# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

XII ZR 202/99

Verkündet am:
23. Oktober 2002
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Oktober 2002 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Sprick, Prof. Dr. Wagenitz, Dr. Ahlt und Dr. Vézina

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Klägers werden das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 23. Juni 1999 aufgehoben und das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Heidelberg vom 4. März 1999 abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 36.813,02 € nebst 4 % Zinsen aus 12.271,01 € seit dem 6. Oktober 1997, aus weiteren 12.271,01 € seit dem 5. November 1997 und aus weiteren 12.271,01 € seit dem 4. Dezember 1997 zu zahlen.

Der weitergehende Zinsanspruch bleibt abgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

## Tatbestand:

Der Kläger verlangt von der Beklagten rückständigen Mietzins in Höhe von je 24.000 DM für die Monate Oktober bis Dezember 1997.

Die beklagte Stadt, die 1992 für von ihr aufzunehmende Asylbewerber über die bestehenden eigenen Unterbringungsmöglichkeiten hinaus zusätzli-

chen Wohnraum benötigte, mietete mit Vertrag vom 25. November 1992 das Grundstück des Klägers mit von diesem zu errichtenden Wohncontainern für 60 Personen zu einem monatlichen, bis zum dritten Werktag eines Monats im voraus zu zahlenden Mietzins von 24.000 DM zur "Unterbringung von Asylbewerbern/Aussiedlern/obdachlosen Personen".

Zur Vertragsdauer enthält der Vertrag folgende Regelung:

"Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.1993 und endet am 31.01.1999. Das Mietverhältnis wird - beiderseits unkündbar -auf die Dauer von 6 Jahren fest abgeschlossen. Für den Zeitraum vom 01.02.1993 bis 31.01.1997 gilt die Unkündbarkeit des Vertrages. Für den Zeitraum vom 01.02.1997 bis 31.01.1999 besteht die Regelung, daß bei einer Glaubhaftmachung des Mieters, daß kein Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für den o.g. Personenkreis, also Aussiedler, obdachlose Personen oder Asylbewerber mehr besteht, ein einseitiges Kündigungsrecht des Mieters existiert, bei einer Kündigungsfrist von 6 Monaten."

Mit Schreiben vom 3. Februar 1997 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis zum 31. Juli 1997 mit der im einzelnen erläuterten Begründung, es bestehe kein Unterbringungsbedarf mehr, und räumte die Wohnanlage zu diesem Zeitpunkt.

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit dieser Kündigung. Nachdem eine vorausgegangene Klage auf Zahlung des Mietzinses für die Monate August und September 1997 rechtskräftig abgewiesen worden war, blieb auch die vorliegende Klage auf Zahlung des Mietzinses für die drei folgenden Monate in beiden Vorinstanzen ohne Erfolg. Dagegen richtet sich die Revision des Klä-

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

gers, mit der er sein Zahlungsbegehren weiterverfolgt. Der Senat hat die Revision angenommen.

Entscheidungsgründe:

Die Rechtsmittel des Klägers führen zur Aufhebung des angefochtenen Berufungsurteils und zur Abänderung des landgerichtlichen Urteils dahin, daß der Klage - bis auf einen Teil des geltend gemachten Zinsanspruchs - stattgegeben wird.

I.

1. Das Berufungsgericht hat die vertragliche Vereinbarung über das Sonderkündigungsrecht der Beklagten einschränkend dahin ausgelegt, daß die Beklagte schon dann zur vorzeitigen Kündigung berechtigt sei, wenn der bei Vertragsschluß vorhandene Bedarf an zusätzlichen Unterbringungsmöglichkeiten entfallen sei, und nicht erst dann, wenn überhaupt keine Asylbewerber, Aussiedler und Obdachlosen mehr vorhanden seien, deren Unterbringung der Beklagten obliege.

Es hat ferner angenommen, für die Wirksamkeit der Kündigung reiche es aus, daß die Beklagte den Wegfall dieses zusätzlichen Bedarfs glaubhaft mache; dies sei in ihrem Kündigungsschreiben geschehen. Der Wirksamkeit der Kündigung stehe - auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben - nicht entgegen, wenn die Beklagte einen Wegfall des Bedarfs auch insoweit geltend mache, als sie während der Laufzeit des Vertrages weitere eigene Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen habe, unter anderem durch verstärkte

Inanspruchnahme ihrer eigenen Wohnungsgesellschaft, die ein zuvor vom Land betriebenes Aussiedlerlager hinzuerworben hatte.

2. Das hält der rechtlichen Prüfung nicht in allen Punkten stand.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe die Vereinbarung der Parteien über die Voraussetzungen einer vorzeitigen Kündigung durch die Beklagte entgegen ihrem Wortlaut ausgelegt und dabei verkannt, daß die Vereinbarung eines Sonderkündigungsrechts stets restriktiv auszulegen sei und eine solche außerordentliche Kündigung voraussetze, daß die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Kündigenden unzumutbar sei. Zudem habe das Berufungsgericht jedenfalls nicht ohne Feststellung der Höhe der behaupteten Investitionen zu dem Ergebnis kommen dürfen, angesichts eines monatlichen Mietzinses von 93,08 DM/qm sei dem Amortisationsinteresse des Klägers bereits bei vierjähriger Laufzeit des Vertrages Genüge getan.

Dieser Rüge bleibt der Erfolg im Ergebnis versagt.

Abweichend vom gesetzlichen Leitbild des Mietvertrages, bei dem der Mieter das Verwendungsrisiko allein trägt, haben die Parteien im Mietvertrag eine Kündigungsmöglichkeit für die Mieterin vereinbart für den Fall, daß der ursprüngliche Anlaß für die Anmietung des Grundstücks des Klägers entfällt. Die Auslegung dieser Individualvereinbarung der Parteien unterliegt nur der revisionsrechtlichen Prüfung darauf, ob anerkannte Auslegungsgrundsätze, gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind (§§ 133, 157 BGB; st. Rspr. vgl. BGH Urteil vom 30. November 1977 - VIII ZR 69/76 - WM 1978, 266 m.w.N.).

Der Revision ist zwar einzuräumen, daß es mit anerkannten Auslegungsgrundsätzen nicht zu vereinbaren ist, das Amortisationsinteresse des

Klägers angesichts des hohen Mietpreises bereits nach Ablauf von vier Jahren als erfüllt anzusehen, ohne die Investitionskosten sowie die vom Kläger nach dem Vertrag zu erbringenden Nebenleistungen festzustellen und den Mieteinnahmen gegenüberzustellen. Bereits der Umstand, daß die Parteien nicht einen Vertrag mit vierjähriger Laufzeit und Verlängerungsoption um zwei Jahre geschlossen haben, sondern einen Vertrag mit sechsjähriger Laufzeit und erstmaligem, von bestimmten Bedingungen abhängigem Sonderkündigungsrecht der Beklagten nach Ablauf von vier Jahren, läßt erkennen, daß dem Kläger grundsätzlich - sofern sich die Verhältnisse nicht maßgeblich änderten - die Möglichkeit zugestanden werden sollte, die Anlage über einen Zeitraum von sechs Jahren bei gleichbleibendem Mietzins zu amortisieren.

Der Senat kann die fragliche Klausel selbst auslegen, da weitere Feststellungen hierfür nicht erforderlich sind. Diese Auslegung führt indes zu keinem anderen Ergebnis:

Nur die einschränkende Auslegung, daß bereits der Wegfall zusätzlichen Unterbringungsbedarfs die Kündigung rechtfertigt, berücksichtigt nämlich die Interessenlage der Parteien in angemessener Weise, während die Interpretation, die die Revision an deren Stelle setzen möchte, keinen angemessenen Ausgleich der einander widerstreitenden Interessen der Parteien darstellen würde. Mit der getroffenen Vereinbarung sollte gerade vermieden werden, daß die Beklagte für die vom Kläger errichtete Wohnanlage auch dann insgesamt sechs Jahre (statt mindestens vier Jahre und sechs Monate) lang zur Mietzahlung verpflichtet ist, wenn sie sie aus Gründen, auf die keine der Parteien Einfluß hat, nicht mehr benötigt. Das ist aber bereits dann der Fall, wenn die Zahl der von der Beklagten unterzubringenden Asylbewerber, Aussiedler und Ob-

dachlosen so weit zurückgeht, daß die bei Abschluß des Mietvertrages bereits vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten wieder ausreichen.

Denn unabhängig davon, ob die Parteien im vorliegenden Fall einen ungewöhnlich hohen Mietpreis vereinbart haben oder nicht, muß das Interesse des Klägers, die Anlage über sechs Jahre amortisieren zu können, vor dem Interesse der Beklagten an einer Verkürzung der Mietzeit um (maximal) ein Viertel nicht erst dann zurücktreten, wenn die Zahl der unterzubringenden Personen insgesamt so weit zurückgegangen ist, daß das Mietobjekt auch dann nicht mehr ausgelastet werden könnte, wenn die Beklagte den gesamten anderweitig untergebrachten Personenkreis dorthin umsiedeln würde. Eine solche vorübergehende Maßnahme für einen Zeitraum von eineinhalb Jahren - mit der Notwendigkeit, alsbald wieder neue Unterbringungsmöglichkeiten zu finden - wäre weder der Beklagten noch dem betroffenen Personenkreis zumutbar, und Anhaltspunkte dafür, daß die Parteien eine solche Möglichkeit bei den Vertragsverhandlungen in Betracht gezogen haben könnten, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

Diese Auslegung läßt sich im übrigen - entgegen der Auffassung der Revision - durchaus mit dem Wortlaut des Vertrages vereinbaren, da der Begriff "Bedarf" nicht nur die Interpretation im Sinne von "Gesamtbedarf" (sowohl bereits gedeckter als auch noch ungedeckter Bedarf) zuläßt, sondern auch im Sinne des im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhandenen zusätzlichen Bedarfs, nämlich des Bedarfs, der zu diesem Zeitpunkt noch nicht anderweitig gedeckt war.

II.

Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, da weitere Feststellungen nicht zu treffen sind.

1. Insbesondere kommt es nicht darauf an, wie sich die Zahl der von der Beklagten unterzubringenden Asylbewerber, Aussiedler und Obdachlosen tatsächlich entwickelt hat.

Es bedarf auch keiner Entscheidung, ob der von der Revision angegriffenen Wertung des Berufungsgerichts zuzustimmen ist, ohne Verstoß gegen Treu und Glauben könne die Beklagte sich auf einen Wegfall des Bedarfs auch insoweit berufen, als sie diesen während der Laufzeit des Vertrages durch Schaffung weiterer Unterbringungsmöglichkeiten selbst gedeckt habe.

Nach Maßgabe des Vertrages hatte die Beklagte den Wegfall des zusätzlichen Bedarfs nämlich spätestens in ihrer Kündigungserklärung glaubhaft zu machen, das heißt für den Kläger zumindest nachvollziehbar darzulegen. Der Senat sieht diese Darlegung als Voraussetzung der Wirksamkeit der Kündigung an, weil nur dies dem Interesse des Klägers gerecht wird, die Wirksamkeit einer von der Beklagten ausgesprochenen Sonderkündigung beurteilen zu können. In die hierfür maßgeblichen Zahlen hatte der Kläger nämlich keinen Einblick; ohne die getroffene Regelung hätte er daher entweder der Beklagten unbesehen glauben oder aber einen Rechtsstreit mit für ihn völlig ungewissen Erfolgsaussichten führen müssen.

2. Die Kündigung ist unwirksam, weil die Beklagte den Wegfall des (zusätzlichen) Bedarfs darin nicht hinreichend dargelegt hat.

Die Angabe, die Zahl der der Beklagten zugewiesenen Asylbewerber sei ausweislich der von der Beklagten erstellten Asylstatistik von 244 im November 1992 auf 99 im Dezember 1996 bzw. 93 im Januar 1997 zurückgegangen, was durch den Anstieg der Obdachlosen von 30 auf 37 nicht kompensiert werde, ist als absolute Zahlenangabe hierfür schon deshalb ungeeignet, weil dem die Zahl derjenigen hätte gegenübergestellt werden müssen, die die Beklagte bei Vertragsschluß bereits anderweitig untergebracht hatte. Daran fehlt es.

Vor allem aber ist unstreitig, daß die im Kündigungsschreiben aufgeführten Zahlen nur diejenigen Asylbewerber berücksichtigen, über deren Antrag zur jeweils angegebenen Zeit noch nicht endgültig entschieden war.

Das Berufungsgericht läßt dahinstehen, ob auch solche Asylbewerber, die sich nach Ablehnung ihres Asylgesuchs lediglich aufgrund einer Duldung weiter in der beklagten Stadt aufhielten, dem vertraglich definierten Personenkreis zuzurechnen sind oder nicht. Der Senat kann diese unterlassene Auslegung nachholen. Sie ergibt, daß unter "Asylbewerbern" im Sinne des Vertrages auch solche geduldete Personen zu verstehen sind, deren Asylantrag abgelehnt wurde. Für den Unterbringungsbedarf der Stadt, auf den die vertragliche Regelung abstellt, ist nämlich gleichgültig, ob mittellose Ausländer unterzubringen sind, weil über deren Asylantrag noch nicht entschieden ist und deshalb eine Abschiebung nicht in Betracht kommt, oder ob deren weitere Unterbringung erforderlich bleibt, weil ihrer Abschiebung die Duldung des Aufenthalts entgegensteht. Die Parteien haben den Vertrag auch selbst so interpretiert, wie ihrem Verhalten nach Abschluß des Vertrages zu entnehmen ist. Denn die Beweisaufnahme im Vorprozeß, mit deren Verwertung die Parteien sich einverstanden erklärt haben, hat ergeben, daß auch abgelehnte, aber geduldete Asylbewerber in den bisherigen Unterkünften verblieben.

Ferner sind in den genannten Zahlen ausweislich der Erläuterung im Kündigungsschreiben nur die der beklagten Stadt zugewiesenen Asylbewerber enthalten, nicht aber jene, die von ihr - wie die Beweisaufnahme ergeben hat - freiwillig aufgenommen und untergebracht wurden. Auch diese sind dem Unterbringungsbedarf hinzuzurechnen, weil die vertragliche Vereinbarung der Parteien auf den tatsächlichen Unterbringungsbedarf abstellt, ohne danach zu differenzieren, ob dieser auf einer gesetzlichen oder freiwillig übernommenen Verpflichtung der Beklagten beruht.

Dem Kündigungsschreiben konnte der Kläger daher weder den insgesamt noch vorhandenen Unterbringungsbedarf entnehmen noch die Zahl der vor Abschluß des Mietvertrages bereits vorhandenen eigenen Unterbringungsmöglichkeiten der Beklagten. Soweit die Revision geltend macht, ihr Unterbringungsbedarf habe sich auch durch weitere, während der Laufzeit des Vertrages hinzuerworbene Unterbringungsmöglichkeiten verringert, kommt es darauf schon deshalb nicht an, weil auch hierzu jede Angabe im Kündigungsschreiben fehlt.

III.

Mangels wirksamer Kündigung ist die Beklagte verpflichtet, den mit der Klage geltend gemachten Mietzins zu zahlen. Verzugszinsen darauf schuldet die Beklagte jedoch lediglich in der ausgeurteilten Höhe, da der Kläger die Inanspruchnahme von Bankkredit in einer den gesetzlichen Zinssatz überstei-

genden Höhe nicht dargetan und beim Zinsbeginn übersehen hat, daß Verzug jeweils erst nach Ablauf des dritten Werktags (nicht: Kalendertags) eines Monats eintrat.

Hahne Sprick Wagenitz

Ahlt Vézina