

Verkündet am 8. Dezember 1954
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 Johann Victor A in B /Schweden,

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

gegen

1. die Eheleute Rudolf I und Gertrud L geb.
Sch in H S w i k ,

Kläger, Berufungskläger und Revi-
sionsbeklagte,

2. die Firma N von der M & Co in H , J
stieg ,

Streithelferin der Kläger,

- Prozeßbevollmächtigter zu 1): Rechtsanwalt -

- Prozeßbevollmächtigter zu 2): Rechtsanwalt -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 8. Dezember 1954 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar, Hanebeck,
Dr. Bode und Dr. Haus

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 3.
Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu
Hamburg vom 21. Januar 1954 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision einschließlich der der Streit-
helferin entstandenen Kosten werden dem Beklagten
auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer des bombenbeschädigten Hausgrundstücks Hamburg G[redacted]weg [redacted]/Ecke B[redacted]straße [redacted]. Mehrere Jahre vor dem Kriege hatte er die Hausmaklerfirma N[redacted] von der M[redacted] & Co mit der Verwaltung des Hauses beauftragt und ihr eine Vollmachtsurkunde ausgestellt. Im Dezember 1949 schloß die Firma von der M[redacted] namens des Beklagten mit den Klägern einen als "Mietevertrag" bezeichneten Vertrag. Danach wurde den Klägern der Keller des Hauses in Größe von 90 qm nebst Nebenräumen zum Betrieb einer Gastwirtschaft auf die Dauer von zwanzig Jahren überlassen. Die Kläger verpflichteten sich, einen jährlichen Mietzins von 648 DM zu zahlen und den Ausbau der Räume auf eigene Kosten durchzuführen. Die Baubehörde lehnte die Genehmigung des Bauvorhabens der Kläger, die mit den Bauarbeiten bereits begonnen hatten, ab, weil eine schriftliche Einwilligung des Beklagten als Eigentümer nicht beigebracht sei. Der Beklagte weigert sich, die Zustimmung zu erteilen. Er ist der Ansicht, die Firma von der M[redacted] habe mit dem Abschluß des Aufbaupertrages die erhaltene Verwaltungsvollmacht überschritten und er sei daher an den Vertrag mit den Klägern nicht gebunden. Die Kläger haben darauf Klage mit dem Antrag erhoben, bei der Bauprüfungsabteilung des Bezirksamts Hamburg-Nord des Ortsamts Barmbek-Uhlenhorst die Genehmigung zu dem von der Firma N[redacted] von der M[redacted] & Co gestellten Bauantrag vom 22. Juli 1950 betr. den Wiederaufbau der Ruine G[redacted]weg [redacted]/Ecke B[redacted]straße [redacted], soweit es sich auf die im Keller dieses Hauses den Klägern vermieteten Räume bezieht, zu erteilen und erforderlichenfalls den Antrag vom 22. Juli 1950 erneut insoweit zu stellen und zu unterzeichnen. Die Firma von der M[redacted] ist den Klägern nach Streitverkündung als Streithelferin beigetreten.

- 3 -

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen, Auf die Revision der Kläger und der Streithelferin hat der Senat durch Urteil vom 8. Juli 1953 - VI ZR 241/52 -, auf das im einzelnen verwiesen wird, die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Dieses hat durch das angefochtene Urteil nach dem Klageantrag erkannt. Mit der Revision verfolgt der Beklagte das Ziel der Klageabweisung weiter. Die Kläger und die Streithelferin bitten um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Die Parteien streiten im gegenwärtigen Verfahrensabschnitt nur noch darüber, ob der Abschluß des Miet- und Aufbauvertrages vom Dezember 1949 von der Vollmacht des Beklagten an die Streithelferin gedeckt war. Das Berufungsgericht hat diese Frage bejaht und zur Begründung folgendes ausgeführt:

Die Streithelferin habe eine Verwaltungsvollmacht des Beklagten vom Jahre 1936 besessen, wonach sie ermächtigt gewesen sei, "Mieteverträge abzuschließen und zu kündigen, Hauswarte anzustellen und zu kündigen, die Mieten in Empfang zu nehmen, laufende Steuern, öffentliche Abgaben zu entrichten, laufende Reparaturen zu bezahlen und den Beklagten vor allen Gerichten und Behörden sowie den Mietern gegenüber allen Umfanges zu vertreten und Untervollmachten zu erteilen." Sinn der Vollmacht sei es gewesen, der Streithelferin die Durchführung ihrer Verpflichtung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag zu ermöglichen, nämlich das Hausgrundstück nutzbringend zu verwalten und zu erhalten. Da



der Beklagte im Ausland wohne und der Streithelferin besonderes Vertrauen entgegengebracht habe, sei eine weite Auslegung der Vollmacht geboten. Ein selbständiges Handeln der Streithelferin habe von vornherein nahegelegen und durch die Vollmacht gefördert werden sollen. Allerdings habe man bei Ausstellung der Vollmacht an eine Zerstörung des Hauses durch Kriegsereignisse nicht gedacht und deshalb für diesen Fall keine Regelung getroffen. Insoweit enthalte der Geschäftsbesorgungsvertrag eine erst nach Vertragsabschluß zutage getretene Lücke, die nach den Grundsätzen von Treu und Glauben auszufüllen sei. Nach Kriegsende hätten viele Häusermakler, die Hausgrundstücke verwaltet hätten, vor der Frage gestanden, wie die zerstörten Häuser zweckmässig zu verwalten seien. Durchweg habe das Bestreben bestanden, alles nur Mögliche zu tun, um die Hausruinen zu erhalten und zu verbessern und auf jeden Fall die Gefahr einer Niederreißung zu verhindern. Nichts anderes habe die Streithelferin getan. Sie habe geglaubt, im Interesse des Beklagten zu handeln, als sie die Gelegenheit wahrgenommen habe, ohne Kostenbelastung des Eigentümers einen Wiederaufbau des Kellergeschosses durch die Kläger zu erreichen und damit eine Grundlage für den späteren Wiederaufbau des gesamten Hauses zu schaffen. Da die Umgebung des Hauses inzwischen den Charakter eines Villenviertels verloren habe, sei auch gegen die Aufnahme einer Gastwirtschaft in das Kellergeschoß des Hauses nichts einzuwenden, zumal bereits vor dem Kriege in den gegenüberliegenden Straßenecken Gastwirtschaften gewesen seien. Die Streithelferin habe davon ausgehen dürfen, daß eine möglichst rentable Verwaltung des zerstörten Hauses im Sinne und im Interesse des Beklagten gelegen habe. Die Notwendigkeit eines selbständigen Entschlusses über die Weiterverwendung der Ruine habe sich insbesondere deswegen

aufgedrängt, weil die Streithelferin keine Verbindung zu dem Beklagten bekommen habe, andererseits aber die Gelegenheit zum Vertragsabschluß mit den Klägern günstig gewesen sei. Bei dieser Lage müsse angenommen werden, daß die Streithelferin zum Abschluß des Vertrages mit den Klägern bevollmächtigt gewesen sei.

2. Die Auslegung des Geschäftsbesorgungsvertrages und der zu seiner Durchführung erteilten Vollmacht war grundsätzlich Sache des Tatrichters. Die Angriffe der Revision könnten nur dann Erfolg haben, wenn anerkannte Auslegungsgrundsätze nicht beachtet wären oder wesentliches Auslegungsmaterial unter Verstoß gegen verfahrensrechtliche Vorschriften keine Beachtung gefunden hätte. Unter diesem Blickwinkel erweisen sich die Rügen der Revision als unbegründet.

a) Das erste Berufungsurteil ist aufgehoben worden, weil das Berufungsgericht nicht alle Umstände bei der Auslegung in Betracht gezogen hatte, die nach Ansicht des Revisionsgerichts möglicherweise für die Ermittlung des Sinnes und des Umfangs der Vollmacht von Belang sein konnten. Der Senat hatte dabei auf einzelne Auslegungsgesichtspunkte hingewiesen. Es ist der Revision zuzugeben, daß das Berufungsgericht sich zwar mit den angegebenen Gesichtspunkten auseinanderzusetzen hatte, in ihrer Würdigung aber frei war, zumal der gesamte Auslegungsstoff im Zusammenhang zu prüfen war. Wenn in den Gründen des Berufungsurteils davon die Rede ist, die Rechtsauffassung des Revisionsgerichts sei zugrunde zu legen, so kann diese Bemerkung entgegen der Ansicht der Revision nicht dahin verstanden werden, daß sich das Berufungsgericht auch an die Würdigung einzelner Umstände durch das Revisionsgericht gebunden fühlte, zumal

es selbst den Inhalt des Revisionsurteils dahin wiedergibt, daß einzelne Umstände zu einem anderen Ergebnis führen könnten. Tatsächlich hat das Berufungsgericht auch eine neue und selbständige Würdigung des gesamten Auslegungstoffes vorgenommen; daß es hierbei den Umfang der Bindungswirkung des § 565 Abs 2 ZPO verkannt hat, kann der Revision nicht zugegeben werden.

b) Wenn das Berufungsgericht ausgeführt hat, ein im Ausland wohnender Hauseigentümer, der sich um seinen Hausbesitz nur wenig kümmern könne, lasse einer Hausmaklerfirma, zu der er besonders grosses Vertrauen habe, in der Regel eine gewisse Freiheit in der Wahl ihrer Entschlüsse über die Art der Verwaltung, so ist nicht ersichtlich, daß diese Erwägungen Sätze der Lebenserfahrung verkennen. Sie sind ohne Rechtsirrtum herangezogen, um darzutun, daß die Verwaltungsvollmacht weit auszulegen sei. Wenn der Beklagte auf dem Wege des § 139 ZPO neue Tatsachen in den Rechtsstreit einführen will, so scheitert dieser Versuch schon daran, daß eine Verletzung der richterlichen Aufklärungspflicht nicht ersichtlich ist. Konnte es nach Ansicht des Beklagten erheblich sein, daß er früher mit seiner Familie in dem Haus gewohnt und dieses als Familienbesitz, nicht aber als Kapitalanlage erhalten wollte, so hätte er diese Umstände in den Tatsacheninstanzen vorbringen müssen.

c) Die Ausführungen des Berufungsurteils über das Vorliegen einer Vertragslücke des Geschäftsbesorgungsvertrages und die Notwendigkeit ihrer Ergänzung nach dem vermutlichen Parteiwillen, der Verkehrssitte und den Gesetzen von Treu und Glauben lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen, sie entsprechen anerkannten Grundsätzen über die Möglichkeit einer richterlichen Vertragsergänzung (BGHZ 9,

273). Auch ist es rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht bei Auslegung der Vollmacht deren Zweck, nämlich der Erfüllung des Geschäftsbesorgungsvertrages, entscheidende Bedeutung zugemessen hat (vgl. das frühere Urteil des Senats).

d) Bei der Ausfüllung der Vertragslücke konnte das Berufungsgericht berücksichtigen, daß angesichts des Ruinenzustandes des betreuten Gebäudes sich für die Streithelferin in gleicher Weise wie für andere Hausverwalter in ähnlicher Lage die Notwendigkeit ergab, für Maßnahmen im Sinne einer möglichst nutzbringenden Verwendung der stehengebliebenen Ruineteile zu sorgen. Es ist gerichtsbekannt, daß in diesem Bestreben zur damaligen Zeit häufig Mietverträge abgeschlossen wurden, die eine Ausbaupflichtung des Mieters enthielten. Wenn unter normalen Verhältnissen solche Verträge nicht in Betracht kamen, so war, was die Revision verkennt, die Lage unter den ganz besonderen Verhältnissen nach dem Kriege, als die Häuser weitgehend zerstört waren, durchaus anders. Ein Hausverwalter, der sich um einen Aufbau und eine wirtschaftliche Nutzung einer Hausruine nicht gekümmert hätte, würde sich möglicherweise dem Vorwurf einer Pflichtverletzung ausgesetzt haben. Auch dieser Gesichtspunkt konnte vom Berufungsgericht für die Auslegung verwertet werden. Es kam dabei weniger darauf an, ob die Kellerräume noch "intakt" waren, wofür Beweis durch Benennung von Zeugen angetreten war, sondern darauf, daß die Streithelferin annehmen konnte, ein Ausbau der von den bisherigen Mietern behelfsmässig eingerichteten Kellerräume liege im Sinne einer zweckmässig und gewinnbringenden Verwendung der Ruine und eines späteren Gesamtaufbaus. Es ist nicht ersichtlich, daß das Berufungsgericht dieses Ergebnis unter Verletzung des § 286 ZPO gewonnen hat.

e) Ob der Mietvertrag mit den Klägern am 8. oder am 10. Dezember 1949 geschlossen war, hatte offenbar für die Würdigung keine Bedeutung. Die Ansicht der Revision, die Streithelferin habe den Vertrag noch rasch vor der erwarteten Ankunft des Beklagten aus Schweden abschließen und den Beklagten vor eine vollendete Tatsache stellen wollen, findet in den Feststellungen des Berufungsgerichts keine Stütze. Vielmehr hat dieses festgestellt, daß die Streithelferin vergeblich versucht habe, mit dem Beklagten Verbindung zu erhalten. Nachdem das Schwedische Konsulat den Besuch des Beklagten im September 1949 in Aussicht gestellt hatte und der Beklagte, ohne eine Nachricht zu geben, nicht gekommen war, lag kein Anlaß zu der Annahme vor, die Streithelferin habe mit einem unmittelbar bevorstehenden Besuch des Beklagten gerechnet.

f) Die Erwägungen des Berufungsgerichts, daß die Aufnahme einer Gastwirtschaft den Ausbau des Kellergeschosses gefördert und nach Ansicht der Streithelferin dem mutmaßlichen Willen des Beklagten entsprochen und im Interesse einer wirtschaftlich zweckmässigen Nutzung der Ruine gelegen habe, liegen auf tatsächlichem Gebiet. Sie berücksichtigen zutreffend die besonderen örtlichen Verhältnisse und sind von Rechtsirrtum unbeeinflusst. Gegenüber den Ausführungen der Revision ist darauf hinzuweisen, daß, wenn die Vollmacht unter den besonderen Verhältnissen auch den Abschluß von Mietverträgen mit Aufbauverpflichtungen deckte, es nicht darauf ankommen kann, ob gerade der Abschluß des Einzelvertrages im Sinne des Vollmachtgebers lag. Die Vollmacht deckte dann grundsätzlich jeden solchen Vertrag, soweit er nicht eine Überschreitung der Befugnisse des Bevollmächtigten enthielt.

3. Da die Angriffe der Revision die Auslegung nicht zu erschüttern vermögen, die das Berufungsgericht der Verwaltungsvollmacht gegeben hat, so ist für das Revisionsgericht davon auszugehen, daß die Streithelferin zum Abschluß des Miet- und Aufbauvertrages mit den Klägern bevollmächtigt war. Dann war der Beklagte aber verpflichtet, in Erfüllung des von seinem Bevollmächtigten geschlossenen Vertrages die Genehmigung zu den in dem Vertrag vorgesehenen Bauarbeiten zu erteilen. Das Berufungsgericht hat zu den Ausführungen des Beklagten, die Baugenehmigung werde auf jeden Fall abgelehnt werden, ausdrücklich bemerkt, eine solche Feststellung könne keineswegs getroffen werden. Daher ist mit Recht nach dem Hauptantrag und nicht nach dem auf Zahlung eines Geldbetrages für Schadensersatz gestellten Hilfsantrag erkannt worden.

Die Revision des Beklagten mußte mithin als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 97, 101 Abs 1 ZPO.

Dr. Kleinewefers	Dr. Gelhaar	Hanebeck
Dr. Bode	Dr. Hauß	