

BUNDESGERICHTSHOF

59

IM NAMEN DES VOLKES

XII ZR 8/90

URTEIL

Verkündet am:
19. Dezember 1990
Küpferle
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Bärbel G [REDACTED], N[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED],

Beklagte und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Wilhelm S [REDACTED], Hans-Sa[REDACTED]-
Straße [REDACTED], H[REDACTED],

Kläger und
Revisionsbeklagter,

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

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Dezember 1990 durch den Vorsitzenden Richter Lohmann und die Richter Dr. Blumenröhr, Dr. Krohn, Nonnenkamp und Dr. Knauber

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 28. November 1989 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 20. März 1988 mietete die Beklagte vom Kläger auf dessen Grundstück in H. Räumlichkeiten zum Betriebe einer Gaststätte gegen eine monatliche Miete von 1.504,80 DM. Den Kläger vertrat dabei als Hausverwalter der bevollmächtigte Zeuge G., der Ehemann der Beklagten. Dieser war bei der Sanierung des Grundbesitzes behilflich, der dem Kläger im Jahre 1987 von seinem Vater übertragen worden war; dabei erbrachte G., der sich sonst mit der Vermittlung von Immobilien, Baufinanzierungen und ähnlichem befaßt, für den

- 3 -

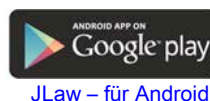
Kläger verschiedene Leistungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen. Allein für die Bauleitung berechnete er dem Kläger unter dem 30. Juni 1988 eine Vergütung von 34.925,51 DM.

Die Beklagte, die die Gaststätte seit dem Mai 1988 betrieb, bezahlte die vereinbarte Miete an den Kläger unmittelbar nur für den Monat Juli 1988. Die Mieten für die Monate Mai und Juni 1988 will sie durch Verrechnung erbracht haben; die Einzelheiten dazu sind streitig. Durch eine unter dem 5. August 1988 errichtete Urkunde trat G. einen Teilbetrag von 10.000 DM seiner behaupteten Forderung gegen den Kläger an die Beklagte ab und erklärte, der Kläger werde 5.000 DM bis zum 20. August 1988 und weitere 5.000 DM bis zum 15. September 1988 zahlen. Der Kläger unterschrieb eine in der gleichen Urkunde nachfolgende "Abtretungsanerkennung". Die Zahlungen leistete er jedoch nicht. Stattdessen forderte der inzwischen anwaltlich vertretene Kläger Anfang Oktober 1988 die Beklagte zu Mietzahlungen an ihn auf. Diese verweigerte sie - ebenfalls durch Anwaltsschreiben - wegen aufrechenbarer Gegenforderungen. Mit Anwaltsschreiben vom 11. Oktober 1988 ließ der Kläger das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzuges mit den Mieten für die Monate Mai, Juni und August bis Oktober 1988 kündigen. Die Beklagte widersprach der Kündigung mit Anwaltsschreiben vom 17. Oktober 1988 und legte dar, daß ein Zahlungsrückstand nicht bestehe, weil die Miete bis einschließlich Juli 1988 gezahlt worden sei und ab August 1988 gegenüber dem Kläger eine Verrechnung mit der ihr abgetretenen Gegenforderung über 10.000 DM erfolge.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Das Landgericht hat der am 12. November 1988 erhobenen Räumungsklage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Herausgabe an den inzwischen eingesetzten Zwangsverwalter zu erfolgen habe. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihr Klagabweisungsbegehren weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

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

1. Das Berufungsgericht führt aus: Das zwischen den Parteien wirksam vereinbarte Mietverhältnis sei aufgrund der fristlosen Kündigung vom 11. Oktober 1988 beendet worden. Die Beklagte habe sich zu diesem Zeitpunkt mit der Zahlung von mehr als zwei Monatsmieten in Verzug befunden. Rückständig seien nicht nur die Mieten für die Monate August bis Oktober 1988 gewesen, sondern auch für die Monate Mai und Juni 1988. Denn der Senat habe aufgrund des Ergebnisses der Verhandlungen nicht feststellen können, auf welche Weise insoweit in voller Höhe Verrechnungen gegen den Mietzins erfolgt seien. Die Beklagte habe zu ihren Zahlungen wechselnd vorgetragen, die Angaben des Zeugen G. seien zu unsicher. Feststellbar sei nur die Verrechnung einer Miete mit einer den Kläger betreffenden Container-Rechnung über 1.157,52 DM. Ihre Behauptung, G. habe in Abstimmung mit dem Kläger für diesen weitere Handwerker- und Heizölrechnungen beglichen,

habe die Beklagte nicht bewiesen. Deshalb sei davon auszugehen, daß im Zeitpunkt der Kündigung auch für die Monate Mai und Juni 1988 ein Rückstand in Höhe einer Monatsmiete und eines weiteren Betrages in Höhe von 347,28 DM bestanden habe. Die Beklagte habe zwar nach der vom Kläger ausgesprochenen Kündigung unverzüglich mit ihrer Forderung aus der Vereinbarung vom 5. August 1988 wirksam aufgerechnet. Sie habe jedoch die Aufrechnung auf die Mietzinsforderungen ab August 1988 beschränkt, so daß der Rückstand für die Monate Mai und Juni 1988 bisher nicht getilgt worden sei. Eine Kündigung werde jedoch nach § 554 Abs. 1 Satz 3 BGB nur unwirksam, wenn der Mietrückstand durch die Aufrechnung vollständig getilgt werde.

2. Diese Beurteilung hält der revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat die Aufrechnungserklärung der Beklagten rechtsfehlerhaft ausgelegt. Es hat entgegen § 133 BGB an dem buchstäblichen Sinn der Erklärung festgehalten und nicht den wirklichen Willen erforscht und zugrunde gelegt. Die Revision rügt außerdem zutreffend, daß nicht alle erkennbaren Umstände berücksichtigt worden sind (§ 286 ZPO).

Schon aus dem vom Berufungsgericht allein gewürdigten Schreiben vom 17. Oktober 1988 ergibt sich eindeutig der Wille der Beklagten, alle möglicherweise noch offenen Mietansprüche des Klägers mit ihrem fälligen Gegenanspruch auf Zahlung von 10.000 DM zu verrechnen. Die in dem Antwortschreiben verwendete Formulierung "ab August 1988" konnte nicht im Sinne einer Einschränkung der Aufrechnungserklärung

verstanden werden, denn sie befindet sich im unmittelbaren Anschluß an den Satz, daß "nachweislich mit einschließlich Juli 1988 die vereinbarte Miete gezahlt" worden sei. Für den Willen der Beklagten, gegenüber den Ansprüchen des Klägers aus dem Mietvertrag - gegebenenfalls hilfsweise - umfassend aufzurechnen, spricht auch ihr vorangegangenes Anwaltschreiben vom 10. Oktober 1988, in dem sie den Bevollmächtigten des Klägers mitgeteilt hatte, daß sie aufgrund aufrechenbarer Forderungen gegen den Kläger zur Zeit Mietzahlungen nicht erbringe.

Die Auffassung des Berufungsgerichts ist aber noch aus einem anderen Grunde bedenklich. Denn indem es davon ausgeht, daß für den Zeitraum Mai/Juni 1988 ein Mietrückstand von (1.504,80 DM + 347,28 DM =) 1.852,08 DM bestanden habe, berücksichtigt es für das Verständnis der Erklärung vom 17. Oktober 1988 einen Umstand, der sich erst im Rechtsstreit für das Gericht aufgrund einer durchgeführten Beweisaufnahme ergeben hat. Zudem handelt es sich dabei noch nicht einmal um eine positive Feststellung, sondern um das Ergebnis einer Würdigung nach Beweislastgrundsätzen. Für die Frage, wie eine Willenserklärung zu verstehen ist, kommt es jedoch darauf an, wie der Empfänger sie bei ihrem Zugang nach Treu und Glauben und nach der Verkehrsauffassung verstehen mußte (BGHZ 47, 75, 78). Aus Umständen, die erst später erkennbar werden oder die gar erst als Ergebnis eines Rechtsstreits zutage treten, können keine für den Erklärungsinhalt oder das Verständnis relevanten Anhaltspunkte gewonnen werden (vgl. BGH Urteil vom 24. Juni 1988 - V ZR 49/87 - BGHR BGB § 133 Erklärungswert 1 m.w.N.). Zulässig ist es allerdings, aus dem tatsächlichen Verhalten der Parteien

Rückschlüsse auf innere Vorgänge wie den wirklichen Willen und das Verständnis von Erklärungen zu ziehen. Darum geht es hier jedoch nicht; denn das Berufungsgericht hat aus dem wechselnden Vortrag der Beklagten - die offensichtlich in erheblichem Umfang auf Informationen ihres Ehemannes angewiesen ist - zu Recht nicht den Schluß gezogen, daß die Beklagte selbst zu irgendeinem Zeitpunkt davon ausgegangen sei, für die Monate Mai/Juni 1988 noch (restliche) Miete zu schulden.

3. Das angefochtene Urteil hat danach keinen Bestand. Der Senat kann nicht abschließend entscheiden (§ 563 ZPO). Es kommt in Betracht, daß die Beklagte das Mietobjekt weiter nutzt, jedoch auch nach dem Verbrauch der zur Aufrechnung gestellten Gegenforderung über 10.000 DM Mietzahlungen nicht geleistet hat. Die Sache wird daher zur Nachholung der insoweit erforderlichen Feststellungen an das Berufungsgericht

zurückverwiesen. Die neue Verhandlung gibt zugleich Gelegenheit, den weiteren von der Revision als übergangen bezeichneten Vortrag zu den am 5. August 1988 zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen zur Geltung zu bringen.

Lohmann

Blumenröhr

Krohn

Nonnenkamp

Knauber