

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 75/90

Verkündet am:
23. Oktober 1991
Küpferle,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

W[REDACTED] & Q[REDACTED] GmbH & Co. Garagen- und Tankstellen KG,
vertreten durch die W[REDACTED] & Q[REDACTED] GmbH, diese vertreten
durch die Geschäftsführerin Erika S[REDACTED], L[REDACTED]
Straße [REDACTED], B[REDACTED] 30,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. P. J[REDACTED] Kommanditgesellschaft, vertreten durch ihren
Komplementär Paul J[REDACTED], K[REDACTED] Straße [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],

2. Paul J [REDACTED], L[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Oktober 1991 durch den Vorsitzenden Richter Lohmann und die Richter Portmann, Dr. Blumenröhr, Dr. Krohn und Nonnenkamp

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 1. Februar 1990 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Unter Verwendung eines mit "Mietvertrag für gewerbliche Räume" überschriebenen Vordrucks schloß die Klägerin mit der Beklagten zu 1. unter dem 16. Mai 1980 eine schriftliche Vereinbarung, in der es heißt:

§ 1 Mieträume

Als Generalvermieter werden vermietet die im Hause 1 B[redacted], Wa[redacted] Chaussee [redacted] gelegenen Räume, und zwar: das dortige Landhaus, bestehend aus Erdgeschoß, Dachgeschoß, Garage und Keller. Ferner werden vermietet eine gärtnerisch genutzte, nicht be-

- 3 -

baute Freifläche in einer Größe von ..., wie sie bisher von der Firma Waren-Vertrieb A[REDACTED] GmbH ... angemietet war.

In der Anlage zum Mietvertrag heißt es unter

Nr. 4:

Der Mieter hat die Mieträume selbst besichtigt und übernimmt sie im derzeitigen Zustand auch bezüglich der von dem Vormieter nicht ausgeführten Schönheitsreparaturen und Instandhaltung und Instandsetzung.

Mieter wird auf seine Kosten die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ausführen.

Nr. 5:

Während der Vertragsdauer übernimmt der Mieter folgende Verpflichtungen:

Sämtliche Instandhaltungen innerhalb der gemieteten Räume und auch außerhalb der gemieteten Räume sowie die Schönheitsreparaturen und Reparaturen an der Heizung.

Der Mieter verpflichtet sich, das Grundstück in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Das Mietverhältnis ist beendet. Die Beklagte zu 1. hat das Mietobjekt am 18. Oktober 1986 zurückgegeben. Mit ihrer am 9. März 1987 eingereichten Klage hat die Klägerin die Beklagte zu 1. und deren Komplementär, den Beklagten zu 2., wegen des Unterlassens von Schönheitsreparaturen sowie von Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Schadensersatz in Anspruch genommen und unter Abzug einer Zahlung von 9.990,65 DM einen Betrag von 128.583,30 DM geltend gemacht. Das Landgericht hat die Beklagten gesamtverbindlich zur Zahlung von 24.269,35 DM nebst 5% Zinsen seit 28. April 1987 verurteilt und die Klage im übrigen abgewiesen. Die



Klägerin hat Berufung eingelegt, und die gesamtverbindliche Verurteilung der Beklagten zur Zahlung weiterer 45.981,45 DM nebst 8,5% Zinsen seit 28. April 1987 begehrt. Die Beklagten haben sich dem Rechtsmittel angeschlossen und die vollständige Abweisung der Klage erstrebt. Durch Teilurteil hat das Oberlandesgericht die Berufung der Klägerin zurückgewiesen, soweit sie sich gegen die Abweisung der Klage in Höhe eines Betrages von 41.450,20 DM nebst 8,5% Zinsen richtet, den die Klägerin als Schadensersatz wegen des Unterlassens von Putzarbeiten an den Außenwänden gefordert hat. Hiergegen richtet sich die Revision der Klägerin, mit der sie die aberkannte Forderung weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat den auf das Unterlassen von Putzarbeiten an den Außenwänden gestützten Schadensersatzanspruch verneint, weil die Beklagte zu 1. weder nach Nr. 4 noch nach Nr. 5 der Anlage zum Mietvertrag zur Ausführung derartiger Arbeiten verpflichtet gewesen sei. Es hat dargelegt, die in Nr. 4 Satz 2 der Anlage enthaltene Abrede über die zu Beginn des Mietverhältnisses auszuführenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten habe sich nur auf Arbeiten innerhalb der Mieträume bezogen. Das ergäben die Auslegung dieser Vertragsabrede i.V. mit dem übrigen Vertragsinhalt und der Umkehrschluß aus Nr. 5 der Anlage. Die hier getroffene Abrede sowie verschiedene, im Urteil bezeichnete Stellen des Vertragstextes ließen erkennen, daß der Mietvertrag zwar sämtliche Räume des Landhauses, nicht aber das Landhaus insgesamt, insbesondere nicht seine Au-

ßenfläche, betroffen habe. Bei Vermietung von Räumen beziehe sich die Verpflichtung des Mieters zur Ausführung von Arbeiten, wenn nichts anderes vereinbart sei, nur auf Arbeiten innerhalb der Räume. Wenn es also die Beklagte zu 1. übernommen habe, die nach Nr. 4 Satz 1 der Anlage vom Vermieter nicht ausgeführte Instandhaltung und Instandsetzung zu Beginn des Mietverhältnisses ihrerseits auszuführen, so spreche das dafür, daß ihre Verpflichtung nur Arbeiten innerhalb der Mieträume umfaßt habe. Instandsetzungsarbeiten außerhalb der Mieträume, insbesondere am Außenputz, habe sie daher nicht auszuführen brauchen. Damit erweise sich die Behauptung der Klägerin, die Beklagte zu 1. habe bei Mietbeginn nicht alle erforderlichen Arbeiten am Außenputz ausführen lassen, als unerheblich.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg. Sie rügt zu Recht, daß die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung im Widerspruch zum Vortrag der Parteien steht.

Nach § 133 BGB ist bei der Auslegung einer Willenserklärung der wirkliche Wille zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften. Kann für die in einem Vertrag enthaltenen Erklärungen ein übereinstimmender Wille der Parteien festgestellt werden, so ist dieser auch dann allein maßgebend, wenn er von dem Wortlaut der Erklärungen nicht gedeckt wird und diese objektiv eine andere Bedeutung haben, d.h. ein unbefangener Dritter ihnen einen anderen Sinn beilegen würde (Senatsurteil vom 24. Juni 1987 - IVb ZR 48/86 - BGHR BGB § 133 Wille 2 m.w.N.). Wenn die Parteien eines Rechtsstreits übereinstimmend vortragen, welchen Inhalt ein zwischen ihnen abgeschlossener

Vertrag haben sollte, ist es danach dem Tatrichter verwehrt, diesen in einem anderen Sinne auszulegen (BGHZ 71, 243, 247).

Daß der Mietvertrag nur die Räume des Landhauses, nicht aber das gesamte Haus betroffen und die Instandsetzungsverpflichtung zu Beginn des Mietverhältnisses sich nur auf die Innenräume, nicht aber auf die Außenflächen, insbesondere den Außenputz, bezogen habe, steht weder mit dem Vortrag der Klägerin im Einklang noch mit dem der Beklagten. Wie die Revision zutreffend darlegt, läßt gerade auch das Vorbringen der Beklagten erkennen, daß die zu Beginn des Mietverhältnisses von der Beklagten zu 1. geschuldete Instandsetzung nach ihrem Verständnis des Vertrages und der darin übernommenen Verpflichtung das gesamte Haus und nicht nur die Innenräume umfaßt hat. So haben die Beklagten in ihrer Klageerwiderung vorgetragen, unter den Vormietern seien Instandsetzung und Instandhaltung in erheblichem Umfang unterblieben. Das Dach und der Putz seien bei der Anmietung durch die Beklagte zu 1. in erheblichem Umfang reparaturbedürftig gewesen. Im Hinblick darauf sei in Nr. 4 der Anlage des Mietvertrages vereinbart worden, daß die Beklagte zu 1. zu Beginn des Mietverhältnisses die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten auf eigene Kosten ausführen solle. Für die weitere Dauer des Mietvertrages habe sie dagegen in Nr. 5 der Anlage nur die Verpflichtung zur Instandhaltung übernommen. Die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten an dem angemieteten Gebäude habe sie damals vollständig durchgeführt und etwa das gesamte Dach des Gebäudes neu eindecken, neue Dachfenster einsetzen, Zinkarbeiten ausführen, die Terrasse vollständig neu isolieren

und den Putz am Hause erneuern lassen, soweit er schadhaft gewesen sei (Schriftsatz vom 29. Juni 1987 S. 4 f.). Auf dieses Vorbringen sind die Beklagten auch in der Berufungserwiderung zurückgekommen und haben unter Beweisantritt vorgetragen, daß der Beklagte zu 2. "das Mietobjekt - damals immer bezeichnet als Landhaus Wa [REDACTED] Chaussee - nach Übernahme erst richtig instandgesetzt habe", was der damalige Prokurist der Klägerin bestätigt habe (Schriftsatz vom 22. Mai 1989 S. 3 f.). Auch sonst haben die Beklagten zu keiner Zeit in Zweifel gezogen, sondern im Gegenteil mehrfach ausdrücklich bestätigt, daß Gegenstand des Mietvertrages das ganze Haus war. Die Verpflichtung zur Vornahme der von der Klägerin vor der Rückgabe des Objekts verlangten Putzarbeiten an den Außenwänden haben die Beklagten nicht abgelehnt, weil der Außenbereich nicht von dem Mietvertrag umfaßt worden sei, sondern allein deshalb, weil diese Arbeiten der Instandsetzung zuzurechnen seien und nicht der Instandhaltung, die der Beklagten zu 1. - nach Durchführung der zu Beginn des Mietverhältnisses geschuldeten Instandsetzung - für die weitere Vertragsdauer allein noch obgelegen habe (Schriftsätze vom 29. Juni 1987 S. 9 und 16 f. und vom 22. Mai 1989 S. 2 ff.). Selbst als das Berufungsgericht die Parteien mit Verfügung vom 20. Januar 1990 darauf hingewiesen hat, die Formulierungen in Nr. 4 und 5 der Anlage zum Mietvertrag könnten dafür sprechen, daß sich die in Nr. 4 Satz 2 übernommene Verpflichtung nur auf Arbeiten in den Mieträumen bezogen habe, haben die Beklagten ein solches Verständnis der Vertragsabrede nicht bestätigt, sondern es bei ihrem bisherigen Vorbringen belassen. Andererseits ist die Klägerin den in dem Hinweis mitgeteilten gerichtlichen Erwägungen ausdrücklich entge-

gengetreten und hat dargelegt, daß dem im Vertragstext verwendeten Wort "Mieträume" nicht die vom Gericht angenommene einschränkende Bedeutung beigemessen werden dürfe. Die Formulierung sei der Überschrift des § 1 des (vordruckten) Vertragstextes entnommen und nicht "ausgefeilt" worden. Gegenstand des Mietvertrages sei das Landhaus samt der nicht bebauten Freifläche gewesen, mithin das gesamte Grundstück mit den aufgehenden Bauteilen. Es bestehe kein Grund, wegen der Formulierung des Textes der Abrede anzunehmen, daß sich die umfassende Verpflichtung bei Beginn des Mietverhältnisses nur auf Arbeiten in den Räumen habe beziehen sollen (Schriftsatz vom 31. Januar 1990). Diesem Vorbringen haben die Beklagten nicht widersprochen.

Hiernach ist zwischen den Parteien unstreitig, daß der Mietvertrag nach ihrem übereinstimmenden Willen das gesamte Landhaus umfaßt und die in Nr. 4 Abs. 2 der Anlage verabredete Verpflichtung sich auf die erforderlichen Arbeiten am gesamten Mietobjekt und damit auch an den Außenwänden bezieht. Daher ist die vom Berufungsgericht vorgenommene, davon abweichende Auslegung verfahrensfehlerhaft und die zwischen den Parteien umstrittene Frage aufklärungsbedürftig, ob die Beklagte zu 1. die geschuldeten Instandsetzungsarbeiten am Verputz der Außenmauern zu Beginn des Mietverhältnisses ordnungsgemäß durchgeführt hat. Denn verneinenfalls kommt ein Schadensersatzanspruch der Klägerin in Betracht. Daß dieser Anspruch, der der sechsmonatigen Verjährungsfrist des § 558 BGB unterfällt, verjährt wäre, ist entgegen der Ansicht der Beklagten nicht anzunehmen, da die Verjährung nach § 558 Abs. 2 BGB erst mit der Rückgabe der Mietsache am 18. Oktober 1986 begann und somit bei Einrei-

chung der Klage am 10. März 1987, durch die die Verjährung nach § 209 BGB, § 270 Abs. 3 ZPO unterbrochen wurde, noch nicht verstrichen war.

Danach muß die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Kammergericht zurückverwiesen werden.

Lohmann

Portmann

Blumenröhr

Krohn

Nonnenkamp