

23

VI ZR 253/52
Verkündet am 10. Februar 1954
[REDACTED], Justizassistent als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

2346 008

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Dr. Otto F [REDACTED] in Firma B [REDACTED] Weinkel-
lereien E [REDACTED] & F [REDACTED] in B [REDACTED]-S [REDACTED], H [REDACTED]
straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Frau Lucie R [REDACTED] in W [REDACTED], S [REDACTED] stras-
se [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 10. Februar 1954 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar, Hanebeck,
Dr. Bode und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8.
Zivilsenats des Kammergerichts vom 14. Juli 1952 auf-
gehoben, soweit auf die Berufung der Beklagten in
Abänderung des Urteils der 64. Zivilkammer des Land-
gerichts Berlin vom 28. November 1951 die Klage ab-
gewiesen und zum Nachteil des Klägers über die Ko-
sten des Rechtsstreits entschieden worden ist.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin des kriegszerstörten Grundstücks K[REDACTED]damm [REDACTED], Ecke D[REDACTED]straße [REDACTED] - K[REDACTED]weg [REDACTED], in B[REDACTED]-O[REDACTED]. In Verfolg des Planes, auf dem Grundstück unter finanzieller Mithilfe von Mietanwärttern eine sogenannte Ladenstraße zu errichten, vermietete auf Grund einer Untervollmacht ihres Generalbevollmächtigten Rechtsanwalt D[REDACTED] der Architekt M[REDACTED] am 15. Juli 1950 einen Ladenraum-nebst Kellerräumen an den Kläger. Dieser verpflichtete sich, außer der näher geregelten Mietzinszahlung einen Baukostenzuschuß von 21 000 DM zu leisten. Ihm wurde das Recht eingeräumt, auf dem Hofraum auf seine Kosten und ohne Anspruch auf Erstattung bei Beendigung des Mietverhältnisses nach eigenem Ermessen Baulichkeiten zu errichten, die er für seinen gewerblichen Betrieb für erforderlich hielt. Der Mietvertrag wurde auf die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen, beginnend mit der schlüsselfertigen Herstellung des Ladenraums. Dabei wurde vereinbart, daß der Mietvertrag auf Verlangen des Klägers um weitere zehn Jahre verlängert werden sollte; danach sollte sich der Vertrag jeweils um ein weiteres Jahr verlängern, wenn er nicht ein halbes Jahre vor Ablauf gekündigt würde. Über den Ausbau der Kellereien kam am 14. September 1950 eine Nachtragsvereinbarung zwischen dem Kläger und dem Generalbevollmächtigten der Beklagten zustande.

Zwei Tage nach Abschluß des Mietvertrages vom 15. Juli 1950 wurde dem Architekten M[REDACTED] durch das Baupolizeiamt in C[REDACTED] bei Entrichtung der bereits angemahnten Gebühr der schon unter dem 8. Mai 1950 ausgestellte Bauschein ausgehändigt. Es erwies sich, daß die baupolizeiliche Genehmigung zum Bau von Ladenräumen nur bis zum 30. April 1955 befristet erteilt worden war.



Der Kläger hat behauptet, er habe mit Rücksicht auf die langjährige Dauer des Mietvertrages erhebliche Geldmittel auf die Herstellung des Grundstücks und seines Betriebes verwendet; weitere Aufwendungen seien noch notwendig. Auf einen Vorhalt wegen der zeitlichen Beschränkung der Bauerlaubnis habe der Generalbevollmächtigte der Beklagten erwidert, er werde das Recht zu einer fristlosen Kündigung des Mietvertrages in Anspruch nehmen, wenn die Bauerlaubnis nicht verlängert werde.

Der Kläger hat gegen die Beklagte mit dem Antrage auf Feststellung geklagt, daß sie verpflichtet sei, dem Kläger allen Schaden zu ersetzen, der entstehe, falls er seine Rechte aus dem Mietvertrage nebst Nachtrag wegen Nichtverlängerung der baupolizeilichen Genehmigung für die von ihm gestellten Bauten nur auf die Dauer von fünf Jahren anstatt der vereinbarten zwanzig Jahre ausüben könne.

Die Beklagte hat vorgebracht, M. habe in arglistigem Zusammenwirken mit dem Kläger seine Vollmacht bei Abschluß des Mietvertrages überschritten. Dem Kläger sei als B. der Großkaufmann, der auch in anderen Ladenstraßen Räume gemietet habe, bekannt gewesen, daß für solche nur vorläufigen Bauten immer nur eine zeitlich begrenzte Genehmigung erteilt werde.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Gegen das Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt. Inzwischen war die Bauerlaubnis durch Verfügung des Baupolizeiamts vom 4. Januar 1952 bis zum 30. April 1960 verlängert worden. Der Kläger hat infolgedessen sein Feststellungsbegehren dahin eingeschränkt, daß die Ersatzpflicht der Beklagten für den Schaden festgestellt werde, der dem

Kläger entstehe, falls er seine Rechte aus dem Mietvertrage nebst Nachtrag wegen Nichtverlängerung der baupolizeilichen Genehmigung für die von der Beklagten (gemeint ist ersichtlich: von dem Kläger) gestellten Bauten nur auf die Dauer von zehn Jahren anstelle der vereinbarten zwanzig Jahre ausüben könne. Wegen des darüber hinausgehenden Klagebegehrens haben die Parteien die Hauptsache für erledigt erklärt.

Die Beklagte hat im Berufungsverfahren noch die beim Abschluß des Nachtragsvertrags abgegebenen Vertragserklärungen wegen arglistiger Täuschung angefochten.

Das Kammergericht hat, soweit die Hauptsache nicht für erledigt erklärt worden ist, die Zulässigkeit der Feststellungsklage verneint und die Klage abgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Revision des Klägers, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet.

Entscheidungsgründe:

Nach § 256 ZPO kann auf Feststellung des Bestehens eines Rechtsverhältnisses Klage erhoben werden, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse daran hat, daß das Rechtsverhältnis durch richterliche Entscheidung alsbald festgestellt werde. Das Berufungsgericht hat sich nicht näher darüber ausgesprochen, ob es die Voraussetzung für vorliegend erachtet hat, daß sich die Feststellung auf ein Rechtsverhältnis beziehen muß, das sich nach dem Sachvortrag der Klage als ein bereits bestehendes darstellt. Begründete Zweifel können hieran jedoch nicht bestehen. Die Schadensersatzpflicht der Beklagten, die der Kläger nach §§ 537, 538 BGB für gegeben hält und die er, wenn auch in seinem

Antrage fälschlich von vereinbarten zwanzig Jahren sprechend, der Sache nach festzustellen begehrt, ist allerdings davon abhängig, daß der Mietvertrag, der nur auf die Dauer von zehn Jahren fest geschlossen worden ist, auf das Verlangen des Klägers um zehn Jahre verlängert worden ist und die baupolizeiliche Genehmigung auf die Zeit bis zum 30. April 1960 beschränkt bleibt. Die zeitliche Begrenzung dieser Bauerlaubnis kann keinen zum Schadensersatz verpflichtenden Mangel der Mietsache bedeuten, wenn es bei der zehnjährigen Dauer des Mietvertrages sein Bewenden behält. Daß der Kläger, wie er im Revisionsverfahren behauptet hat, von seiner rechtlichen Befugnis, die Verlängerung des Mietvertrages zu verlangen, mit Schreiben vom 16. April 1953 Gebrauch gemacht hat, kann als neues tatsächliches Vorbringen vom Revisionsgericht nicht berücksichtigt werden. Das vertraglich eingeräumte Recht des Klägers, die Verlängerung des Mietvertrages um zehn Jahre zu verlangen, begründete aber bereits eine rechtliche Bindung der Beklagten, die im Falle der Ausübung des Optionsrechts durch den Kläger und einer hierdurch herbeigeführten Ausdehnung des Mietverhältnisses auf zwanzig Jahre die beschränkte Dauer der baupolizeilichen Genehmigung als einen Mangel der Mietsache erscheinen läßt und die Verpflichtung der Beklagten zum Schadensersatz auszulösen vermag, wenn der Kläger wegen Ablaufs der baupolizeilichen Genehmigung für die von ihm erstellten Bauten seine Rechte aus dem Mietvertrage nicht länger ausüben kann. Ist die Verpflichtung der Beklagten zur Leistung von Schadensersatz auch bedingt, so ist die rechtliche Grundlage für sie hiernach doch bereits in den gegenwärtigen vertraglichen Beziehungen der Parteien gegeben. Auch eine Verpflichtung bedingter Natur kann aber, wie in der Rechtsprechung anerkannt ist (RGZ 86, 374 [376]; 123, 232 [233]; 170, 358 [374]; BGHZ 4, 133 [134]; BGH VRS 5, 582), Gegenstand einer Feststellungsklage sein,

selbst wenn die Bedingung von solcher Art ist, daß es von der Ausübung eines dem Berechtigten zustehenden Rechts abhängt, ob die Verpflichtung wirksam wird (RGZ 92, 7; 123, 232 [233]).

Auch das rechtliche Interesse des Klägers an der alsbaldigen Feststellung kann nicht verneint werden. Ob ein solches Interesse angenommen werden kann, unterliegt weiter und freier Auslegung (RG HRR 42, 684). Es ist gegeben, wenn eine tatsächliche Unsicherheit das Rechtsverhältnis gefährdet (Stein-Jonas-Schönke ZPO 17. Aufl § 256 III 4; Baumbach ZPO 21. Aufl § 256, 3 B). Das kann auch dann der Fall sein, wenn sich das Feststellungsbegehren auf ein bedingtes Rechtsverhältnis bezieht (RGZ 170, 358 [374]). Es genügt das - selbst nur wirtschaftliche - Interesse der Partei zu wissen, woran sie in Ansehung einer gewissen rechtlichen Beziehung zu der anderen Partei steht, um ihr Verhalten danach einrichten zu können (RGZ 123, 232 [233]). So liegen die Dinge aber hier.

Mag es auch nicht ausgeschlossen sein, daß die baupolizeiliche Genehmigung noch über den 30. April 1960 hinaus verlängert wird, so kann die Beklagte doch nicht behaupten, daß die Nichtverlängerung und die Entstehung eines Schadens nicht ernstlich in Betracht zu ziehen wären. Freilich meint das Berufungsgericht, der Kläger könne kein Interesse an der alsbaldigen Feststellung haben, solange er von dem Recht, die Verlängerung des Mietvertrages auf weitere zehn Jahre zu verlangen, keinen Gebrauch gemacht habe. Ein bloß für die Zukunft mögliches Interesse könne nicht ausreichen, das nach § 256 ZPO erforderliche Rechtsschutzbedürfnis zu begründen. Indessen ist nicht zu verkennen, daß der Kläger bereits vor der Ausübung jenes Rechts ein Interesse an der mit der Feststellungsklage erstrebten Klärung der Rechts-

lage hat. Gerade um sich darüber schlüssig werden zu können, ob er die Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen und sich auf weitere zehn Jahre der Beklagten gegenüber binden soll, ist es für ihn von Belang, klargestellt zu sehen, ob er bei einer Vertragsverlängerung Ersatz des Schadens beanspruchen kann, der ihm erwächst, wenn er wegen der begrenzten Dauer der baupolizeilichen Genehmigung in der Ausübung seiner Vertragsrechte behindert ist. Die Ungewißheit über das Bestehen der bedingten Schadensersatzpflicht der Beklagten zu beseitigen, ist für ihn von um so größerem rechtlichen Interesse, als diese Schadensersatzpflicht überhaupt erst wirksam wird, wenn er die Verlängerung des Mietvertrages verlangt. Damit er sich wegen der Nutzung des Mietgrundstücks und der Verwendung weiterer Mittel zu seinem Ausbau einrichten kann, ist dieses Interesse auch ein solches, das die Klärung durch gerichtliche Entscheidung alsbald erheischt.

Die Feststellungsklage ist hiernach zulässig. Sie ist vom Berufungsgericht zu Unrecht abgewiesen worden.

Das Berufungsgericht hat nach Verneinung der Zulässigkeit der Feststellungsklage ausgeführt, es könne dahingestellt bleiben, ob die Klage nicht auch aus sachlichen Gründen abzuweisen wäre, weil dem Kläger als einem mit den Bedingungen vorläufiger sogenannter Ladenstraßen vertrauten Vollkaufmann habe bekannt sein müssen, daß eine Bauerlaubnis in der Regel nur für fünf bis zehn Jahre erteilt zu werden pflege (§ 539 Satz 2 BGB). Obwohl das Berufungsgericht offengelassen hat, wie bei Bejahung der Klagezulässigkeit in der Sache selbst zu entscheiden gewesen wäre, hat es anscheinend zum Ausdruck bringen wollen, daß es die Klage für unbegründet gehalten haben würde. Das Revisionsgericht kann darum aber nicht etwa unter Berücksichtigung dieser Ausführungen in der Sache selbst entscheiden. Die Abwei-

sung der Feststellungsklage wegen ihrer Unzulässigkeit hat einen anderen Inhalt als die Abweisung wegen der sachlich-rechtlichen Verneinung des Rechtsverhältnisses, auf dessen Feststellung sich die Klage richtet. Das Urteil, das die Klage zu Unrecht aus prozessualen Gründen abgewiesen hat, kann daher nicht nach § 563 ZPO durch Zurückweisung der Revision aus sachlichen Gründen aufrechterhalten werden (Stein-Jonas-Schönke § 563 I 2; Sydow-Busch-Krantz-Trie-
bel 22. Aufl § 563, 2; BGHZ 4, 58 607 und die dort angeführten Entscheidungen). Das Revisionsgericht ist regelmä-
sig auch nicht in der Lage, unter Aufhebung eines solchen Urteils nach § 565 Abs 3 Ziff 1 ZPO in der Sache selbst zu entscheiden (BGH Urteil vom 10. Dezember 1953, IV ZR 48/53). Der III. Zivilsenat (Urteil vom 16. November 1953, NJW 1954, 150) hat dies zwar in einem Falle für zulässig gehalten, in dem das Berufungsgericht zu Unrecht die Zulässigkeit des Rechtsweges für ein Klagebegehren verneint hatte, das sachlich nach jeder Richtung hin unschlüssig und bei dem auch die Möglichkeit ausgeschlossen war, daß der Kläger bei erneuter Verhandlung weitere sachdienliche Behauptungen oder Beweismittel als Prozeßstoff einführen konnte, die die Klage hätten schlüssig machen können. In dem Urteil BGHZ 4, 58 hat der III. Zivilsenat unter Heranziehung des § 549 ZPO durch Zurückweisung der Revision auch über eine unselbständige Anschlußberufung entschieden, die zu Unrecht als unzulässig verworfen worden war, für die, wenn sie als unbegründet zurückgewiesen worden wäre, das Rechtsmittel der Revision mangels Erreichung der Revisionssumme und Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht nicht gegeben gewesen wäre und bei der nach den Gründen des Berufungsurteils die Möglichkeit mit Sicherheit ausgeschlossen war, daß sie sachlich hätte Erfolg haben können. Ein Ausnahmefall, wie er bei diesen Entscheidungen vorgelegen hat, ist hier jedoch nicht gegeben. Für eine Ent-

scheidung des Revisionsgerichts in der Sache selbst ist daher kein Raum. Die Ausführungen, die das Berufungsgericht in seinem Prozeßurteil zur Sache selbst gemacht hat, müssen als nicht geschrieben gelten (RGZ 158, 145 155 mit Nachweisen; BGHZ 4, 58 60; BGH Urteil vom 10. Dezember 1953, IV ZR 48/53). Es wird die Aufgabe des Berufungsgerichts sein, über das Feststellungsbegehren des Klägers der Sache nach zu entscheiden.

Soweit der Beklagten durch das Berufungsurteil Kosten des Rechtsstreits auferlegt worden sind, hat es hierbei sein Bewenden. Im übrigen muß das Urteil nach §§ 564, 565 Abs 1 ZPO aufgehoben und der Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens bleibt dem Berufungsgericht vorbehalten.

Dr. Kleinewefers Dr. Gelhaar Hanebeck

Dr. Bode Dr. Kaul