

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 141/83

URTEIL

Verkündet am
13. Juni 1984
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Ärztekammer W[REDACTED]-L[REDACTED], Körperschaft des öffentlichen
Rechts - Ärzteversorgung -, vertreten durch ihren Präsidenten
Dr. med. Wilhelm B[REDACTED], B[REDACTED]straße [REDACTED] in M[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

das Land Niedersachsen, vertreten durch den Regierungspräsidenten
der Bezirksregierung W[REDACTED]-E[REDACTED], T[REDACTED]-T[REDACTED]-Platz [REDACTED] in
O[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Juni 1984 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Skibbe, Treier, Dr. Paulusch und Groß

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 15. April 1983 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an den 2. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch vom beklagten Land (nachfolgend als Beklagter bezeichnet) entworfenen Vertrag vom 17. August 1973 vermietete der Rechtsvorgänger der Klägerin das von ihm auf dem Grundstück W [REDACTED] / Ecke P [REDACTED] Straße in O [REDACTED] zu errichtende Bürogebäude an den Beklagten. Dieser beabsichtigte, dort mehrere Behörden unterzubringen. Die Vertragsteile vereinbarten einen monatlichen Mietzins von 8,20 DM pro qm. Durch Vertrag vom 27. Februar 1975 erhöhten sie ihn auf 8,95 DM pro qm. Eine ausdrückliche Regelung darüber, ob mit der Miete auch Nebenkosten abgegolten werden, enthält der Vertrag vom 17. August 1973 nicht. § 11 dieses Vertrages lautet:

"Die weiteren vertraglichen Regelungen erfolgen in den Einzelmietverträgen mit den Behörden, die in dem Gebäude untergebracht werden. Dabei ist, soweit in diesem Vertrag keine andere Regelung getroffen worden ist, von den Regelungen in dem als Anlage dieses Vertrages beigefügten Einheitsmietvertrag auszugehen."

Zum Abschluß von Einzelmietverträgen kam es nicht, weil solche nicht mehr für erforderlich gehalten wurden. Am 1. Juli 1979 wurde die Klägerin Eigentümerin des Grundstücks.



Vor der Bebauung betrug die Grundsteuer für das Grundstück 1 859,55 DM jährlich. Da der Grundsteuermeßbetrag wegen der Bebauung auf 4 762,45 DM erhöht wurde, wurde die jährliche Grundsteuer ab 1. Juli 1979 auf 15 716,04 DM festgesetzt. Die Parteien streiten darüber, ob der Erhöhungsbetrag der Grundsteuer in der Miete enthalten ist oder nicht.

Der Beklagte hat die weiteren Nebenkosten, welche die Klägerin von ihm forderte, nämlich die Kosten für Entwässerung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Glasversicherung, Schornsteinfeger und Aufzüge beglichen, und zwar auch insoweit, als die Klägerin wegen der Erhöhung der Gebäudeversicherung, der Haftpflichtversicherung und der Glasversicherung die Unterschiedsbeträge zwischen den erhöhten Beiträgen und dem Beitrag, der bei Vertragsabschluß zu zahlen war, verlangte. Die Beiträge für diese Versicherungen sehen die Parteien lediglich in Höhe der bei Abschluß des Mietvertrages zu entrichtenden Beträge als in der Miete enthalten an. Den gleichen Standpunkt vertritt die Klägerin hinsichtlich der Grundsteuer. Der Beklagte dagegen meint, auch der Erhöhungsbetrag der Grundsteuer werde durch die Miete abgegolten.

Mit der Klage hat die Klägerin die Erhöhungsbeträge der Grundsteuer für die zweite Hälfte 1979 in Höhe von 6 928,24 DM und für die Jahre 1980, 1981 in Höhe von je 13 856,49 DM, insgesamt also 34 641,22 DM verlangt. Sie hat die Verpflichtung des

Beklagten, den Erhöhungsbetrag der Grundsteuer zu zahlen, aus § 4 des dem Mietvertrag nach dessen § 11 als Anlage beigefügten Einheitsmietvertrages hergeleitet. Dort heißt es u.a.:

"Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungskosten und sonstige nicht aufgeführten Nebenkosten sind in der bei Abschluß des Vertrages bestehenden Höhe in der Miete enthalten. Bei einer nach Vertragsschluß eintretenden Erhöhung dieser sowie der übrigen oben unter a - i aufgeführten Abgaben und Kosten oder sonstiger das Haus betreffenden Steuern, öffentlichen Abgaben oder Gebühren sowie bei der Neueinführung von Nebenkosten oder Grundstückslasten ist der Vermieter berechtigt, die erhöhten Kosten neben der Miete und den etwa vereinbarten Nebenkosten zusätzlich anteilig vom Zeitpunkt der Entstehung an zu erheben. ..."

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat dahingestellt gelassen, ob § 4 des Einheitsmietvertrages Vertragsinhalt wurde. Nach seiner Meinung ist diese Regelung nämlich für wie hier bei Vertragsabschluß noch nicht errichtete Gebäude dahin auszulegen, daß die Grundsteuer in der für das fertige Gebäude geschuldeten Höhe in der im Mietvertrag vereinbarten Miete enthalten ist.

Im zweiten Rechtszug hat die Klägerin auch den Erhöhungsbetrag der Grundsteuer für 1982 in Höhe von 13 856,49 DM geltend gemacht. Zur mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht hat sie den von ihr in der Berufungsbegründung als Zeugen benannten in den Vereinigten Staaten von Amerika wohnhaften Architekten M. [REDACTED] gestellt. Sie hat in der Berufungsverhandlung behauptet,

tet, bei Vereinbarung der erhöhten Miete von 8,95 DM sei ausführlich besprochen worden, daß der Vermieter die erhöhte Grundsteuer nach Anhebung des Meßbetrages verlangen könne, wobei auf § 11 des Mietvertrages in Verbindung mit § 4 des Einheitsmietvertrages Bezug genommen worden sei. Der Prozeßbevollmächtigte des Beklagten hat erklärt, er verweigere die Einlassung zu diesem Vorbringen. Das Berufungsgericht hat, ohne den Zeugen zu vernehmen, die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht führt aus:

Die Regelung in § 4 des Einheitsmietvertrages sei nicht Vertragsbestandteil geworden. Dies ergebe die Auslegung des Vertrages. Das Formular des Einheitsmietvertrages sei nur dazu bestimmt gewesen, den Einzelabsprachen mit den Behörden, die in dem Gebäude untergebracht werden sollten, einen Rahmen zu geben. § 11 Satz 2 des Mietvertrages beziehe sich ausschließlich auf die mit diesen Behörden zu treffenden Regelungen. Auf das Vorbringen der Klägerin in der Berufungsbegründung, vor Vertragsschluß habe zwischen den Vertragsteilen Einigkeit darüber be-

standen, daß die durch die Bebauung bedingte Erhöhung der Grundsteuer vom Beklagten getragen werden müsse, komme es nicht an, weil gerade dieser Punkt nicht im Vertrag vereinbart worden sei und die Klägerin keine Angaben darüber gemacht habe, warum dieser ihrem Rechtsvorgänger wesentliche Umstand nicht in den Vertrag aufgenommen worden sei. Das Vorbringen der Klägerin in der Berufungsverhandlung könne nach den §§ 527, 296 Abs. 1 ZPO nicht zugelassen werden. Es sei neu. Durch seine Zulassung würde die Erledigung des Rechtsstreits verzögert, weil bei einer der Klägerin günstigen Aussage des Zeugen M. [REDACTED] die Vernehmung nicht präsenter Gegenzeugen des Beklagten notwendig gewesen wäre. Die Erklärung des Prozeßbevollmächtigten des Beklagten in der mündlichen Verhandlung, er verweigere die Einlassung zu dem neuen Vorbringen, sei nämlich dahin zu verstehen, daß er beabsichtige, Gegenzeugen zu benennen. Die Klägerin habe die Verspätung des Vorbringens nicht entschuldigt. Sie hätte sich spätestens vor der Begründung der Berufung umfassend informieren müssen. Dazu sei sie in der Lage gewesen, obwohl der Zeuge M. [REDACTED] in den Vereinigten Staaten von Amerika wohne.

2. Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht stand.

a) Die Annahme des Berufungsgerichts, das in der Berufungsbegründung enthaltene und unter Zeugenbeweis gestellte Vorbringen der Klägerin, vor Vertragsschluß habe zwischen den Vertrags-

partnern Einigkeit darüber bestanden, daß die durch die Bebauung bedingte Erhöhung der Grundsteuer vom Beklagten getragen werde, sei unbeachtlich, beruht auf einer unvollständigen Würdigung. Dieser von der Revision gerügte Rechtsfehler führt zur Aufhebung des Berufungsurteils.

b) Das vom Berufungsgericht als unbeachtlich angesehene Vorbringen der Klägerin lautet:

"Bei den Verhandlungen, die vor Abschluß des Mietvertrages vom August 1973 zwischen dem Vermieter M [REDACTED] und dem Sachbearbeiter der damaligen Bezirksregierung in O [REDACTED], Herrn S [REDACTED], geführt worden sind, ist ausdrücklich zur Sprache gekommen, daß in der vereinbarten Miete die Grundsteuer mit dem damaligen Hebesatz - also dem für das unbebaute Grundstück - enthalten sei.

Es hat Einigkeit darüber bestanden, daß bei einer Anhebung des Grundsteuermeßbetrages nach der Bebauung des Grundstückes der Erhöhungsbeitrag der Grundsteuer von dem Land zu zahlen ist.

Beweis: Zeugnis der Herren M [REDACTED] und Su [REDACTED].

Das, was sich aus dem Vertrage ohnehin ergibt, wie oben dargelegt wurde, ist also vor Vertragsabschluß zwischen den damaligen Vertragsparteien auch ausdrücklich so besprochen worden."

Wie aus den weiteren Ausführungen in der Berufungsbegründung zu entnehmen ist, bezieht sich die Klägerin mit "dem, was sich aus dem Vertrag ohnehin ergibt", auf die Regelung in § 4 des Einheitsmietvertrages, die nach ihrer Meinung Vertragsinhalt geworden ist und welche nach ihrer Auffassung auch den Erhö-

22

höhungsbetrag der Grundsteuer umfaßt, der nach Bebauung des Grundstücks zu entrichten war.

c) Danach hat die Klägerin geltend macht, es sei, wie sich aus den Besprechungen, die zum Vertragsschluß geführt hätten, ergebe, übereinstimmender Wille der Vertragsteile gewesen, daß der Beklagte den Unterschiedsbetrag zwischen der Grundsteuer für das bebaute Grundstück und der Grundsteuer für das unbebaute Grundstück zusätzlich zur vereinbarten Miete zu zahlen habe. Eine solche Behauptung ist mit dem Wortlaut des Vertrages vom 17. August 1973 zu vereinbaren, weil dieser Ausführungen darüber, in welchem Umfang der Beklagte Nebenkosten zu tragen hat, nicht enthält. Im schriftlichen Vertrag ist auch nicht vereinbart, mündliche Abreden, die in die Vertragsurkunde nicht aufgenommen worden seien, hätten keine Gültigkeit. Deshalb ist für die Frage der Kostentragungspflicht der Inhalt einer von den Vertragsparteien bei den Vertragsverhandlungen getroffenen mündlichen Vereinbarung maßgebend. Ist, wie die Klägerin behauptet, bei den Vertragsverhandlungen Einigkeit darüber erzielt worden, daß der Beklagte die Kosten der Erhöhung der Grundsteuer zu tragen hat und diese nicht in der vereinbarten Miete enthalten sind, so ist für eine Auslegung über die Frage der Kostentragungspflicht kein Raum. Wenn ein übereinstimmender Wille der Vertragsparteien feststeht, darf dieser nämlich nicht durch eine Auslegung des Gerichts geändert werden (BGHZ 71, 75, 77).

Unrichtig ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klägerin habe nicht vorgetragen, warum die von ihr behauptete Vereinbarung hinsichtlich der Grundsteuer nicht in den schriftlichen Vertrag aufgenommen worden sei. War nach Auffassung der Vertragschließenden - so die Behauptung der Klägerin - die Regelung in § 4 des Einheitsmietvertrages maßgebend, so bedurfte es, jedenfalls aus der Sicht der Klägerin, keiner zusätzlichen schriftlichen Bestimmung.

d) Das Berufungsgericht, das das Vorbringen der Klägerin in der Berufungsbegründung nicht zurückgewiesen hat (§ 528 ZPO), hätte deshalb die von der Klägerin für die behauptete Einigung benannten beiden Zeugen und den für das Gegenteil vom Beklagten benannten Gegenzeugen vernehmen müssen. Das hat es nachzuholen.

3. Das Berufungsurteil war daher aufzuheben. Die Sache war zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen, weil sie vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt. Der erkennende Senat hat von der Möglichkeit der Zurückverweisung an einen anderen Senat des Berufungsgerichts Gebrauch gemacht (§ 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO). Dieser wird folgendes beachten müssen:

a) Falls das Ergebnis der Beweisaufnahme nicht für die Feststellung ausreichen sollte, daß die Vertragschließenden bei

den Vertragsverhandlungen ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten eine Abrede darüber getroffen haben, welcher Vertragspartner den durch die Bebauung bedingten Erhöhungsbetrag der Grundsteuer zu tragen hat, bedarf der Mietvertrag, was das Berufungsgericht übersehen hat (§§ 133, 157 BGB), insoweit der ergänzenden Auslegung. Da für die vorgesehenen Verträge mit den einzelnen Behörden die Bestimmungen des Einheitsmietvertrages maßgebend sein sollten und dieser in § 4 eine Regelung darüber enthält, welcher Vertragsteil für die Kosten einer nachträglichen Grundsteuererhöhung aufzukommen hat, ist es naheliegend, diese Bestimmung als für den Mietvertrag selbst maßgeblich anzusehen, nachdem Einzelmietverträge nicht zustande gekommen sind. Gegen die Auslegung des § 4 des Einheitsmietvertrages, welche das Landgericht vorgenommen hat, bestehen erhebliche Bedenken, wovon nach dem Gesamtzusammenhang der Entscheidungsgründe mit Recht auch das Berufungsgericht ausgegangen ist.

b) Sollte das Berufungsgericht erneut zu dem Ergebnis gelangen, daß die Klage unbegründet ist, muß es auf Abweisung des erst im zweiten Rechtszug geltend gemachten Anspruchs auf den Erhöhungsbetrag der Grundsteuer für 1982 im Urteilstenor ausdrücklich erkennen. In der Zurückweisung der Berufung ist die Abweisung auch dieses Anspruchs nicht enthalten.

Braxmaier

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Paulusch

Groß