
Datum: 18.05.1994
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 11. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 U 48/93
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1994:0518.11U48.93.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 9 O 92/92

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 28. Januar 1993 verkündete Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Aachen - 8 O 92/92 - wird zurückgewiesen. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 68.000,-- DM abzuwenden, sofern nicht die Beklagten vor der Vollstreckung entsprechende Sicherheit leisten. Die Sicherheit kann auch durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse erbracht werden.

Tatbestand

1

##blob##nbsp;

2

Der im März 1993 verstorbene Beklagte zu 1. war Eigentümer des Objektes S.-straße 2 c in St., das er am 2. Mai 1975 durch einen Vertrag mit Wert-sicherungsklausel dem Kläger vermietet hat. Der Vertrag wurde mit Nachtrag vom 21.10.1980 bis zum 30.6.2001 verlängert. Am 31.10.1991 erfolgte als Nachtrag zum ursprünglichen Vertrag eine weitere Verlängerung bis 31.12.2021, der außer vom Kläger und dem ehemaligen Beklagten zu 1. auch von der Beklagten zu 2. und der Tochter der Beklagten unterschrieben ist (Bl. 49 d.A.). Letztere ist Rechtsnachfolgerin ihres verstorbenen Vaters.

3

##blob##nbsp;

4

5

Am 7.11.1991 unterzeichneten der Kläger und die Zeugin V. und M. einen Mietvertrag über gewerbliche Räume in diesem Objekt für die Dauer von 10 Jahren zu einem Brutto-Mietzins von 6.619,-- DM (Bl. 50).

##blob##nbsp; 6

Nach vorangegangener Korrespondenz kündigte der Beklagte zu 1. den Mietvertrag mit dem Kläger unter dem 20.1.1992 fristlos. Er wiederholte diese Kündigung mit Schriftsatz vom 31.3.1992. Dagegen wehrt sich der Kläger mit der Klage. 7

##blob##nbsp; 8

Er hat die Ansicht vertreten, die fristlose Kündigung sei schon deshalb unwirksam, weil der Beklagte zu 1. nicht allein dazu berechtigt gewesen sei. Auch die Beklagte zu 2. und deren Tochter, J. L., seien Parteien des Mietvertrages geworden, das folge bereits aus deren Mitunterzeichnung des Nachtrages vom 31.10.1991. Im übrigen bestünden materiell keinerlei Kündigungsgründe. 9

##blob##nbsp; 10

Der Kläger hat beantragt, 11

##blob##nbsp; 12

##blob##nbsp; 13

bezüglich beider Beklagten festzustellen, daß der zwischen den Parteien abgeschlossene Mietvertrag betreffend das Objekt St., S.-straße 2 c nicht durch Kündigungserklärung des Beklagten vom 20.1.1992 bzw. 31.3.1992 fristlos aufgelöst ist und bis zum 31.12.2021 fortbesteht. 14

##blob##nbsp; 15

Die Beklagten haben beantragt, 16

##blob##nbsp; 17

##blob##nbsp; 18

die Klage abzuweisen. 19

##blob##nbsp; 20

Der Beklagte zu 1. hat darüber hinaus Widerklage erhoben mit dem Antrag, 21

##blob##nbsp; 22

##blob##nbsp; 23

an ihn das im Erdgeschoß und Kellergeschoß des Hauses S.-straße 2 c, St., gelegene Laden-lokal mit Außenvitrine sowie einen Kellerraum mit Toilette herauszugeben; 24

##blob##nbsp; 25

26

##blob##nbsp;

hilfsweise, den Kläger und Widerbeklagten zu verurteilen, ihm den Anspruch auf Herausgabe²⁷ des vorgenannten Ladenlokals nebst Kellers und Toilettenraumes gegen die derzeitigen Untermie-ter Ch. V. und K. M. abzutreten.

##blob##nbsp;

28

Sie haben ausgeführt, der Beklagte zu 1. sei allein zur Kündigung befugt gewesen. Lediglich auf Wunsch des Klägers und im Hinblick auf Nr. 3 der Vertragsverlängerung sei der Nachtrag auch von der Beklagten zu 2. und deren Tochter unterschrieben worden.

29

##blob##nbsp;

30

Nach ihrer Ansicht habe der Kläger den Beklagten zu 1. im Rahmen der Verhandlungen, die zur Ver-tragsverlängerung vom 31.10.1991 führten, argli-stig getäuscht. Er habe nämlich erklärt, nachdem die Firma Sch. aus dem Mietverhältnis ausgeschie-den sei, seien andere Interessenten wegen der viel zu hohen Miete nicht zum Abschluß eines Vertrages bereit. Das käme für die potentiellen Mieter nur in Betracht, wenn die Miete bei lediglich 3.500,-- DM bis 4.000,-- DM inclusive Mehrwert-steuer zuzüglich Nebenkosten liege und wenn er, der Kläger, mit den Interessenten einen Vertrag für die Dauer von mindestens 30 Jahren abschließen könne. Tatsächlich habe der Kläger verschwiegen, daß er schon zu diesem Zeitpunkt den am 7.11.1991 unterzeichneten Mietvertrag mit den Zeugen V. und M. abgeschlossen gehabt habe. Der Kläger habe auch gewußt, daß der Beklagte zu 1. angesichts der Dif-ferenz von ca. 2.000,-- DM monatlich zwischen dem Mietpreis, der an ihn zu zahlen sei und den der Kläger erhalten sollte, entsprechend § 5 Nr. 5 ei-nen Untermietzuschlag verlangt hätte.

31

##blob##nbsp;

32

Der Kläger hat Abweisung der Widerklage beantragt. Er hat behauptet, er habe den Mieter M. zufäl-lig nach der Unterzeichnung der Verlängerung am 4.11.1991 getroffen. Dieser habe noch an diesem Tag einen Mietvertrag abschließen wollen, nachdem er erfahren habe, daß er einen weiteren Inter-essenten für das gesamte Objekt habe. Dazu sei es jedoch nicht gekommen, weil er, der Kläger, erklärt habe, er müsse die Verträge vorbereiten. Nach weiteren Verhandlungen sei dann der Vertrag mit den Zeugen V. und M. am 7.11.1991 unterzeich-net worden.

33

##blob##nbsp;

34

Wegen weiterer Einzelheiten des erstinstanzlichen Parteivortrags wird auf die gewechselten Schrift-sätze nebst Anlagen ergänzend Bezug genommen. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Inhalt der Sitzungsniederschrift vom 3.12.1992 verwiesen.

35

##blob##nbsp;

36

Das Landgericht hat durch das angefochtene Urteil vom 28. Januar 1993 - auf das verwiesen wird - die Klage abgewiesen und den Kläger auf die Widerklage verurteilt, das im Erdgeschoß und Kellergeschoß des Hauses der Beklagten gelegene Ladenlokal mit Außenvitrine sowie einen Kellerraum mit Toilette herauszugeben.

37

##blob##nbsp;

38

Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, in-folge der fristlosen Kündigung des Beklagten zu 1. vom 20.1.1992 sei das Vertragsverhältnis zwischen dem Kläger und dem Beklagten beendet worden. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sei zudem nicht davon auszugehen, daß auch die Beklagte zu 2. und deren Tochter Mietvertragsparteien geworden seien.	39
##blob##nbsp;	40
Gegen das ihm am 2. Februar 1993 zugestellte Urteil hat der Kläger am 26. Februar 1993 Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 26.4.1993 mit einem bei Gericht an diesem Tage eingegangenen Schriftsatz begründet.	41
##blob##nbsp;	42
Mit der Berufung macht der Kläger weiterhin die Fortgeltung des mit ihm geschlossenen Mietvertrages geltend und beharrt darauf, daß Frau und Tochter des verstorbenen Herrn L. durch die Mitunterzeichnung des Nachtrages zum Mietvertrag vom 31.10.1991 zusätzliche Vertragspartner geworden seien, so daß die Kündigung von allen dreien hätten ausgesprochen werden müssen.	43
##blob##nbsp;	44
Er vertritt die Auffassung, wegen arglistiger Täuschung kündbar sei allenfalls der Nachtrag, nicht der gesamte Mietvertrag gewesen entsprechend § 123 BGB, der nur die Anfechtung der auf der Täuschung beruhenden Willenserklärung gestatte.	45
##blob##nbsp;	46
Er bestreitet nach wie vor, in der ihm vorgeworfenen Weise getäuscht zu haben und behauptet weiterhin, bis zum 31.10.1991 habe sich für ihn keine Möglichkeit ergeben, das Ladenlokal auch nur kostendeckend unterzuvermieten. Er bestreitet, dem verstorbenen Beklagten zu 1. erklärt zu haben, er könnte Untermieter nur gewinnen, wenn er ihnen bei einer Miethöhe von maximal 4.000,-- DM eine Mietzeit von 30 Jahren anbiete. Er listet 13 Mietinteressenten auf, die wegen der Miethöhe, der Lage oder aus anderen Gründen abgesagt hätten, und 7, die am 4.11.1991 neben den Zeugen V. und M. noch "im Rennen gewesen seien", einschließlich des Interessenten Weber, der über 6.000,-- DM zu zahlen bereit gewesen sei.	47
##blob##nbsp;	48
Der Kläger beantragt,	49
##blob##nbsp;	50
##blob##nbsp;	51
das angefochtene Urteil abzuändern und nach seinem Schlußantrag zur Klage und Widerklage aus erster Instanz zu erkennen.	52
##blob##nbsp;	53
Die Beklagten beantragen,	54
##blob##nbsp;	55

##blob##nbsp;	56
die Berufung zurückzuweisen,	57
##blob##nbsp;	58
##blob##nbsp;	59
ihnen hilfsweise zu gestatten, Sicherheit auch durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank, Genossenschaftsbank oder öffentlichen Sparkasse leisten zu können.	60
##blob##nbsp;	61
Die Beklagten verteidigen das angefochtene Urteil und treten den Ausführungen des Klägers unter Wie-derholung ihres Vorbringens aus dem ersten Rechts-zug entgegen.	62
##blob##nbsp;	63
Wegen des Vorbringens der Parteien im einzelnen wird auf die zwischen ihnen gewechselten Schrift-sätze nebst Anlagen Bezug genommen. Der Senat hat Beweis erhoben. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 8. April 1994 verwiesen.	64
##blob##nbsp;	65
E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e	66
##blob##nbsp;	67
Die Berufung ist zulässig, jedoch nicht begründet.	68
##blob##nbsp;	69
Mit Recht hat das Landgericht die Passivlegitima-tion der Beklagten zu 2. verneint und daher die gegen sie gerichtete Klage abgewiesen.	70
##blob##nbsp;	71
Den gesamten Umständen - insbesondere dem Wortlaut der Vereinbarung vom 31.10.1991 - ist nicht zu entnehmen, daß der verstorbene Beklagte zu 1. seinen "beiden Damen" volle Vermieterrechte neben sich einräumen wollte, noch ist davon auszugehen, daß die Beklagte zu 2., die kein eigenes Verfü-gungsrecht über die Mietsache besaß, und ihre Tochter neben dem Beklagten zu 1. - und nicht nur ggf. an seiner Stelle - Vermieterpflichten über-nehmen wollten. Vielmehr gibt der gesamte Text der am 31.10.1991 unterschriebenen Vertragsergänzung keinerlei Hinweis darauf, daß bei den Parteien des ergänzten Vertrages eine personelle Änderung ein-treten sollte. Insbesondere Nr. 4 des Nachtrages steht einer solchen Annahme entgegen. Danach gibt Herr L. seine Zustimmung zu einer Übertragung des Mietvertrages mit Nachtrag auf die Gesellschaft für den Fall, daß der Kläger eine Kapitalgesell-schaft gründet oder mitgründet. Die Tatsache, daß drei Zeilen für Unterschriften eines Vermieters vorgesehen sind und daß die Damen L. ihre Unter-schrift dorthin gesetzt haben, rechtfertigt dem-gegenüber keine Auslegung im Sinne des Klägers. Wenn auch der Beklagte zu 1. in seinem Schreiben vom 28.11.1991 die Formulierung wählt:"Meine Damen und...ich sind nicht mehr gewillt", und der Kläger in seiner Entgegnung vom 7.12.1991 erinnert, auf-grund seines Alters und seines Gesundheitszustan-des habe L. gewünscht, daß	72

bei der Vertragsverlängerung seine Frau und Tochter neben ihm selbst "als Vertragspartner" ebenfalls mit eingebracht werden sollten. So kann daraus im Rahmen einer Gesamtwürdigung nicht geschlossen werden, auch die Beklagte zu 2. sei Vermieterin geworden. Näher liegt die Erklärung des Beklagten zu 1., Ehefrau und Tochter hätten die Urkunde vom 31.10.1991 wegen des Nachtrages zu Nr. 3 unterschrieben und zur weiteren Information, weil sich die Regelung mit 30 Jahren beschäftigte, die er voraussichtlich nicht erleben werde (vgl. Bl. 86 GA und Schreiben vom 26.10.1992, Bl. 133 d. GA).

##blob##nbsp;

73

Die vom Beklagten zu 1. erklärte fristlose Kündigung des gesamten Mietverhältnisses war aufgrund des vertragswidrigen Verhaltens des Klägers gerechtfertigt (§ 545 a BGB). Insoweit kann zunächst auf die Ausführungen des Landgerichts verwiesen werden.

74

##blob##nbsp;

75

Der Kläger hatte L. unter Vorspiegelung falscher Tatsachen zum Verzicht auf die ihm vertraglich zustehende Mietanhebung für 5 Jahre und zum Abschluß des Mietverlängerungsvertrages vom 31.10.1991 bewogen, indem er ihn über die bestehenden Untervermietungs Aussichten täuschte. Dies rechtfertigte die mit Schreiben vom 28.11.1991 erklärte Anfechtung des Vertrages vom 31.10.1991 sowie die fristlose Kündigung des gesamten Mietverhältnisses. Das erwiesene Verhalten des Klägers läßt zudem die Fortsetzung des Dauerschuldverhältnisses als unzumutbar erscheinen.

76

##blob##nbsp;

77

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme in Verbindung mit dem unstreitigen Sachverhalt steht fest, daß die Zeugen V. und M. bereits im Oktober 1991 das Geschäftslokal besichtigt haben und bereit waren, einen Mietpreis zu zahlen, der nach ihrer Erinnerung unter den von der Firma Sch. gezahlten von 8.000,-- DM und um die 6.600,-- DM einschließlich Nebenkosten liegen sollte. Schon zu diesem Zeitpunkt hielten die Zeugen nach Besichtigung des Geschäftslokals den ihnen vom Kläger genannten Mietpreis für angemessen und wollten sich nur noch die Dauer des Mietvertrages überlegen. Der Abschluß bereits im Oktober scheiterte jedoch am Kläger, der vorgab, noch andere Interessenten zu haben. Auch unter Berücksichtigung des weiteren Termins im Geschäftslokal vom 4.11.1991 und des engen zeitlichen Zusammenhangs zu der schriftlichen Niederlegung des Untermietvertrages am 7.11.1991 bestand die sichere Aussicht, einen derartigen Vertrag mit den Zeugen V. und M. bereits vor dem 31.10.1991 abzuschließen. Die in der Berufungsbegründung aufgelistete Zahl von Anfang November noch vorhandenen ernsthaften Mietinteressenten spricht weiter dafür, daß der Kläger am 31.10.1991 sicher war, das Objekt für weit mehr als 4.000,-- DM untervermietet zu bekommen. Diese sichere Erwartung verschwieg der Kläger dem verstorbenen Herrn L., um eine langjährige Verlängerung des Mietvertrages zu erreichen. In Verfolg dieser Absicht schrieb der Kläger noch am 15.12.1991 es sei ihm: "anscheinend nun doch gelungen, einen Mieter zu finden". Soweit der Kläger diese Formulierung damit zu erklären versucht, die beiden Zeugen hätten keinen seriösen Eindruck gemacht, er habe sie notgedrungen akzeptiert, da es für ihn "eine Minute vor 12" gewesen sei, steht dies auch in Widerspruch zu den von ihm selbst aufgelisteten schwebenden Kontakten am 4.11.1991 und vermag sein treuwidriges von unlauterer Absicht getragenes Verhalten dem verstorbenen Herrn L. gegenüber nicht zu rechtfertigen.

78

##blob##nbsp;

79

80

Nach erneuter Vernehmung der Zeugen V. und M. ist auch der Senat von deren Glaubwürdigkeit über-zeugt. Ihre Bekundungen sind widerspruchsfrei, sie decken sich mit ihrer Aussage in erster Instanz und stimmen in allen wesentlichen Punkten überein. Weder ihr angebliches eigenes Interesse noch der Inhalt der Akten des Rechtsstreits 12 O 137/92 LG Aachen, soweit er vom Kläger vorgetragen worden ist, rechtfertigen durchgreifende Zweifel an der Zuverlässigkeit der Zeugen. Dies gilt auch bei Berücksichtigung der Bekundung des Zeugen D.. Ihr läßt sich nicht entnehmen, daß der Kläger den Zeugen M. erstmalig am 4.11.1991 kennengelernt hat. Selbst wenn D. den Zeugen M. Anfang November vor oder später mit dem Kläger in dem Ladenlokal gesehen hat, begründet dies keine Zweifel in die Glaubhaftigkeit der Bekundungen der Zeugen V. und M.. Die Aussage des Zeugen D., er habe sich im November 1991 als Interessent bei der angegebenen Telefonnummer gemeldet, und der Kläger habe am selben Tag zurückgerufen, unterstützt aber die Schilderung dieser Zeugen, die den Kläger bereits im Oktober in dem Ladenlokal getroffen haben. Das Treffen des Zeugen D. mit dem Kläger scheiterte nämlich nur daran, daß der Zeuge D. vorher nicht abkömmlich war. Auch die unstreitige Tatsache, daß der Kläger mit den Zeugen M. und V. bereits am 7.11. den schriftlichen Vertrag geschlossen hat, paßt eher in die Darstellung dieser Zeugen und spricht angesichts der zeitlichen Nähe gegen ein erstes Treffen des Klägers mit M. am 4.11.1991.

##blob##nbsp; 81

Das Vorbringen des Klägers, er sei mit M. am 04.11.1991 "per Zufall" 82
zusammengekommen, steht auch im Widerspruch zum Inhalt seines Schreibens vom 25.01.1992. Danach hat er, nachdem ihm die Übereinkunft des verstorbenen Herrn L. mit der Fa. Sch. bekannt war, "Herrn K. angerufen und am gleichen Abend einen zweiten und letzten Ortstermin mit ihm gehabt".

##blob##nbsp; 83

Rechtfertigt sich das außerordentliche Kündigungs-recht bereits aus dem 84
vorgeschilderten vertrags-widrigen Verhalten des Klägers, so kann dahinste-hen, ob der Vorwurf weiterer gravierender Pflicht-verletzungen begründet ist.

##blob##nbsp; 85

Die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ist auch innerhalb angemessener Frist 86
nach Bekanntwer-den des Kündigungsgrundes erklärt worden. Im Miet-recht ist die außerordentliche Kündigung an keine feste Frist gebunden. Eine vertragliche Regelung haben die Parteien auch nicht getroffen. Gemäß § 9 Abs. 4 des Mietvertrages muß zwar der Vermieter eine nicht genehmigte Untervermietung binnen eines Monats beanstanden, nachdem er davon Kenntnis erlangt hat, um sein daraus abzuleitendes Kündi-gungsrecht nicht zu verlieren. Diese Regelung läßt sich aber nicht auf andere außerordentliche Kündi-gungsrechte übertragen.

##blob##nbsp; 87

Offenbar hat L. von dem Ausmaß der vom Kläger verübten Täuschung in zwei Etappen 88
erfahren. Bei Abfassung seines Schreibens vom 28.11.1991 wußte er, daß der Kläger nicht auf die erstrebte Ver-tragsverlängerung angewiesen war, um einen neuen Untermieter zu finden. Aber nach seinem Schreiben vom 20.1.1992 hat er erst im Dezember 1991 erfah-ren, daß die neuen Untermieter dem Kläger mehr als 4.000,-- DM im Monat zahlten. Diese zusätzliche Erkenntnis dürfte der Auslöser für seinen Kündi-gungsentschluß gewesen sein.

Bis zu dessen Aus-führung hat er insgesamt weniger als 7 Wochen ge-braucht, eine unter Berücksichtigung aller Umstän-de noch angemessene Zeit.

##blob##nbsp;	89
Die auf Rückgabe der Mietsache gerichtete Widerklage ist gem. § 556 BGB gerechtfertigt, da - wie dargelegt - die am 20.1.1992 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses wirksam ist.	90
##blob##nbsp;	91
Die Ausführungen des Klägers mit nicht nachgelas-senem Schriftsatz vom 26.4.1994 und der zu den Akten gereichte Terminkalender rechtfertigen keine Wiedereröffnung der Verhandlung. Abgesehen davon, daß neues Vorbringen verspätet ist, bringt der Eintrag, daß am 4.11. um 19.15 Uhr ein Treffen mit M. stattfinden sollte, kaum weitere sichere Er-kenntnis, die im Rahmen einer Gesamtwürdigung ge-eignet wäre, die Glaubwürdigkeit der Zeugen V. und M. ernstlich in Zweifel zu ziehen.	92
##blob##nbsp;	93
Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbar-keit aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.	94
##blob##nbsp;	95
Gebührenstreitwert für das Berufungsverfahren: 95.514,00 DM.	96
##blob##nbsp;	97
Beschwer des Klägers: weit über 100.000,00 DM (§ 8 ZPO).	98