BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 114/10

vom

7. September 2011

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 7. September 2011 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Dose, Dr. Klinkhammer, Dr. Günter und Dr. Nedden-Boeger

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin wird die Revision gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 27. Juli 2010 zugelassen.

Auf die Revision der Klägerin wird das vorgenannte Urteil aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Streitwert: 50.192,95 €

Gründe:

I.

1 Die Klägerin macht als Vermieterin Ansprüche aus einem Gewerbemietvertrag gegenüber dem Beklagten geltend.

2 Die Parteien schlossen 1998 einen Mietvertrag über ein mit einem Hotel bebautes Grundstück der Klägerin. Ab dem Jahr 2004 vermietete der Beklagte die Immobilie mit Einverständnis der Klägerin an die H. GmbH unter, die eine selbstschuldnerische Bürgschaft für alle Zahlungsverpflichtungen des Beklagten aus dem Hauptmietvertrag übernahm. Nachdem die geschuldeten Mieten nur

noch schleppend gezahlt wurden, erklärte die Klägerin im Mai 2006 gegenüber dem Beklagten die fristlose Kündigung des Mietvertrages. Die Untermieterin räumte das Hotel jedoch zunächst nicht.

3 Wegen rückständiger Mieten bis einschließlich Juli 2006 und Zahlung von Betriebskosten für das Jahr 2004 erhob die Klägerin gegen die Untermieterin als Bürgin Klage. In diesem Verfahren schlossen die Klägerin und die Untermieterin in der mündlichen Verhandlung vom 12. Februar 2007 einen Vergleich, wonach sich die Untermieterin verpflichtete zum Ausgleich aller wechselseitigen Ansprüche an die Klägerin 77.000 € zuzüglich 16 % Mehrwertsteuer zu bezahlen. Für den Fall, dass die Untermieterin das Hotel bis zum 31. März 2007 geräumt an die Klägerin herausgegeben habe und zudem von der Untermieterin ein Betrag in Höhe von 38.000 € zuzüglich 16 % Mehrwertsteuer bis zum 31. Mai 2007 an die Klägerin bezahlt worden sein sollte, erklärte die Klägerin den Verzicht auf den titulierten Mehrbetrag. Die Untermieterin nahm diesen Verzicht an.

4 Im unmittelbaren Anschluss an den Vergleich erklärte die Klägerin zu Protokoll, dass sie gegen Herrn F. (den Beklagten im vorliegenden Verfahren) keine Forderungen geltend machen werde, soweit die Untermieterin ihrer Verpflichtung aus dem soeben geschlossenen Vergleich vollständig nachkommen sollte.

5 Nach der Räumung durch die Untermieterin gab der Beklagte die Räumlichkeiten an die Klägerin zurück, wobei das Inventar des Hotelbetriebes nicht entfernt wurde. Im August 2007 konnte die Klägerin das Mietobjekt weitervermieten.

6 Mit ihrer Klage macht die Klägerin Nutzungsentschädigung für die Monate April bis Juli 2007 in Höhe eines Betrages von 39.015,20 € geltend. Zudem

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

sei der Beklagte zur Zahlung zusätzlicher Abwassergebühren in Höhe von 5.139,38 € ebenso verpflichtet wie zum Ausgleich der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2005 in Höhe von 5.975,37 €.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil die Klägerin in dem landgerichtlichen Verfahren gegen die Untermieterin in der mündlichen Verhandlung erklärt habe, auf die Geltendmachung von Forderungen gegen den hiesigen Beklagten zu verzichten, soweit die Untermieterin den zuvor abgeschlossenen Vergleich erfülle. Diese Bedingung sei eingetreten. Das Oberlandesgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

7 Das Oberlandesgericht hat die Revision nicht zugelassen. Dagegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin. Sie begehrt die Zulassung der Revision und verfolgt ihr Klagebegehren in vollem Umfang weiter.

II.

8 Die statthafte und auch im Übrigen zulässige Nichtzulassungsbeschwerde ist begründet. Die zugelassene Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits (§ 544 Abs. 7 ZPO). Das Berufungsgericht hat, wie die Klägerin zu Recht rügt, deren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt.

9 1. Das Grundrecht auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) gebietet es, dass sich das Gericht mit allen wesentlichen Punkten des Vortrags einer Partei auseinandersetzt. Zwar muss nicht jede Erwägung in den Urteilsgründen ausdrücklich erörtert werden (§ 313 Abs. 3 ZPO). Aus dem Gesamtzusammenhang der Gründe muss aber hervorgehen, dass das Gericht das zentrale, entscheidungserhebliche Vorbringen einer Partei berücksichtigt und in seine Über-

legungen mit einbezogen hat (Senatsbeschluss vom 8. Februar 2006 - XII ZR 86/03 - GuT 2007, 37; BVerfG ZIP 1992, 1020, 1023 f.). In diesem Sinne verlangt Art. 103 Abs. 1 GG i.V. mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung die Berücksichtigung erheblicher Beweisanträge (BGH Beschluss vom 18. Januar 2005 - XI ZR 340/03 - BGHReport 2005, 939 Rn. 5; vgl. auch BVerfGE 60, 247, 249 ff.; 65, 305, 307; 69, 141, 143). Zwar gewährt Art. 103 Abs. 1 GG keinen Schutz dagegen, dass ein Gericht das Vorbringen der Beteiligten aus Gründen des formellen oder materiellen Rechts ganz oder teilweise unberücksichtigt lässt. Die Nichtberücksichtigung eines als erheblich angesehenen Beweisangebots verstößt aber dann gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr findet (BGH aaO Rn. 5; vgl. BVerfGE 50, 32, 36; 60, 250, 252; 65, 305, 307; 69, 141, 144).

10 a) Nach diesen Grundsätzen ist der Anspruch der Klägerin auf rechtliches Gehör nach Art. 103 Abs. 1 GG hier verletzt.

11 Das Berufungsgericht hat bei der Auslegung des zwischen der Klägerin und der Untermieterin abgeschlossenen Vergleichs entscheidungserhebliches Vorbringen der Klägerin nicht berücksichtigt.

12 Die Klägerin hat bereits erstinstanzlich vorgetragen, dass ihre Erklärungen in dem früheren Verfahren gegen die Untermieterin ausschließlich auf die dort streitgegenständlichen Ansprüche beschränkt sein sollten. Zweck des Vergleichs und der anschließend von ihr abgegebenen Erklärung sei gewesen, die Untermieterin nur von einer weiteren Inanspruchnahme durch den Beklagten hinsichtlich der streitgegenständlichen und vergleichsweise geregelten Ansprüche zu bewahren. Die Annahme, mit dem Vergleich sei bezweckt gewesen, dass für den Fall der Räumung und Zahlung durch die Untermieterin auch sämtliche Ansprüche zwischen den Prozessparteien im vorliegenden Verfahren

erledigt sein sollten, sei schlichtweg falsch. Zum Beweis dieses Vorbringens hat die Klägerin die Person, die als ihre Vertreterin die fraglichen Erklärungen abgegeben hat, und die Geschäftsführerin der Untermieterin als Zeugen benannt. In ihrer Berufungsbegründung hat die Klägerin dieses Vorbringen und die Beweisangebote, denen bereits das Landgericht nicht nachgegangen ist, wiederholt.

13 b) Das angefochtene Urteil lässt nicht erkennen, dass das Berufungsgericht dieses Vorbringen der Klägerin sowie den Beweisantritt zur Kenntnis genommen und in Erwägung gezogen hat. In den Entscheidungsgründen führt das Berufungsgericht zur Begründung seines Auslegungsergebnisses nur aus, dass der zwischen der Klägerin und der Untermieterin abgeschlossene Vergleich seinen Zweck nur erfüllen könne, wenn gegen die Untermieterin nach der Erfüllung des Vergleichs weder von der Klägerin noch von dem Beklagten im Wege des Rückgriffs Forderungen erhoben werden könnten. Deshalb könnten von der Wirkung des Vergleichs lediglich Forderungen ausgenommen sein, denen eine eigene Pflichtverletzung des Beklagten zugrunde liege und die vom Beklagten nicht im Wege des Rückgriffs gegen die Untermieterin geltend gemacht werden könnten. Zu dem beweisbewehrten Vortrag der Klägerin, die Wirkungen des Vergleichs hätten nur die in dem damaligen Verfahren streitgegenständlichen Ansprüche erfassen sollen, verhält sich das Berufungsurteil nicht.

14 2. Durch das Übergehen des Vortrages und des Beweisantritts der Klägerin wird diese in ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör auch in entscheidungserheblicher Weise verletzt (§ 544 Abs. 7 ZPO).

15 a) Zwar ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Ermittlung des Inhalts und der Bedeutung von Individualvereinbarungen grund-

sätzlich dem Tatrichter vorbehalten. Die Auslegung durch den Tatrichter kann deshalb vom Revisionsgericht grundsätzlich nur darauf geprüft werden, ob der Auslegungsstoff vollständig berücksichtigt worden ist, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind oder ob die Auslegung auf im Revisionsverfahren gerügten Verfahrensfehlern beruht, etwa weil wesentliches Auslegungsmaterial unter Verstoß gegen Verfahrensvorschriften außer Acht gelassen worden ist (Senatsurteil vom 21. Januar 2009 - XII ZR 79/07 - NJW-RR 2009, 593 Rn. 18; BGH Urteile vom 14. Dezember 2000 - I ZR 213/98 - WM 2001, 1379, 1381 und vom 29. März 2001 - I ZR 312/98 - NJW-RR 2001, 1612, 1614). Dies gilt auch für Prozesserklärungen, soweit es deren materiell-rechtlichen Inhalt betrifft (Musielak/Ball ZPO 8. Aufl. § 546 Rn. 7).

16 b) Ein solcher revisionsrechtlich beachtlicher Verfahrensfehler liegt hier jedoch vor, weil das Berufungsgericht wesentliche Umstände für die Auslegung entgegen Art. 103 Abs. 1 GG, mithin unter Verstoß gegen Verfahrensvorschriften, nicht berücksichtigt hat.

17 (1) Grundsätzlich ist bei der Auslegung einer Vereinbarung in erster Linie der von den Parteien gewählte Wortlaut und der dem Wortlaut zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille zu berücksichtigen (vgl. BGHZ 150, 32 = NJW 2002, 3248, 3249; BGH Urteile vom 3. April 2000 - II ZR 194/98 - NJW 2000, 2099 und vom 17. Januar 2001 - VIII ZR 186/99 - VersR 2001, 370, 371 mwN). Der Tatrichter hat bei seiner Willenserforschung insbesondere den mit der Absprache verfolgten Zweck und die Interessenlage der Parteien zu berücksichtigen (BGH Urteil vom 13. März 2003 - IX ZR 199/00 - NJW 2003, 2235, 2236 mwN). Dabei können auch Umstände außerhalb der Urkunde für die Auslegung zu berücksichtigen sein (BGHZ 150, 32 = NJW 2002, 3248, 3250).

18 (2) Dem sind die Auslegungserwägungen des Oberlandesgerichts nicht gerecht geworden.

19 Das Berufungsgericht stützt sein Auslegungsergebnis allein auf die Interessenlage der Untermieterin, obwohl der Vergleichstext und die anschließend abgegebene Erklärung der Klägerin in dem damaligen Verfahren auch eine andere Auslegung zulassen. Insbesondere Ziffer 1 des Vergleichs deutet darauf hin, dass die Klägerin und die Untermieterin mit dem Vergleich nur die in diesem Verfahren streitgegenständlichen Ansprüche abgelten wollten. Auch die anschließend abgegebene Erklärung der Klägerin, dass sie gegen den Beklagten keine Forderungen geltend machen werde, soweit die Untermieterin ihrer Verpflichtung aus dem abgeschlossenen Vergleich nachkommen sollte, hat nicht zwingend das vom Berufungsgericht vertretene Auslegungsergebnis zur Folge. Diese Erklärung kann auch dahingehend verstanden werden, dass die Klägerin nur bezüglich der in dem damaligen Verfahren streitgegenständlichen Ansprüche auf eine Inanspruchnahme des Beklagten verzichtet. Ein solches Verständnis der Erklärung der Klägerin liegt bereits deshalb nahe, weil der Untermieterin in Ziffer 3 des Vergleichs die Möglichkeit eingeräumt wurde, durch Zahlung eines Teilbetrags bis zu einem festgelegten Termin ihre Schuld insgesamt zu tilgen. Durch diese Regelung im Vergleich bestand die Gefahr, dass die Klägerin in Höhe des Restbetrags den Beklagten in Anspruch nimmt und dieser dann bei der Untermieterin Regress sucht. In diesem Fall wäre der Untermieterin der wirtschaftliche Vorteil, den sie durch die Vereinbarung in Ziffer 3 des Vergleichs erreichen konnte, möglicherweise verloren gegangen. Die von der Klägerin im Anschluss an die Protokollierung des Vergleichs abgegebene Erklärung könnte daher auch den Zweck verfolgt haben, die Untermieterin vor dieser Gefahr zu schützen.

20 (3) Das Berufungsgericht hätte damit Anlass gehabt, für die Auslegung des Vergleichs und der Erklärung der Klägerin die Interessenlage der Beteiligten näher aufzuklären. Wesentliche Erkenntnisse für die Auslegung hätten sich dabei aus der Erhebung der von der Klägerin angebotenen Beweise ergeben können. Das Berufungsgericht hätte daher dieses Vorbringen der Klägerin nicht übergehen dürfen. Die Klägerin wurde dadurch in ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör in entscheidungserheblicher Weise verletzt (§ 544 Abs. 7 ZPO).

21 c) Aufgrund der Gehörsverletzung ist das angegriffene Urteil insgesamt aufzuheben. Das Berufungsgericht hat nicht nur den Anspruch der Klägerin auf Zahlung von Miete für die Monate April bis Juli 2007 aufgrund der von ihm angenommenen Wirkung des Vergleichs verneint, sondern auch den geltend gemachten Anspruch auf Zahlung von Nebenkosten für das Jahr 2005. Soweit die Klägerin die Erstattung von Abwasserkosten für die Jahre 2004 und 2005 verlangt, hat das Berufungsgericht zwar ausgeführt, dass diese Forderung nicht schlüssig dargelegt sei. In erster Linie hat das Berufungsgericht jedoch diesen Anspruch ebenfalls mit der Begründung abgewiesen, dass sich die Wirkung des Vergleichs auch auf diese Forderung erstrecke. Für sämtliche streitgegenständliche Forderungen kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass das Berufungsgericht bei einer anderen Auslegung des Vergleichs zu einem abweichenden Ergebnis gelangt.

22 3. Die angefochtene Entscheidung ist daher insgesamt aufzuheben und der Rechtsstreit zur Nachholung der Beweisaufnahme an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hahne Dose Klinkhammer

Günter Nedden-Boeger

Vorinstanzen:
LG Köln, Entscheidung vom 30.06.2009 - 20 O 250/09 -
OLG Köln, Entscheidung vom 27.07.2010 - 22 U 103/09 -