



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 110/00

Verkündet am:
4. Dezember 2002
Küperle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 2002 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Weber-Monecke, Prof. Dr. Wagenitz, Dr. Ahlt und Dr. Vézina

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 17. Januar 2000 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger verlangen von dem Beklagten rückständigen Mietzins für die Zeit von Juli bis Oktober 1997.

Mit Vertrag vom 26. Juli 1995 vermieteten die Kläger als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts an den Beklagten Gewerberäume für die Zeit vom 1. Juli 1995 bis 30. Juni 2000 zu einem monatlichen Mietzins von 31.000 DM zuzüglich Mehrwertsteuer. Im Juli 1996 zog der Beklagte aus den Mieträumen aus. In der Folgezeit einigten sich die Parteien über eine vorzeitige Entlassung des Beklagten aus dem Mietvertrag bei Verkauf des Anwesens oder

Stellen eines Nachmieters. Die Einzelheiten dieser Abrede sind - insbesondere was die Stellung eines Nachmieters betrifft - zwischen den Parteien streitig. Nach dem Vortrag der Kläger sollte der Beklagte aus dem Mietvertrag entlassen werden, wenn er einen Nachmieter für die Restlaufzeit des am 30. Juni 2000 endenden Mietvertrages stellt. Nach dem Vortrag des Beklagten sollte der mit dem Nachmieter abzuschließende Mietvertrag eine Dauer von fünf Jahren mit einer Option für weitere fünf Jahre haben. Ab Juli 1997 stellte der Beklagte, der einen Teil des Objekts von Juli 1997 bis September 1998 untervermietet hatte, die Mietzahlungen ein.

Die Kläger räumten mit Vertrag vom 1. August 1997 der Firma L. eine Option zum Kauf des Anwesens ein, welche diese am 30. September 1998 ausübte. Mit Schreiben vom 5. August 1997 kündigte der Beklagte das Mietverhältnis fristlos, weil die Kläger von ihm benannte ernsthafte Mietinteressenten nicht akzeptiert und damit seine Entlassung aus dem Mietvertrag treuwidrig vereitelt hätten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten blieb ohne Erfolg. Mit der Revision, die der Senat angenommen hat, verfolgt der Beklagte sein Klagabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

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

1. Das Berufungsgericht hat angenommen, der Beklagte habe nicht bewiesen, daß die Kläger seine Entlassung aus dem Mietvertrag vereitelt hätten. Dabei hat es offengelassen, ob es nach der Vereinbarung der Parteien für eine Entlassung des Beklagten aus dem Mietvertrag ausreicht, daß er einen Nachmieter nennt, der zum Abschluß eines Mietvertrages bis zum 30. Juni 2000, dem Ende des zwischen den Parteien vereinbarten Mietvertrags - wie die Kläger behaupten - oder zum Abschluß eines Mietvertrages von fünf Jahren zuzüglich einer Option von weiteren fünf Jahren - wie der Beklagte behauptet - bereit ist. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme habe nämlich der Beklagte weder für einen Mietvertrag bis zum 30. Juni 2000 noch für einen solchen für fünf Jahre mit Option auf weitere fünf Jahre einen geeigneten Nachmieter benannt. Einer Vernehmung der weiter von dem Beklagten benannten Zeugen zum Vorhandensein von Interessenten für Nachmiete oder Kauf habe es schon deshalb nicht bedurft, weil der Zeuge v. P. bis auf den vom Landgericht vernommenen Zeugen Fr. keinen weiteren Interessenten namentlich habe benennen können. Im übrigen sei der Vortrag des Beklagten insoweit zu pauschal und un schlüssig.

2. Das Urteil kann keinen Bestand haben, weil das Berufungsgericht die Feststellung, der Beklagte habe keinen geeigneten Ersatzmieter oder Käufer benannt, unter Verletzung des Verfahrensrechts getroffen hat.

a) Zu Recht rügt die Revision einen Verstoß gegen § 286 ZPO, weil das Berufungsgericht keinen Beweis über die Behauptung des Beklagten erhoben hat, er habe bereits am 27. Mai 1997 die Firma F. AG (im folgenden: Firma F.), vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Reinhard F., als Mietinteressenten für fünf Jahre genannt; die Firma F. sei auch bereit gewesen, das Objekt sofort zu kaufen. Die Verhandlungen seien daran gescheitert, daß die Kläger entgegen der getroffenen Vereinbarung nicht für fünf

Jahre, sondern nur bis Mitte 2000 vermieten und frühestens zu diesem Zeitpunkt hätten verkaufen wollen. Nachdem das Berufungsgericht offengelassen hat, welche Dauer der mit dem Nachmieter abzuschließende Mietvertrag haben sollte, ist für die Revisionsinstanz von dem Vortrag des Beklagten auszugehen. Dann hätten die Kläger nicht darauf bestehen dürfen, daß die Firma F. einen Mietvertrag nur bis zum 30. Juni 2000 abschließt, sondern hätten mit der Firma F. einen Mietvertrag mit der gewünschten Mietvertragsdauer von fünf Jahren abschließen müssen. Die Behauptung des Beklagten zur Bereitschaft der Firma F., vor dem 1. Juli 1997 also bevor der Beklagte seine Mietzahlungen einstellte, einen Mietvertrag abzuschließen, ist somit erheblich. Träfe sie zu, hätten die Kläger die vereinbarte Entlassung des Beklagten aus dem Mietvertrag vereitelt.

Eine Vernehmung des Zeugen F. war auch nicht deshalb entbehrlich, weil der Zeuge v. P. bei seiner Vernehmung vor dem Landgericht außer dem ebenfalls vernommenen Zeugen Fr. keine weiteren Interessenten für einen Mietvertrag bis zum 30. Juni 2000 oder für fünf Jahre mit einer zusätzlichen Optionsmöglichkeit für fünf Jahre genannt habe. Aus der Aussage des Zeugen v. P. kann auf den Inhalt der Aussage des Zeugen F. nicht geschlossen werden. Ein solcher Schluß wäre eine unzulässige vorweggenommene Beweiswürdigung.

b) Die weiteren Verfahrensrügen der Revision hat der Senat geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet. Er sieht insoweit nach § 565 a ZPO a.F. von einer Begründung ab.

3. Die Sache war somit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es die notwendigen Feststellungen und erforderlichen Beweiserhebungen nachholen kann. Dabei wird gegebenenfalls auch der weiteren Rüge der Revi-

sion nachzugehen sein, wonach die Vertragsverhandlungen mit der Firma Fuchs, die das Objekt zunächst habe anmieten, alternativ aber auch habe kaufen wollen, letztlich daran gescheitert seien, daß die Kläger von ihr eine Absicherung für den beabsichtigten Kauf verlangt hätten, obwohl diese Bedingung nicht Gegenstand der Vereinbarung mit den Beklagten gewesen sei. Das Oberlandesgericht wird gegebenenfalls zu prüfen haben, ob dieses Absicherungsverlangen der Kläger der Grund für das Scheitern eines Mietvertragsabschlusses mit der Firma Fuchs gewesen ist.

Im übrigen besteht Veranlassung zu folgenden Hinweis:

Das Oberlandesgericht hat es nicht als treuwidrig erachtet, wenn der Beklagte bis zur Ausübung der der Firma L. langfristig eingeräumten Kaufoption zur Mietzahlung verpflichtet bleibe. Denn es habe in der freien Entscheidung der Kläger gelegen, sich gegen eine Nachvermietung und für den Verkauf durch Abschluß eines Optionsvertrages mit der Firma L. zu entscheiden, weshalb nicht davon ausgegangen werden könne, daß die Kläger dadurch die Nachvermietung zum Nachteil des Beklagten arglistig vereitelt hätten. Diese Beurteilung des Oberlandesgerichts läßt eine Abwägung vermissen, ob es unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessenlage der Parteien mit Sinn und Zweck

der getroffenen Abrede über die vorzeitige Entlassung des Beklagten aus dem Mietvertrag zu vereinbaren ist, wenn die Kläger einem potentiellen Käufer eine langfristige Kaufoption einräumen, obwohl eine sofortige Nachvermietung an einen Dritten und damit einhergehend eine Entlassung des Beklagten aus dem Mietvertrag möglich wäre.

Hahne

Weber-Monecke

Wagenitz

Ahlt

Vézina