

2347 022 *27*

VI ZR 365/54

Verkündet am 9. November 1955
Malessa, Justizsekretär als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle.

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

In dem Rechtsstreit

des Rudolf van den B [REDACTED] in M [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED],
Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Franziska L [REDACTED] in M [REDACTED], K [REDACTED]str. [REDACTED]
Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 9. November 1955 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Prof. Dr. Meiß und der Bundesrichter
Dr. Kleinewefers, Dr. Bode, Dr. Hauß und Erbel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das am
18. Juni 1954 an Verkündungs Statt zugestellte
Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der Revision,
an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks I [REDACTED] [REDACTED]strasse [REDACTED] in M [REDACTED]. Das auf ihm stehende Gebäude ist im Kriege durch Luftangriffe teilweise zerstört worden. Am 27. Februar 1948 vermieteten die Klägerin und ihre am 17. August 1953 verstorbene Schwester Kathinka K [REDACTED] die Miteigentümerin des Grundstücks war, dem Beklagten die Wohnung im Erdgeschoß und die Geschäftsräume im Souterrain des Hauses auf die Dauer von 5 Jahren, beginnend mit der endgültigen Fertigstellung des Hauses, spätestens jedoch am 1. Juli 1948. Das Haus sollte durch den Beklagten und den Mieter des ersten Obergeschosses wieder aufgebaut und voll instandgesetzt werden. Hierüber ist in § 5 des Vertrages u.a. folgendes bestimmt

"Dem Wiederaufbau liegt ein Kostenvoranschlag des bauleitenden Architekten vor, der sich auf reine Friedensmiete bezieht.

Der Kostenvoranschlag ist auf der Friedensbasis mit $\pm 20\%$ bindend.

An den Kosten für den Wiederaufbau beteiligt sich die Vermieterin bis zur Hälfte, jedoch nicht über 50 000 RM Realwert. Der Rest wird von den beiden Mietern zu gleichen Teilen umgelegt und unter Zugrundelegung des Friedenswertes jeweils zu $1/3$ an der Miete abgezogen."

Der Mietzins sollte nach amtlicher Schätzung festgesetzt und um ein Drittel auf die Dauer von fünf Jahren gekürzt werden (§§ 3 und 6). Anschließend ist festgelegt, daß damit von Seiten des Vermieters alles ausgeglichen sei, was Wiederaufbau betreffe.

Der Beklagte hat als bauleitender Architekt der Klägerin und ihrer Schwester den Kostenvoranschlag aufgestellt,

- 3 -

wie er in § 5 des Vertrages vorgesehen ist. Er lautete auf 18.722,70 RM $\pm$ 20 % Friedenspreis.

Am 20. März 1948 schlossen die Klägerin und ihre Schwester mit den Eheleuten Lö[REDACTED] einen Vertrag über die Vermietung des ersten Obergeschosses, der die gleichen Vereinbarungen enthält wie der Vertrag mit dem Beklagten vom 27. Februar 1948.

Die Klägerin und ihre Schwester haben an den Beklagten 50 000 RM und zwar 47 500 RM bis 20. März 1948 und die restlichen 2 500 RM am 20. Juni 1948 bezahlt. Ferner haben sie ihm, da die Eheleute Lö[REDACTED] ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllten, in der Zeit vom 19. August bis 8. September 1948 weitere 8 000 DM für den Ausbau des ersten Obergeschosses überlassen. Der Beklagte hat neben den anderen von ihm gemieteten Räumen auch dieses Stockwerk bezogen. Er hat vor der Währungsumstellung nur den Keller instandgesetzt und mit den anderen Bauarbeiten erst nach der Währungsreform begonnen. Der Beklagte hat zwei Zimmer des ersten Stocks bis 1. Dezember 1948, den Rest dieses Stockwerks und das Erdgeschoß bis Februar 1949, den zweiten Stock bis Mai 1949 und das Souterrain bis 1. Oktober 1949 fertiggestellt und zu den angegebenen Zeiten die Räume im Souterrain, Erdgeschoß und ersten Stock auch bezogen. Die Schwester der Klägerin ist im Mai 1949 in die Räume des zweiten Stockwerks gezogen.

Der Beklagte hat keine Miete gezahlt und den Standpunkt vertreten, er habe aus seiner Bautätigkeit von der Klägerin noch 53.085,62 DM zu fordern, wovon seine noch festzusetzende Mietschuld abzuziehen sei. Die Klägerin ist der



Ansicht, sie habe mit der Zahlung von 50 000 RM und 8 000 DM ihre Verpflichtungen aus dem Vertrag erfüllt. Sie hat vorgetragen, der Beklagte habe mehrfach versichert, über das notwendige Baumaterial und die erforderlichen Arbeitskräfte zu verfügen. Er habe bei gutem Willen den Aufbau entsprechend seiner Zusage bis 30. Juni 1948 vollenden können. Der Beklagte habe die Verhandlungen mit Lö[REDACTED] selbst führen wollen und ausdrücklich erklärt, die Klägerin brauche sich um nichts zu kümmern. Nach der Währungsumstellung sei zwischen den Parteien vereinbart worden, daß die Klägerin an Stelle des von Lö[REDACTED] geschuldeten Bauzuschusses 8 000 DM aufbringe und daß der Beklagte an Stelle von Lö[REDACTED] das erste Obergeschoß zusätzlich übernehme. Damit sei die durch das Ausscheiden Lö[REDACTED]s entstandene Lage bereinigt worden.

Die Klägerin hat in einem anderen Rechtsstreit den bis 1. April 1952 angefallenen Mietzins eingeklagt und im jetzigen Verfahren beantragt, festzustellen, daß dem Beklagten gegen die Klägerin keinerlei Ansprüche aus der Instandsetzung des Hauses I[REDACTED]strasse [REDACTED] zustehen, mit Ausnahme des Rechts, die durch die Preisbehörde festgesetzte Miete für Parterre und Souterrain für die Dauer von fünf Jahren um ein Drittel zu kürzen.

Der Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Er hat aus verschiedenen Gründen die Rechtswirksamkeit des Vertrages angezweifelt und u.a. geltend gemacht, zumindest sei mit dem Ausfall des zweiten Mieters, mit dem zusammen er den Wiederaufbau habe bestreiten sollen, eine wesentliche Grundlage des Vertrages entfallen. Die Parteien seien sich einig gewesen, daß der alte Vertrag nicht mehr verbindlich sei,

weil seine Durchführung nicht mehr tragbar gewesen sei. Zu der notwendigen Neugestaltung der Beziehungen sei es, abgesehen von der Zahlung von weiteren 8000 DM durch die Klägerin und ihre Schwester bisher nicht gekommen.

Das Landgericht hat der Feststellungsklage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

Das Berufungsgericht hat angenommen, daß der Vertrag vom 27. Februar 1948 nach wie vor die Grundlage für die Rechtsbeziehungen der Parteien bilde, daß die Klägerin ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt habe und daß dem Beklagten aus der Instandsetzung des Anwesens kein Anspruch gegen die Klägerin mehr zustehe.

I. Es hat zunächst geprüft, ob der Vertrag sittenwidrig ist (§ 138 Abs 1 und 2 BGB), ob er wegen dissenses der Wirksamkeit entbehrt (§ 155 BGB), ob er mit Rücksicht auf die Vermögensverwaltung, die zeitweise über das Vermögen der Schwester der Klägerin angeordnet war, wegen Fehlens der Genehmigung des Bayerischen Landesamtes für Vermögensverwaltung gegen das Militärregierungsgesetz Nr 52 verstieß, und

schließlich, ob er mit den bestehenden Preisvorschriften in Einklang stand. Das Berufungsgericht hat sich im einzelnen mit den Bedenken auseinandergesetzt, die in dieser Hinsicht vom Beklagten erhoben worden sind, und hat sie für unbegründet erachtet. Seine Ausführungen zu diesen Fragen unterliegen keinen rechtlichen Bedenken; sie werden auch von der Revision nicht angegriffen. .

II. Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht auch angenommen, daß die Währungsumstellung den Vertrag der Parteien nicht erschüttert habe; es hat festgestellt, daß dieser Umstand von den Parteien vorhergesehen und berücksichtigt worden sei. Allein diese Feststellung rechtfertigt die Annahme, daß die Währungsumstellung keinen Fortfall der Geschäftsgrundlage bewirkt hat. Es bedarf daher keiner Untersuchung, ob auch die weiteren Erwägungen, die das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang angestellt hat, einer rechtlichen Prüfung standhalten, insbesondere ob es rechtsirrtumsfrei angenommen hat, daß der Beklagte mit dem bis 1. Juli 1948 zugesagten Aufbau in Verzug war und sich auch deshalb nicht auf eine durch die Währungsumstellung bewirkte Verschiebung der Vertragsgrundlage berufen könne..

Daß der Beklagte nicht auf Grund des § 20 Abs 1 UmstG vom Vertrag zurückgetreten ist, ist festgestellt und wird auch von der Revision nicht angezweifelt.

III. 1. In seinen weiteren Ausführungen ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß das Abspringen des Aufbaumietes LÖ [REDACTED], mit dessen Hilfe man bei Abschluß des Vertrages vom 27. Februar 1949 gerechnet habe, an sich ge-

eignet gewesen sei, die Erfüllung des Aufbauvertrages in Frage zu stellen. Es hat, weil zweifelhaft, dahingestellt sein lassen, ob Lö[REDACTED] erst durch den Verzug des Beklagten und die dadurch verursachte Verschiebung des Ausbaues in die DM-Zeit veranlaßt wurde, sich von seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag vom 20. März 1948 den Klägerinnen gegenüber loszusagen. Auch wenn man, so fährt das Berufungsgericht fort, in dem Verhalten des Lö[REDACTED] einen nicht vom Beklagten zu vertretenden Wegfall der Grundlage des zwischen den Parteien bestehenden Vertrages sehe, habe das nicht die Rechtsfolge, daß der Vertrag damit aufgehoben sei; es gelte vielmehr lediglich, die beiderseitigen Verpflichtungen der veränderten Lage anzupassen. Daß dies geschehen sei, hält das Berufungsgericht für bewiesen. Es hat festgestellt, daß die Parteien nach der Währungsumstellung in Abänderung des ursprünglichen Vertrages vereinbart haben, die Klägerin und ihre Schwester sollten an Stelle des von Lö[REDACTED] zu leistenden Baukostenzuschusses 8 000 DM aus ihren Mitteln aufbringen und der Beklagte als Mieter des ersten Obergeschosses an die Stelle von Lö[REDACTED] treten.

Zu dieser Feststellung ist das Berufungsgericht im wesentlichen auf Grund folgender Erwägungen gelangt:

Der Beklagte habe ausweislich seines an den Prozeßbevollmächtigten der Klägerin gerichteten Schreibens vom 15. Februar 1949 nach der Währungsreform von Lö[REDACTED] 8000 DM als Bauzuschuß gefordert. Gerade dieser Betrag sei von der Klägerin und ihrer Schwester für den Ausbau des ersten Obergeschosses bezahlt worden. Dadurch sei die durch den Vertragsbruch des Lö[REDACTED] entstandene Lücke ausgefüllt wor-

den. Nach der Aussage des Zeugen Dr. C. [REDACTED] habe die Klägerin mit der Zahlung der 8000 DM dem Vorschlag des Beklagten entsprochen, daß er bei einer Zuzahlung von ihrer Seite, die er zunächst auf 6000 DM, dann auf 8000 DM bemessen habe, auch den ersten Stock übernehmen und den Wiederaufbau fortsetzen wolle. Dieses Angebot des Beklagten zur Änderung des ursprünglichen Vertrages habe die Klägerin durch ihre Zahlungen zumindest stillschweigend angenommen. Andere Änderungen des Vertrages seien nicht vereinbart worden. Namentlich sei man sich nicht darüber einig geworden, daß der alte Vertrag undurchführbar sei und nicht mehr bindend sein solle.

2. Demgegenüber rügt die Revision mit Recht, daß das Berufungsgericht bei seiner Würdigung in Verletzung des § 286 ZPO dem durch Benennung der Zeugen Ka. [REDACTED], We. [REDACTED], Kr. [REDACTED], I. [REDACTED] und van den B. [REDACTED] unter Beweis gestellten Vorbringen des Beklagten nicht die erforderliche Beachtung geschenkt hat. Der Beklagte hatte behauptet: Es seien zwischen ihm und der Klägerin Verhandlungen über die Abgeltung seiner Leistungen geführt worden, wobei sowohl Mietnachlaß als auch Hypothekenbestellung in Frage gekommen seien. Das habe in einem endgültigen Vertrag geregelt werden sollen. Noch beim Richtfest im August oder September 1948 sei unter Beteiligung vorgenannter Zeugen über das ganze offere Verhältnis eingehend gesprochen worden. Die Zeugen würden bestätigen, daß keine neuen Vereinbarungen getroffen worden seien und alles dem endgültigen Vertragsschluß vorbehalten geblieben sei (Schriftsatz vom 20. August 1953 Bl 205 dA). Dieses Vorbringen war erheblich. Denn damit sollte ersichtlich auch behauptet werden, daß die Unterredung beim Richtfest zwischen der Klägerin und dem Beklagten geführt worden ist. Daß dies der Sinn

dessen war, was der Beklagte vortragen wollte, ist umso mehr anzunehmen, als er in anderem Zusammenhang vorgetragen hatte, die Zahlung der 8000 DM durch die Klägerin und ihre Schwester sei nach dem Willen der Parteien nur eine Teilbereinigung der durch das Ausscheiden des Mieters LÖ [REDACTED] entstandenen neuen Lage gewesen. Soweit das Berufungsgericht Zweifel über die Tragweite der vom Beklagten vorgetragenen Behauptung hatte, wäre es, wie die Revision mit Recht rügt, nach § 139 ZPO seine Pflicht gewesen, diese Zweifel zu klären. Wie die Revision geltend macht, hätte der Beklagte auf Befragen sein Vorbringen dahin ergänzt und substantiiert, daß beim Richtfest zwischen der Klägerin und dem Beklagten eine grundsätzliche Aussprache über die Rechtslage und die Rechtsbeziehungen der Parteien stattgefunden habe; es habe Einigkeit darüber bestanden, daß der alte Vertrag nicht mehr verbindlich sei, weil seine Durchführung nicht mehr tragbar und möglich sei.

Da nicht auszuschließen ist, daß die erörterten Verfahrensmängel auf die Entscheidung von Einfluß gewesen sind, war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur an-

derweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten
der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Meiß

Dr. Kleinewefers

Dr. Bode

Dr. Hauß

Erbel