



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 82/02

Verkündet am:
15. Juni 2005
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZPO § 138 Abs. 1

Zur den Anforderungen an die Darlegungslast einer Mietvertragspartei, die sich darauf beruft, eine im Mietvertrag in Bezug genommene Baubeschreibung habe der anderen Mietvertragspartei vor Vertragsschluß vorgelegen.

BGH, Urteil vom 15. Juni 2005 - XII ZR 82/02 - OLG München
LG Passau

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Sprick, Fuchs, Dr. Ahlt und die Richterin Dr. Vézina

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 29. Januar 2002 aufgehoben.

Die Zwischenfeststellungswiderklage des Beklagten wird als unzulässig abgewiesen, soweit mit ihr die Feststellung begehrt wird, daß zwischen dem Beklagten einerseits und Susan H. und Klaus M. andererseits kein Mietvertrag über das Mietobjekt M. straße 5 in P. geschlossen worden ist.

Im übrigen wird die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, verlangt vom Beklagten, einem eingetragenen Verein, Mietzins aus einem gewerblichen Mietverhältnis für die Zeit vom 1. Januar 1999 bis 31. August 2000 zuzüglich Zin-

sen. Der Beklagte begehrt widerklagend die Feststellung, daß zwischen den Parteien sowie zwischen den beiden Gesellschaftern der Klägerin - Susan H. und Klaus M. - und dem Beklagten kein Mietvertrag geschlossen worden sei.

Die Parteien haben unter dem 25. März 1997 einen Mietvertrag samt Zusatzvereinbarung unterschrieben, wonach der beklagte Verein von der Klägerin zum 1. August 1997 auf die Dauer von 15 Jahren ein ehemaliges Kasernengelände zum Betrieb einer M. -Schule anmietete. Zur Höhe des Mietzinses heißt es in § 4 Abs. 1 des Mietvertrages:

"§ 4 Mietzins, Kautio

(1) Der monatliche Mietzins beträgt für das Schulgebäude DM 15,--/qm, für die Außenanlagen DM 1,15/qm und für die Parkplätze á DM 30,-- monatlich. Sollte sich der von der Regierung von N. als förderfähig anerkannte Mietzins ändern, werden die Vertragsparteien den Mietzins neu verhandeln.

Bei der der Mietzinsermittlung zugrundezulegenden Flächenberechnung werden nur staatlicherseits geförderte Flächen einbezogen; nicht geförderte Flächen bleiben außer Ansatz."

Der Gesellschafter der Klägerin Klaus M. hatte der Regierung von N. mit Schreiben vom 20. Januar 1997 ein Sanierungskonzept vom 3. Januar 1997 für das Mietobjekt vorgelegt. Daraufhin hatte die Regierung mit Schreiben an den Beklagten vom 27. Februar 1997 als ortsübliche und damit förderfähige Miete Beträge genannt, die mit den in § 4 Abs. 1 des Mietvertrages bezeichneten übereinstimmen.

Nach der Präambel des Mietvertrages sollte die Klägerin das Kasernengebäude funktionsgerecht umbauen bzw. sanieren, um dem Beklagten ein den spezifischen Anforderungen einer Schule gerecht werdendes Objekt zur Verfügung zu stellen. In § 1 Abs. 3 des Mietvertrages heißt es, daß Ausführung und

Ausstattung des Schulgebäudes, die schulspezifischen Anforderungen entsprechen müßten, sich aus den dem Vertrag als Bestandteile beigefügten Bau- und Ausstattungsbeschreibungen ergäben. Nach § 9 des Mietvertrages sollte das Mietobjekt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibungen erstellt werden und Abweichungen hiervon nur zulässig sein, wenn sie aus technischen Gründen oder wegen behördlicher Anordnungen notwendig seien. Dem Vertrag selbst war eine Beschreibung nicht beigefügt. Unstreitig ist die in den genannten Bestimmungen angesprochene Beschreibung nicht in der Zustands- und Planungsbeschreibung (Sanierungskonzept) vom 3. Januar 1997 zu sehen, die Klaus M. der Regierung von N. im Januar 1997 vorgelegt hat. Nach Vortrag der Klägerin handelt es sich vielmehr um eine undatierte "Baubeschreibung, Ausstattungsbeschreibung", die handschriftlich mit "Anlage zum Mietvertrag M.

" überschrieben ist und von der der Beklagte behauptet, daß er sie erst am 23. September 1998 erhalten habe. Der Beklagte hat Mitte September 1997 die Räume bezogen und bis Ende 1998 die Miete bezahlt. Ab Mai 1998 machte er zahlreiche Mängel geltend. Mit Schreiben vom 30. August 1999 (B 32) hat die Regierung die ortsübliche und damit förderfähige Miete auf 9 DM/qm für das Schulgebäude und auf 2 DM/qm für die Kellerräume, soweit überhaupt nutzbar, reduziert, weil wesentliche Teile des Sanierungskonzepts vom 3. Januar 1997 nicht umgesetzt worden seien. Der Beklagte kündigte mit Schreiben vom 2. November 1999 das Mietverhältnis fristlos, weil die Klägerin die Mängel nicht beseitigt habe. Die Klägerin kündigte ihrerseits wegen rückständiger Zahlungen am 18. Dezember 2000 fristlos. Der Beklagte hat das Schulgebäude am 25. Juli 2001 geräumt.

Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, an die beiden Gesellschafter der Klägerin, die erstinstanzlich als solche den Klageanspruch geltend machten, für die Zeit vom Januar 1999 bis August 2000 den geforderten Mietzins von 408.420,60 DM nebst Zinsen zu bezahlen. Die Widerklage der Beklag-

ten auf Feststellung, daß zwischen den Parteien kein Mietverhältnis über das Mietobjekt geschlossen worden sei, hat es abgewiesen. Das Berufungsgericht hat auf die Berufung des Beklagten, nachdem in der Berufungsinstanz an die Stelle der beiden Gesellschafter ausdrücklich die GbR selbst als Klägerin getreten war, durch Teilurteil das Endurteil des Landgerichts aufgehoben, soweit es die Widerklage abgewiesen hat; auf Antrag des Beklagten hat es weiter festgestellt, daß weder zwischen der Klägerin und dem Beklagten noch zwischen Susan H. und Klaus M. auf der einen und dem Beklagten auf der anderen Seite ein Mietvertrag über das Mietobjekt geschlossen worden sei. Gegen dieses Urteil richtet sich die vom Senat angenommene Revision der Klägerin, mit der sie die Abweisung der Zwischenfeststellungswiderklage erstrebt.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Klägerin hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils, zur Abweisung der Widerklage als unzulässig, soweit der Beklagte die Feststellung begehrt, daß zwischen ihm und Susan H. und Klaus M. kein Mietvertrag geschlossen worden sei, und im übrigen zur Zurückverweisung der Sache an das Oberlandesgericht.

I.

Das Berufungsgericht hält die Feststellungswiderklage für zulässig und begründet. Am 25. März 1997 sei ein Mietvertrag weder zwischen den Parteien noch zwischen dem Beklagten und Susan H. und Klaus M. zustande gekom-

men. Denn die Parteien hätten sich über den Sollzustand der Mietsache einigen wollen. Dies ergebe sich aus der Vertragsurkunde, nach der die Parteien den von der Klägerin geschuldeten Zustand des Gebäudes in einer Bau- und Ausstattungsbeschreibung festlegen wollten. Dies sei jedoch tatsächlich nicht geschehen. Zwar verweise der Mietvertrag auf eine "beigefügte" Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Klägerin habe jedoch nicht hinreichend substantiiert vorgetragen, um welche Beschreibung es sich insoweit handeln solle. Offen bleibe nach dem Vortrag der Beklagten, wann welche Beschreibung von dem Architekturbüro Me. fertiggestellt worden sei und welches Exemplar dem Beklagten vor dem 25. März 1997 übergeben worden sein soll und welche verhandelnden Personen für die vertragschließenden Parteien Erklärungen ausdrücklich oder konkludent abgegeben haben sollen, daß eine bestimmte Beschreibung von nun an bindend sein solle. Die von der Klägerin vorgelegte undatierte Beschreibung weise nach dem Vortrag des Beklagten eine weitaus geringere Ausbauqualität auf als die Beschreibung vom 3. Januar 1997, die der Regierung von N. zur Prüfung der Förderfähigkeit vorgelegt worden sei. Es liege daher nicht nahe, daß der Beklagte die undatierte Beschreibung ohne jede Erläuterung und Besprechung der Abweichungen hingenommen habe. Solche Erläuterungen gegenüber den früheren Vorstandsmitgliedern des Beklagten lege die Klägerin aber nicht dar. Mangels konkreten Vortrags seien die angebotenen Zeugen nicht zu vernehmen. Erst durch die Vernehmung könne klargestellt werden, wann welche Beschreibung vom Architekturbüro erstellt worden sei, um dann den Weg dieses Papiers zu verfolgen. Der Beklagte hingegen habe hinreichend dargetan, erst am 23. September 1998 in den Besitz der Beschreibung gekommen zu sein.

Die Parteien seien auch nicht überein gekommen, sich trotz fehlender Einigung über den Sollzustand mietvertraglich zu binden. Auch lasse die tatsächliche Übernahme des Objekts, die folgende Nutzung und der Beginn der

Mängelrügen im Mai 1998 durchaus die Auslegung zu, daß erst vorläufig der Gebrauch überlassen worden sei, um den Schulbetrieb zu ermöglichen und die Verhandlungen über den Sollzustand des Mietobjekts ohne Druck zu Ende zu führen. Dieser Sollzustand des Mietobjekts lasse sich angesichts der unterschiedlichen Qualität der jeweiligen Ausstattungen, die im Sanierungskonzept vom 3. Januar 1997 bzw. in der undatierten Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehen seien, nicht durch ergänzende Vertragsauslegung bestimmen. Vielmehr liege ein offener Einigungsmangel im Sinne von § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB vor.

Ein konkludenter Vertragsschluß sei zu verneinen. Die Entwicklung der Vertragsverhandlungen, der Vertragsschluß mit Regelungslücke vom 25. März 1997 und die weitere Entwicklung bis zum 23. September 1998 lasse es auch nach den Darlegungen der Klägerin nicht zu, auf einen eindeutigen Geschäftswillen der Parteien zu schließen.

II.

Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Die Zwischenfeststellungswiderklage ist unzulässig, soweit der Beklagte gegenüber der Klägerin die Feststellung begehrt, daß zwischen ihm und Susan H. sowie Klaus M. kein Mietvertrag über das streitgegenständliche Mietobjekt geschlossen worden sei. Dies ist bereits deswegen der Fall, weil der Antrag des Beklagten entgegen § 256 Abs. 2 ZPO nicht auf die Feststellung eines Rechtsverhältnisses zielt. Der Antrag ist nicht dahin umzudeuten, daß die Feststellung begehrt werde, zwischen den genannten Personen habe kein Mietver-

hältnis bestanden. Ein solcher Antrag wäre allerdings auf die Feststellung eines Rechtsverhältnisses gerichtet. Dennoch wäre er unzulässig. Zwar kann Gegenstand einer Zwischenfeststellungsklage nach § 256 Abs. 2 ZPO auch ein Rechtsverhältnis sein, das zwischen einer Partei und einem Dritten besteht (vgl. BGH Beschluß vom 7. November 1997 - BLw 26/97 - FamRZ 1998, 226). Voraussetzung der Zulässigkeit ist jedoch, daß dieses Rechtsverhältnis für die Entscheidung der Hauptsache präjudiziell ist. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Vielmehr ist es für die Entscheidung der Hauptsache ohne Bedeutung, ob zwischen dem Beklagten und den nicht am Rechtsstreit beteiligten Personen Susan H. und Klaus M. ein Mietverhältnis bestand. Die Zwischenfeststellungswiderklage des Beklagten ist daher insoweit als unzulässig abzuweisen.

Im übrigen ist die Zwischenfeststellungswiderklage zulässig. Zwar ist der Feststellungsantrag des Beklagten an sich unzulässig. Für das Vorliegen eines Mietverhältnisses ist nämlich der Abschluß eines Mietvertrages nur eine bloße Vorfrage, die nicht zum Gegenstand einer Zwischenfeststellungsklage nach § 256 Abs. 2 ZPO gemacht werden kann, da es sich insoweit nicht um ein Rechtsverhältnis handelt. Jedoch ist der an sich unzulässige Antrag des Beklagten hier in einen zulässigen Antrag dahin umzudeuten, daß die Feststellung begehrt werde, zwischen den Parteien habe über das streitgegenständliche Objekt kein Mietverhältnis bestanden (vgl. Senatsurteil vom 29. September 1999 - XII ZR 313/98 - NJW 2000, 354, 356).

2. Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß nach der Auslegungsregel des § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Vertrag im Zweifel nicht geschlossen ist, solange die Parteien sich noch nicht über alle Punkte geeinigt haben, über die nach der Erklärung auch nur einer Partei eine Vereinbarung getroffen werden soll. Doch liegen die Voraussetzungen hierfür nicht vor.

a) Verfahrensfehlerhaft ist bereits die Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin habe nicht hinreichend dargelegt, daß sich die Parteien über die Geltung einer bestimmten Baubeschreibung geeinigt hätten. Insoweit hat das Berufungsgericht die Anforderungen an die Darlegungslast verfahrensfehlerhaft verkannt.

Die Klägerin hat behauptet, daß im Mietvertrag auf die genannte undatierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung Bezug genommen und daß diese dem ehemaligen Vorstand des Beklagten als Vertragsgrundlage bekannt gewesen sei. Dies hat die Klägerin durch die Vernehmung von Zeugen, darunter auch die ehemaligen Vorstandsmitglieder der Beklagten, die den Mietvertrag vom 25. März 1997 unterschrieben haben, unter Beweis gestellt. Die Klägerin hat weiter vorgetragen, daß die genannte Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor dem Mietvertragsschluß (25. März 1997) durch das Architekturbüro Me. fertiggestellt und der Beklagtenseite auch vor dem 25. März 1997 übergeben worden sei. Auch dies hat die Klägerin durch die Vernehmung von Zeugen, darunter ehemalige Vorstandsmitglieder der Beklagten, unter Beweis gestellt.

Damit hat die Klägerin - im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichts - ausreichend dargelegt, daß dem Beklagten ein Exemplar der von ihr im Rechtsstreit vorgelegten Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor dem 25. März 1997 übergeben worden ist.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist Sachvortrag dann schlüssig und damit erheblich, wenn er Tatsachen beinhaltet, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, das geltend gemachte Recht oder die geltend gemachte Verbindlichkeit als entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten, die den Zeitpunkt und Ablauf bestimmter Ereignisse betreffen, ist nicht erforderlich, soweit diese Einzelheiten für die Rechts-

lage nicht von Bedeutung sind (vgl. Senatsurteil vom 27. August 2003 - XII ZR 300/01 - NJW 2003, 3339, 3341).

Diesen Anforderungen genügen die Behauptungen der Klägerin. Wenn die genannte Beschreibung dem Beklagten vor dem 25. März 1997 vorlag, so ist sie, wie sich aus dem Wortlaut des Vertrags vom 25. März 1997 in Verbindung mit der genannten Beschreibung ergibt, auch Bestandteil des Vertrages und damit verbindlich geworden. Die Klägerin hat auch hinreichend dargelegt, daß es sich dabei um die von ihr in Abschrift überreichte undatierte Baubeschreibung handelt. Denn unstreitig verweist der Vertrag nicht auf die Beschreibung vom 3. Januar 1997. Das Vorhandensein einer dritten Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird von keiner Partei behauptet. Auf die Frage, wann genau vor dem 25. März 1997 die Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Architekturbüro erstellt worden ist, kommt es ebensowenig an, wie auf die genaue Art und Weise, wie die Beschreibung vor der Vertragsunterzeichnung in den Besitz des Beklagten gelangt ist. Schließlich brauchte die Klägerin für die Substantiierung ihres Vortrages nicht darzulegen, warum und gegebenenfalls aufgrund welcher Erläuterungen die Vorstandsmitglieder des Beklagten eine Minderung in der Qualität der Ausstattung des Gebäudes im Vergleich zur Beschreibung vom 3. Januar 1997 akzeptiert haben. Vielmehr spielt der Umstand, daß es wenig wahrscheinlich ist, daß die Vorstandsmitglieder des Beklagten eine solche Qualitätsminderung ohne weiteres hingenommen haben, erst bei der Beurteilung der Glaubhaftigkeit der Zeugenaussagen eine Rolle. Das Berufungsgericht hätte daher die angebotenen Zeugen vernehmen müssen.

b) Aber selbst wenn die Klägerin eine Einigung der Parteien über eine bestimmte Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht hinreichend dargelegt hätte, hätte das Berufungsgericht - wie die Revision zu Recht rügt - nicht annehmen dürfen, daß wegen eines offenen Einigungsmangels nach § 154 Abs. 1

Satz 1 BGB ein Mietvertrag zwischen den Parteien nicht zustande gekommen sei.

Zutreffend und von der Revision nicht beanstandet geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, daß sich die Parteien über die Ausstattung des Gebäudes in Form einer genauen Bau- und Ausstattungsbeschreibung einigen wollten. Das Oberlandesgericht übersieht jedoch, daß die Auslegungsregel des § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB, derzufolge ein Vertrag im Zweifel nicht geschlossen ist, solange die Parteien sich noch nicht über alle Punkte geeinigt haben, über die nach der Erklärung auch nur einer Partei eine Vereinbarung getroffen werden soll, angesichts der feststehenden Umstände der tatsächlichen Durchführung des Vertrages hier nicht anwendbar ist (vgl. Senatsurteil vom 29. September 1999 aaO 356). Die Vertragsparteien sahen den Vertrag nämlich als abgeschlossen an und setzten ihn in Vollzug: Der Beklagte benutzte die Gebäude als Schule und entrichtete den Mietzins. Der Beklagte machte Mängelrügen geltend. Wie den Kündigungsschreiben beider Parteien zu entnehmen ist, betrachteten sie den Vertrag als kündbar und nicht etwa als nicht geschlossen. Wie der Beklagte in der Berufungsbegründung vorträgt, sind beide Parteien auch noch während des Rechtsstreits lange Zeit davon ausgegangen, daß sie wirksam einen Mietvertrag abgeschlossen haben. Auch die salvatorische Klausel des § 15 Abs. 4 des Mietvertrages, wonach im Falle der Unwirksamkeit einer seiner Bestimmungen der übrige Vertrag unberührt bleiben und eine dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahe kommende andere Bestimmung an die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten soll, spricht für den Willen der Vertragsparteien, das Zustandekommen des Vertrages nicht vom Vorliegen einer speziellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung abhängig zu machen. Hinzu kommt, daß nach den Bestimmungen des Vertrages die Klägerin dem Beklagten auch in diesem Fall einen Bauzustand schuldet, der den spezifischen Anforderungen einer M. -Schule gerecht wurde

und der die staatliche Förderfähigkeit des vereinbarten Mietzinses aufwies. Zur Konkretisierung dieser Verpflichtung der Klägerin hätte dann im Rahmen einer ergänzenden Vertragsauslegung auf die der Regierung von N. vorgelegte Beschreibung vom 3. Januar 1997 zurückgegriffen werden können. Die Nichteinhaltung des dort beschriebenen Standards würde Gewährleistungsansprüche des Beklagten auslösen (§§ 536 ff. BGB a. F.).

4. Für den Fall der Nichtexistenz der im Mietvertrag in Bezug genommenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung wäre der Mietvertrag auch nicht gemäß §§ 125 Satz 2, 127 BGB formunwirksam. Zwar wäre es denkbar, daß die Parteien mit der Bezeichnung einer Anlage als "wesentlicher Bestandteil" deren Beifügung zum Vertrag als gewillkürte Form im Sinne des § 127 BGB a.F. vereinbaren und die Wirksamkeit des Vertrages von deren Einhaltung abhängig machen wollten (vgl. Senatsurteil vom 7. Juli 1999 - XII ZR 15/97 - NJW 1999, 3257, 3258). Nichts spricht jedoch dafür, daß dies hier der Fall war. Vielmehr folgt das Gegenteil daraus, daß die Parteien den Vertrag tatsächlich durchgeführt haben und daß nach der salvatorischen Klausel des § 15 Abs. 4 des Mietvertrages die vertragliche Bindung durch die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen nicht beeinträchtigt werden sollte.

5. Im weiteren Verfahren wird das Oberlandesgericht allerdings zu prüfen haben, ob die vom Beklagten erklärte Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung (§ 123 BGB), weil die Klägerin angeblich von Anfang an nicht beabsichtigt habe, das Mietobjekt in einen förderungsfähigen Zustand zu versetzen, durchgreift und der Mietvertrag zwischen den Parteien somit unwirksam ist.

Hahne

Sprick

Fuchs

Ahlt

Vézina