



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 279/98

vom

14. Februar 2001

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 14. Februar 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Hahne, Gerber, Sprick und Weber-Monecke

beschlossen:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts Berlin vom 24. August 1998 wird nicht angenommen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: bis 160.000 DM (91.712,50 DM + 64.227,89 DM, § 19 Abs. 3 GKG).

Gründe:

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (vgl. § 554 b ZPO in der Auslegung des Beschlusses des BVerfG vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79 - BVerfGE 54, 277).

Die Beklagte hat ihre auf Abschluß des Mietvertrages gerichtete Willenserklärung nicht gemäß § 123 BGB wirksam angefochten. Der Revision ist zwar darin zu folgen, daß die Beklagte hinreichenden Sachvortrag zu der Kausalität zwischen der behaupteten Täuschung über die Umsätze der Vormieterin

und dem Abschluß des Mietvertrages gehalten hat. Entgegen der Auffassung der Revision entzog sich das Verhalten der Beklagten aber einer Beurteilung nach den Grundsätzen des Anscheinsbeweises. Insbesondere im Hinblick auf die unstreitig eingetretene Insolvenz der Vormieterin entspricht es nicht der Lebenserfahrung, daß die Umsätze der Vormieterin für die geschäftserfahrene und branchenkundige Beklagte für den Vertragsschluß mitursächlich waren, weshalb nicht von einem typischen Geschehensablauf ausgegangen werden kann (vgl. BGH, Urteile vom 20. November 1995 - II ZR 209/94 - NJW 1996, 1051 und vom 20. September 1968 - V ZR 137/65 - NJW 1968, 2139). Mit Rücksicht darauf mußte die Beklagte vollen Beweis für die von der Klägerin bestrittene Kausalität zwischen Täuschung und Vertragsschluß erbringen. Entsprechenden Beweis hat sie aber nicht angeboten.

Die von der Beklagten hilfsweise erklärte fristlose Kündigung hat das Vertragsverhältnis nicht beendet. Kündigungsgrund nach § 542 BGB kann zwar auch das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft sein. Von der Zusicherung einer bestimmten Ertragsfähigkeit des Mietobjekts kann aber nach dem Vorbringen der Beklagten nicht ausgegangen werden, selbst wenn bei den Vertragsverhandlungen erklärt worden sein sollte, ein bestimmter Umsatz werde garantiert. Die Zusicherung einer Eigenschaft bedarf der Form, die für den Mietvertrag kraft Gesetzes oder Vertrages gilt, somit auch der erforderlichen Schriftform nach § 566 BGB (Kraemer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. III B Rdn. 1355). Da die Parteien einen auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag abgeschlossen haben, der zudem eine zweimalige Verlängerungsoption für die Beklagte um jeweils fünf Jahre vorsah, kann nicht ohne weiteres angenommen werden, daß sie den Eintritt der Rechtsfolgen des § 566 Satz 2 BGB riskieren wollten, indem sie mündliche Abreden trafen, die Vertragsinhalt werden sollten. Jedenfalls hätte die Beklagte

darlegen müssen, aus welchen Gründen gleichwohl von einer Aufnahme der Zusicherung in den schriftlichen Mietvertrag abgesehen wurde, für den zwischen den Parteien grundsätzlich der Erfahrungssatz gilt, daß er die vollständigen Willenserklärungen der Parteien richtig wiedergibt (vgl. Thomas/Putzo ZPO, 22. Aufl., § 416 Rdn. 3). Daran fehlt es.

Blumenröhr
ber

Hahne

Ger-

Sprick

Weber-Monecke