Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Dezember 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Gerber, Sprick und Weber-Monecke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 12. Februar 1998 im Kostenpunkt sowie insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Kammergericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Zahlung von Mietzinsen in Anspruch.

Durch zwei Verträge vom 23. November 1994 mietete die Beklagte zu 1 von der Klägerin Räume in einem in Berlin gelegenen Gebäudekomplex zur Nutzung als Büro sowie weitere Räume zum Betrieb eines italienischen Restaurants. Die Mietverhältnisse sollten am 1. Januar 1995 beginnen und am 31.

Dezember 2004 enden. § 21 Abs. 1 beider Mietverträge enthält folgende Regelung:

> "Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter vor Bezug der Mieträume eine Mietsicherheit zur Sicherung der aus diesem Vertrag resultierenden Ansprüche des Vermieters in Höhe von drei Warmmieten ggf. zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu bezahlen. Außerdem haftet die Muttergesellschaft, ..., für alle über die Mietsicherheit hinausgehenden Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag."

Die als Restaurant zu nutzenden Räume befanden sich noch in einem Rohbauzustand. Die Beklagte zu 1 übernahm die Mietsache "wie besehen" und sollte das Mietobjekt auf ihre Kosten "um-/ausbauen und ausstatten". In der Anlage B zu dem diese Räume betreffenden Mietvertrag wurde der Beklagten zu 1 das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen, sofern nicht eine Außentreppe vom Spreeufer in das Erdgeschoß bis zum 28. Februar 1995 baubehördlich genehmigt werde. Da diese Voraussetzung nicht erfüllt wurde, kündigte die Beklagte zu 1 den Mietvertrag über das Restaurant mit Schreiben vom 9. März 1995 mit sofortiger Wirkung. Nach Zugang dieses Schreibens bei der Klägerin schlossen die Klägerin und die Beklagte zu 1 unter dem 20. März 1995 eine "Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 23. November 1994, ..., S. 5, B. ". Danach sollten die angemieteten Geschäftsräume nunmehr als Büro genutzt werden. Das Mietverhältnis sollte am 1. April 1995 beginnen. Als Grundmiete für die Räume sowie als Mietzins für einen Parkplatz wurde ein Betrag von 15.670,60 DM zuzüglich Mehrwertsteuer, insgesamt monatlich 18.021,19 DM, vereinbart. Dieser Mietzins sowie die Nebenkostenvorauszahlungen sollten ab 1. April 1995 "fällig" sein. Zu § 6 A des Mietvertrages vom 23. November 1994, der den Aus- und Umbau des Mietobjekts regelt, wurde eine abändernde Vereinbarung dahinge-

hend getroffen, daß bestimmte Leistungen auf Kosten der Vermieterin erbracht werden und die Außentreppe entfallen sollten. Der Schlußsatz der "Zusatzvereinbarung" lautet: "Alle anderen Punkte des Mietvertrages bleiben davon unberührt". Auf seiten der Mieterin hat jeweils deren Geschäftsführer O. unterzeichnet, der zugleich Präsident des Verwaltungsrates der Beklagten zu 2, der italienischen Muttergesellschaft der Beklagten zu 1, ist.

Die Beklagte zu 1 zahlte für die zunächst als Restaurant zu nutzenden Räume keinen Mietzins. Sie forderte die Klägerin wiederholt auf, ihr die Mietsache fertiggestellt zu überlassen. Mit Schreiben vom 5. September 1995 kündigte sie das Mietverhältnis wegen Nichtgewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs fristlos.

Die Klägerin hat von den Beklagten die Zahlung von Mietzinsen für das vorgenannte Objekt für die Zeit von April 1995 bis Juli 1996 in Höhe von 288.339,04 DM sowie von Mietzinsen und Nebenkosten für die von Anfang an als Büro zu nutzenden Räume in Höhe von 31.297,08 DM, jeweils zuzüglich Zinsen, verlangt. Das Landgericht hat die Beklagten antragsgemäß verurteilt. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten zu 1 war erfolglos. Auf die Berufung der Beklagten zu 2 hat das Berufungsgericht - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - das angefochtene Urteil teilweise abgeändert und die gegen die Beklagte zu 2 gerichtete Klage abgewiesen, soweit diese die Mietzinsen für die ursprünglich als Restaurant zu nutzenden Räume betrifft. Mit ihrer Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

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

Entscheidungsgründe:

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

I.

Das Berufungsgericht, das hinsichtlich des unverändert gebliebenen Mietvertrages vom 23. November 1994 über die Büroräume von einer Mithaftung der Beklagten zu 2 für die insoweit geltend gemachte Forderung aufgrund der in § 21 Abs. 1 des Vertrages getroffenen Regelung ausgegangen ist, hat eine solche Mithaftung für den Mietzins verneint, der für die zunächst als Restaurant zu nutzenden Räume verlangt wird, weil die Mitverpflichtung der Beklagten zu 2 infolge der Kündigung vom 9. März 1995 erloschen sei und es an Anhaltspunkten dafür fehle, daß die Beklagte zu 2 am Zustandekommen der "Zusatzvereinbarung" beteiligt gewesen sei. Hierzu hat das Berufungsgericht im wesentlichen ausgeführt:

Die Vereinbarung vom 20. März 1995 stelle keinen neuen Vertrag, sondern einen Ergänzungsvertrag zum Mietvertrag vom 23. November 1994 dar, der unter anderem zum Inhalt habe, daß die fristlose Kündigung nicht habe gelten sollen. Als Änderungs- und Ergänzungsvertrag genüge die Vereinbarung der nach § 566 BGB zu wahrenden Schriftform. Auch wenn der Ergänzungsvertrag weder wirksam angefochten noch das Mietverhältnis durch die mit Schreiben vom 5. September 1995 ausgesprochene fristlose Kündigung der Beklagten zu 1 beendet worden sei, hafte die Beklagte zu 2 für die sich hieraus ergebenden Forderungen der Klägerin nicht. Zwar sei die Beklagte zu 2 durch

§ 21 Abs. 1 der Mietverträge vom 23. November 1994 zunächst wirksam verpflichtet worden, denn der Geschäftsführer der Beklagten zu 1, der die Mietverträge unterzeichnet habe, sei zugleich Präsident des Verwaltungsrats der Beklagten zu 2 und damit deren entscheidungsbefugtes Organ. Daß er diese doppelte Funktion bei seiner Unterschriftsleistung nicht verlautbart habe, sei ohne Bedeutung. § 21 Abs. 1 der Mietverträge enthalte auch keine überraschende Klausel; es sei vielmehr üblich, daß Vermieter im Fall der Vermietung an einen nur beschränkt haftenden Mieter die Mitverpflichtung eines weiteren Haftenden anstrebten.

Die Mithaftung der Beklagten zu 2 sei jedoch mit dem Zugang der mit Schreiben vom 9. März 1995 erklärten fristlosen Kündigung bei der Klägerin erloschen. Die Vereinbarung vom 20. März 1995 habe keine Drittwirkung derart entfalten können, daß die beendete Mithaftung der Beklagten zu 2 automatisch wieder aufgelebt sei. Daß die Beklagte zu 2, wie es deshalb erforderlich gewesen wäre, an der Vereinbarung beteiligt worden sei, könne indessen nicht festgestellt werden. Während der Geschäftsführer der Beklagten zu 1 in dem Vertrag vom 23. November 1994 nämlich eindeutig auch eine Erklärung für die Beklagte zu 2 abgegeben und diese dadurch zur Beteiligten am Vertragsschluß gemacht habe, sei letztere in der "Zusatzvereinbarung" dagegen nicht erwähnt. Ihre fortdauernde Mithaftung könnte daher nur aus der Absprache hergeleitet werden, daß alle anderen Punkte des Mietvertrages vom 23. November 1994 unberührt bleiben sollten. Das allein lasse aber weder erkennen, daß auch eine Willenserklärung für die Beklagte zu 2 abgegeben worden sei, noch daß sich die Beteiligten dieses Erfordernisses überhaupt bewußt gewesen seien.

II.

Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

1. Zutreffend hat das Berufungsgericht allerdings die Rechtsbeziehungen zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 2 nach deutschem Recht beurteilt. Die Formgültigkeit der Mietverträge richtet sich gemäß Art. 11 Abs. 1 und 3 EGBGB nach deutschem Recht, weil es sich um in Deutschland vorgenommene Rechtsgeschäfte handelt. Im übrigen bestimmt eine von den Parteien getroffene Rechtswahl gemäß Art. 27 Abs. 1 EGBGB das anzuwendende Recht. Diese kann auch konkludent erfolgen, sofern sich ein entsprechender Parteiwille mit hinreichender Sicherheit aus den Bestimmungen des Vertrages oder den sonstigen Umständen ergibt. Das ist hier der Fall. Da der Vertragsabschluß in Deutschland und in deutscher Sprache erfolgte, die Beklagte zu 2 mit ihrer Zweigniederlassung auch in Berlin geschäftsansässig war, der Text der Mietverträge ersichtlich vom deutschen gewerblichen Mietrecht ausgeht und in § 4 Ziff. 5 der Mietverträge auf die Anlage 3 zur Zweiten Berechnungsverordnung Bezug genommen wird, kann es keinem Zweifel unterliegen, daß von der Klägerin und der Beklagten zu 2 konkludent das deutsche Recht gewählt worden ist (vgl. auch BGH, Urteil vom 21. November 1996 - IX ZR 264/95 - NJW 1997, 397, 399). An der Befugnis des T. O. , die Beklagte zu 2 zu vertreten,
besteht - entgegen der von der Revisionsbeklagten in der mündlichen Verhandlung vertretenen Auffassung - kein Zweifel.

2. Die Auslegung der vertraglichen Regelungen der Parteien leidet indessen an durchgreifenden Rechtsfehlern.

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.

3. Rechtsfehlerhaft beschränkt sich das Berufungsgericht bei der Prüfung der Frage der Mithaftung der Beklagten zu 2 auf die Vereinbarung vom 20. März 1995 und läßt damit wesentlichen Auslegungsstoff außer acht.

a) Das durch Vertrag vom 23. November 1994 begründete Mietverhältnis über die ursprünglich als Restaurant zu nutzenden Räume ist aufgrund der mit Schreiben vom 9. März 1995 erklärten fristlosen Kündigung der Beklagten zu 1 beendet worden, denn die Voraussetzungen des der Mieterin in der Anlage B zum Mietvertrag eingeräumten außerordentlichen Kündigungsrechts - unter anderem bis zum 28. Februar 1995 nicht erteilte baubehördliche Genehmigung der Außentreppe - lagen vor. Mit dem Zugang des Kündigungsschreibens bei der Klägerin hat das Mietverhältnis mithin sein Ende gefunden, und zwar mit sofortiger Wirkung. Die Vertragsparteien hatten allerdings im Rahmen der Vertragsfreiheit (§ 305 BGB) die Möglichkeit, die Folgen der Kündigung durch Vereinbarung aufzuheben. Kommt - wie hier - eine solche Einigung über eine "Rücknahme" der Kündigungswirkungen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses zustande, scheidet eine Fortsetzung des früheren Vertragsverhältnisses jedoch aus, da ein solches nicht mehr besteht. Die am 20. März 1995

getroffene Vereinbarung konnte daher - entgegen der Annahme des Berufungsgerichts - nicht bewirken, daß die Parteien so zu behandeln sind, als sei die Kündigung nicht erfolgt, da diese bereits ihre Gestaltungswirkung entfaltet und das Mietverhältnis beendet hatte. Die Einigung der Vertragsparteien führte unter solchen Umständen vielmehr zur Begründung eines neuen Mietverhältnisses (vgl. Senatsurteil vom 24. Juni 1998 - XII ZR 195/96 - NJW 1998, 2664, 2665 f.).

b) Ein für längere Zeit als ein Jahr geschlossener Mietvertrag setzt auch im Fall der Neubegründung eines zuvor bereits beendeten Mietverhältnisses die Einhaltung der Schriftform (§ 566 BGB) voraus. Um überflüssigen Formalismus zu vermeiden, kann allerdings dem Umstand Rechnung getragen werden, daß bereits eine schriftliche Vertragsurkunde existiert, die den Inhalt auch des neu begründeten Mietverhältnisses ganz oder zumindest teilweise wiedergibt (Senatsurteil vom 24. Juni 1998 aaO S. 2667).

c) Dieser Gesichtspunkt war ersichtlich auch im vorliegenden Fall bei Abschluß der Vereinbarung vom 20. März 1995 von Bedeutung. Sowohl die Bezugnahme auf den Mietvertrag vom 23. November 1994 in der Überschrift der "Zusatzvereinbarung" vom 20. März 1995 als auch deren Schlußsatz ("Alle anderen Punkte des Mietvertrages bleiben davon unberührt.") zeigen, daß die Vertragsparteien eine erneute Ausstellung der umfangreichen Vertragsurkunde vom 23. November 1994 vermeiden, diese vielmehr aufrechterhalten wollten, soweit nicht Änderungen vereinbart werden sollten. Die Schriftform des am 20. März 1995 abgeschlossenen neuen Mietvertrages ist unter den gegebenen Umständen gewahrt, ohne daß es einer körperlichen Verbindung mit dem Mietvertrag vom 23. November 1994 bedurfte. Denn die von den Vertragsparteien unterzeichnete Vereinbarung vom 20. März 1995 nimmt eindeutig auf den

Mietvertrag vom 23. November 1994 Bezug, in dem ein Teil der wesentlichen mietvertraglichen Abreden enthalten ist und der von den Vertragsparteien nicht nur unterzeichnet, sondern darüber hinaus auf jeder einzelnen Seite zusätzlich unterzeichnet bzw. paraphiert worden ist, so daß sich die Einheit der Vertragsurkunde aus anderen Umständen als der körperlichen Verbindung zweifelsfrei ergibt (vgl. Senatsurteil vom 29. September 1999 - XII ZR 313/98 - NZM 2000, 36, 38).

d) Für die Auslegung des am 20. März 1995 neu abgeschlossen Mietvertrages ist deshalb neben der Vereinbarung vom selben Tag auch der Mietvertrag vom 23. November 1994 heranzuziehen. Nur aus beiden gemeinsam ergibt sich die Gesamtheit der getroffenen Regelungen.

4. a) 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). Eine zu diesem in Widerspruch stehende Deutung ist nur zulässig, wenn bestimmte Umstände vorliegen, aus denen geschlossen werden kann, daß die Erklärenden mit ihren Worten einen anderen Sinn verbunden haben, als es dem allgemeinen Sprachgebrauch und dem Gesamtzusammenhang der Vertragsurkunde entspricht (BGH, Urteil vom 5. Dezember 1990 - IV ZR 194/89 - BGHR BGB § 133 Wortlaut 1). Entsprechende Feststellungen hat das Berufungsgericht jedoch nicht getroffen.

b) Nach dem Wortlaut der Vereinbarung vom 20. März 1995 sollte der Mietvertrag vom 23. November 1994 inhaltlich insoweit aufrechterhalten bleiben, als die Vereinbarung nicht Änderungen vorsah. Letzteres war lediglich hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung, des späteren Mietbeginns, der Höhe des Mietzinses und des Umfangs der auf Kosten der Vermieterin zu erbringenden Ausbauleistungen der Fall. Die in § 21 Abs. 1 des Mietvertrages vom 23.

November 1994 getroffene Regelung über die Mithaftung der Beklagten zu 2 blieb mithin unberührt. Das entsprach auch der erkennbaren Interessenlage der Klägerin, die - wie das Berufungsgericht bezüglich des Mietvertrages über die Büroräume ebenfalls angenommen hat - dahin ging, neben einer GmbH die Mitverpflichtung eines weiteren Haftenden zu erreichen.

c) Mit Rücksicht hierauf begegnet die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte zu 2 sei an der Vereinbarung vom 20. März 1995 nicht beteiligt gewesen, sie sei in der als maßgebend zu erachtenden Vereinbarung nicht erwähnt, rechtlichen Bedenken. § 21 Abs. 1 des Mietvertrages vom 23. November 1994 sollte auch Bestandteil des neu begründeten Mietverhältnisses werden. Für die Frage, ob in Verfolgung dieser Absicht eine entsprechende Verpflichtung der Beklagten zu 2 begründet worden ist, kommt es deshalb entscheidend darauf an, ob der Geschäftsführer der Beklagten zu 1 auch bei der Neubegründung des Mietverhältnisses zugleich als vertretungsberechtigtes Organ der Beklagten zu 2 gehandelt hat.

Nach § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB wirkt eine von einem Vertreter im Rahmen seiner Vertretungsmacht abgegebene Willenserklärung auch dann für und gegen den Vertretenen, wenn sie der Vertreter zwar nicht ausdrücklich in dessen Namen abgibt, die Umstände jedoch ergeben, daß sie im Namen des Vertretenen erfolgen soll. Als Auslegungsregel beantwortet die Vorschrift nicht nur die Frage, ob der Vertreter im Namen eines anderen gehandelt hat. Sie ist vielmehr auch dann maßgebend, wenn ungewiß ist, in welchem Namen der Vertreter einen Vertrag abschließt. In einem solchen Fall ist die Willenserklärung des Vertreters ebenfalls gemäß §§ 133, 157 BGB unter Berücksichtigung aller Umstände auszulegen. Von Bedeutung ist daher, wie sich die Erklärung nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte für einen objektiven

Betrachter in der Lage des Erklärungsgegners darstellt. Dabei sind die gesamten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, insbesondere die dem Rechtsverhältnis zugrundeliegenden Lebensverhältnisse, die bestehende Interessenlage und die typischen Verhaltensweisen (BGH, Urteil vom 17. Dezember 1987 - VII ZR 299/86 - BGHR BGB § 164 Abs. 1 Satz 2 Erklärung 1 m.w.N.).

d) Eine diese Gesichtspunkte berücksichtigende Auslegung spricht indessen dafür, daß der Geschäftsführer der Beklagten zu 1 O. ebenso wie bereits bei Abschluß der Mietverträge vom 23. November 1994 auch bei der Neubegründung des Mietverhältnisses zugleich für die Beklagte zu 2 gehandelt hat. Denn die Parteien wollten ersichtlich die damals getroffenen Regelungen - mit Ausnahme der im einzelnen bezeichneten Änderungen - auch dem neu begründeten Mietverhältnis zugrunde legen, was unter Berücksichtigung des unveränderten Interesses der Klägerin an einer Mithaftung der Beklagten zu 2 auch bedingte, daß O. zugleich für die letztere auftrat. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagte zu 2 sei an der Vereinbarung vom 20. März 1995 nicht beteiligt gewesen, läßt sich damit nicht vereinbaren.

5. Das angefochtene Urteil kann deshalb im Umfang der Anfechtung keinen Bestand haben. Der Senat ist nicht in der Lage, in der Sache abschließend zu befinden. Nach § 21 Abs. 1 Satz 2 der Mietverträge vom 23. November 1994 haftet die Beklagte zu 2 nur für die über die nach Satz 1 der Bestimmung von der Beklagten zu 1 zu leistenden Mietsicherheit hinausgehenden Ansprüche. Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe die Mietsicherheit erbracht worden ist, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Die Sache ist deshalb im Umfang der Aufhebung an das Berufungsgericht zur erneuten Entscheidung zurückzuverweisen.

Blumenröhr Krohn Gerber

Sprick Weber-Monecke