

BUNDESGERICHTSHOF

13

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 73/88

URTEIL

Verkündet am:
8. März 1989
Kanik
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Alois S [REDACTED], H [REDACTED]straße ● in I [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Heinz E [REDACTED], Sch [REDACTED]straße ● in I [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

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

WI

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. März 1989 durch die Richter Wolf, Dr. Skibbe, Dr. Brunotte, Dr. Zülch und Dr. Paulusch

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 22. Januar 1988 aufgehoben.

Die Sache wird zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revisionsinstanz, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Erbengemeinschaft Franz K [REDACTED], Franziska Se [REDACTED] (nunmehr Ha [REDACTED]) und Lotte O [REDACTED] als Vermieter einerseits und Albert und Rudolf V [REDACTED] andererseits schlossen am 2. Februar 1973 einen Mietvertrag über Räume in der H [REDACTED]straße in I [REDACTED]. § 2 dieses Vertrages enthält in Nr. 1 folgenden maschinenschriftlichen Zusatz:

"Dem Vermieter wird auf weitere 5 Jahre Mietoption erteilt."

- 3 -

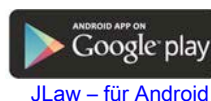
Am 16. November 1982 trat der Kläger mit seiner Ehefrau in die Rechte und Pflichten dieses Vertrages als Mieter ein. Im Jahre 1985 veräußerte die Erbengemeinschaft das Anwesen an den Beklagten.

Der Kläger hat behauptet, der Vertrag enthalte in § 2 einen Schreibfehler. In Wahrheit seien sich die damaligen Parteien des Mietvertrages darüber einig gewesen, daß dem Mieter eine Mietoption zugestanden werde. Dem ist der Beklagte entgegengetreten.

Das Landgericht hat der Klage auf Feststellung, daß dem Kläger aus dem Mietvertrag vom 2. Februar 1973 ... nach Ablauf der vereinbarten festen Mietzeit bis 28. Februar 1993 eine Mietoption von weiteren fünf Jahren gegenüber dem Beklagten zusteht, nach Vernehmung von Zeugen stattgegeben. Es hat ausgeführt, die Beweisaufnahme habe ergeben, daß der Vertrag einen Schreibfehler enthalte. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
([mobile App](#))



Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht meint, eine Verlängerungsoption zugunsten des Mieters könne schon deshalb nicht bestehen, weil der Mietvertrag zwischen den Parteien wegen Dissenses nicht wirksam geworden sei. Es hat ausgeführt, habe ein übereinstimmender auf die Vereinbarung einer Option zugunsten des Mieters gerichteter Wille der Vertragsparteien bestanden, so sei dieser trotz des eindeutigen Wortlauts von § 2 des Mietvertrages allerdings auch dann maßgebend, wenn er im Inhalt der Erklärung keinen Ausdruck gefunden habe. Von einem solchen übereinstimmenden Willen der Parteien könne aber bei einer Mehrheit von Personen auf einer oder beiden Seiten nur dann gesprochen werden, wenn alle beteiligten Personen diesen abweichenden, übereinstimmenden Willen hatten. Hiervon könne im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden. Auf seiten der Vermieter sei an den unmittelbaren Vertragsverhandlungen nur Franz K. [REDACTED] beteiligt gewesen, nicht aber Franziska Ha. [REDACTED] und Lotte O. [REDACTED]. Diesen zuletzt genannten Mitgliedern der Erbengemeinschaft sei der schon schriftlich abgefaßte und von Franz K. [REDACTED] und den Brüdern V. [REDACTED] unterzeichnete Vertrag per Eilboten zur Unterschrift übermittelt worden. Über die Frage der Mieter- oder Vermieteroption sei vor der Unterschrift durch Franziska Ha. [REDACTED] und Lotte O. [REDACTED] nicht gesprochen worden. Beiden Miterben habe bei der Unterschrift nur der Vertrag mit der Vermieteroption vorgelegen. Anhaltspunkte dafür, daß auch sie von einer Mieteroption ausgegangen wären, bestünden nicht. Die Vorinstanz ist schließlich im Hinblick darauf, daß alle Miterben den Vertrag

unterschrieben hätten, zu dem Ergebnis gelangt, Franz K[REDACTED] habe, selbst wenn er von den Miterben zum Vertragsschluß bevollmächtigt gewesen sein sollte, von dieser Vollmacht keinen Gebrauch machen wollen.

II. Das angefochtene Urteil hält den Revisionsangriffen nicht stand.

1. Schon der Ausgangspunkt der Erwägungen des Berufungsgerichts, der in § 2 des Mietvertrages eingefügte Zusatz, dem Vermieter wird auf weitere fünf Jahre Mietoption erteilt, sei vom Wortlaut her eindeutig in dem Sinne zu verstehen, daß dem Vermieter die Befugnis habe eingeräumt werden sollen, den Vertrag durch einseitige Gestaltungserklärung um die Dauer von fünf Jahren zu verlängern, begegnet durchgreifenden Bedenken. Die Vorinstanz hat übersehen, daß die Formulierung "Mietoption" auf eine Befugnis des Mieters hinweist - etwas zu mieten, ist Sache des Mieters - und keineswegs eindeutig besagt, der Vermieter solle die Dauer des Mietverhältnisses einseitig verlängern dürfen. Ob eine rechtsgeschäftliche Erklärung eindeutig ist, ist eine Rechtsfrage und deshalb in der Revisionsinstanz nachprüfbar (vgl. Baumbach/Lauterbach/Albers, ZPO, 47. Aufl., § 550 Anm. 2 B). Sie hätte aus dem angeführten Grunde verneint werden müssen. Ist die eingefügte Vertragsklausel vom Wortlaut her mehrdeutig, bedurfte sie auch insoweit der Auslegung. Das muß nachgeholt werden.

2. Das angefochtene Urteil konnte danach keinen Bestand haben. Es ist auch mit anderer Begründung nicht zu halten

und mußte deshalb aufgehoben werden. Die Voraussetzungen für eine Entscheidung des Revisionsgerichts in der Sache selbst liegen nicht vor. Der Rechtsstreit mußte deshalb zur weiteren Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückverwiesen werden. Bei der Auslegung der Vertragsklausel wird das Berufungsgericht zu beachten haben, daß Frau O [REDACTED] und Frau Ha [REDACTED] damit einverstanden waren, daß Herr K [REDACTED] die Verhandlungen mit den Mietinteressenten führte. Das ist unstreitig. Sie müssen sich zurechnen lassen, was auf Initiative ihres Verhandlungsführers oder der beiden Mietinteressenten bei den Vertragsverhandlungen besprochen wurde (Münchener Kommentar/Thiele, BGB, 2. Aufl., § 166 Rdn. 15 f. m.w.N.). Für die Entscheidung des Rechtsstreits gewinnt danach Bedeutung, ob, wie der Kläger behauptet hat, bei den Verhandlungen, die zum Abschluß des Mietvertrages geführt haben, allein davon die Rede war, den Mietern solle das Recht zustehen, die fest vereinbarte Vertragsdauer um fünf Jahre durch einseitige Gestaltungserklärung zu verlängern.

Der Vorinstanz war auch die Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz vorzubehalten, weil sie vom Ergebnis der anderweiten Verhandlung abhängt.

Wolf

Dr. Skibbe

Dr. Brunotte

Dr. Zülch

Dr. Paulusch