BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 312/00

Verkündet am:
11. Dezember 2002
Küpferle
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Dezember 2002 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Sprick, Weber-Monecke, Fuchs und Dr. Ahlt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 21. September 2000 aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin macht Erstattung ihrer Investitionskosten für ein gewerbliches Mietobjekt geltend.

Sie mietete mit schriftlichem Vertrag vom 1. Januar 1994 für die Dauer bis 31. Dezember 2003 ein auf dem Hof des Grundstücks S. straße 5 befindliches, nicht fertiggestelltes Gebäude zu gewerblichen Zwecken. In einer handschriftlichen "Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag Nr. 1" vom 1. Januar 1994 heißt es u.a.:

"... Der Mieter ist berechtigt bauliche Änderungen, innerhalb des freistehenden Gebäudes, ohne Einwilligung des Vermieters vorzunehmen. Die Kosten werden vom Mieter getragen. ..."

Mit einem weiteren schriftlichen Vertrag vom selben Tage vermietete die Beklagte eine im Wohngebäude S. straße 5 befindliche Dachgeschoßwohnung an den Geschäftsführer der Klägerin (zwischen den Parteien ist streitig, ob die Klägerin oder ihr Geschäftsführer Mieter ist). Nach § 2 dieses Vertrages beginnt das Mietverhältnis am 1. Januar 1994 und endet am 31. Dezember 1995. § 20 des Mietvertrages enthält die handschriftliche Regelung:

> "Es wird seitens des Vermieters über die vereinbarte Mietzeit hinaus zugesichert, daß der Firma G. -G. die vermieteten Räume im Wohnhaus weiterhin auf der vorvertraglichen Regelung zur Verfügung stehen."

In einer ergänzenden handschriftlichen "Vereinbarung" der Parteien ebenfalls vom 1. Januar 1994 heißt es:

> "Zwischen Vermieter und Mieter bestehen zwei Mietverträge:
>
> 1) über Räume im hinteren freistehenden Gebäude.
> 2) über Räume im Dachgeschoß des Wohnhauses, S. straße 5.
>
> Hierfür entrichtet der Mieter einen Mietzins für
>
> 1) 1.350 DM und für
> 2) von 750 DM.
>
> Für die Vermietung der Räume zu 2. wird bis zum 31.12.2003 ein Mietzins von 320 DM entrichtet, die restlichen 430 DM werden zur Verrechnung der getätigten und durch den Mieter nachzuweisenden Investitionen dem Mieter überlassen, längstens jedoch bis zur Tilgung der getätigten Investitionen."

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

In der Folgezeit baute die Klägerin das Gewerbemietobjekt zu einem funktionsfähigen Bürogebäude aus. Beide Mietverhältnisse wurden im Einverständnis mit der Beklagten vorzeitig zum 31. Dezember 1994 beendet.

Die Klage, mit der die Klägerin Ersatz ihrer Investitionskosten in Höhe von 104.003,14 DM nebst Zinsen verlangt hat, hat das Landgericht abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der Revision, die der Senat angenommen hat.

Entscheidungsgründe:

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

1. Das Kammergericht hat ausgeführt, das Landgericht habe zu Recht einen Anspruch der Klägerin aus § 557 a BGB a.F. verneint. Die Klägerin habe mit der Beklagten keine Mietvorauszahlung in Höhe der Herstellungskosten für das Gebäude vereinbart. Nach der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag habe die Klägerin die Kosten ihrer Umbaumaßnahmen selbst zu tragen. Diese vertraglich vereinbarte Kostentragungspflicht der Klägerin schließe eine Vereinbarung des Inhalts aus, daß die Baukosten von der Beklagten zu erstatten seien, falls nicht eine Rückzahlung durch den vereinbarten reduzierten Mietzins für die Wohnung erfolge. Ein Anspruch aus § 812 BGB wegen vorzeitiger Beendigung des langfristigen Mietvertrages sei nicht gegeben.

2. Die Entscheidung des Berufungsgerichts hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Zu Recht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe entscheidungserheblichen Sachvortrag übergangen und angebotenen Beweis nicht erhoben. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß eine Mietvorauszahlungsvereinbarung zwischen den Parteien nicht getroffen worden sei. Die Klägerin hatte aber im Berufungsverfahren geltend gemacht, die Parteien hätten bei Abschluß der beiden Mietverträge und der Zusatzregelung zu den Verträgen vereinbart, daß die Klägerin die Aufwendungen für die bauliche Herstellung des Gewerbemietobjekts als Mietvorauszahlung leiste. Eine entsprechende Einigung sei zwischen der Klägerin und der Beklagten, vertreten durch den Zeugen Gaul, bei Abschluß des Mietvertrages erzielt worden. Die Formulierung "die Kosten werden vom Mieter getragen" stehe dem nicht entgegen. Sie sei deshalb aufgenommen worden, weil die Beklagte nicht willens und in der Lage gewesen sei, die Kosten zu finanzieren. Die Schaffung von Vermögenswerten auf seiten der Beklagten mit finanziellen Mitteln der Klägerin habe durch die vereinbarte Mietreduzierung abgegolten werden sollen. Die Parteien seien sich einig gewesen, daß der von der Klägerin vorausbezahlte Betrag zurückzugewähren sei, falls eine Rückzahlung durch den vereinbarten reduzierten Mietzins über die Laufzeit des Mietvertrages nicht erfolge. Die Vereinbarung habe nicht vorgesehen, über einen Preisnachlaß bezüglich der Dachgeschoßwohnung die Klägerin zu veranlassen, das Gewerbeobjekt im Hof auf eigene Kosten auszubessern. Vielmehr habe über die Mietreduktion eine Verrechnung der vorfinanzierten Umbaukosten erfolgen sollen. Zum Nachweis für die Richtigkeit ihrer Behauptung hat die Klägerin ihren ehemaligen Geschäftsführer C. als Zeugen benannt.

b) Die Verfahrensrüge ist berechtigt. Das Berufungsgericht hätte den Zeugen vernehmen müssen.

aa) Wenn die Parteien die behauptete und unter Beweis gestellte Vereinbarung getroffen haben, handelt es sich bei der von der Klägerin getätigten Investition um eine Mietvorauszahlung, die nach Maßgabe des § 557 a BGB a.F. zu erstatten ist. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts erfordert diese nicht, daß der Mieter dem Vermieter einen Geldbetrag zur Verfügung stellt. Für die Anwendbarkeit des § 557 a BGB a.F. macht es keinen Unterschied, ob der Mieter an den Vermieter mit Rücksicht auf den abzuschließenden Mietvertrag eine Vorauszahlung leistet, mit der dieser den Mietgegenstand herstellt, wiedererstellt, ausbaut oder verbessert, und dessen Rückerstattung durch Verrechnung mit dem monatlichen Mietzins erfolgt, oder ob der Mieter einen entsprechenden Betrag auf dem Grundstück oder in das Mietobjekt selbst verbaut und den aufgewendeten Betrag nach vertraglicher Übereinkunft vom festgelegten Monatszins in bestimmten Raten jeweils abzieht. Beide Vorgänge sind rechtlich und wirtschaftlich als Mietvorauszahlung zu beurteilen (BGHZ 54, 346, 350; Senatsentscheidung vom 17. Mai 2000 - XII ZR 344/97 - NJW 2000, 2987). Entscheidend ist vielmehr, daß die Leistungen des Mieters durch eine Verrechnungsabrede in eine Beziehung zu dem fälligen Mietzins gebracht werden (Scheuer in Bub/Treier, Kap. V. B Rdn. 324 m.w.N.).

bb) Fehlerhaft geht das Berufungsgericht davon aus, daß die vertraglich vereinbarte Kostentragungspflicht der Klägerin eine Mietvorauszahlungsvereinbarung ausschließt. Zwar unterliegt die Auslegung eines Vertrages als tatrichterliche Würdigung der revisionsgerichtlichen Überprüfung nur darauf, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind oder ob sie auf Verfahrensfehlern beruht (st.Rspr. des BGH; vgl. nur Senatsurteil vom 19. Dezember 2001 - XII ZR

281/99 - WM 2002, 825, 826). Die Auslegung des Berufungsgerichts verletzt jedoch allgemein anerkannte Auslegungsregeln. Das Berufungsgericht stellt bei seiner Auslegung ausschließlich auf den Wortlaut ab und verkennt, daß sich die Feststellung, ob eine Erklärung eindeutig ist oder nicht, erst durch eine alle Umstände berücksichtigende Auslegung treffen läßt, wobei auch der Inhalt der vorvertraglichen Verhandlungen entscheidende Bedeutung haben kann (BGH aaO). Das Berufungsgericht hat nicht berücksichtigt, daß durch den Zusatzvertrag vom 1. Januar 1994 eine Verknüpfung zwischen den beiden Mietverträgen hergestellt wurde. Es hat § 20 des Wohnungsmietvertrages nicht beachtet, aus dem sich ergibt, daß der Klägerin die zunächst nur für zwei Jahre vermietete Wohnung auf ihren Wunsch hin auch weiter zur Verfügung stehen sollte. Dadurch erhielt die Klägerin die Möglichkeit, ihre Investitionen zu amortisieren. Bei Berücksichtigung dieses Umstandes schließt die vereinbarte Kostentragung durch die Klägerin die behauptete Vorauszahlungsvereinbarung nicht aus. Beide Vereinbarungen können vielmehr nebeneinander bestehen. Die Formulierung "die Kosten werden vom Mieter getragen" besagt lediglich, daß die Klägerin ihre Investitionen nicht zusätzlich ersetzt verlangen kann. Wären die Mietverträge nämlich wie geplant durchgeführt worden, hätte die Klägerin ihre Aufwendungen über den reduzierten Wohnungsmietzins ersetzt erhalten. Für eine gesonderte zusätzliche Erstattung bestand dann kein Anlaß. Anders war die Rechtslage, wenn die Mietverträge - wie hier - vorzeitig endeten. Dann konnte die Klägerin ihre Investitionen nicht über die reduzierte Wohnungsmiete zurückerhalten. Diesen Fall regelt die schriftliche Vereinbarung über die Kostenerstattung nicht. Die Parteien konnten deshalb - ohne Widerspruch zur schriftlichen Kostentragungsregelung - mündlich vereinbaren, daß bei vorzeitiger Auflösung der Mietverträge die noch nicht genutzten Investitionen zurückerstattet werden sollten. Eine solche mündliche Einigung der Parteien ginge dem Wortlaut der schriftlichen Vereinbarung vor. Denn für den Inhalt eines Vertrages ist

der übereinstimmende Wille der Beteiligten maßgebend, selbst wenn die Erklärungen objektiv eine andere Bedeutung haben sollten, d.h. ein unbefangener Dritter ihnen einen anderen Sinn beilegen würde (BGH, Urteil vom 26. April 1978 - VIII ZR 236/76 - NJW 1978, 1483).

3. Das Berufungsurteil kann danach keinen Bestand haben. Die Sache ist unter Aufhebung der angefochtenen Entscheidung an das Berufungsgericht zur weiteren Verhandlung, Beweiserhebung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Hahne Sprick Weber-Monecke

Fuchs Ahlt