BUNDESGERICHTSHOF

088

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 208/70

URTEIL

Verkündet am
8. Februar 1973
Horn,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma K[redacted]-B[redacted]-Gesellschaft mbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer Franz K[redacted], K[redacted], W[redacted]straße [redacted],

Beklagten, Berufungsklägerin, Anschlußberufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

gegen

Frau Dorothea J[redacted] geborene B[redacted], B[redacted], W[redacted] Straße [redacted],

Klägerin, Berufungsbeklagte, Anschlußberufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Februar 1973 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Finke, Schmidt, Meise und Dr. Recken

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 15. Oktober 1970 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Tatbestand:

Der Ehemann und Rechtsvorgänger der Klägerin betraute die Beklagte durch "Generalunternehmer-Vertrag" mit der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf seinem Grundstück in K[redacted], H[redacted] zu einem Festpreis von 1.145.000 DM. In dem Vertrag heißt es u.a.:

> § 2: "Die Auftragnehmerin garantiert die Bezugsfertigstellung sämtlicher Wohnungen sowie des Gesamthauses bis spätestens zum 1.12. 1963. Ab diesem Tage garantiert die Auftragnehmerin dem Auftraggeber den Jahresmietertrag von DM 99.324,- ... Die Mietgarantie gilt erfüllt durch Übergabe von ordnungsgemäßen Mietverträgen...".
>
> § 2a:"Falls der Auftragnehmer die vorerwähnte Gesamtmiete bzw. entsprechende Mietverträge nicht erreicht, aus Gründen, die er zu vertreten hat, ist er verpflichtet, dem Auftraggeber den 8-fachen Betrag der Differenz zwischen der Jahresmiete von DM 99.324,- und der abgeschlossenen Jahresmiete von der Gesamtsumme abzusetzen, bzw. zu erstatten."

Diese Vereinbarungen sollten für die Dauer von acht Jahren gelten. Die Beklagte erhielt ferner das Recht zum Abschluß der ersten Mietverträge.

Sie errichtete das Gebäude, fand dann aber für einige Wohnungen und für das zur gewerblichen Nutzung vorgesehene Erdgeschoß nebst Oberkeller zunächst keine Mieter.

Den von der Beklagten später vermittelten Pachtvertrag über das Erdgeschoß und den Oberkeller zum

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Betrieb einer Gaststätte kündigte die Pächterin im März 1970 fristlos, nachdem die Räume bis dahin nicht mit den für die Gaststätte erforderlichen Starkstromanschlüssen versehen worden waren.

Die Klägerin hat, nachdem Ansprüche wegen Mietausfalls bis Juni 1967 vertraglich geregelt waren, zunächst 59.556 DM nebst Zinsen als Mietausfall vom 1. Juli 1967 bis 31. Dezember 1968 eingeklagt.

Das Landgericht hat der Klage - unter Abweisung eines Teils der Zinsforderung - stattgegeben. Die Beklagte hat Berufung eingelegt. Die Klägerin hat mit Anschlußberufung die Klage um 49.620 DM nebst Zinsen (Mietausfall vom 1. Januar 1969 bis 31. März 1970) erweitert. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und der Klägerin auf die Anschlußberufung weitere 39.696 DM nebst Zinsen zuerkannt. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen.

Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Klägerin bittet, erstrebt die Beklagte die vollständige Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt aus: Durch die in § 2 des Vertrages getroffene Vereinbarung über den garantierten Mietertrag habe die Beklagte das Risiko eines etwaigen Mietausfalls übernommen. Nach Interessenlage und Vertragszweck habe dem Bauherrn die Rentabilität des Bauobjektes durch einen festen Jahresmietertrag ohne weitere Voraussetzungen gesichert werden sollen. Somit habe die Beklagte - unabhängig von einem Verschulden - die Haftung für einen Erfolg übernommen, dessen Herbeiführung nicht zu ihren Leistungspflichten aus dem Werkvertrag gehört habe. Es handele sich um ein "selbständiges Garantieversprechen".

Diese tatrichterliche Auslegung des Individualvertrages läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Die rechtliche Würdigung des festgestellten Vertragsinhalts durch das Berufungsgericht ist zutreffend.

1. Eine "Garantie" kann verschiedene Bedeutung haben, wie der Senat bereits in seiner Entscheidung vom 5. März 1970 - VII ZR 80/68 - (= BauR 1970, 107) ausgeführt hat:

a) Die Garantie kann einmal der gewöhnlichen Zusicherung einer Eigenschaft der Werkleistung im Sinne von § 633 Abs. 1 BGB und § 13 Nr. 1 VOB (B) gleichkommen.

b) Sie kann auch bedeuten, daß das Werk die zugesicherten Eigenschaften u n b e d i n g t habe, so daß der Unternehmer, wenn sie fehlen, dies auch ohne Verschulden "zu vertreten hat" (vgl. § 635 BGB) und auf Schadensersatz haftet.

c) Sie kann schließlich die Übernahme der Gewähr für einen über die Vertragsmäßigkeit hinausgehenden, noch von anderen Faktoren abhängigen wirtschaftlichen Erfolg darstellen. Nur dann handelt es sich um einen selbständigen Garantievertrag (dazu weitere Nachweise in der genannten Entscheidung; vgl. ferner Palandt, BGB, 32. Aufl., vor § 633, 3 d).

2. Da die Beklagte - nach der rechtsfehlerfreien Feststellung des Berufungsgerichts - es übernommen hat, Gewähr für den bestimmten, bezifferten Jahresmietertrag "ohne weitere Voraussetzungen",d.h. ohne Rücksicht auf Verschulden, also auch unter Haftung für Zufall, zu leisten, so kann, entgegen der Ansicht der Revision, die "Garantie" hier keinesfalls als gewöhnliche Zusicherung einer Eigenschaft der Werkleistung (Fall a) gewertet werden.

Es handelt sich vielmehr um eine "selbständige Garantie" (Fall c). Die Zusicherung eines bestimmten bezifferten Mietertrags geht über eine Zusicherung der Vertragsmäßigkeit des zu errichtenden Bauwerks hinaus. Der Bauunternehmer übernimmt normalerweise keine Gewähr für einen bestimmten Mietertrag des von ihm gebauten Hauses. Eine solche Garantiepflicht gehört nicht zu den ihm aus dem Werkvertrag typischerweise obliegenden Vertragspflichten.

3. Das Berufungsgericht führt weiter aus, es könne dahingestellt bleiben, ob die Herbeiführung des garantierten - von einer ausreichenden Stromversorgung des Erdgeschosses abhängigen - Erfolges überhaupt möglich sei, da die Beklagte mit der Garantie das volle Risiko auch für den Fall der Unmöglichkeit übernommen habe.

Die Revision meint, das Berufungsgericht hätte erörtern müssen, ob die Beklagte etwa nach § 275 BGB wegen unverschuldeter Unmöglichkeit von ihrer Verpflichtung frei geworden sei.

Auch diese Rüge greift nicht durch; denn für die Nichterreichung des Mietertrages hat die Beklagte gerade ohne Rücksicht auf Verschulden einzustehen versprochen. Das war - nach dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt - der Sinn und Zweck der von ihr übernommenen Garantie.

II.

Die Höhe der Mieteinnahmen und die sich daraus ergebende Höhe des Anspruchs hat die Beklagte im ersten Rechtszug zunächst bestritten und die Vorlage einer Mietaufstellung sowie der Mietverträge verlangt. Nachdem die Klägerin diesem Verlangen nachgekommen war, hat der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vom 16. September 1969 erklärt, "daß er nach persönlicher Prüfung sämtlicher Mietverträge die Richtigkeit der Mietaufstellung Bl. 66 f.d.A. nicht bestreitet."

Mit Schriftsatz vom 29. September 1969 und der Berufungsbegründung hat die Beklagte Bedenken gegen die Vollständigkeit und Richtigkeit der vorgelegten Mietverträge geäußert.

Das Berufungsgericht hält eine Beweiserhebung über die Höhe des Garantieanspruchs für nicht geboten. Es sieht in der Erklärung vom 16. September 1969 ein Geständnis (§ 288 ZPO) über die behaupteten Mieteinnahmen und die sich daraus ergebende Höhe des geltend gemachten Garantieanspruchs. Den späteren Widerruf hält es mangels Darlegung der Unrichtigkeit des Geständnisses und seiner irrtümlichen Veranlassung für unbeachtlich.

Hiergegen sind keine Bedenken zu erheben.

1. Der Senat hat bereits in seiner Entscheidung vom 6. November 1961 - VII ZR 120/60 - (= JZ 1962, 252) - mit weiteren Nachweisen - ausgesprochen, daß das Geständnis im Sinne des § 288 ZPO an keinen bestimmten Wortlaut gebunden ist und auch in der Äußerung liegen kann, Behauptungen des Gegners nicht zu bestreiten. Um eine solche Erklärung, die im allgemeinen nur einen negativen Inhalt hat, als ein positives Zugeständnis werten zu können, bedarf es allerdings weiterer Umstände, die eine solche Auslegung rechtfertigen.

Solche Umstände hat das Berufungsgericht hier festgestellt.

Der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten hatte nämlich von der Klägerin Vorlage der Mietaufstellung

und der Mietverträge gefordert und erwirkt. Wenn er dann in der mündlichen Verhandlung erklärte, "daß er nach persönlicher Prüfung sämtlicher Mietverträge die Richtigkeit der Mietaufstellung nicht bestreitet", so durfte das Berufungsgericht darin ein Geständnis im Sinne von § 288 ZPO erblicken.

2. Das Geständnis bezieht sich allerdings nur auf die in der Aufstellung vom 24. Mai 1969 aufgeführten Mieteinnahmen vom 1. Juli 1967 bis 31. Mai 1969, nicht auch auf die Mieteinnahmen in der Zeit vom 1. Juni 1969 bis 31. Dezember 1969, die ebenfalls Gegenstand des Berufungsurteils sind. Indessen hat die Klägerin zur Begründung ihrer Klageerweiterung vorgetragen, daß sich bei den Mieteinnahmen an dem Ende Mai 1969 bestehenden Zustand bis zum 30. März 1970 nichts geändert habe. Das hat die Beklagte nicht bestritten. Deswegen durfte das Berufungsgericht die in der Aufstellung ausgewiesenen Mieteinnahmen auch für die Folgezeit - als unstreitig - zu Grunde legen.

III.

Die Revision ist daher als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Vogt

Dr. Finke ist in Urlaub und kann daher nicht unterschreiben.
Vogt

Schmidt

Meise

Recken