

046 117

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 156/74

URTEIL

Verkündet am
20. Mai 1976
S c h o r m
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma E. Gerhard S [REDACTED], M [REDACTED],
L [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und H. [REDACTED] -

gegen

V [REDACTED] - L [REDACTED] AG,
B [REDACTED], R [REDACTED] Straße [REDACTED], gesetzlich vertreten
durch die Vorstandsmitglieder Heinz S [REDACTED], Dr. Horst
H [REDACTED] und Gerhard P [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Mai 1976 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 5. Juni 1974 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsrechtszuges.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Am 10. April 1968 übernahm die Beklagte die Baubetreuung für ein Bauvorhaben der Klägerin in B[REDACTED]. Zugleich schlossen die Parteien einen Miet- und Garantievertrag ab.

§ 4 Abs. 1 dieses Vertrages lautet:

"Die Firma S[REDACTED] (Beklagte) übernimmt hiermit für die Dauer von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit der erwähnten Ladenflächen die Garantie (§ 5) dafür, daß mindestens die in § 1 erwähnten Grundmieten ohne Nebenkosten erzielt werden,

- 3 -

und zwar im Durchschnitt der gesamten Ladenflächen und bei der vorgesehenen Regelausstattung der Läden."

In § 5 Abs. 1 des Vertrages heißt es:

"Auf Grund der in § 4 übernommenen Garantie verpflichtet sich die Firma S [REDACTED] zur Zahlung der Differenz zwischen den erwähnten Bruttosollerträgen der Grundmiete und den tatsächlich erzielten Bruttomietenträgen."

Nach § 5 Abs. 3 dieses Vertrages setzte die Garantie ein Vierteljahr nach der Bezugsfertigkeit der gesamten gewerblichen Flächen ein. Als Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit war zunächst der 1. Mai 1971, schließlich der 1. Juni 1971 bestimmt worden.

Da ein Teil der Geschäftsräume nicht vermietet werden konnte, erzielte die Klägerin im ersten Garantiejahr (1. September 1971 - 31. August 1972) statt der vertraglich vorgesehenen Jahressollmiete von 263.103,66 DM nur einen Bruttomietenbeitrag von 84.395,66 DM. Auf die Differenz von 178.708 DM hat die Klägerin eine Gegenforderung der Beklagten von 14.850 DM angerechnet und zunächst die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 163.858 DM nebst Zinsen beantragt. Im Berufungsrechtszug hat sie - jeweils nebst Zinsen - die Klage in Höhe von 1.287 DM zurückgenommen und - zusammen mit der Beklagten - die Hauptsache in Höhe weiterer 23.730 DM für erledigt erklärt.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie hat vorgetragen: Die Garantie gelte nicht für Mietausfälle als Folge der Nichtvermietung von Ladenräumen. Die Klägerin habe die teilweise unterbliebene Vermietung der Ladenräume selbst zu vertreten, weil sie es bei der Fertigstellung des Gebäudes gegen ihren, der Beklagten, Widerspruch zu Verzögerungen habe kommen lassen. Die Verschiebungen des Termins für die Bezugsfertigkeit hätten die Vermietung erheblich erschwert. Ihr, der Beklagten, sei die Vermietung unmöglich geworden, nachdem die Klägerin sie eines Tages selbst in die Hand genommen habe.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist im wesentlichen erfolglos geblieben. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Klägerin bittet, verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klagabweisung weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

I. 1. Das Berufungsgericht hat als Garantievertrag eine Vereinbarung angesehen, in der jemand einem anderen verspricht, für einen Erfolg einzustehen, insbesondere auch für eine Gefahr, die dem anderen aus einem Vorhaben erwächst, Gegen diesen Ausgangspunkt sind rechtliche Bedenken nicht zu erheben. Er stimmt mit der Rechtsprechung zum Garantievertrag überein (vgl. die Nachweise bei Erman/Seiler BGB 6. Aufl. vor § 765 Rdn. 26, 27).

Unter Hinweis auf diese Ausführungen hat das Berufungsgericht dargelegt, daß der Miet- und Garantievertrag vom 10. April 1968 eine solche Vereinbarung und nicht etwa eine Vertragsstrafe zum Gegenstand hat, wie die Beklagte meint. Entgegen der Meinung der Revision fehlen dem Urteil daher insoweit nicht die Entscheidungsgründe (§ 551 Nr. 7 ZPO). Die weiteren, die rechtliche Einordnung des Vertrages betreffenden verfahrensrechtlichen Rügen der Revision hat der Senat ebenfalls geprüft. Auch sie greifen nicht durch. Von einer Begründung wird nach § 565 a ZPO abgesehen.

2. Die Revision greift auch die Feststellungen des Berufungsgerichts über den Inhalt des Miet- und Garantievertrages ohne Erfolg an. Ob diese individuell getroffene Vereinbarung den vom Berufungsgericht angenommenen Inhalt hatte, ist eine Frage der dem Tatrichter vorbehaltenen Auslegung, die in der Revisionsinstanz nur beschränkt nachprüfbar ist (BGH WM 1968, 680, 681 und WM 1962, 576, 577, jeweils zum Garantievertrag).

Nach der Auffassung des Berufungsgerichts beschränkte sich die übernommene Garantie nicht auf die tatsächlich erfolgten Vermietungen. Es hat die dem entgegenstehende Behauptung der Beklagten, sie habe eine solche Verpflichtung nicht eingehen wollen und deshalb darüber auch nicht verhandelt, nach der Vorgeschichte des Vertrages als unrichtig angesehen und dazu ausgeführt: Die Klägerin habe gezögert, das Objekt zu übernehmen, und zunächst von der Beklagten gefordert, Vormietverträge für die Geschäftsräume beizubringen. Als sich dies nicht habe durchführen lassen, habe sie der Beklagten mit Schreiben vom 15. Februar 1968 dargelegt, sie könne die Zustimmung des Auf-

sichtsrates zur Übernahme des Objektes dann erreichen, wenn ein finanziell entsprechend fundiertes Unternehmen eine Garantie für die Erstvermietung des gewerblichen Bereiches für mindestens fünf Jahre übernehme. In ihrem Antwortschreiben vom 28. Februar 1968 habe die Beklagte diesen Vorschlag "ohne Bedenken" aufgegriffen und erklärt, sie sei sich dabei "durchaus bewußt", welchen Umfang diese Garantie habe. Sie habe sich daher bereit gefunden, die Erstvermietung "unter den genannten Konditionen" zu garantieren.

Diese Auslegung ist nach dem Wortlaut und der Vorgeschichte des Vertrages rechtlich nicht angreifbar. Insbesondere hat das Berufungsgericht danach auch nicht etwa, wie die Revision meint, wegen einer vermeintlichen Eindeutigkeit der getroffenen Abreden von einer Auslegung überhaupt abgesehen.

Die Revision weist auch ohne Erfolg darauf hin, mit dem Ausdruck "Erstvermietung" in der Korrespondenz sei ein Gegensatz zu einer Garantie für weitere Vermietungen mit einem geringeren Mietzins gemeint gewesen. Mit dieser Frage brauchte sich das Berufungsgericht nicht auseinanderzusetzen. In dem Miet- und Garantievertrag wird nicht mehr von einer Garantie für eine Erstvermietung, sondern nur noch von einer Garantie für eine Vermietung gesprochen. Wenn die Revision hieraus folgert, danach sei der Fall einer Nichtvermietung von der Garantieverpflichtung ausgenommen worden, greift sie in die dem Tatrichter vorbehaltenen Würdigung des Sachverhalts ein, ohne einen Rechtsfehler in dessen Erwägungen darzulegen.

Den von der Beklagten unter Beweis gestellten Behauptungen, sie habe sich nicht so weitgehend verpflichten wollen, brauchte das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision nicht nachzugehen. Dieser Vortrag war angesichts des unstreitigen Vertragswortlauts und des Schriftwechsels nicht erheblich, wie das Berufungsgericht rechtsbedenkenfrei ausgeführt hat.

Die Revision vermißt ferner zu Unrecht eine Berücksichtigung des Vortrags der Beklagten, die Parteien hätten in ihrer Korrespondenz in den Jahren 1969 und 1970 nicht mehr erwähnt, daß die Beklagte die Mietausfälle zu übernehmen habe. Das Berufungsgericht hat dieses Vorbringen mit der sich nach dem Sachverhalt aufdrängenden Erwägung zutreffend als unerheblich angesehen, für eine Erwähnung der Garantie habe angesichts des schon im Jahr 1968 erfolgten Abschlusses des Miet- und Garantievertrages in den folgenden Jahren kein Anlaß bestanden.

II. Die Beklagte hat nach Maßgabe des Miet- und Garantievertrages für einen Mietausfall der Klägerin einzustehen, also, wie es für einen Garantievertrag kennzeichnend ist, Schadensersatz zu leisten (BGH in WM 1968, 680, 682). Der Umfang des Erfüllungsanspruches bestimmt sich daher nach den Grundsätzen des Schadensersatzrechtes. Bei einem schadensursächlichen Mitverschulden des Gläubigers gilt § 254 BGB (RG JW 1939, 38 und 1910, 231, 232), ebenso der Grundsatz, daß niemandem Schadensersatz für Verluste zusteht, die er sich selbst zuzuschreiben hat (Carl in der Anmerkung zu RG JW 1937, 749, 752). Ent-

gegen der Meinung der Revision ist das Berufungsgericht aber im Ergebnis richtig davon ausgegangen, daß die Klägerin den Eintritt der von ihr geltend gemachten Schäden nicht durch eigenes vertragswidriges Verhalten herbeigeführt hat.

1. Das Berufungsgericht hat die Bemühungen der Klägerin um die Vermietung der Läden nach der Bezugsfertigkeit des Baues rechtsfehlerfrei als nicht vertragswidrig angesehen. Die Revision übersieht, daß die Klägerin mit dieser Tätigkeit erst begonnen hat, nachdem das Objekt bis dahin von der Beklagten nicht voll vermietet worden war. Es begegnet daher keinen rechtlichen Bedenken, wenn das Berufungsgericht ausgeführt hat, die Bemühungen der Klägerin seien für die Beklagte von Vorteil gewesen, weil sich dadurch der Umfang ihrer Garantiehafung verringert habe.

2. Das Berufungsgericht hat die Behauptung der Beklagten im ersten Rechtszug, die Klägerin habe den Abschluß von Mietverträgen vereitelt, unter Verweisung auf die diesbezüglichen Ausführungen des Landgerichts als unsubstantiiert bezeichnet und dasselbe von den ergänzenden Ausführungen in der Berufungsbegründung und im Schriftsatz vom 25. Januar 1974 angenommen, die es im übrigen auch als verspätet angesehen hat. Die Hauptbegründung trägt die Zurückweisung dieses Vorbringens.

Danach hat die Klägerin es abgelehnt, Räume an das Unternehmen "Wienerwald" zu vermieten, dieselben Räume dann aber doch an eine Gaststätte vermietet. Es ist nicht ersichtlich, wie sich allein daraus ein Miet-

ausfall ergeben haben soll. Dazu hat sich die Beklagte vor dem Berufungsgericht nicht geäußert, obwohl schon das Landgericht auf dieses Bedenken hingewiesen hatte.

Wenn die Klägerin es ablehnte, Ladenräume an eine Bücherstube für Sexliteratur zu vermieten, so lag darin allein, wie auch schon das Landgericht ausgeführt hat, noch kein Verstoß gegen vertragliche Pflichten. Auch hierzu hat die Beklagte ihren Vortrag im Berufungsrechtszug nicht mehr vertieft.

3. Das Berufungsgericht hat die von der Beklagten aufgestellte Behauptung, die Klägerin habe die Vermietung gerade der Ladenräume dadurch erschwert, daß sie gegen den Willen der Beklagten dem Verlangen des Bauunternehmers nach Hinausschiebung des vereinbarten Termins zur Fertigstellung des Bauvorhabens immer wieder zugestimmt habe, nicht, wie die Revision meint, als verspätet, sondern als unerheblich angesehen. Es hat gemeint, es sei Sache der Beklagten als der Baubetreuerin gewesen, für eine termingerechte Fertigstellung zu sorgen. Auch habe die Garantie erst drei Monate nach dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit begonnen, über den sich die Parteien verständigt hätten. Gegen diese Ausführungen sind im Ergebnis rechtliche Bedenken nicht zu erheben.

Für den Lauf der Garantiefrist war die Länge der Bauzeit ohne Bedeutung, weil die Garantie erst drei Monate nach der Bezugsfertigkeit begann.

Dagegen kann die Vermietbarkeit von gewerblichen Räumen durch Unsicherheiten über den Fortgang und die

Dauer der Bauarbeiten beeinträchtigt werden. Die Beklagte hat auch Unternehmen genannt, eines davon namentlich, die bereit gewesen wären, Räume zu mieten, davon aber wegen der Verzögerung der Bauarbeiten Abstand genommen haben sollen. Allerdings hatte sie als Baubetreuerin nach dem Baubetreuungsvertrag selbst für die termingerechte Fertigstellung des Bauvorhabens zu sorgen. Das schließt aber nicht aus, daß die Klägerin als Bauherrin vom Bauunternehmer gewünschten Terminsänderungen zugestimmt hat, und daß deshalb Interessenten abgesprungen sind, die sonst Läden gemietet hätten.

Ein solches Verhalten der Klägerin wäre aber nur dann vertragswidrig und damit unter dem hier interessierenden Gesichtspunkt erheblich, wenn die Klägerin durch eine Ablehnung der Terminverschiebung eine zügige Durchführung des Baues hätte erreichen können, was hier nur in Betracht kommt, wenn ihr "Druckmittel" zur Verfügung standen, mit deren Hilfe sie den Bauunternehmer zur vertragsgemäßen Fortsetzung seiner Arbeiten hätte anhalten können.

Dazu ergibt der sehr allgemein gehaltene Vortrag der Beklagten nichts Sachdienliches. Sie meint, die Klägerin hätte fällige Teilzahlungen zurückhalten sollen. Damit sinnt sie der Klägerin ein vertragswidriges Verhalten gegenüber dem Bauunternehmer an. Die Klägerin hätte mit einem solchen Verhalten möglicherweise die Fertigstellung des Bauvorhabens überhaupt gefährdet oder sich erheblichen Ersatzansprüchen des Bauunterneh-

mers ausgesetzt. Die Anwendung dieses "Druckmittels" war ihr daher nicht zuzumuten.

Da die Angriffe der Revision erfolglos bleiben, muß die Revision zurückgewiesen werden.

Dr. Kröhn

Dr. Tidow

Dr. Peetz

Kröner

Boujong