

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 122/91

Verkündet am:
17. Februar 1993
Küpferle
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Dr. Max F [REDACTED], S [REDACTED] platz 18, D [REDACTED],

Kläger, Revisionskläger
und Anschlußrevisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Dr. Heide B [REDACTED], S [REDACTED] straße 21, D [REDACTED],

Beklagte, Revisionsbeklagte
und Anschlußrevisionsklägerin,

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

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Februar 1993 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Zysk, Nonnenkamp, Dr. Knauber und Dr. Hahne

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers und die Anschlußrevision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 18. April 1991 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Berechnungsweise einer zwischen ihnen vereinbarten Miete.

Die Beklagte, eine Ärztin für Allgemeinmedizin, war bei dem Kläger, einem Facharzt für Frauenkrankheiten und Geburtshilfe, zunächst als Assistenzärztin beschäftigt. Der Kläger unterhielt mit Dr. P. [REDACTED], ebenfalls einem Gynäkologen, eine Praxisgemeinschaft.

- 3 -

Beide schlossen am 28. Februar 1978 mit der Beklagten, die sich zu jener Zeit selbständig machen wollte, einen Vertrag über die Mitbenutzung der Praxisräume der Arbeitsgemeinschaft. In diesem Vertrag heißt es u.a.:

"...

§ 3

Die Miete ist umsatzbezogen. Sie beträgt 70% der Nettoüberweisungen der Kassenärztlichen Vereinigung.

...

§ 5

Sollte die errechnete Summe nach § 3 (70% der Nettoüberweisungen) im Quartal DM 12.000,-- übersteigen, so wird von dem Mehrbetrag 50% als zusätzliche Miete vereinbart.

..."

In einem Zusatzvertrag vom 1. März 1978 vereinbarten die Vertragspartner u.a. folgendes:

"...

§ 3

Sollten die restlichen 30% der Nettoüberweisungen im Quartal DM 12.000,-- nicht übersteigen, so ist Frau Dr. B. [REDACTED] berechtigt, ihre Arbeitskraft der Praxisgemeinschaft zur Verfügung zu stellen und die Praxisgemeinschaft verpflichtet, diese Leistung bis zu einem Betrag in Höhe von DM 4.000,-- (monatlich) bzw. DM 12.000,-- (vierteljährlich) zu vergüten.

..."



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Zum Jahresende 1980 schied Dr. P. [REDACTED] aus der Praxisgemeinschaft aus. Die Parteien setzten das Vertragsverhältnis zunächst fort. Am 20. Mai 1983 zog die Beklagte aus den Praxisräumen des Klägers aus. In der Zeit vom 1. Januar 1981 bis 30. September 1982 zahlte der Kläger an die Beklagte pro Quartal 12.000 DM, insgesamt 84.000 DM.

Mit der Behauptung, spätestens seit Januar 1981 hätten die Voraussetzungen für eine Fortzahlung der nach § 3 des Zusatzvertrages vereinbarten Vergütung nicht mehr vorgelegen, hat der Kläger in einem im August 1983 eingeleiteten Vorprozeß die Beklagte erfolglos auf Rückzahlung von 84.000 DM in Anspruch genommen.

Mit der vorliegenden Klage hat der Kläger von der Beklagten zunächst Auskunft über die ihr zugeflossenen Nettoüberweisungen der Kassenärztlichen Vereinigung für die Zeit vom 1. Oktober 1982 bis 20. Mai 1983 und Verurteilung der Beklagten begehrt, 70% der erhaltenen Nettoüberweisungen an ihn zu zahlen. Nach Verurteilung der Beklagten zur Auskunft und Erteilung der Auskunft hat der Kläger beantragt, die Beklagte für den vorgenannten Zeitraum zur Zahlung von Mietzins in Höhe von 24.279,58 DM nebst 4 % Zinsen ab Rechtshängigkeit zu verurteilen. Im Wege der Klageerweiterung hat er von ihr ferner Zahlung von Mietzins in Höhe von 26.066,26 DM nebst 4 % Zinsen ab Rechtshängigkeit für die davor liegende Zeit vom 1. April bis 30. September 1982 begehrt.

Bei der Berechnung der Mietzinsansprüche ist der Kläger davon ausgegangen, daß ihm 70 % der der Beklagten zugeflos-

senen Nettoüberweisungen gebühre. Demgegenüber hat die Beklagte die Auffassung vertreten, der Kläger könne nur 70 % aus jeweils 17.142 DM (= Betrag, von dem 70 % 12.000 DM ergeben) pro Quartal verlangen, von der Differenz zu den Nettoüberweisungen nur die Hälfte.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, an den Kläger 6.279,58 DM nebst 4% Zinsen seit 15. April 1988 zu zahlen; im übrigen hat es die Klage abgewiesen. Hiergegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. Das Oberlandesgericht hat beide Rechtsmittel zurückgewiesen. Mit seiner Revision begehrt der Kläger weiterhin die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von weiteren 44.066,22 DM nebst Zinsen. Die Beklagte hat - unselbständige - Anschlußrevision eingelegt, mit der sie die Abweisung der Klage in vollem Umfang weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

Revision und Anschlußrevision haben Erfolg.

I. Zur Revision:

1. Das Berufungsgericht hat sich die Beurteilung des Landgerichts zu eigen gemacht, für den Zeitraum 1. Oktober 1982 bis 20. Mai 1983 errechne sich ein Mietzinsanspruch des Klägers in Höhe von 24.279,58 DM, auf den Zahlungen der Beklagten in Höhe von 12.000 DM und 6.000 DM anzurechnen seien, so daß sich der ausgeurteilte Betrag von 6.279,58 DM

- 6 -

ergebe. Der Meinung des Klägers, diese Zahlungen seien auf den vorhergehenden Zeitraum 1. April 1982 bis 30. September 1982 zu verrechnen, könne nicht gefolgt werden. Auch insoweit sei die Ansicht des Landgerichts richtig, daß der Restausgleichsbetrag für diesen Zeitraum 7.604 DM betragen habe, den die Beklagte bezahlt habe. Der Kläger habe mit seinem Schreiben vom 22. April 1983 die von der Beklagten in ihrem Schreiben vom 8. Februar 1983 aufgestellte Berechnung, die diesen Restbetrag ausweise, akzeptiert. Denn in seinem Schreiben heiße es hierzu:

"Im Ergebnis ergab sich hieraus die Berechnung, wie sie auch von Ihren Anwälten im Schreiben vom 8.2.1983, Seite 5 ff. zugrunde gelegt wurde. Danach ergab sich ein Restbetrag für die Zeit vom 1.1.1981 bis zum 30.9.1982 in Höhe von DM 7.604."

Ferner heiße es im selben Brief zu diesem Punkt weiter:

"1. Mietzahlung entsprechend Berechnung RAe
Dr. P. pp. Rest DM 7.604,-- bez. am
12.2.1983."

Mit diesen übereinstimmenden Erklärungen hätten die Parteien den bis 30. September 1982 aufgelaufenen Mietzinsrestbetrag rechtsgeschäftlich bindend mit 7.604 DM festgelegt. Hieran müsse sich der Kläger festhalten lassen. Er habe das Zustandekommen der Vereinbarung nicht davon abhängig gemacht, daß die Beklagte seinem Rückforderungsanspruch wegen der - seiner Ansicht nach ohne Rechtsgrund - für die Zeit vom 1. Januar 1981 bis 30. September 1982 gezahlten 84.000 DM nachkommen werde. Er habe für diesen Fall keine

Neuberechnung angekündigt. Er habe vielmehr beide Ansprüche nebeneinander gesondert aufgeführt. Dies habe auch nahegelegt, weil es sich bei dem Restsaldo um einen Mietzinsanspruch handele, während es bei der Rückforderung von 84.000 DM um gezahlte Vergütungen gehe. Im übrigen seien dem Kläger im Vorprozeß die geltend gemachten Bereicherungsansprüche in Höhe von 84.000 DM rechtskräftig aberkannt worden.

2. Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht stand. Sie rügt zu Recht, daß diese Auslegung den Wortlaut des Schreibens des Klägers und den Zweck des Schriftwechsels außer acht läßt (§§ 133, 157 BGB, § 286 ZPO).

Eine ausdrückliche Erklärung, daß der Kläger mit einer Zahlung der Beklagten in Höhe von 7.604 DM den Abrechnungszeitraum 1. Januar 1981 bis 30. September 1982 für ausgeglichen ansehe, enthält sein Schreiben nicht. Andererseits steht der Wortlaut des Schreibens der Beurteilung des Berufungsgerichts entgegen: Schon aus dem Eingangsteil ergibt sich, daß der Kläger nicht etwa auf das Angebot der Beklagten vom 28. Februar 1983 eingehen will, sondern seinerseits einen Vorschlag unterbreitet, dessen Annahme er von der Beklagten erwartet. Dort heißt es:

"... Ich möchte hiermit meinen letzten Versuch unternehmen, die Gesamtsituation zu bereinigen und zugleich die offenbar von Ihnen ebenfalls noch angestrebte weitere Kooperation auf eine vernünftige Basis zu stellen."

Nach Erörterung der Mietzinsberechnung und Darlegung, daß die Beklagte 84.000 DM ohne Rechtsgrund erhalten habe, heißt es auf Seite 3:

"...

Somit berechnet sich der von Ihnen an mich zu zahlende Betrag für die Zeit vom 1.1.1981 bis zum 30.9.1982 wie folgt:

1. Mietzahlung entsprechend Berechnung
RAe Dr. P. pp. Rest DM 7.604,-- bez. am
12.2.1983

2. Rückzahlung der ohne Rechtsgrund erhaltenen monatlichen Zahlungen vom 1.1.83 bis 30.9.82
DM 84.000,--

Gesamtsumme: 84.000 DM.

Nach dem gleichen Modell müßte noch die Regulierung bis zur formellen Beendigung unserer vertraglichen Beziehungen erfolgen.

..."

Schließlich heißt es am Schluß des Schreibens des Klägers:

"...

Um die gesamte Angelegenheit möglichst bald zu einem klarstellenden Ergebnis zu bringen, darf ich Sie bitten, die ausstehenden Zahlungen bis zum

15. Mai 1983

auf das Ihnen bekannte Konto vorzunehmen. Bis zum selben Zeitpunkt erwarte ich die Vorlage eines entsprechenden Vertragsentwurfs.

Sollte eine Erledigung der beiden angesprochenen Punkte bis zum angegebenen Zeitpunkt nicht er-

folgt sein, werde ich davon ausgehen, daß Sie auf eine weitere Zusammenarbeit und Nutzung meiner Räumlichkeiten nach Ablauf dieses Abrechnungsquartals keinen Wert legen.

..."

Diesen letzteren Teil des Schreibens, in dem der Kläger seine Bereitschaft zur Fortsetzung der Zusammenarbeit unter der Voraussetzung bekundet, daß die Beklagte auch den Betrag von 84.000 DM bis 15. Mai 1983 zahlt, bezieht das Berufungsgericht nicht in seine Überlegungen ein. Es berücksichtigt damit einen für die Auslegung des Schreibens wesentlichen Umstand nicht. Denn durch die Formulierung, daß die Beklagte beide Zahlungen zu leisten habe, andernfalls er davon ausgehe, daß sie keinen Wert mehr auf Zusammenarbeit und Nutzung der Räumlichkeiten lege, kann der Kläger zum Ausdruck gebracht haben, daß er nur bei Erfüllung beider Voraussetzungen die Berechnung der Beklagten akzeptiere. Da die Beklagte die verlangten 84.000 DM nicht gezahlt hat, wäre bei diesem Verständnis seiner Erklärung eine Bindung des Klägers nicht eingetreten. Es wäre ihm deshalb durch den Schriftwechsel vom 28. Februar/22. April 1983 nicht verwehrt, seine eigene Berechnungsweise des Mietzinses auch für den Zeitraum 1. April 1982 bis 30. September 1982 geltend zu machen. Der Umstand, daß dem Kläger später im Vorprozeß ein Anspruch auf Rückzahlung der gezahlten 84.000 DM versagt worden ist, steht nicht der Auslegung entgegen, daß der Kläger in seinem Schreiben vom 22. April 1982 sein Einverständnis zur Berechnungsweise der Beklagten von der Zahlung auch dieser 84.000 DM abhängig gemacht ha-

ben kann (vgl. dazu auch BGH, Urteil vom 24. Juni 1988
- V ZR 49/87 - BGHR BGB § 133 Erklärungswert 1).

Bei Zugrundelegung der vom Berufungsgericht übernommenen Berechnungsweise des Klägers wäre von folgenden Mietzinsansprüchen auszugehen:

2/82	26.878,78 DM
3/82	24.791,48 DM
4/82	11.282,26 DM
1/83	10.109,70 DM
2/83	<u>2.887,62 DM</u>
	75.949,84 DM.

Von diesem Betrag sind die von der Beklagten gezahlten 19.604 DM und 6.000 DM sowie die vom Landgericht zuerkannten 6.279,58 DM abzuziehen, so daß ein Betrag von 44.066,22 DM - wie vom Kläger begehrt - noch offen sein kann. Auf die Revision des Klägers kann daher das angefochtene Urteil nicht aufrechterhalten bleiben.

II. Zur Anschlußrevision:

Das Berufungsgericht ist der von der Beklagten verfochtenen Vertragsauslegung und ihrer Berechnungsweise nicht gefolgt, weil nach seiner Beurteilung § 3 des Zusatzvertrages vom 1. März 1978 der Beklagten pro Quartal auf jeden Fall 12.000 DM garantieren sollte, sei es, daß die verbleibenden 30% der Nettoüberweisungen der Kassenärztlichen Vereinigung mindestens 12.000 DM pro Quartal ausmachten, sei

es, daß bei Unterschreitung dieses Betrages der Kläger der Beklagten den Einsatz ihrer Arbeitskraft in der Praxisgemeinschaft mit 12.000 DM vergüte. Eine Mieterhöhung von 50% des Mehrbetrages habe dann greifen sollen, wenn die verbleibenden 30% im Quartal, die der Beklagten zustehen sollten, den Betrag von 12.000 DM erreichten. Diese Vertragsauslegung entspreche auch dem Ergebnis der im Parallelverfahren durchgeführten Beweisaufnahme und den im Termin vom 2. April 1984 abgegebenen Parteierklärungen.

Die Anschlußrevision rügt, das Berufungsgericht habe sich zu Unrecht auf den Wortlaut der Vereinbarungen gestützt und verkannt, daß die Parteien in Wahrheit übereinstimmend einen anderen Willen gehabt und die Vereinbarung so verstanden hätten, wie die Beklagte vorgetragen habe. Diesen Vortrag habe sie durch den Zeugen Dr. P. [REDACTED] unter Beweis gestellt und sich auf dessen Aussage im Vorprozeß sowie auf die dort angegebenen übereinstimmenden Erklärungen der Parteien berufen. Das Berufungsgericht habe beides nicht gewürdigt. Diese Rüge ist begründet.

a) Im Vorprozeß ging es in erster Linie nicht um die Berechnung des Mietzinses, sondern darum, ob der Kläger 84.000 DM an die Beklagte gezahlt hatte, ohne hierzu nach § 3 des Zusatzvertrages verpflichtet zu sein. § 3 des Zusatzvertrages enthält - zumindest nach seinem Wortlaut - keinerlei Bezug zur Höhe des Mietzinses, sondern regelt Fragen des Einsatzes der Arbeitskraft der Beklagten und der dafür zu zahlenden Vergütung. Hierzu hat der Zeuge Dr. P. [REDACTED] ausgesagt (BA 88):

"Frau Dr. B. [REDACTED] sollte auch einen Anreiz haben, indem sie, wenn sie eine größere Klientel hatte, per Saldo auch für sich mehr Geld haben sollte. Es sollte ihr nur ein bestimmtes Mindesteinkommen auf jeden Fall durch uns garantiert werden. Es ging darum, risikolos die Niederlassung anzustreben.

Mir wird nun vom Kläger persönlich entgegengehalten, es sei so gemeint gewesen, daß die Grenze dort gesetzt werden sollte, wo die 30%, die Frau Dr. B. [REDACTED] behalten dürfte, 12.000 DM erreichten im Quartal. So genau hatte ich mir das nicht überlegt und ich hatte die Sache nicht so kompliziert gesehen."

Dann heißt es im Protokoll:

"Die Parteien und ihre Anwälte erklärten übereinstimmend: Die Umstellung sollte nach der Vorstellung der Parteien in dem Augenblick erfolgen, in dem die verbleibenden 30% im Quartal den Betrag von 12.000 DM erreichten."

Bei Berücksichtigung des vom Kläger im Vorprozeß verfolgten Zieles kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich sowohl die Frage des Klägers als auch die Antwort des Zeugen Dr. P. [REDACTED] und die Erklärungen der Parteien vor dem Landgericht nur darauf bezogen, wann die Pflicht des Klägers entfallen sollte, an die Beklagte eine Vergütung zu zahlen, aber nicht darauf, wann die Beklagte eine höhere Miete zu zahlen hatte. Diese Zweifel werden dadurch verstärkt, daß sich der Kläger selbst zur Begründung seiner Berechnungsweise stets nur auf die Verträge vom 28. Februar/1. März 1978, aber nie auf die Erklärungen vom 2. April

1984 dazu berufen hat, daß die Voraussetzungen für eine "Umstellung" der Miete noch nicht vorlägen.

Daß das Berufungsgericht diese für das Verständnis der Parteierklärungen vom 2. April 1984 bedeutsamen Umstände in seine Würdigung nicht einbezogen hat, läßt sie als nicht frei von Rechtsfehlern erscheinen.

b) Das Berufungsgericht geht ferner nicht auf § 5 des Vertrages vom 28. Februar 1978 ein, der die Frage einer Änderung der Miethöhe ausdrücklich regelt. Nach dieser Bestimmung ist eine Änderung der Miethöhe dann veranlaßt, wenn 70% der Nettoüberweisungen im Quartal 12.000 DM übersteigen. Ihrem Wortlaut ist mithin zu entnehmen, daß bei Erreichen der Summe von 12.000 DM im Quartal nicht mehr uneingeschränkt 70% sollten verlangt werden können, sondern (lediglich) von dem "Mehrbetrag" 50% als zusätzliche Miete. Mit dieser Auslegung steht die Aussage Dr. P. [REDACTED] in Einklang, der dazu ausgesagt hat:

"Die Grenze, bei der von 70% auf 50% umgeschlagen werden sollte, war die, zu der die Praxisgemeinschaft von Frau Dr. B. [REDACTED] 12.000 DM aufgrund der Zahlungen der Kassenärztlichen Vereinigung erhalten sollte."

Das Berufungsgericht hätte sich mit diesen beiden Umständen, die für die Vertragsauslegung von Bedeutung sein können, auseinandersetzen müssen.

Es ist nicht auszuschließen, daß das Berufungsgericht bei einer derartigen Berücksichtigung von § 5 des Vertrages

vom 28. Februar 1978 sowie der gesamten Aussage des Zeugen Dr. P. zu einer Auslegung der getroffenen Vereinbarungen gekommen wäre, wie sie der Mietberechnung der Beklagten zugrunde liegt. Nach dieser Berechnung steht dem Kläger kein Mietzinsanspruch mehr zu. Die angefochtene Entscheidung kann deshalb auch insoweit nicht bestehenbleiben, als sie die Berufung der Beklagten gegen ihre Verurteilung durch das landgerichtliche Urteil zurückgewiesen hat.

III. Der Senat kann nicht selbst abschließend entscheiden, da eine erneute tatrichterliche Auslegung der Verträge vom 28. Februar 1978/1. März 1978 unter Berücksichtigung des beiderseitigen Parteivortrags, gegebenenfalls nach ergänzender Beweisaufnahme, erforderlich ist. Deshalb ist die Zurückverweisung des Rechtsstreits an die Vorinstanz geboten.

Blumenröhr

Zysk

Nonnenkamp

Knauber

Hahne