings vortragen, die Geschäftsgrundlage einer etwaigen Umbauverpflichtung sei wegen veränderter wirtschaftlicher Verhältnisse völlig weggefallen, so wird hierzu darauf verwiesen, daß die Rechtsprechung eine Berücksichtigung des Fortfalls der Geschäftsgrundlage wegen veränderter wirtschaftlicher Verhältnisse nur in sehr engen Grenzen anerkannt hat (BGHZ 2, 176 188; OGHZ 1, 62 71; 1, 386 394; 2, 202 209). Bislang ist von den Beklagten nicht ausreichend dargetan, daß aus diesem Gesichtspunkt eine eingegangene Verpflichtung entfallen könnte.

V.

Da der Umbau des Ladens im Laufe des Revisionsverfahrens durchgeführt worden ist, konnte insoweit in Übereinstimmung mit den Parteien die Hauptsache als erledigt erklärt werden. Die über die Kosten gemäß § 91 a ZPO zu treffende Entscheidung, die wesentlich von der Vertragsauslegung über die Umbauverpflichtung abhängt, war dem Berufungsgericht zu übertragen. Der Streit um die Kürzung des Mietzinses hängt von dem Ergebnis der weiteren Verhandlung vor dem Berufungsgericht ab, so daß in diesem Punkte die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen war. Das Verlangen der Klägerin, die Beklagten sollten in eine Verlängerung des Mietvertrages einwilligen, ist auch bei Bejahung einer Umbauverpflichtung nicht begründet. Dafür, daß aus dem Vertrage ein Recht der Klägerin auf Verlängerung des Vertrages hervorgeht, wenn die Beklagten die Umbauzusage nicht einhielten, ist nichts dargetan. Aus einem Verzug der Beklagten könnte der Klägerin ein Anspruch auf Schadensersatz, aber nicht ein Anspruch auf Vertragsverlängerung erwachsen. In diesem Punkte ist daher der Anspruch der Klägerin mit Recht abgewiesen worden, so daß insoweit die Revision der Klägerin zurückzuweisen war. Die

34

- 15 -

Entscheidung über die Kosten der Revision war zweckmässig dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Kleinewefers

Dr. Gelhaar

Dr. Bode

Dr. Hauß

Dr. Kaul