BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 85/14

vom

18. Februar 2015

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 18. Februar 2015 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterin Weber-Monecke und die Richter Dr. Klinkhammer, Schilling und Dr. Nedden-Boeger

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten wird unter Zurückweisung der weitergehenden Beschwerde die Revision gegen den Beschluss des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 3. Juni 2014 insoweit zugelassen, als die Berufung der Beklagten gegen ihre Verurteilung zur Zahlung eines 10.827,04 € nebst Zinsen übersteigenden Betrages und dagegen, dass die Herausgabeverurteilung der Klägerin von einer denselben Betrag übersteigenden Zug-um-Zug-Leistung abhängig gemacht worden ist, zurückgewiesen worden ist.

Auf die Revision der Beklagten wird das vorgenannte Urteil im Kostenpunkt und im Umfang der zugelassenen Revision aufgehoben.

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

Beschwerdewert: 24.707,86 €.

Gründe:

I.

1 Die Klägerin hat Mietrückstände von zuletzt noch 61.238,84 € für insgesamt drei von der Beklagten genutzte Gewerbehallen geltend gemacht. Die Beklagte hat vereinbarte Mietfreiheit bezüglich der Halle I und des Vogelraums, vorhandene Mängel, unberücksichtigte Barzahlungen, fristgerechte Räumung der Halle III, Aufrechnung mit einer Überzahlung von "ca. 18.000 €" und Hilfsaufrechnung aus einem behaupteten (früher entstandenen) Kautionsguthaben von 18.965,40 € zuzüglich Zinsen eingewendet sowie die Verjährungseinrede erhoben. Widerklagend hat die Beklagte die Herausgabe eines ihr gehörenden, von der Klägerin bei der Räumung als Vermieterpfand einbehaltenen Gabelstaplers verlangt.

2 Das Landgericht hat - unter Zurückweisung der weitergehenden Klagansprüche - die Beklagte verurteilt, an die Klägerin 24.707,86 € nebst Zinsen zu zahlen, und auf die Widerklage die Klägerin verurteilt, den Gabelstapler Zug um Zug gegen Zahlung derselben Summe an die Beklagte herauszugeben. Dabei hat es einige bestrittene Zahlungen als erwiesen erachtet, ein entgeltpflichtiges Mietverhältnis zur ortsüblichen Miete auch bezüglich Halle I angenommen, den Vogelraum als mitvermietet angesehen und ist von einer fristgerechten Rückgabe der Halle III Ende September 2009 ausgegangen. Die Aufrechnung in Höhe von "ca. 18.000 €" hat es als zu unbestimmt und die Aufrechnungsforderung als beweisfällig erklärt, jedoch eine Aufrechnung mit Überzahlungen aus Januar bis Juni 2007 in Höhe von 3.669,41 € sowie aus einem (nur) in Höhe von 330,26 € noch vorhandenen Kautionsguthaben anerkannt.

3 Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten durch einstimmigen Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen, wobei es hinsichtlich

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

der Miethöhe für die Halle I von einem Leistungsbestimmungsrecht der Klägerin gemäß § 315 BGB ausgegangen ist und hinsichtlich der Aufrechnung mit dem Kautionsguthaben auf ein vertraglich vereinbartes Aufrechnungsverbot abgestellt hat. Hiergegen wendet sich die Beklagte mit der Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision.

II.

4 Die Nichtzulassungsbeschwerde hat Erfolg und führt gemäß § 544 Abs. 7 ZPO zur teilweisen Aufhebung des angegriffenen Urteils und insoweit zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

5 1. Die Nichtzulassungsbeschwerde rügt mit Recht, dass das Oberlandesgericht den Anspruch der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) dadurch verletzt hat, dass es bei der Beurteilung der Frage, ob die Parteien ein entgeltliches oder ein unentgeltliches Nutzungsverhältnis über die Halle I mündlich vereinbart haben, entscheidungserheblichen Vortrag der Beklagten und dafür angetretenen Zeugenbeweis in rechtsfehlerhafter Weise nicht berücksichtigt hat.

6 Das Oberlandesgericht hat sich mit dem bereits erstinstanzlich unter Beweis gestellten und mit der Berufung erneut wiederholten Vorbringen der Beklagten, die Halle I sei ihr im Wege des Hallentauschs ohne Zusatzentgelt zur Verfügung gestellt worden, nachdem bei starkem Regen Regenwasser in die angemieteten Hallen II und III gelaufen sei, inhaltlich nicht näher beschäftigt, sondern diesen Kernvortrag als unbeachtlich außer Betracht gelassen, weil die Beklagte damit lediglich ihre Bewertung der Beweise an Stelle der des Gerichts setze. Diese Vorgehensweise verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG. Bereits das

Landgericht hätte seine Überzeugung, dass ein entgeltlicher Mietvertrag über die Halle I mündlich abgeschlossen worden sei, nicht auf die von der Klägerin hierfür benannte und vernommene Zeugin M. -H. stützen dürfen, ohne auch die von der Beklagten gegenbeweislich benannte Zeugin R. -K. zu vernehmen. Deren Vernehmung wurde nicht dadurch entbehrlich, dass beide Parteien auf die Vernehmung zweier weiterer, von der Klägerin benannter Zeugen in erster Instanz verzichtet und sich mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt hatten.

7 2. Der angefochtene Beschluss beruht auf der dargestellten Verletzung des rechtlichen Gehörs, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Oberlandesgericht nach Vernehmung der Zeugin R. -K. zu einer anderen Beweiswürdigung gelangt wäre. Der angefochtene Beschluss ist daher aufzuheben und der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 544 Abs. 7 ZPO).

8 3. Für das weitere Verfahren weist der Senat darauf hin, dass auch die vom Oberlandesgericht zugrunde gelegte Annahme, die Klägerin habe die Miethöhe gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen bestimmen dürfen, auf keiner tragfähigen Grundlage beruht. Nach den vom Landgericht getroffenen Feststellungen hat die Klägerin einen Mietbetrag von 882,94 € zuzüglich Umsatzsteuer als fest vereinbart behauptet, ist damit jedoch beweisfällig geblieben. Daraus folgt kein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht der Klägerin, sondern geschuldet wäre dann die angemessene oder ortsübliche Miete (Senatsurteil vom 2. Oktober 1991 - XII ZR 88/90 - NJW-RR 1992, 517 mwN).

9 Ferner fehlt es an tragenden Feststellungen für die vom Oberlandesgericht weiter zugrunde gelegte Annahme, dass ein vertragliches Aufrechnungsverbot auch für den - unterstellt abgeschlossenen - Mietvertrag über die Halle I

vereinbart war. Eine Bezugnahme auf "§ 5 Ziffer 6" des Mietvertrags für die anderen Hallen ersetzt die insoweit erforderlichen Feststellungen nicht.

10 4. Die weitergehende Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision ist zurückzuweisen, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts sowie die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordern (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).

Dose Weber-Monecke Klinkhammer

Schilling Nedden-Boeger

Vorinstanzen:
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 29.10.2013 - 1 O 35/09 -
OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 03.06.2014 - I-10 U 162/13 -