

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 179/95

Verkündet am:
7. Mai 1997
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Gisela S [REDACTED], Am S [REDACTED], B [REDACTED],
2. Dr. Werner S [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],
3. Ingeborg V [REDACTED], E [REDACTED] Straße [REDACTED], L [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

gegen

Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt P [REDACTED],
Abteilung Personal und Verwaltung, Rechtsamt, B [REDACTED]
Straße [REDACTED], B [REDACTED]

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
und von [REDACTED] -

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Mai 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Zysk, Dr. Hahne, Gerber und Sprick

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das am 1. Juni 1995 verkündete Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind Geschwister. Laut einem Grundbuchauszug vom 14. April 1993 sind sie seit 1984 in ungeteilter Erbengemeinschaft als Eigentümer eines gewerblich genutzten Hausgrundstücks in B [REDACTED] im Grundbuch eingetragen. Bis zum Beitritt konnten sie das Haus jedoch nicht selbst verwalten, das Haus wurde vielmehr verwaltet von dem VEB K [REDACTED] W [REDACTED] B [REDACTED]. Durch den VEB als Verwalter war das Anwesen zu einem Mietzins von 638 M

- 3 -

monatlich vermietet an den Rat des Stadtbezirks B [REDACTED], Abteilung Gesundheits- und Sozialwesen.

Anfang 1991 teilte der Hausverwalter Offizier dem Bezirksamt B [REDACTED] mit, die Vermieter seien nicht bereit, das Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen, insbesondere zu dem bisherigen Mietzins fortzusetzen. Am 15. Oktober 1991 wurde zwischen den "Ilse S [REDACTED] Erben" als Vermietern, vertreten durch den Hausverwalter O [REDACTED], und dem Bezirksamt P [REDACTED] eine schriftliche Vereinbarung geschlossen, in der der Mietzins auf zunächst 7.569,63 DM monatlich festgesetzt wurde. Dies entsprach einer qm-Miete von 13 DM. Die qm-Miete sollte sich gestaffelt bis auf 15 DM erhöhen.

Ilse S [REDACTED] ist die verstorbene Mutter der Kläger. Ob der Hausverwalter bei Abschluß des Vertrages nur von dem Kläger zu 2. Vollmacht hatte oder auch schon von den Klägerinnen zu 1. und 3., ist streitig. Die Klägerinnen zu 1. und 3. haben das Handeln des Hausverwalters (zumindest) nachträglich genehmigt.

Anfang 1992 bemühte sich das Bezirksamt B [REDACTED] um eine vorzeitige Auflösung des Mietvertrages. Es wurden hierüber Verhandlungen mit dem Hausverwalter Offizier geführt. Die Parteien streiten darüber, ob diese Verhandlungen zu einer Einigung geführt haben.

Die Kläger verlangen mit der Klage die Zahlung von 279.524,46 DM (zuzüglich Zinsen), davon 152.099,83 DM als Mietzins oder Nutzungsentschädigung einschließlich Nebenko-



sten und 127.424,63 DM als Schadensersatz für Beschädigungen der Mietsache.

Das Landgericht hat das beklagte Land verurteilt, an die Kläger 115.650,51 DM (zuzüglich Zinsen) zu zahlen als Miete bzw. Nutzungsentschädigung. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen. Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Das Berufungsgericht hat die Klage insgesamt abgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision der Kläger, mit der sie ihr ursprüngliches Zahlungsbegehren weiterverfolgen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht führt aus, die mit der Klage geltend gemachte Forderung könne nur auf mietvertragliche Anspruchsgrundlagen gestützt werden. Eventuelle Ansprüche stünden den Klägern deshalb nur dann zu, wenn sie hinsichtlich des Mietvertrages vom 15. Oktober 1991 als Vermieter anzusehen seien. Das hätten die Kläger jedoch nicht hinreichend dargelegt und nachgewiesen. Dieser Vertrag enthalte "nach objektivem Erklärungsgehalt und nach dem äußeren Erscheinungsbild" nicht lediglich eine Abänderung des schon bestehenden Mietverhältnisses, es handele sich vielmehr um einen selbstständigen Neuabschluß. Nach dem Text dieses Vertrages seien Vermieter die "Ilse S. [REDACTED] Erben". Die Klä-

ger hätten deshalb darlegen und evtl. beweisen müssen, daß sie die Erben der Ilse S[REDACTED] - ihrer Mutter - oder die Rechtsnachfolger dieser Erben seien. Das sei ihnen nicht gelungen. Nach einem von den Klägern vorgelegten Erbschein sei Ilse S[REDACTED] beerbt worden zu je einem 1/4 von den drei Klägern und zu einem weiteren Viertel von ihrem überlebenden Ehemann - dem Vater der Kläger -. Der Vater der Kläger sei zwar inzwischen auch verstorben, die Kläger hätten aber nicht dargelegt, von wem er beerbt worden sei. Es sei deshalb jedenfalls nicht auszuschließen, daß zu der Erbengemeinschaft nach Ilse S[REDACTED] außer den Klägern noch andere Personen gehörten. Daß die Kläger als Eigentümer in ungeteilter Erbengemeinschaft im Grundbuch eingetragen seien, besage in diesem Zusammenhang nichts, weil man auch eine fremde Sache vermieten könne. Da bei einer Vermietung durch mehrere Personen jeder von ihnen nur Leistung an die Gemeinschaft verlangen könne, stehe zumindest nicht fest, daß die Kläger auf Leistung an sich klagen könnten.

Gegen diese Ausführungen des Berufungsgerichts wendet sich die Revision mit Erfolg.

2. Das Berufungsgericht kommt zu dem Ergebnis, die Kläger hätten ihre Aktivlegitimation nicht hinreichend dargelegt, durch Auslegung des Mietvertrages vom 15. Oktober 1991. Es entnimmt diesem Mietvertrag nämlich, daß Vermieter ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse alle Erben der Ilse S[REDACTED] gemeinsam seien. Wie die Revision zu Recht rügt, halten die Ausführungen des Berufungsgerichts hierzu einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

Zwar ist die Auslegung eines privatrechtlichen Vertrages grundsätzlich dem Tatrichter vorbehalten. Das Revisionsgericht prüft aber nach, ob gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze und Erfahrungssätze verletzt sind oder ob wesentlicher Auslegungsstoff außer Acht gelassen wurde (ständige Rechtsprechung, vgl. z.B. BGH, Urteil vom 14. Oktober 1994 - V ZR 196/93 - NJW 1995, 45, 46 m.N.). Zum Auslegungsstoff in diesem Sinne gehören vom Berufungsgericht festgestellte Tatsachen, nach dem Tatbestand des Berufungsurteils (und der in Bezug genommenen Schriftsätze) unstreitige Tatsachen und streitige Behauptungen, die das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat und von denen deshalb für die Revisionsinstanz auszugehen ist (BGH aaO).

Die Auslegung des Berufungsgerichts ist fehlerhaft, weil das Berufungsgericht wesentlichen Auslegungsstoff unberücksichtigt gelassen hat. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß es sich bei dem Vertrag vom 15. Oktober 1991 um einen selbständigen Neuabschluß handelt, nicht lediglich um eine Abänderung des schon seit vielen Jahren bestehenden Mietverhältnisses. Dieses im Wege der Auslegung gewonnene Zwischenergebnis ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Das bedeutet jedoch nicht, daß die Vorgeschichte dieses neu abgeschlossenen Vertrages für seine Auslegung ohne Bedeutung wäre. Diesen Gesichtspunkt übersieht das Berufungsgericht, jedenfalls befaßt es sich nicht mit ihm.

Das vorausgegangene Mietverhältnis ist auf Vermieterseite von dem VEB K [REDACTED] W [REDACTED] B [REDACTED] - [REDACTED] "als Verwalter des Grundstücks" abgeschlossen worden,

wenn auch im eigenen Namen. Es ist davon auszugehen, daß die Verwaltung des Grundstücks für den jeweiligen Eigentümer erfolgte. Eigentümer waren seit 1984 die Kläger in ungeteilter Erbengemeinschaft. §§ 16 Abs. 2, 17 Vermögensgesetz (hier i.d.F. vom 23. September 1990) bestimmen, daß nach der Aufhebung der Verwaltung der Berechtigte in das von dem Vewalter abgeschlossene Mietverhältnis eintritt.

Nach dem Beitritt hat der Hauverwalter O [REDACTED] dem Mieter mitgeteilt, die Vermieter seien nicht bereit, das Mietverhältnis zu denselben Konditionen, insbesondere zu demselben Mietzins fortzusetzen. Dies führte zum Abschluß des Mietvertrages vom 15. Oktober 1991. Die Parteien haben nicht vorgetragen, daß bei den dem Abschluß des Vertrages vom 15. Oktober 1991 vorausgehenden Verhandlungen von einem Wechsel auf Vermieterseite die Rede war.

Der Hausverwalter O [REDACTED] hat zwar nicht mit Namen angegeben, für welche Personen er tätig wurde. Die Gesamtumstände sprachen aber deutlich dafür, daß er für die Eigentümer, für die der ursprüngliche Mietvertrag abgeschlossen war und die entweder schon in diesen Vertrag eingetreten waren oder, falls die Aufhebung der Verwaltung noch nicht erfolgt war (§ 11 Abs. 1 VermG), demnächst eintreten würden (§ 11 a Abs. 1 VermG), günstigere Vertragsbedingungen aushandeln wollte. Dies ist ein vom Berufungsgericht übersehenes gewichtiges Argument dafür, daß er auch den Mietvertrag vom 15. Oktober 1991 für diese Eigentümer - die Kläger - abgeschlossen hat. Sollten die Kläger nicht - ohne das Hinzutreten weiterer Personen - die "Ilse S [REDACTED] Erben" sein, so spricht unter diesen Umständen vieles dafür, daß die

entsprechende Kennzeichnung der Vermieter in dem Mietvertrag lediglich eine unbedachte falsche Bezeichnung durch den Hausverwalter O [REDACTED] darstellt.

3. Das Berufungsurteil kann deshalb keinen Bestand haben. Der Senat ist nicht in der Lage, selbst abschließend zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO). Das Berufungsgericht hat nämlich keine Feststellungen getroffen, die es ermöglichen würden, die eingeklagten Ansprüche nach Grund und Höhe zu beurteilen. Die Sache muß deshalb an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Blumenröhr

Zysk

Hahne

Gerber

Sprick