

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 133, 157, 305b BGB

BGH, Urteil vom 03.03.2021, Az.: XII ZR 92/19

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. März 2021 durch die Richter Guhling, Prof. Dr. Klinkhammer, Dr. Günter und Dr. Botur und die Richterin Dr. Krüger für Recht erkannt:

Tenor:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 28. Oktober 2008 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Tatbestand:

1Die Parteien streiten um restliche Mietforderungen aus dem Zeitraum von April 2016 bis Mai 2017 und dabei darum, ob die Miete wegen verschiedener Mängel der Mietsache gemindert ist.

2Die Beklagte mietete von dem Kläger Geschäftsräume in der ersten Etage eines historischen Postgebäudes zu einer monatlichen Miete von 4.592,67 € zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 1.803,77 €. Der Mietvertrag vom 30. Juli 2015 hat auszugsweise den folgenden Inhalt:

„§ 2 Mietzweck

Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Tagespflegeeinrichtung.

§ 3 Zustand der Mieträume

Die Räume werden durch den Vermieter vor Mietbeginn frisch renoviert wie abgesprochen (...).

(...)

§ 14 Sonstiges

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
2. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.“

3Die Räume wurden der Beklagten im April 2016 überlassen, die seither in den Räumlichkeiten eine Tagespflegeeinrichtung betreibt. Sie behauptete verschiedene Mängel des Mietobjekts und zahlte zu keinem Zeitpunkt die vollständige Miete.

4Der Kläger hat die Beklagte im vorliegenden Verfahren auf Zahlung rückständiger Miete und Betriebskostenvorauszahlungen in einer Gesamthöhe von 42.993,93 € nebst Zinsen und auf Zahlung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe weiterer 1.358,86 € nebst Zinsen in Anspruch genommen. Daneben hat der Kläger Unterlassungs- und Feststellungsansprüche geltend gemacht. Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß zur Zahlung verurteilt. Hiergegen hat sich die Beklagte mit der Berufung gewendet. Der Kläger hat sich der Berufung angeschlossen, weil das Landgericht über seine - im Revisionsverfahren nicht mehr relevanten - Unterlassungs- bzw. Feststellungsanträge nicht entschieden habe. In der Berufungsinstanz hat der Kläger seine Zahlungsansprüche wegen der inzwischen eingetretenen Abrechnungsreife bei den Betriebskosten in Höhe von 3.343,34 € in der Hauptsache einseitig für erledigt erklärt. Das Oberlandesgericht hat der Beklagten darüber hinaus eine Mietminderung von 5 % zugestanden. Unter Berücksichtigung dieser Minderungsquote hat es dem Kläger rückständige Miete in Höhe von 37.668,49 € nebst Zinsen zuerkannt, die Erledigung der Hauptsache wegen der abrechnungsreifen (geminderten) Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 3.176,17 € festgestellt und außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.242,84 € nebst Zinsen zugesprochen. Gegen die diesbezügliche Verurteilung wendet sich die Beklagte mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt im Umfang der Anfechtung zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

6Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet: Der Beklagten sei für den Zeitraum von April 2016 bis Mai 2017 eine Mietminderung in Höhe von 5 % wegen einer durch die Einfachverglasung im „Besucherbad“ hervorgerufenen „thermischen Unbehaglichkeit“ in den Wintermonaten zuzubilligen. Weitere von der Beklagten geltend gemachte Mängel der Mieträume - Mietflächenabweichung, Schimmelbildung,

hinderliche Türschwellen, Risse an den Wänden, unverschlossene Fugen, fehlende Schrauben an den Türbeschlägen, Brandschutzmängel - seien entweder nicht vorhanden, nicht bewiesen oder unerheblich. Soweit nach Übergabe der Mieträume von dem Kläger noch restliche Sanierungsarbeiten im Objekt durchgeführt worden seien, seien die dadurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen durch die vom Kläger freiwillig zugestandene Mietminderung für die Monate April und Mai 2016 angemessen abgegolten worden. Abgesehen von den Besonderheiten im Besucherbad stelle die durchgehende Einfachverglasung der Mieträume grundsätzlich keinen Mangel dar. Nach dem schriftlichen Mietvertrag sei eine Doppelverglasung nicht vereinbart. Dies lasse sich auch nicht aus der Vereinbarung herleiten, dass der Vermieter die Räume „frisch renoviert“ zu übergeben habe. Denn einen historischen Altbau „frisch“ zu „renovieren“ bedeute keine umfassende „Sanierung“ in „Neubauqualität“. Es gebe insoweit auch keine gesetzlichen Anforderungen für Tagespflegeeinrichtungen. Soweit die Beklagte unter Zeugenbeweis antritt behauptet habe, der Kläger habe vor Vertragsschluss mündlich eine weitere Verglasung vor den Fenstern versprochen, habe diese Zusage keinen Eingang in den Mietvertrag gefunden. Vielmehr hätten die Parteien in § 14 Nr. 1 des Mietvertrags bestätigt, dass mündliche Nebenabreden zum Vertrag nicht bestünden. Selbst wenn es eine solche Zusage gegeben hätte, wäre sie deswegen nicht Vertragsbestandteil geworden und würde den Kläger nicht binden. Im Übrigen habe die Beklagte nicht vorgetragen, wann konkret der Kläger eine solche Zusage gemacht haben soll.

II.

7Dies hält rechtlicher Überprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann eine weitergehende Mietminderung wegen der Einfachverglasung der gesamten Mieträume nicht verneint werden. Mit Recht wendet sich die Revision gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass sich aus § 3 Satz 1 des Mietvertrags („Die Räume werden durch den Vermieter vor Mietbeginn frisch renoviert wie abgesprochen“) selbst unter Berücksichtigung von mündlichen Absprachen vor Vertragsschluss keine Verpflichtung des Vermieters ergeben könne, die Fenster in den Mieträumen vor Mietbeginn mit einer zusätzlichen Verglasung auszustatten.

81. Das Berufungsgericht geht in Übereinstimmung mit den Parteien ersichtlich davon aus, dass die Regelung in § 3 Satz 1 des Mietvertrags auf einer individualvertraglichen Abrede der Parteien beruht. Die Auslegung von Individualvereinbarungen ist grundsätzlich Sache des Tatrichters. Dessen Auslegung unterliegt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nur einer eingeschränkten revisionsrechtlichen Überprüfung darauf, ob Verstöße gegen gesetzliche Auslegungsregeln, anerkannte Auslegungsgrundsätze, sonstige Erfahrungssätze oder die Denkgesetze vorliegen oder ob die Auslegung auf Verfahrensfehlern beruht, weil beispielsweise wesentliches Auslegungsmaterial unter Verstoß gegen Verfahrensvorschriften außer Acht gelassen worden ist (vgl. Senatsurteil vom 8. April 2020 - XII ZR 120/18 - NZM 2020, 507 Rn. 16 mwN). Auch in

Anbetracht dieses eingeschränkten Überprüfungsmaßstabs wird die angefochtene Entscheidung den rechtlichen Anforderungen an die Vertragsauslegung nicht gerecht.

9a) Bei der Auslegung sind in erster Linie der Wortlaut der Erklärung und der dem Wortlaut zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille zu berücksichtigen (vgl. Senatsurteil vom 23. September 2020 - XII ZR 86/18 - WuM 2021, 27, Rn. 22 mwN). Das Berufungsgericht ist der Auffassung, dass eine frische Renovierung begrifflich eindeutig von einer Sanierung in Neubauqualität abzugrenzen sei und die Vereinbarung deshalb die zusätzliche Verglasung der einfachverglasten Altbaufenster nicht umfassen könne. Unabhängig davon, ob diese Beurteilung zutrifft, wird dabei allerdings schon der Wortlaut der streitigen Regelung in § 3 Satz 1 des Mietvertrags nicht vollständig ausgeschöpft, der mit dem Zusatz „wie abgesprochen“ gerade auf vorvertragliche Absprachen zwischen den Parteien Bezug nimmt. Diesem vom Berufungsgericht nicht berücksichtigten Zusatz ist - wie die Revision zu Recht geltend macht - zumindest eine Andeutung dahingehend zu entnehmen, dass den im Rahmen der vertragsanbahnenden Verhandlungen getroffenen mündlichen Absprachen eine gewisse Relevanz für die Beurteilung der Frage zukommt, was die Parteien bei Abschluss des schriftlichen Vertrags unter „frisch renoviert“ verstanden haben.

10b) Im Übrigen würde selbst ein vermeintlich klarer und eindeutiger Wortlaut der Erklärung keine Grenze für die Auslegung anhand der Gesamtumstände bilden (vgl. Senatsurteile vom 18. April 2018 - XII ZR 76/17 - NZM 2018, 601 Rn. 36 mwN und vom 15. Oktober 2014 - XII ZR 111/12 - GmbHR 2015, 200 Rn. 50 mwN; BGH, Beschluss vom 10. September 2020 - I ZR 237/19 - K&R 2021, 61 Rn. 13). Zu den auslegungsrelevanten Gesamtumständen, die einen Rückschluss auf den Inhalt einer Erklärung ermöglichen, gehören insbesondere die Absprachen der Vertragsparteien im Rahmen der vertragsanbahnenden Verhandlungen (vgl. Senatsurteil vom 19. Dezember 2001 - XII ZR 281/99 - NJW 2002, 1260, 1261 mwN; BGH Urteil vom 23. Februar 1987 - II ZR 183/86 - NJW 1987, 2437, 2438 f. mwN). Vor diesem Hintergrund konnte das - im Revisionsverfahren als wahr zu unterstellende - Vorbringen der Beklagten, der Kläger habe ihr vor Vertragsschluss zugesagt, dass sämtliche Fenster wie in seinem privaten Wohnumfeld mit einer zusätzlichen Verglasung ausgestaltet und im Übrigen vollständig aufgearbeitet werden sollten, bei der Auslegung von § 3 Satz 1 des Mietvertrags grundsätzlich nicht außer Betracht gelassen werden.

11c) Freilich können die außerhalb der Urkunde liegenden Begleitumstände in der Zeit bis zum Vertragsschluss ihre Auslegungsrelevanz wieder verlieren. Dies gilt grundsätzlich auch für vorvertragliche Absprachen, wenn festgestellt werden kann, dass die Vertragsparteien bei Abschluss des Vertrags nicht mehr an ihnen festhalten wollen. Eine solche Annahme lässt sich hier entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung jedoch nicht aus der Klausel in § 14 Nr. 1 des Mietvertrags herleiten, nach der mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

12aa) Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen dazu getroffen, ob die Klausel unter § 14 Nr. 1 des vom Kläger gestellten Mietvertrags von den Vertragsparteien ausgehandelt worden ist. Die Frage nach dem Vorliegen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) im Sinne von § 305 BGB ist im Berufungsverfahren - wenn auch bezüglich einer anderen Klausel des Vertragswerks - streitig gewesen. Für die Revision ist daher davon auszugehen, dass es sich bei der betreffenden Regelung um eine Formulklausel handelt; es kommt darauf aber nicht einmal entscheidend an.

13bb) Denn sogenannte Vollständigkeitsklauseln („Mündliche Nebenabreden bestehen nicht“, „Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen“, „Mündliche Nebenabreden existieren nicht“) richten sich - gleich ob sie als AGB in den Vertrag einbezogen oder individuell ausgehandelt sind - auf die Bestätigung der Tatsache, dass der schriftliche Vertrag alle zwischen den Parteien vereinbarten Regelungen bezüglich des Vertragsgegenstands enthält. In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist geklärt, dass solche Klauseln lediglich die ohnehin eingreifende Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der schriftlichen Vertragsurkunde wiedergeben, jedoch dem Vertragspartner, der sich auf eine abweichende mündliche Vereinbarung berufen will, die Führung des Gegenbeweises offenlassen (vgl. zu AGB: BGH, Urteile vom 14. Oktober 1999 - III ZR 203/98 - NJW 2000, 207 f. und vom 19. Juni 1985 - VIII ZR 238/84 - NJW 1985, 2329, 2330 f. mwN; vgl. auch Guhling in Guhling/Günter Gewerberaummieta 2. Aufl. § 305 b BGB Rn. 14; Lindner-Figura in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummieta 4. Aufl. Kap. 7 Rn. 167; vgl. zu Individualvereinbarungen: BGH Urteil vom 29. Oktober 1999 - VIII ZR 232/98 - NJW-RR 2000, 273, 274 f.). Einer Vollständigkeitsklausel wie in § 14 Nr. 1 des Mietvertrags kann demgegenüber keine unwiderlegbare Vermutung für das Nichtbestehen mündlicher Abreden und auch sonst nicht entnommen werden, dass die Absprachen der Parteien aus dem Stadium der vertragsanbahnenden Verhandlungen keine Geltung mehr beanspruchen dürften. Als AGB wäre eine dies bezweckende Formulklausel mit Blick auf §§ 305 b, 307, 309 Nr. 12 BGB ohnehin unwirksam (vgl. OLG Frankfurt Urteil vom 30. November 2011 - 12 U 136/10 - juris Rn. 19; Lindner-Figura in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummieta 4. Aufl. Kap. 7 Rn. 167; BeckOGK/Lehmann-Richter [Stand: 1. Dezember 2020] § 305 b BGB Rn. 31; BeckOGK/Zscheschack [Stand: 1. September 2020] § 307 BGB Schriftformklausel Rn. 59).

14cc) Es ist eine davon zu unterscheidende Frage, ob bereits aus dem Umstand, dass die Parteien eine Vollständigkeitsklausel - sei es als Individualvereinbarung, sei es als AGB - in den schriftlichen Vertrag aufgenommen haben, auf einen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden kann, mit Abschluss des schriftlichen Vertrags von bestimmten mündlichen Absprachen aus dem Stadium der vertragsanbahnenden Verhandlungen abrücken zu wollen. Auch für eine solche Würdigung wird aber in aller Regel kein Raum sein, weil die Vertragsparteien mit einer Vollständigkeitsklausel nur eine Tatsache bestätigen, aber nicht ihrem Willen Ausdruck verleihen wollen,

vorvertraglichen Absprachen schlechthin die Wirksamkeit zu nehmen. Ob ausnahmsweise etwas Anderes gelten kann, wenn der Regelungsgegenstand der vorvertraglichen Absprache im schriftlichen Vertragstext überhaupt nicht behandelt wird und dies nach den besonderen Umständen des Einzelfalls durch den von der vorvertraglichen Zusage begünstigten Vertragspartner nur so verstanden werden kann, dass sich der andere Teil mit Abschluss des Vertrags von dieser Zusage wieder lösen will (vgl. BAG NZA 2017, 502 Rn. 86 ff.), braucht nicht weiter erörtert zu werden. Denn so liegt der Fall hier schon deshalb nicht, weil § 3 Satz 1 des Mietvertrags durch die Wendung „frisch renoviert wie abgesprochen“ bereits eine Andeutung dahingehend enthält, dass sich die Parteien bei Abschluss des schriftlichen Vertrags von vorvertraglichen mündlichen Absprachen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht distanzieren wollten.

15d) Auch sonst vermag die Revisionserwiderung keine Umstände aufzuzeigen, die es rechtfertigen könnten, vorvertragliche Zusagen des Klägers zur Doppelverglasung der Fenster des Mietobjekts als unbeachtlich anzusehen.

16aa) Die (einfache) Schriftformklausel in § 14 Nr. 2 des Mietvertrags dürfte nur nachträgliche Abreden erfassen, was sich daraus erschließt, dass die Parteien einerseits in § 14 Nr. 1 des Mietvertrags eine tatsächliche Vermutung dafür aufgestellt haben, dass mündliche Abreden vor oder während des Vertragsschlusses nicht getroffen worden seien und andererseits eine „Änderung oder Ergänzung des Vertrags“ schon begrifflich voraussetzt, dass es zuvor bereits zu einem originären Vertragsschluss gekommen ist (vgl. BAG NZA 2017, 502 Rn. 89).

17bb) Die von der Revisionserwiderung weiter in Bezug genommene Rechtsprechung des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs, wonach eine Beschreibung bestimmter Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes vor Abschluss eines notariellen Kaufvertrags in aller Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung gemäß § 434 Abs. 1 Nr. 1 BGB führt, wenn diese in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag gefunden hat (vgl. BGHZ 207, 349 = NJW 2016, 1815 Rn. 15 ff.), wird durch die Besonderheiten bei der Auslegung von für ihre Wirksamkeit beurkundungsbedürftigen Verträgen geprägt, um die es hier nicht geht.

182. Die Entscheidung des Berufungsgerichts erweist sich auch nicht mit der Hilfsbegründung als richtig. Das Berufungsgericht durfte - wie die Revision zutreffend rügt - das Vorbringen der Beklagten bezüglich der Zusage einer weiteren Verglasung der Fenster nicht mangels hinreichender Substantiierung zurückweisen, weil die Beklagte nicht vorgetragen habe, wann konkret der Kläger diese Zusage gemacht haben soll.

19a) Eine Partei genügt bei einem von ihr zur Rechtsverteidigung gehaltenen Sachvortrag ihren Substantiierungspflichten, wenn sie Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, das von der anderen Seite geltend gemachte Recht als nicht bestehend erscheinen zu lassen. Das Gericht muss anhand des Parteivortrags beurteilen können, ob die

gesetzlichen Voraussetzungen der an eine Behauptung geknüpften Rechtsfolge erfüllt sind. Genügt das Parteivorbringen diesen Anforderungen, kann der Vortrag weiterer Einzeltatsachen nicht verlangt werden (vgl. BGH Beschlüsse vom 21. Oktober 2014 - VIII ZR 34/14 - NJW-RR 2015, 910 Rn. 21 mwN und vom 11. Mai 2010 - VIII ZR 212/07 - NJW-RR 2010, 1217 Rn. 11 mwN).

20b) Gemessen daran durfte der Zeugenbeweis antritt auf Vernehmung des Architekten J. nicht unberücksichtigt bleiben. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung musste die Beklagte bei ihrem (Gegen-)Beweisantritt nicht näher konkretisieren, zu welchem Zeitpunkt und bei welcher Gelegenheit der Kläger vor Vertragsschluss eine zusätzliche Verglasung der Fenster des Mietobjekts zugesagt haben soll. Denn die Angabe von Einzelheiten zum Zeitpunkt und zum Ablauf bestimmter Ereignisse ist nicht erforderlich, wenn diese Einzelheiten für die Rechtsfolge der unter Beweis gestellten Haupttatsache - hier: die Zusicherung eines bestimmten Zustands der Mietsache - nicht entscheidend sind. Es ist vielmehr Sache des Tatrichters, bei der Beweisaufnahme den benannten Zeugen nach Einzelheiten zu befragen, die ihm für die Beurteilung der Zuverlässigkeit der Bekundungen erforderlich erscheinen.

III.

21 Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben und ist deshalb im Umfang der Anfechtung gemäß § 562 Abs. 1 ZPO aufzuheben. Die Sache ist nach § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, weil der Senat den Mietvertrag nicht selbst auslegen kann und die Sache daher nicht im Sinne des § 563 Abs. 3 ZPO zur Endentscheidung reif ist. Das Berufungsgericht hat keine tatsächlichen Feststellungen zu der von der Beklagten behaupteten Zusage einer zusätzlichen Verglasung der Fenster getroffen. Die Zurückverweisung gibt dem Berufungsgericht zugleich Gelegenheit, sich mit dem weiteren Vorbringen der Revision zur angeblichen Zusage eines Dachterrassenausbaus zu befassen.