

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 189/91

Verkündet am:
13. Januar 1993
Küpferle
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Claus Q [REDACTED] GmbH & Co. KG, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Claus Q [REDACTED] Maschinen- und Stahlbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Dipl.-Ing. Claus Q [REDACTED], I [REDACTED] -straße 13, D [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Wilhelm K [REDACTED], B [REDACTED] weg 10, F [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Januar 1993 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Nonnenkamp, Dr. Knauber und Gerber

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Teilurteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 11. Juli 1991 aufgehoben, soweit die Beklagte verurteilt worden ist, an den Kläger mehr als 103.938,86 DM zu zahlen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Ehefrau des Klägers war Eigentümerin eines aus mehreren Grundstücken bestehenden Industriegeländes, auf dem sich Gebäude und Hallen befinden. Durch Verträge vom 28. Oktober 1963 vermieteten der Kläger die Gebäude und Hallen, seine Ehefrau das Gelände an die Firma K.-GmbH. Über deren Vermögen wurde im März 1984 das Konkursverfahren eröffnet.

Die Beklagte war an der Fortführung der Produktion der K.-GmbH interessiert. Am 31. August 1984 schlossen sie und der Kläger sowie dessen Ehefrau eine Vereinbarung, wonach u.a. der Beklagten derjenige Teil des Firmengeländes, den sie zu nutzen beabsichtigte, zu dem bislang für die Gemeinschaftschuldnerin geltenden Mietzins bis auf weiteres überlassen wurde. "Für unbebaute Fläche" sollte sie jedoch 1 DM pro Quadratmeter (statt bisher 0,60 DM) zahlen. Am 28. September 1984 wurde die Zwangsversteigerung und am 13. Februar 1986 die Zwangsverwaltung der Grundstücke angeordnet. Am 8. Dezember 1986 wurde verschiedenen Bietern der Zuschlag erteilt.

Mit seiner im November 1985 eingereichten Klage hat der Kläger aus eigenem sowie abgetretenem Recht seiner Ehefrau von der Beklagten Mietzins bzw. Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 10. September 1984 bis November 1985 in Höhe von 299.628,75 DM nebst 10% Zinsen für gestaffelte Zeiten geltend gemacht. Die Beklagte hat den vom Kläger behaupteten Umfang des genutzten Geländes bestritten und geltend gemacht, sie sei nicht in die mit der Gemeinschaftschuldnerin abgeschlossenen Mietverträge eingetreten. Sie hat ferner mit Gegenansprüchen hilfsweise aufgerechnet. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil der Mietzins für die Zeit vom 10. September 1984 bis 13. Februar 1985 von der Beklagten gezahlt worden sei und für die Zeit danach wegen der angeordneten Zwangsverwaltung von dem Kläger und seiner Ehefrau nicht mehr geltend gemacht werden könne. Hiergegen hat der Kläger Berufung eingelegt und unter Erweiterung seines Begehrens auf die Zeit von Dezember 1985 bis einschließlich Februar 1986 Verurteilung der Beklagten zur



Zahlung von 325.513,51 DM nebst 10% bzw. 9% Zinsen für gestaffelte Zeiten beantragt. Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil die Entscheidung des Landgerichts dahin geändert, daß die Beklagte verurteilt worden ist, an den Kläger 207.997,15 DM zu zahlen. Mit der Revision hat die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebt.

Der Senat hat die Revision angenommen, soweit die Beklagte verurteilt worden ist, an den Kläger mehr als 103.938,86 DM zu zahlen.

Entscheidungsgründe:

Soweit der Senat die Annahme der Revision nicht ablehnt hat, führt sie zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Das Berufungsgericht hat dem Kläger einen monatlichen Mietzins von insgesamt 27.293,84 DM zugebilligt, den es aus 15.762,34 DM für die bebaute Fläche und aus 11.531,50 DM für die unbebaute Fläche zusammengesetzt hat. Den Mietzins für die unbebaute Fläche hat es u.a. in der Weise ermittelt, daß es den Umfang der - bestrittenen - Benutzung eines unbefestigten Lagerplatzes auf die Hälfte seiner Größe, die es mit 1.758 qm angenommen hat, geschätzt und unter Zugrundelegung von 1 DM pro Quadratmeter dafür 879 DM angesetzt hat. Diesen Betrag hat es einem Betrag von 10.652,50 DM hinzugerechnet, der sich als Mietzins für die

übrigen unbefestigten Flächen ergebe, deren Quadratmeterzahl insoweit unter den Parteien unstreitig sei.

Hiergegen wendet sich die Revision zu Recht.

1. Das Berufungsgericht gibt die Größe des unbefestigten Lagerplatzes, um dessen Benutzung sich die Parteien streiten, mit 1.758 qm an und führt weiter aus, es handle sich hierbei um die auf dem Lageplan des Landvermessers Kochs mit dem Großbuchstaben A bezeichnete Fläche. Nach dessen Gutachten vom 25. April 1990 beträgt die mit "A" bezeichnete Fläche jedoch lediglich 727 qm. Diese widersprüchlichen Feststellungen lassen offen, ob das Berufungsgericht bei seiner rechtlichen Beurteilung von zutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgegangen ist. Damit fehlt es an einer ausreichenden tatsächlichen Grundlage für die revisionsrechtliche Nachprüfung. Die Entscheidung des Berufungsgerichts kann daher schon aus diesem Grund insoweit nicht bestehenbleiben (BGH, Urteil vom 9. Dezember 1987 - IVa ZR 155/86 - BGHR ZPO § 561 Abs. 1 Tatbestand 1).

2. Gegen die Hinzurechnung eines weiteren Mietzinses von 10.652,50 DM für die übrige unbefestigte Fläche wendet die Revision ein, von der als unstreitig angesehenen Größe der Fläche von 10.652,50 qm seien 5.000 qm bebauter Flächen "herauszurechnen", da diese Flächen vom Berufungsgericht bereits unter III. der Entscheidungsgründe beim Mietzins für die bebauten Flächen berücksichtigt worden seien.

Dieser Rüge liegt die Meinung zugrunde, nach den vom Berufungsgericht festgestellten vertraglichen Beziehungen

teilten sich die der Beklagten zur Benutzung überlassenen Flächen - entsprechend dem Vorbringen in der Berufungserwiderung (S. 4) - in einen bebauten und einen unbebauten Teil auf, für die jeweils ein bestimmter Quadratmeterpreis als Mietzins festgelegt sei. Von einer derartigen Feststellung kann jedoch bislang nicht ausgegangen werden. Vielmehr läßt das angefochtene Urteil eine Auslegung der zwischen Kläger und Ehefrau als Vermieter und der Beklagten als Mieterin zustande gekommenen Vereinbarung zu dieser Frage vermissen.

Auf der einen Seite führt das Berufungsgericht aus, Gegenstand des Mietobjekts seien eine unbebaute Fläche, die von der Ehefrau des Klägers als Eigentümerin des Grundes und Bodens an die Firma K.-GmbH vermietet worden sei, sowie die aufstehenden Gebäude, die Gegenstand eines Mietvertrages zwischen dem Kläger und der genannten GmbH gewesen seien (BU 7). In Verbindung mit der dort weiter genannten Vereinbarung vom 31. August 1984, auf deren Inhalt das Berufungsgericht verweist und in deren Ziff. 1 die Parteien bei der Festlegung des Mietzinses "unbebaute Fläche" von dem übrigen Teil des Firmengeländes unterschieden haben, könnten diese Ausführungen dafür sprechen, das Berufungsgericht habe die beiden früheren Verträge vom 28. Oktober 1963 als durch die Vereinbarung vom 31. August 1984 dahin modifiziert angesehen, daß einerseits für die bebauten Flächen (Fertigungshallen, Büro- und Wohngebäude, Sozialgebäude) Miete nach dem zwischen dem Kläger und der Firma K.-GmbH geschlossenen Vertrag vom 28. Oktober 1963 zu zahlen ist, und andererseits davon die unbebaute Fläche zu trennen sei, für die ein Mietzins von 1 DM pro Quadratmeter zu zahlen ist. Damit stimmt überein, daß das Berufungsgericht die Be-

rechnung des Mietzinses entsprechend dieser Differenzierung getrennt nach "bebaute Flächen" (BU 13 f) und "unbebaute Flächen" (BU 15 f) durchgeführt hat.

Auf der anderen Seite ist nicht auszuschließen, daß das Berufungsgericht von der Geltung des zwischen der Ehefrau des Klägers und der Firma K.-GmbH geschlossenen Vertrages ausgegangen ist (BU 11), wie die Revisionserwiderung zu Recht geltend macht. Nach diesem Vertrag vom 28. Oktober 1963 konnte die Ehefrau auch für den Teil des Geländes Mietzins fordern, auf dem sich Aufbauten befanden (vgl. § 1 dieses Vertrages = Anlage K 3 i.V. mit Anlage K 6). Demgemäß käme in Betracht, daß die Beklagte auch für den durch Aufbauten besetzten Teil des Grund und Bodens einen Mietzins zahlen muß. Eine dahingehende Auslegung der insoweit maßgebenden Vereinbarung vom 31. August 1984 hat das Berufungsgericht jedoch bislang noch nicht vorgenommen. Sie versteht sich nicht von selbst, sondern setzt die zuverlässige Feststellung einer Übereinkunft der Vertragspartner voraus, daß für die bebaute Fläche ein zweifacher Mietzins, nämlich zum einen für die Gebäudefläche und zum anderen für den Grund und Boden, geschuldet sein sollte.

Dem Senat ist eine Auslegung der Vereinbarung vom 31. August 1984 zu dieser Frage nicht möglich, da es insoweit weiterer tatrichterlicher Feststellungen zu dem gegensätzlichen Sachvortrag der Parteien bedarf.

Danach kann das angefochtene Urteil auch insoweit nicht bestehenbleiben, als das Berufungsgericht dem Kläger für

die in Rede stehenden 5.000 qm neben dem Gebäudemietzins einen weiteren monatlichen Mietzins zugesprochen hat.

3. Demgemäß hat die Beklagte nach dem bisherigen Sach- und Streitstand monatlich zu zahlen:

für bebaute Flächen	15.762,34 DM (BU 14)
für unbebaute Flächen	<u>5.652,50 DM</u>
	21.414,84 DM.

Diese Monatsmiete mit der Anzahl der Monate, für die Miete begehrt wird (17,7), multipliziert ergibt 379.042,67 DM. Da die Beklagte hierauf 275.103,81 DM bereits gezahlt hat (BU 17), ist noch ein Betrag von 103.938,86 DM offen. Soweit das Berufungsgericht die Beklagte zu einem höheren Betrag verurteilt hat, ist deshalb die angefochtene Entscheidung aufzuheben.

4. Dem Senat ist eine abschließende Entscheidung nicht möglich, weil weitere Feststellungen über die tatsächliche Größe des Lagerplatzes, um dessen Benutzung sich die Parteien streiten, sowie die bislang unterlassene tatrichter-

liche Auslegung der Vereinbarung vom 31. August 1984 erforderlich sind. Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Blumenröhr

Krohn

Nonnenkamp

Knauber

Gerber