

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 308/95

Verkündet am:
26. November 1997
Riegel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. November 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Zysk, Dr. Hahne, Sprick und Weber-Monecke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 22. November 1995 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt die Feststellung, daß das mit dem Beklagten begründete Mietverhältnis nicht durch fristlose Kündigung beendet worden ist und der Beklagte mit der Übernahme des Mietobjekts seit dem 28. April 1995 in Verzug ist.

Die Parteien schlossen unter dem 29. April 1994 einen Mietvertrag über ein seinerzeit noch zu renovierendes Gebäude in C., dessen Nutzung durch den Beklagten als Mieter zum Betrieb eines Gasthofs mit Pensionszimmern vorgesehen

war. Der Mietvertrag enthält unter anderem folgende Bestimmungen:

"§ 3 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung. Es hat eine Laufzeit von 10 Jahren.
...
2. Bezugsfertigstellung bedeutet die Vollendung des Mietobjekts entsprechend den Planungsunterlagen, so daß das Mietobjekt bezogen und ... von der Mieterin genutzt werden kann.
...
3. Die Vermieterin wird das Mietobjekt der Mieterin bis zum 31.12.94 bezugsfertig zur Verfügung stellen, spätestens jedoch zum 31.3.95.
4. Verzögerung der Bezugsfertigstellung durch Streiks, Aussperrung, Krieg, höhere Gewalt, Feuer und vom Arbeitsamt anerkannte Schlechtwettertage hat die Vermieterin nicht zu vertreten.
...

§ 7 Bauliche Gestaltung und Veränderung

1. ...
2. Änderungswünsche der Mieterin bezüglich des Ausbaus und der Gestaltung des Mietobjektes während der Bauzeit wird die Vermieterin berücksichtigen, soweit diese Wünsche keine wesentlichen, insbesondere keine statischen Änderungen des Mietobjektes zur Folge haben und dadurch die veranschlagten Herstellungskosten nicht überschritten werden und/oder die Bauzeit verlängert wird.

Soweit Änderungswünsche der Mieterin erhöhte Herstellungskosten zur Folge haben und/oder die Bau-



zeit verlängern, wird die Vermieterin Änderungswünschen zustimmen, soweit der Charakter des Mietobjektes durch die Änderungswünsche im wesentlichen unberührt bleibt und die Mieterin die Mehrkosten einschließlich des Mietausfalls durch die verzögerte Bezugsfertigstellung übernimmt.

Sollten aufgrund von Änderungswünschen der Mieterin zusätzliche Planungs- oder Ingenieurkosten entstehen, so gehen diese zu Lasten der Mieterin."

In § 3 Nr. 3 ist das ursprünglich maschinenschriftlich eingesetzte Datum "1.9.94" durchgestrichen und handschriftlich das Datum "31.12.94" darübergeschrieben sowie der Zusatz "spätestens jedoch zum 31.3.95" angebracht worden.

Am 19. Oktober 1994 legte der Beklagte der Klägerin von ihm als für die Bauausführung verbindlich bezeichnete Pläne vor. Mit Schreiben vom 20. Oktober 1994 teilte er der Klägerin mit, daß er aus gesundheitlichen Gründen von dem Mietvertrag zurücktrete. Die Klägerin wies den Rücktritt mit der Begründung zurück, daß der Mietvertrag diese Möglichkeit nicht vorsehe.

Mit Schreiben vom 23. Februar 1995 zeigte die Klägerin die (nicht termingerechte) Fertigstellung des Gebäudes zum 28. April 1995 an und forderte den Beklagten auf, der Abnahme der Mieträume zu diesem Zeitpunkt zuzustimmen. Mit Schreiben vom 6. April 1995 setzte der Beklagte der Klägerin eine Frist zur Fertigstellung des Mietobjekts bis zum 10. April 1995. Mit Schreiben vom 10. April 1995 kündigte er das Mietverhältnis fristlos. Am 28. April 1995 übergab die Klägerin das Mietobjekt bezugsfertig an den Erwerber

des Grundstücks, an den sie dieses mit einer Vermietungsgarantie veräußert hatte.

Die Parteien streiten über die Gründe für die verspätete Fertigstellung. Die Klägerin machte geltend, der Beklagte habe die Fristüberschreitung durch verzögerte bzw. unterlassene Mitwirkung bei der Bauplanung verursacht, weshalb er die Verlängerung der Bauzeit bis zum 28. April 1995 akzeptieren müsse. Die fristlose Kündigung hielt die Klägerin für unwirksam, weil der Beklagte ihr keine angemessene Frist zur Fertigstellung des Objekts gesetzt habe und es im übrigen rechtsmißbräuchlich sei, wenn er sich auf die von ihm selbst verursachte Verzögerung berufe.

Der Beklagte stellte eine Verpflichtung zur weitergehenden Mitwirkung bei der Bauplanung in Abrede, da er keine Änderungswünsche hinsichtlich der Baugestaltung und -ausführung geäußert habe. Er vertrat die Auffassung, die Klägerin habe versucht, ihm die von ihr verschuldeten Bauverzögerungen anzulasten, als abzusehen gewesen sei, daß der mehrfach hinausgeschobene Fertigstellungstermin nicht einzuhalten sei. Ferner behauptete er, der Geschäftsführer der Klägerin habe ihm bei einem Gespräch im September 1994 versichert, daß der 31. März 1995 der Endtermin sei und er - der Beklagte - von dem Vertrag zurücktreten könne, wenn dieser Termin nicht eingehalten werde.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Es hat die fristlose Kündigung für unwirksam gehalten, weil der Beklagte der Klägerin keine angemessene Frist im Sinne des § 542 BGB zur Fertigstellung des Mietobjekts gesetzt habe. Auf die behauptete Zusage eines Rücktrittsrechts könne der

Beklagte sich nicht berufen, da seine verzögerte Mitarbeit bei der Bauausführung die Überschreitung des Fertigstellungstermins zumindest mitverursacht habe. Das Mietverhältnis sei auch nicht durch eine Kündigung aus wichtigem Grund - Erkrankung des Beklagten - beendet worden.

Auf die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht das angefochtene Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit ihrer dagegen eingelegten Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß das Mietverhältnis mit dem 31. März 1995 beendet worden sei. Es hat dazu im wesentlichen ausgeführt:

Die Parteien hätten den Mietvertrag unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, daß das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung des Mietobjekts habe beginnen sollen. Dies sei in § 3 Nr. 1 Abs. 1 des Mietvertrages bestimmt worden. Der Schwebezustand des Vertrages habe beendet und der Mietvertrag für beide Parteien verbindlich und wirksam werden sollen, wenn die Klägerin dem

Beklagten das Mietobjekt bis zum 31. Dezember 1994, spätestens jedoch bis zum 31. März 1995, zur Verfügung stelle (§ 3 Nr. 3 des Mietvertrages). Die Bezugsfertigstellung der Gaststätte spätestens zum 31. März 1995 sei von den Parteien in ihrem beiderseitigen Interesse als aufschiebende Bedingung vereinbart worden. Das ergebe sich aus § 1 Nr. 1 und § 2 Nr. 2 Abs. 1 des Mietvertrages. In den genannten Bestimmungen sei geregelt worden, daß die Klägerin das noch zu renovierende Gebäude zum ausschließlichen Betrieb eines Gasthofs mit Pensionszimmern vermiete. Während der Beklagte wegen der wachsenden Zahl der Mitbewerber im Übernachtungs- und Gaststättengewerbe daran interessiert gewesen sei, möglichst bald den Betrieb des Gasthofs aufnehmen zu können, sei der Klägerin daran gelegen gewesen, das Mietobjekt sofort nach Fertigstellung langfristig vermietet mit Gewinn zu veräußern. Auch aus der in § 4 des Mietvertrages erfolgten Regelung der Mietzinszahlung sei zwanglos zu ersehen, daß die Rechtsfolgen des Mietvertrages, nämlich die Verpflichtung zur Zahlung des vereinbarten Mietzinses zuzüglich Nebenkosten und Mehrwertsteuer, erst mit Bezugsfertigstellung hätten wirksam werden sollen. Die in § 3 Nr. 2 des Mietvertrages festgelegte Definition der Bezugsfertigstellung bestätige diese Auslegung. Die in § 10 des Mietvertrages vereinbarte Mietkaution, die der Beklagte bis zur Bezugsfertigstellung in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft habe beibringen sollen, sei ein weiteres Anzeichen dafür, daß sich die Rechtswirkungen des Mietvertrages bis zur Vollendung des Mietobjekts entsprechend den Planungsunterlagen in einem Schwebezustand befunden hätten. Ob der Beklagte, wie die Klägerin behauptet habe, weder ein

dringliches Interesse an einer pünktlichen Leistung gehabt noch Dispositionen getroffen habe, die die termingerechte Fertigstellung erfordert hätten, könne offenbleiben, da die Parteien die Rechtswirksamkeit des Mietvertrages an die Bezugsfertigstellung spätestens zum 31. März 1995 geknüpft hätten. Diese Bedingung sei nicht eingetreten. Daß die Prozeßbevollmächtigten der Klägerin aufgrund rechtlicher Fehlvorstellung befürchtet hätten, der Beklagte werde bei nicht termingerechter Fertigstellung von dem Mietvertrag zurücktreten und der Beklagte rechtsirrig nach Fristsetzung das Mietverhältnis fristlos gekündigt habe, sei nicht von Bedeutung.

Die Bedingung gelte auch nicht nach § 162 Abs. 1 BGB als eingetreten. Das von der Klägerin vorgelegte Schreiben des bauausführenden Unternehmens vom 7. Februar 1995, in dem dieses den Fertigstellungstermin aufgekündigt und als neuen Endtermin den 5. Mai 1995 angeboten habe, beweise, daß der Beklagte es nicht durch eine von ihm zu vertretende Handlung oder ein Unterlassen verursacht habe, daß das Gebäude nicht fristgemäß renoviert worden sei. Dem Schreiben sei nämlich zu entnehmen, daß der Klägerin bei der Planung und Kostenkalkulation Fehler unterlaufen und Einzelheiten des Ausbaus noch nicht geklärt gewesen seien. Im übrigen könne die von der Klägerin gerügte Untätigkeit des Beklagten nur dann einer durch aktives Tun verursachten Verhinderung der rechtzeitigen Fertigstellung gleichgestellt werden, wenn der Beklagte rechtlich verpflichtet gewesen sei, bei der Bauplanung und -ausführung mitzuwirken. Das sei indessen nicht der Fall gewesen. Der Mietvertrag enthalte keine derartige Verpflichtung, sondern sehe in § 7 Nr. 2

allein ein Recht des Beklagten auf Berücksichtigung von Änderungswünschen vor.

II.

Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die Auslegung des Mietvertrages durch das Berufungsgericht leidet an durchgreifenden Rechtsfehlern.

1. Die Auslegung eines Vertrages ist als tatrichterliche Würdigung in der Revisionsinstanz nur beschränkt daraufhin überprüfbar, ob dabei gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind oder ob sie auf Verfahrensfehlern beruht, etwa indem unter Verstoß gegen Verfahrensvorschriften wesentliches Auslegungsmaterial außer acht gelassen worden ist (st. Rspr. des Bundesgerichtshofs, vgl. Urteil vom 14. Oktober 1994 - V ZR 196/93 - NJW 1995, 45, 46). Die Revision rügt zu Recht, daß die Auslegung des Berufungsgerichts diesen Prüfungsmaßstäben nicht standhält.

2. Ansatzpunkt für die Auslegung eines Vertrages ist in erster Linie der Vertragswortlaut (vgl. z.B. BGH, Urteil vom 31. Januar 1995 - XI ZR 56/94 - NJW 1995, 1212, 1213). Dieser enthält keine Formulierung, die ausdrücklich die Bezugsfertigstellung des Mietobjekts als Bedingung des Vertrages bezeichnet. In § 3 Nr. 1 Abs. 1 des Mietvertrages heißt es lediglich, das Mietverhältnis beginne zum Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung. Nach § 3 Nr. 3 des Mietver-

trages wird die Vermieterin das Mietobjekt der Mieterin spätestens bis zum 31. März 1995 zur Verfügung stellen. Ob diese Bestimmungen als ein Hinausschieben der Wirkungen des Rechtsgeschäfts insgesamt und damit als Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung gemäß § 158 Abs. 1 BGB zu verstehen sind oder ob es sich um eine Regelung des für die Überlassung des Mietobjekts maßgeblichen Zeitpunkts des Beginns des Mietverhältnisses, also um eine bloße Fälligkeitsregelung, handelt, ist deshalb durch Auslegung nach der Interessenlage zu entscheiden (BGH, Urteil vom 17. Februar 1993 - VIII ZR 37/92 - NJW 1993, 1381, 1382 f.; Staudinger/Bork BGB - Januar 1996 - § 158 Rdn. 11).

3. Die Erwägungen, die das Berufungsgericht zu den mit dem Vertrag verfolgten Interessen der Parteien angestellt hat, lassen, wie die Revision zu Recht rügt, wesentlichen Auslegungstoff außer Betracht.

a) Nach den getroffenen Feststellungen haben die Parteien in § 7 Nr. 2 des Mietvertrages vereinbart, daß die Klägerin Änderungswünsche des Beklagten berücksichtigen werde, selbst wenn diese erhöhte Herstellungskosten zur Folge haben und/oder die Bauzeit verlängern sollten, sofern der Beklagte die Mehrkosten einschließlich des Mietausfalls durch die verzögerte Bezugsfertigkeit übernehme. Dadurch sind bereits während der Planungs- und Bauphase - und somit vor Bezugsfertigstellung - Rechte und Pflichten begründet worden, während bei Annahme einer aufschiebenden Bedingung bis zur endgültigen Klärung der Rechtslage ein Schwebezustand bestehen würde (MünchKomm/Westermann, 3. Aufl. § 158 Rdn. 1). Wäre das Mietobjekt aus anderen Gründen als von

dem Beklagten gewünschten Änderungen nicht rechtzeitig fertiggestellt worden, hätte die Klägerin jedenfalls den vertraglichen Anspruch auf Ersatz der durch eventuelle Änderungen bedingten Mehrkosten mit dem Nichteintritt der Bedingung verloren. Daß dies den Interessen der Klägerin entsprochen hätte, erscheint zumindest zweifelhaft.

b) Das Berufungsgericht hat weiter außer acht gelassen, daß nach § 3 Ziff. 4 des Mietvertrages die Vermieterin eine Verzögerung der Bezugsfertigstellung unter anderem durch Streik oder Aussperrung nicht zu vertreten hat. Diese Regelung wäre sinnlos, wenn die Rechtswirksamkeit des Mietvertrages durch die Bezugsfertigstellung spätestens zum 31. März 1995 aufschiebend bedingt wäre.

4. Soweit das Berufungsgericht auf die Interessenlage der Parteien eingegangen ist, hat es anerkannte Auslegungsregeln verletzt. Ein Verstoß gegen Auslegungsregeln liegt unter anderem dann vor, wenn die Auslegung in sich widersprüchlich ist (vgl. Senatsurteil vom 17. September 1980 - IV b ZR 550/80 - FamRZ 1980, 1104; Stein/Jonas/Grunsky, ZPO 21. Aufl. §§ 549, 550 Rdn. 36; MünchKomm-ZPO/Walchshöfer § 550 Rdn. 15). Das ist hier der Fall.

Daß der Klägerin daran gelegen war, das Mietobjekt nach Fertigstellung langfristig vermietet veräußern zu können, muß nicht bedeuten, daß die Vereinbarung eines aufschiebend bedingten Vertrages den Interessen der Klägerin entsprochen hätte. Vielmehr spricht vieles für eine gegenteilige Annahme, denn die Klägerin wäre im Falle des Nichteintritts der Bedingung gezwungen gewesen, möglicherweise kurzfristig einen geeigneten neuen Mieter zu finden. Auch

die Interessenlage des Beklagten ist nicht in sich widerspruchsfrei gewürdigt worden. Wenn er - wie es an sich nahe gelegen hätte - seinerseits Verpflichtungen eingegangen wäre, um alsbald nach der Fertigstellung den Betrieb eröffnen zu können (z.B. durch Bestellen der Küchen- und Gaststätteneinrichtung), hätte es nicht in seinem Interesse gelegen, daß der Mietvertrag bei nicht rechtzeitiger Bezugsfertigstellung des Objekts, selbst bei einer Verzögerung von nur wenigen Tagen, hinfällig geworden wäre. Zur Wahrung der Interessen des Beklagten, sich bei unangemessener Überschreitung des Fertigstellungstermins von dem Vertrag lösen zu können, hätte eventuell die Kündigungsmöglichkeit nach § 542 BGB genügt.

5. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht schließlich zur Feststellung des wirklichen Willens der Parteien das nachträgliche Verhalten des Beklagten nicht berücksichtigt. Dieses kann zwar den objektiven Vertragsinhalt nicht mehr beeinflussen, hat aber Bedeutung für die Ermittlung des tatsächlichen Willens und das tatsächliche Verständnis der an dem Rechtsgeschäft Beteiligten (BGH, Urteil vom 24. Juni 1988 - V ZR 49/87 - NJW 1988, 2878, 2879; Beschluß vom 24. November 1993 - BLw 57/93 - WM 1994, 267, 268; Urteil vom 16. Oktober 1997 - VII ZR 164/96 -, zur Veröffentlichung bestimmt).

Der Beklagte hat der Klägerin nach dem 31. März 1995 (mit Schreiben vom 6. April 1995) eine Frist zur Fertigstellung des Mietobjekts gesetzt und nach deren Ablauf das Mietverhältnis fristlos gekündigt. In der Klageerwiderung hat er unter dem 12. April 1995 vortragen lassen, zwischen

den Parteien bestehe ein Mietvertrag. Später hat der Beklagte geltend gemacht, der Geschäftsführer der Klägerin habe ihm bei einem Gespräch im September 1994 versichert, daß der 31. März 1995 der Endtermin sei und er von dem Vertrag zurücktreten könne, wenn dieser Termin nicht eingehalten werde. Konkret sei gesagt worden: "Wenn wir es bis dahin nicht schaffen, ist der Mietvertrag hinfällig." Daß der am 29. April 1994 abgeschlossene Mietvertrag bereits eine Regelung enthalten hätte, die die behauptete Zusage entbehrlich gemacht hätte, hat der Beklagte selbst nicht behauptet.

6. Das angefochtene Urteil kann deshalb keinen Bestand haben. Die Sache ist zur anderweiten Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dabei wird auch zu prüfen sein, ob nach Vertragsschluß ein Rücktrittsrecht vereinbart und rechtswirksam ausgeübt oder das Mietverhältnis wirksam gekündigt worden ist.

In jedem Fall wird es für die Entscheidung von Bedeutung sein, ob der Beklagte eine Verpflichtung zur Mitwirkung an der Bauplanung und -ausführung verletzt hat. Insofern wird das Berufungsgericht Gelegenheit haben, seine Auffassung, eine Mitwirkungspflicht habe nicht bestanden, zu überprüfen. Das Mietobjekt sollte den - auch in den überreichten Plänen zum Ausdruck gekommenen - Bedürfnissen des Beklagten entsprechend für eine langjährige Nutzung gestaltet werden. Nachdem der Beklagte seine Wünsche - durch Überreichen der Einrichtungspläne - bekanntgegeben und zunächst durch Vereinbaren von Gesprächsterminen im Zuge der Bauplanung den Eindruck erweckt hatte, ihm sei weiterhin an

einer seinen konkreten Vorstellungen entsprechenden Bauausführung gelegen, konnte die Klägerin, wenn der Beklagte sich später anders entschied, zumindest eine entsprechende klare Information verlangen, um die anstehenden Entscheidungen selbst treffen zu können. Auf ein Unterlassen der gebotenen frühzeitigen Benachrichtigung könnte es möglicherweise zurückzuführen sein, daß bei der Planung und Kostenkalkulation Fehler unterlaufen und Einzelheiten des Ausbaus noch nicht geklärt waren, was sich insgesamt verzögernd auf die Bauausführung ausgewirkt haben kann.

Das Berufungsgericht wird schließlich zu berücksichtigen haben, daß über den auf Mietzinszahlung gerichteten Hilfsantrag der Klägerin nur im Falle der Unzulässigkeit des Feststellungsantrags zu befinden sein wird.

Blumenröhr

Zysk

Hahne

Sprick

Weber-Monecke