



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 281/99

Verkündet am:
19. Dezember 2001
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 133 B, 157 D

Zu den Voraussetzungen einer ergänzenden Vertragsauslegung.

BGH, Urteil vom 19. Dezember 2001 - XII ZR 281/99 - KG Berlin
LG Berlin

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Dezember 2001 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Gerber, Prof. Dr. Wagenitz, Fuchs und Dr. Vézina

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerinnen wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 2. September 1999 aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das beklagte Land Berlin (im folgenden: der Beklagte) faßte 1992 den Entschluß, auf einer als "L. II" bezeichneten Fläche in B. ein Bauabfall-Recycling-Zentrum zu errichten. Es sollte sich um ein sogenanntes Vorzeigeobjekt handeln. Die Klägerinnen, drei Berliner Baugesellschaften, schlossen sich in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammen und boten sich dem Beklagten als Investoren und als Träger des geplanten Recycling-Zentrums an. Am 19. Mai 1993 schlossen die Klägerinnen als Mieter und der Beklagte als Vermieter über die

Grundstücke L. II einen schriftlichen Mietvertrag ab. Die Mieter verpflichteten sich unter anderem, alle erforderlichen Bauarbeiten auf eigene Kosten auszuführen (§ 9) und Baumischabfälle anzunehmen und zu sortieren sowie Reststoffe ordnungsgemäß zu entsorgen (§ 3). Der Mietzins sollte - zunächst - eine 1 DM pro Quadratmeter und Monat betragen, außerdem sollte der Vermieter als "Nutzungsentgelt" 10 % vom Rohertrag des Betreibers erhalten (§ 6).

§ 1 Abs. 4 lautet:

"Der Mieter übernimmt sämtliche Kosten für alle erforderlichen Planungen und Genehmigungen im Falle des positiven Abschlusses."

In einer von beiden Parteien unterzeichneten ergänzenden Vereinbarung zum Mietvertrag erläuterten die Parteien, was mit einigen Regelungen des Mietvertrages gemeint sei. Zu § 1 Abs. 4 heißt es, gemeint sei:

"Der Vermieter übernimmt alle notwendigen nachgewiesenen Kosten, wenn wider Erwarten die Genehmigungen nicht erteilt werden."

Die Klägerinnen haben die erforderlichen Genehmigungsunterlagen erarbeiten lassen und das Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz eingeleitet. Gegen den Plan, auf dem Gelände L. II die Anlage zu errichten, erhoben sich erhebliche Widerstände in der Bevölkerung, über die auch in der Presse berichtet wurde. Auch das zuständige Bezirksamt P. , das an dem Genehmigungsverfahren zu beteiligen war, war gegen diesen Plan. Der Beklagte schlug den Klägerinnen deshalb vor, die Anlage zu veränderten Bedingungen auf dem Gelände L. I zu errichten. Die Kläger beantragten daher am 30. Januar 1995 zunächst das Ruhen des Genehmigungsverfahrens für das Gelände L. II. Mit Schreiben vom 25. August

1995 teilte der Beklagte (Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen) den Klägerinnen mit, es sei "in unserem Hause" entschieden worden, den Standort L. II nicht weiter zu verfolgen und die geplante Anlage statt dessen auf der Fläche L. I zu errichten. Weiter heißt es in diesem Schreiben:

"Aus diesem Grunde lösen wir im gegenseitigen Einvernehmen obigen Vertrag ... auf, um einen modifizierten Vertrag hinsichtlich des neuen Standorts ... zu vereinbaren."

Die Klägerinnen widersprachen der Auflösung des alten Mietvertrages, weil sie mit verschiedenen Regelungen des vom Beklagten für L. I vorgelegten Vertragsentwurfs nicht einverstanden waren. Die Verhandlungen hierüber scheiterten.

Die Klägerinnen nahmen später den Genehmigungsantrag zurück.

Mit der vorliegenden Klage verlangen sie die Erstattung der bei ihnen angefallenen Planungskosten. Sie machen geltend, bei der Vertragsverhandlung am 18. Dezember 1992 hätten sie ausdrücklich gefordert, daß ihnen im Falle der Nichtdurchführbarkeit des Vorhabens die Planungskosten erstattet werden müßten. Die Vertreter des Beklagten hätten daraufhin versichert, das Vorhaben könne an dem vorgesehenen Standort unzweifelhaft durchgeführt werden, die Senatsverwaltung für Bauen werde sich gegenüber dem Bezirksamt durchsetzen. Irgendwelche Kosten müßten die Klägerinnen nur selbst tragen, wenn ihnen die erforderlichen Genehmigungen auch erteilt würden. Als Ergebnis dieser Erörterung sei § 1 Abs. 4 in den Mietvertrag aufgenommen worden.

Den Genehmigungsantrag hätten sie zurückgenommen, nachdem die zuständige Genehmigungsbehörde ihnen unmißverständlich erklärt habe, unter den gegebenen Umständen komme eine Genehmigung nicht in Frage.

Das Landgericht hat durch Grundurteil die Klage für dem Grunde nach gerechtfertigt erklärt. Auf die Berufung des Beklagten hat das Kammergericht unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung die Klage abgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision der Klägerinnen, mit der sie die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen wollen.

Entscheidungsgründe:

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

1. Das Berufungsgericht führt aus, nach § 1 Abs. 4 des schriftlichen Mietvertrages hätten die Klägerinnen als Mieter "im Falle des positiven Abschlusses" alle Planungs- und Genehmigungskosten zu tragen. In der schriftlichen Zusatzvereinbarung hätten die Parteien diese Regelung dahin erläutert, daß der Beklagte als Vermieter die entsprechenden Kosten übernehmen müsse, wenn wider Erwarten die Genehmigungen nicht erteilt würden. Der Wortlaut dieser Vereinbarung sei eindeutig und enthalte keine Regelungslücke, deshalb sei er einer ergänzenden Vertragsauslegung nicht zugänglich. Den Klägerinnen sei unstreitig spätestens seit Dezember 1992 - also Monate vor Vertrags-schluß - bekannt gewesen, daß Bürgerinitiativen die geplante Anlage verhindern wollten. Das damit verbundene Risiko sei nach dem Vortrag der Klägerin-

nen bei den Vertragsverhandlungen erörtert worden. Dennoch sei in den Vertrag nicht aufgenommen worden, der Beklagte müsse die Planungskosten auch dann tragen, wenn die Verwirklichung des Projekts L. II wegen der Aktivitäten der Bürgerinitiative aus politischen Gründen verhindert werde. Ob das Fehlen einer solchen vertraglichen Regelung auf einer Fehleinschätzung dieses Risikos beruhe - so die Behauptung der Klägerinnen -, sei unerheblich.

Es könne auch dahingestellt bleiben, ob die Vertreter des Beklagten bei den Vertragsverhandlungen - wie von den Klägerinnen behauptet - zur Beruhigung der Klägerinnen die Meinung vertreten hätten, sie - die Klägerinnen - müßten irgendwelche Kosten nur tragen, wenn die erforderlichen Genehmigungen erteilt worden seien. Die Vertragsurkunde habe die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich. Diese Vermutung könne nur entkräftet werden, wenn der Nachweis erbracht werde, daß die Parteien bei Errichtung der Urkunde eine Nebenabrede getroffen hätten. Daß während der vorausgegangenen Vertragsverhandlungen über einen bestimmten Punkt Einigkeit bestanden habe, sei dazu nicht ausreichend.

Eine Verpflichtung des Beklagten, den Klägerinnen die Planungskosten zu ersetzen, würde deshalb nur dann bestehen, wenn die Genehmigung nicht erteilt worden wäre. Über den Genehmigungsantrag sei aber nicht entschieden worden, weil die Klägerinnen das Verfahren nicht weiter betrieben hätten. Dahingestellt bleiben könne auch, ob den Klägerinnen - wie von ihnen behauptet - von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz erklärt worden sei, der gestellte Antrag könne sowieso nicht genehmigt werden. Die Klägerinnen seien verpflichtet gewesen, zunächst einen schriftlichen und begründeten Bescheid abzuwarten und gegen diesen Bescheid notfalls Rechtsmittel einzulegen.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

2. Die Revision rügt mit Erfolg die Auslegung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrages durch das Berufungsgericht. Zwar unterliegt die Auslegung eines Vertrages als tatrichterliche Würdigung der revisionsgerichtlichen Überprüfung nur darauf, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind oder ob sie auf Verfahrensfehlern beruht (st.Rspr. des Bundesgerichtshofs, vgl. nur BGH, Urteil vom 25. Februar 1992 - X ZR 88/90 - NJW 1992, 1967 m.w.N.). Die Auslegung des Berufungsgerichts verletzt jedoch allgemein anerkannte Auslegungsregeln.

Das Berufungsgericht stellt bei seiner Auslegung ausschließlich auf den Wortlaut ab, und zwar nicht einmal auf den Wortlaut des Vertrages selbst (§ 1 Abs. 4), der der Auslegung des Berufungsgerichts sogar entgegenstehen könnte, sondern auf den Wortlaut einer schriftlichen Erläuterung, die die Parteien zu dieser Klausel abgegeben haben. Es meint, dieser Wortlaut sei eindeutig und deshalb komme eine weitere Auslegung des Vertrages - auch eine ergänzende Vertragsauslegung - nicht in Betracht. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts verstoßen gegen das sich aus den §§ 133, 157 BGB ergebende Verbot einer sich ausschließlich am Wortlaut orientierenden Interpretation. Es kann in diesem Zusammenhang dahingestellt bleiben, ob der Wortlaut der Erläuterung zu § 1 Abs. 4 des Mietvertrages in Verbindung mit der Vertragsklausel selbst so eindeutig ist, wie das Berufungsgericht annimmt. Auch ein klarer und eindeutiger Wortlaut einer Erklärung bildet keine Grenze für die Auslegung an Hand der Gesamtumstände, und zwar weder bei der einfachen Auslegung noch bei der ergänzenden Auslegung eines lückenhaften Rechts-

geschäfts. Das Berufungsgericht verkennt, daß sich die Feststellung, ob eine Erklärung eindeutig ist oder nicht, erst durch eine alle Umstände berücksichtigende Auslegung treffen läßt (BGHZ 86, 41, 47; Soergel/Hefermehl, BGB 12. Aufl. § 133 Rdn. 27, jeweils m.w.N.).

Das Berufungsgericht führt weiter aus, die von den Klägerinnen behaupteten Absprachen bei den vorvertraglichen Verhandlungen seien ohne Bedeutung, weil sie keinen Niederschlag in der schriftlichen Vertragsurkunde gefunden hätten und weil eine Vermutung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Vertragsurkunde spreche. Dabei übersieht das Berufungsgericht, daß der Inhalt der vorvertraglichen Verhandlungen entscheidende Bedeutung haben kann für die Auslegung eines Vertrages (BGHZ 86 aaO; Bundesarbeitsgericht, Urteil vom 10. Januar 1975 - 3 AZR 70/74 - Der Betrieb 1975, 1368 f.; MünchKommBGB/Mayer-Maly, 3. Aufl. § 133 Rdn. 44 m.N.).

Da jedenfalls nicht auszuschließen ist, daß das von dem Berufungsgericht gefundene Auslegungsergebnis auf diesen Auslegungsfehlern beruht, kann die Auslegung des Berufungsgerichts keinen Bestand haben.

3. Der Senat ist nicht in der Lage, die Auslegung selbst vorzunehmen (vgl. hierzu Zöller/Gummer, ZPO 22. Aufl. § 550 Rdn. 10 m.N. aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs), weil die für die Auslegung maßgeblichen Gesamtumstände nicht hinreichend aufgeklärt sind. Der Senat ist deshalb auch nicht in der Lage, selbst abschließend zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO). Die Sache muß vielmehr an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, damit es - eventuell nach ergänzendem Vortrag der Parteien - die für die Auslegung notwendigen Feststellungen nachholen kann.

a) Nach § 1 Abs. 4 des Mietvertrages sollten die Klägerinnen die Kosten für alle erforderlichen Planungen und Genehmigungen (nur) tragen "im Falle des positiven Abschlusses". Diese Formulierung würde auf Anhieb dafür sprechen, daß der Beklagte die Planungskosten tragen muß, wenn das Projekt - aus welchen Gründen auch immer - nicht durchgeführt werden kann. In den Erläuterungen zu dieser Bestimmung haben die Parteien aber klargestellt, gemeint sei, daß der Beklagte diese Kosten tragen müsse, wenn wider Erwarten die Genehmigungen nicht erteilt würden. Diese von den Vertragsschließenden gegebene Erläuterung der Vertragsklausel kann unterschiedliche Bedeutungen haben. Sie kann einmal lediglich die Klarstellung bedeuten, daß der Beklagte die Planungskosten zu tragen habe, wenn es nicht zu einem "positiven Abschluß" komme und, daß die - von den Parteien unstreitig als einziges ernst zu nehmendes Hindernis für die Durchführung des Projekts angesehene - Verweigerung der Genehmigung einer der Fälle sein sollte, in denen die Planungskosten von dem Beklagten zu übernehmen seien. Für diese Auslegung würde es entscheidend sprechen, wenn die Darstellung der Klägerinnen richtig ist, bei den Vertragsverhandlungen hätten die Vertreter des Beklagten erklärt, das Projekt würde auf jeden Fall durchgeführt, es handele sich um ein Prestigeobjekt des Landes Berlin, die Klägerinnen brauchten sich um nutzlose Planungskosten keine Sorgen zu machen, weil sie diese nur tragen müßten, wenn die Anlage genehmigt werde. Hierzu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen.

b) Der Text der Erläuterung zu § 1 Abs. 4 des Mietvertrages läßt allerdings auch die - vom Berufungsgericht vertretene - Deutung zu, die Planungskosten sollten nur dann von dem Beklagten getragen werden, wenn die Genehmigung nicht erteilt werde. Für eine solche Auslegung könnte es sprechen, wenn die Darstellung der Klägerinnen über die vorvertraglichen Verhandlungen

unrichtig ist und außerdem die Anregung, die geschilderte Erläuterung zu § 1 Abs. 4 des Mietvertrages abzugeben, nicht von den Klägerinnen, sondern von dem Beklagten ausgegangen ist. Auch hierzu fehlen Feststellungen des Berufungsgerichts.

c) Schließlich besteht die - nicht fernliegende - Möglichkeit, daß die Parteien Hindernisse für die erfolgreiche Durchführung des Projekts nur im Zusammenhang mit der erforderlichen Genehmigung gesehen haben und daß sie deshalb nur den Fall geregelt haben, daß diese Genehmigung nicht erteilt werde. In diesem Falle käme eine ergänzende Vertragsauslegung in Betracht. Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts scheidet eine ergänzende Vertragsauslegung nicht deshalb aus, weil den Klägerinnen von vornherein bekannt war, daß eine Bürgerinitiative das Projekt verhindern wollte und daß deshalb mit politischen Widerständen zu rechnen war. Eine ergänzende Vertragsauslegung kommt nicht nur in Betracht, wenn die Parteien einen Punkt übersehen haben, sondern auch dann, wenn sie ihn offengelassen haben, weil sie - aus welchen Gründen auch immer - eine Regelung dieses Punktes für nicht erforderlich hielten (BGH, Urteil vom 13. Juli 1967 - VII ZR 128/65 - WM 1967, 1147, 1148; Staudinger/Dilcher, BGB 12. Aufl. §§ 133, 157 Rdn. 41 m.w.N.). Dieser Ansicht steht die Entscheidung des II. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 10. Juni 1965 (II ZR 6/63 - NJW 1965, 1960) nicht entgegen. In dem vom II. Zivilsenat entschiedenen Fall hatten die Vertragsschließenden erwogen, ob sie für einen Angestellten im Falle günstiger Geschäftsentwicklung eine erhöhte Tätigkeitsvergütung vorsehen sollten und hatten dann von einer entsprechenden Regelung in dem Vertrag abgesehen, weil sie eine solche Erhöhung nicht vereinbaren wollten. Sie haben also eine vertragliche Regelung für eine bestimmte Entwicklung nicht offengelassen, sondern sie haben bewußt eine "negative Entscheidung" getroffen. In einem solchen Falle enthält

der Vertrag selbstverständlich keine Lücke, die durch eine ergänzende Vertragsauslegung auszufüllen wäre.

Sollte eine solche ergänzende Vertragsauslegung in Betracht kommen, so könnten für die Ausfüllung der Vertragslücke die von den Klägerinnen behaupteten Absprachen bei den Vertragsverhandlungen ebenfalls entscheidende Bedeutung haben.

4. Falls sich ein Anspruch der Klägerinnen auf Ersatz der Planungskosten nicht unmittelbar aus den getroffenen Vereinbarungen ergeben sollte, wird das Berufungsgericht erneut zu prüfen haben, ob den Klägerinnen ein entsprechender Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung oder Verschulden beim Vertragsschluß zusteht. Die Zurückverweisung gibt den Klägerinnen die Gelegenheit, ihre hierzu in der Revisionsbegründung geltend gemachte Rüge dem Berufungsgericht erneut vorzutragen.

Hahne
nitz

Gerber

Wage-

Fuchs

Vézina