

2362 000 6

V ZR 75/51

Verkündet am 11. Juli 1952,
Hoffmeister, Justizangestellter,
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

der Eheleute Wilhelm K ü [redacted] und Therese geb.
H [redacted] in K [redacted]-E [redacted], Ha [redacted]straße [redacted],

Kläger, Berufungsbeklagte, Berufungs-
kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Justizrat Dr. [redacted] -

gegen

Frau Luise P [redacted] geb. B [redacted] in K [redacted],
K [redacted]straße [redacted], jetzt N [redacted]allee [redacted],

Beklagte, Berufungsklägerin, Berufungs-
beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 11. Juli 1952 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bundesrichter Dr. von
Normann, Dr. Heck, Schuster und Dr. Oechßler

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des
5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 19.
April 1951 insoweit, als die Kläger mit einem Anspruch
auf Zahlung von 9 767,64 DM nebst 4 % Zinsen hieraus
seit dem 7. Januar 1947 abgewiesen worden sind, und im
Kostenpunkt aufgehoben. Insoweit wird der Rechtsstreit
zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Be-
rufungsgericht zurückverwiesen. Diesem wird auch die
Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens
übertragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin eines 16,62 ar großen Fabrikgrundwesens in K[REDACTED]-E[REDACTED], M[REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED]. Durch Vertrag vom 26. März 1935 mieteten die Kläger zwei auf dem Anwesen stehende größere Hallen zum Einstellen von Vieh und Unterstellen von Gegenständen. Am 17. April 1941 schlossen die Parteien zwei weitere Verträge: einen Mietvertrag und einen weiteren Vertrag, durch den der klagende Ehemann sich verpflichtete, die Grundstücke M[REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED] zu kaufen; der letztere Vertrag wurde später wieder aufgehoben.

Nachdem in der Folge die Gebäude durch Fliegerbomben und Brand zerstört worden waren, schlossen die Parteien am 3. März 1943 einen neuen Mietvertrag über das ganze Anwesen; darin wurden ein Mietzins von 5 526 RM jährlich (460,50 RM monatlich) vereinbart und nähere Bestimmungen über die Instandhaltung der Gebäude getroffen. Nach Abschluß dieses Vertrages wurde das Anwesen im Auftrage des Kriegsschadenamtes auf Kosten des Deutschen Reiches wieder hergestellt. Im Frühjahr 1945 entstanden jedoch neue Kriegsschäden, die zu einer Minderung des Mietzinses durch die Preisbehörden führten.

Mit der im Januar 1947 erhobenen Klage machen die Kläger eine Reihe von Forderungen aus dem Mietverhältnis geltend. Es handelt sich dabei in erster Linie um den Ersatz von Einbauten und von Verbesserungen des Anwesens, die sowohl vor wie nach 1943 vorgenommen worden sein sollen. Am Schlusse des ersten Rechtszuges ging der Antrag der Kläger dahin, die Beklagte zur Zahlung von 5 349,51 RM nebst näher bezeichneten Zinsen, ferner zur Einzahlung von 500 RM

- 3 -

auf ein auf den Namen der Kläger lautendes, aber zugunsten der Beklagten gesperrtes Sparbuch zu verurteilen, und festzustellen, daß die Kläger an die Beklagte eine weitere Forderung von 511,60 RM haben. Das Landgericht verurteilte die Beklagte zur Zahlung von 1 630,05 RM nebst näher bezeichneten Zinsen und zur Einzahlung von 500 RM auf ein entsprechend dem Antrag anzulegendes Sparbuch; die weitergehenden Ansprüche der Kläger wies es ab.

Beide Parteien legten Berufung ein. Die Berufung der Beklagten zielte auf Abweisung der Klage in vollem Umfange. Die Berufung der Kläger richtete sich gegen die Abweisung eines Teils ihrer Ansprüche. Unter Erweiterung ihres Klagantrages faßten sie ihre Anträge zuletzt dahin zusammen: Die Beklagte zur Zahlung von 12 824,54 DM nebst näher bezeichneten Zinsen zu verurteilen und festzustellen, daß die Kläger an die Beklagte für vorgenommene Einbauten und Verbesserungen eine bei Beendigung des Mietverhältnisses zu zahlende Forderung von 511,60 DM haben; hilfsweise beantragten die Kläger: Die Beklagte zur Zahlung von 1 706,80 DM nebst 4 % Zinsen seit 1. Juli 1947 zu verurteilen, weiter festzustellen, daß ihnen eine Forderung von 11 117,74 DM zustehe, die, solange das Mietverhältnis bestehe, auf die fälligen Mieten zu verrechnen sei, schließlich noch festzustellen, daß ihnen eine weitere bei Beendigung des Mietverhältnisses zu zahlende Forderung von 511,60 DM zustehe.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen; auf die Berufung der Beklagten hat es das erste Urteil abgeändert und die Klage in vollem Umfange abgewiesen. Nach Erörterung einer Reihe von Abrechnungsposten behandelt es die von den Klägern geforderte Erstattung ihrer Verwendungen aus der Zeit vom 3. März 1943 - dem Abschluß



des heute noch bestehenden Mietvertrages - bis zur Währungsreform. Da nach dem Mietvertrage vom 3. März 1943 sämtliche Instandsetzungen und Reparaturen einschließlich der Reparaturen an Dach und Fach den Mietern zur Last fallen, könnten die Kläger - so meint das Oberlandesgericht - nur Aufwendungen für die Beseitigung von Kriegsschäden ersetzt verlangen, die auf höherer Gewalt beruhen und deren Beseitigung nach verständiger Auslegung des Vertrages nicht von den Mietern übernommen sei. Den Betrag dieser Aufwendungen errechnet das Oberlandesgericht auf 11 501,93 RM. Diesen Betrag, umgestellt im Verhältnis 10 : 1 in DM, erkennt das Oberlandesgericht den Klägern in Rahmen der Gesamtabrechnung zu. Die Beklagte hatte im Berufungsverfahren erklärt, für den Fall einer Umstellung dieses Anspruchs im Verhältnis 10 : 1 in Deutsche Mark den vom Oberlandesgericht errechneten Betrag der Höhe nach nicht bestreiten zu wollen. - Bei der Gesamtabrechnung findet das Oberlandesgericht einen Saldo zu Gunsten der Beklagten in Höhe von 584,09 DM. Daraus ergibt sich die Abweisung der Klage.

Die Revision der Kläger richtet sich lediglich gegen die Anwendung des Umstellungssatzes von 10 : 1 in Deutsche Mark auf ihren Anspruch auf Erstattung von Verwendungen in Höhe von 11 501,93 RM. Sie haben demzufolge den Antrag gestellt, den vollen Betrag dieser Forderung, also weitere 10 351,73 DM, in die Abrechnung einzusetzen, und unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten gegen das landgerichtliche Urteil die Beklagte zur Zahlung von 9 767,64 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 7. Januar 1947 zu verurteilen.

Die Beklagte hat um Zurückweisung des Rechtsmittels

gebeten.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht wendet auf die strittige Forderung § 16 UmstG an. Die von den Klägern verlangte Umstellung im Verhältnis 1 : 1 lehnt es mit der Begründung ab, es handle sich bei diesen Aufwendungen um nichts anderes als um Vorlagen, die Darlehensansprüchen gleichzustellen seien und nicht in den Kreis der nach § 18 UmstG bevorzugt umzustellenden Reichsmarkforderungen gehören. - Die Revision greift diese Ausführungen als rechtsirrig an. Unter Hinweis auf die Ausführungen von Petersen (MDR 1949, S 20) macht sie geltend, Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen und Verwendungen seien Wertansprüche, auf die das Umstellungsgesetz keine Anwendung finde. Jedenfalls sei eine Umstellung 1 : 1 unter dem Gesichtspunkt der nützlichen Verwendung gerechtfertigt. Wie schon in der Berufungsinanz vorgetragen worden sei, seien die Gebäude der Beklagten durch die Verwendungen der Kläger mindestens um 11 500 DM wertvoller geworden; es sei unter Beweis gestellt gewesen, daß diese Wertsteigerung bis zum heutigen Tage fort dauere.

Die Rechtsansicht der Revision ist unzutreffend. Bei den strittigen Ansprüchen handelt es sich um Ansprüche der Mieter gegen die Vermieterin auf Ersatz von Verwendungen. Rechtsgrundlage dieser Ansprüche ist § 547 BGB, wobei nach den Erklärungen der Beklagten unterstellt werden kann, daß es sich um notwendige Verwendungen im Sinne des § 547 Abs 1 BGB gehandelt hat. Die Umstellung solcher Ansprüche ist

im Schrifttum verschieden beurteilt worden. In der Rechtsprechung hat sich jedoch die Auffassung durchgesetzt, daß Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen im Verhältnis 10 : 1 in Deutsche Mark umzustellen sind. Diesen Standpunkt hat vor allem die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes für die Britische Zone eingenommen (OGHZ 1, 217; 3, 20 29 f; NJW 1950, 542; die von der Revision für ihren Standpunkt angeführte Entscheidung vom 13. Januar 1949 - II ZS 29/48 - behandelt die hier zu entscheidende Frage nicht); der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs ist mit eingehender Begründung dem beigetreten (BGHZ 5, 197). Etwas anderes kann im vorliegenden Falle schon deswegen nicht in Betracht kommen, weil die Aufwendungen der Kläger lediglich in Geldzahlungen bestanden haben. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts setzt sich der strittige Anspruch zusammen aus den Beträgen einer Reihe von Rechnungen (Lasthus vom 1. August 1945 mit 3 100 RM und 213,50 RM, Hammerstein über 75 RM, Lasthus vom 8. April 1946 über 510 RM) und weiteren, durch ein Gutachten des Architekten Philippson vom 20. Januar 1946 belegten Kosten im Betrage von 7 603,43 RM. Das Berufungsgericht sagt zwar nicht ausdrücklich, daß diese Rechnungen von den Klägern in Reichsmark bezahlt worden sind, geht aber erkennbar davon aus; zum Teil sind die bei den Akten liegenden Rechnungen, auf die das Berufungsurteil verweist, quittiert. Die Kläger haben auch von vornherein nicht Befreiung von diesen Forderungen, sondern Ersatz der Beträge in Geld gefordert. Es ist daher davon auszugehen, daß sie nicht selbst Sachleistungen erbracht, sondern nur Reichsmarkzahlungen aufgewendet haben. Wenn die Kläger Erstattung fordern, so kann sich diese Forderung nur auf von ihnen ausgelegte Reichsmarkbeträge beziehen. Der Anspruch auf Erstattung

von Reichsmarkbetrügen ist aber eine Reichsmarkforderung im Sinne des § 13 UmstG, und nicht, wie die Revision will, ein Wertanspruch. Die von der Revision herangezogenen Ausführungen von Petersen (IDR 1949, 20) sagen nur, daß nach dem Willen des Gesetzgebers der Gläubiger dem Schuldner das zu ersetzen habe, was dieser aufgewendet habe; besteht die Aufwendung in einer Reichsmarkzahlung, so kann auch von diesem Standpunkt aus nur ein Anspruch auf Ersatz des Reichsmarkbetrages in Betracht kommen, so daß eine umzustellende Reichsmarkschuld und keine Wertschuld besteht. An diesen Ergebnis würde sich nichts ändern, wenn man die Verwendungen der Kläger als "sonstige" im Sinne des § 547 Abs 2 Satz 1 BGB ansehen wollte; der Ersatzanspruch würde in diesem Falle den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 683 Satz 1 BGB, für den Fall der Genehmigung auch § 684 Satz 2 BGB) unterliegen, umstellungsrechtlich wäre der Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen nach diesen Bestimmungen nicht anders als im Falle des § 547 Abs 1 BGB zu beurteilen (vgl die oben angeführte Entscheidung des II. Zivilsenats BGHZ 5, 197).

Darauf, ob die Gebäude der Beklagten durch die Verwendungen der Kläger im Wert erhöht worden sind, und ob diese Bereicherung noch heute fortbesteht, kommt es also - im Gegensatz zur Ansicht der Revision - nicht an.

II.

Für die Umstellung 1 : 1 beruft sich die Revision weiter auf eine Vereinbarung der Kläger mit dem von der Beklagten eingesetzten und zu ihrer Vertretung bevollmächtigten Hausverwalter Kl●. In der Berufungsinstanz hätten die Kläger vorgetragen, Kl● habe sie beauftragt, die erforder-

lichen Instandsetzungen auszuführen, und ihnen dabei zugesagt, daß sie die Kosten auf die laufenden Mieten sollten verrechnen dürfen. Durch diese Abrede sei in Höhe des Nennbetrags der Erstattungsforderung der Mietzins im voraus getilgt worden, und daran ändere die Währungsreform nichts. Mit diesem Vorbringen habe das Berufungsgericht sich nicht auseinandergesetzt. Zum Beweis für ihre Behauptung hätten die Kläger sich auf Kl. als Zeugen berufen und ein Schreiben des Kl. vom 10. August 1945 vorgelegt. Das Berufungsgericht habe es unterlassen, sich mit diesen Beweisanträgen zu befassen. Darin liege ein Verfahrensverstöß.

Diesem Angriff der Revision ist der Erfolg nicht zu versagen. Zwar erkennt die Revision, daß das Berufungsgericht die behauptete Verrechnungsabrede nicht übersehen hat. Das Berufungsurteil erörtert (A 8 der Entscheidungsgründe, S 20 des Urteils) die Behauptung der Kläger, daß eine Vereinbarung über das Abwohnen ihrer Aufwendungen getroffen worden sei; es wird dort ausgeführt, weder im Akteninhalt noch in dem Inhalt der von den Parteien überreichten Urkunden finde die Behauptung der Kläger eine Stütze, auch fehle ein schlüssiger Beweisantritt. Es ist der Revision aber zuzugeben, daß diese Ausführungen unzureichend sind. Sie lassen jede Auseinandersetzung mit dem Vortrag der Kläger vermissen und ermöglichen dem Revisionsgericht keine Nachprüfung der Gedankengänge, die zu der angefochtenen Entscheidung geführt haben.

Es läßt sich nicht sagen, daß die Behauptung der Kläger von vornherein unschlüssig gewesen wäre. Der Senat hat schon wiederholt dazu Stellung genommen, wie Aufwendungen

des Mieters zum Wiederaufbau umstellungsrechtlich zu behandeln sind. Darum handelt es sich auch im vorliegenden Fall, denn die Aufwendungen, deren Ersatz die Kläger fordern, dienten dazu, die im März 1945 eingetretenen Fliegenschäden an den vermieteten Gebäuden zu beheben. Der Senat hat ausgesprochen, daß eine allgemeine Regel zur Entscheidung derartiger Fälle nicht bestehe, daß vielmehr auf die Auslegung der getroffenen Vereinbarungen im Einzelfalle abzustellen sei (Urteile vom 14. Dezember 1951 - V ZR 16/51 - und vom 22. Februar 1952 - V ZR 60/51 -; vgl hierzu Oechßler NJW 1952, 571). Es kommt also auf die Auslegung der behaupteten Vereinbarung auch im vorliegenden Falle an. Dabei sind in Rechtsprechung und Rechtslehre drei verschiedene Typen solcher Vereinbarungen herausgearbeitet worden. Es ist möglich, daß dem Mieter als Entgelt für die Hingabe seiner Mittel das Recht eingeräumt wird, eine bestimmte Zeit lang ganz oder teilweise frei zu wohnen; in diesem Falle ist am Währungsstichtag eine der Umstellung fähige Reichsmarkforderung des Mieters nicht mehr vorhanden. Dasselbe gilt, wenn zwar der Mietzinsforderung des Vermieters eine selbständige Ersatzforderung des Mieters gegenübersteht, beide Forderungen aber schon vor dem Währungsstichtag durch Aufrechnungsvertrag getilgt worden sind. Anders liegt es, wenn eine Aufrechnung erst nach dem Währungsstichtag vereinbart wird, oder wenn die Erstattungsforderung dem Mieter gutgeschrieben wird mit der Abrede, jeweils bei Fälligkeit einer Mietzinsrate einen entsprechenden Betrag abzubuchen; in diesen Fällen wird im Zweifel § 16 UmstG zur Anwendung kommen.

Die Ausführungen der Kläger in den von der Revision angeführten beiden Schriftsätzen legen die Annahme nahe,

daß hier der letztgenannte Fall vorliege. Dafür scheint vor allem der von den Klägern für ihre Auffassung angezogene Brief des Zeugen Kl. an die Kläger vom 10. August 1945 zu sprechen, in dem es heißt:

"Die erforderlichen Gelder zum Aufbau bzw. Instandsetzung wollen Sie vorlegen deren Rückerstattung ich einstweilen aus der Mieteinnahme des Grundstücks vornehmen werde....."

Es ist jedoch nicht Sache des Revisionsgerichts, diese Urkunde auszulegen. Es kommt hinzu, daß der Vortrag der Kläger in den angeführten Schriftsätzen der Berufungsinstanz innerlich widerspruchsvoll ist. In ihrem Schriftsatz vom 27. Mai 1949 legen die Kläger ihre Vereinbarung mit Kl. dahin aus, daß in Höhe des Nennbetrags der Erstattungs-förderung der Mietzins im voraus getilgt worden sei. Andererseits behaupten sie in demselben Schriftsatz, erst durch eine Aufrechnungserklärung der Beklagten mit ihrer Mietzinsförderung könne ihr Erstattungsanspruch zum Erlöschen kommen. Die kurzen Bemerkungen des Berufungsgerichts lassen nicht ersehen, welche tatsächlichen Feststellungen das Berufungsgericht getroffen und wie es die Vereinbarung ausgelegt hat. Bei der Beurteilung der Darlegungen der Kläger muß berücksichtigt werden, daß in dem Zeitpunkt, in dem sie gemacht worden sind, die umstellungsrechtliche Behandlung derartiger Abreden noch wenig geklärt war. Umsomehr hätte das Berufungsgericht Anlaß gehabt, durch Ausübung des richterlichen Fragerechts die Widersprüche in den Ausführungen der Kläger aufzuklären.

Es ist nicht ausgeschlossen, daß eine weitere Aufklärung des Sachverhalts durch die Parteien, erforderlichenfalls auch durch Vernehmung des Zeugen Kl., eine den Klä-

gern günstige Auslegung der getroffenen Vereinbarungen ergibt. Dann würden die Gegenansprüche der Beklagten aus dem Mietvertrage für die Zeit vom 1. Oktober 1948 bis zum 28. Februar 1952 im Gesamtbetrage von 12 022 DM nicht nur in Höhe von 11 437,91 DM mit Gegenforderungen der Kläger zu verrechnen sein, sondern sie wären möglicherweise in dem von der Revision behaupteten Umfange durch Verrechnung mit der Erstattungsforderung der Kläger getilgt, und es könnte sich dann der von den Klägern behauptete Saldo zu ihren Gunsten ergeben. Dann würden aber noch die Einwendungen der Beklagten gegen die einzelnen Posten der Erstattungsforderung zu prüfen sein, die diese nur für den Fall einer Umstellung 10 : 1 zurückgestellt hat. Zur weiteren Aufklärung dieser Fragen mußte das Berufungsurteil, soweit es angefochten ist, aufgehoben und der Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Diesem wurde auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen.

Dr. Pritsch Dr. v. Normann Dr. Heck Dr. Oechßler

Bundesrichter Schuster ist beurlaubt und
dadurch an der Unterschrift verhindert.

Dr. Pritsch