



**Im Namen des Volkes**

**In dem Verfahren  
über  
die Verfassungsbeschwerde**

des Herrn K...

- Bevollmächtigte: Rechtsanwältin Sabine Malinke,  
Pettenkoferstraße 46, München -

gegen das Urteil des Landgerichts München I  
vom 13. Januar 1999 - 14 S 14877/98 -

hat die 1. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts durch den

Vizepräsidenten Papier  
und die Richter Grimm,  
Hömig

am 7. Juli 1999 einstimmig beschlossen:

Das Urteil des Landgerichts München I vom 13. Januar 1999 - 14 S 14877/98 - verletzt den Beschwerdeführer in seinem Grundrecht aus Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes. Es wird aufgehoben. Die Sache wird an das Landgericht zurückverwiesen.

Der Freistaat Bayern hat dem Beschwerdeführer die notwendigen Auslagen zu erstatten.

**Gründe:**

Die Verfassungsbeschwerde betrifft ein mietrechtliches Räumungsurteil. 1

**I.**

1. Der Beschwerdeführer ist Mieter einer Doppelhaushälfte, die er zu Wohnzwecken nutzt. Grundlage ist ein 1992 mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin des Ausgangsverfahrens, der damals neunzigjährigen und inzwischen verstorbenen Frau K., geschlossener Mietvertrag. In dessen § 2 (Mietdauer) war der vorformulierte Text "Das Mietverhältnis beginnt am:" handschriftlich wie folgt ergänzt worden: "01.01.1993 Mietverhältnis auf 10 Jahre". Gleichzeitig war unter Streichung des restlichen Textes 2

zur Mietdauer die Spalte, nach der das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit läuft, mit dem handschriftlichen Zusatz angekreuzt worden: "lt. Aussprache mit Frau K. vom 07.11.1992 darf [der Mieter] das Anwesen mieten[,] solange es ihm gefällt und er für Ordnung sorgt".

1997 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Der Beschwerdeführer wandte dagegen ein, daß im Mietvertrag ein befristetes Mietverhältnis auf zehn Jahre vereinbart worden sei. 3

Das Amtsgericht hat die daraufhin erhobene Räumungsklage nach Durchführung einer Beweisaufnahme (Einvernahme von Zeugen) abgewiesen, weil ein auf zehn Jahre befristeter Mietvertrag abgeschlossen worden sei und wegen der Befristung die Eigenbedarfskündigung das Mietverhältnis nicht habe beenden können. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht den Beschwerdeführer dagegen mit der angegriffenen Entscheidung verurteilt, das Mietobjekt bis zum 31. August 1999 zu räumen und an die Klägerin herauszugeben: 4

Deren Kündigung habe das Mietverhältnis gemäß § 564 b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB beendet. Zwischen der Vorvermieterin und dem Beschwerdeführer sei kein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit vereinbart worden. Zu Recht weise die Klägerin darauf hin, daß § 2 des Mietvertrags in sich widersprüchliche Regelungen enthalte. Auch wenn die Aussagen der in erster Instanz vernommenen Zeugen darauf hindeuteten, daß bei Ausfüllung des Mietvertrags durch den Vater des Beschwerdeführers von einem Mietverhältnis auf mindestens zehn Jahre die Rede gewesen sei, vermöge dies allein die in dem Vertrag enthaltenen Widersprüche zur Laufzeit nicht im Sinne des insoweit darlegungs- und beweispflichtigen Beschwerdeführers zu lösen. Beim handschriftlich gefertigten Teil falle immerhin die Formulierung "lt. Aussprache" auf, die eine die Bedeutung dieser handschriftlichen Bemerkung relativierende Wirkung habe. 5

Den Angaben der Zeugen komme jedoch bei der Auslegung von § 2 des Mietvertrags vor allem deshalb nur eingeschränkte Bedeutung zu, weil die Voreigentümerin unstreitig den Vertrag mit den handschriftlichen Ergänzungen nicht sofort unterschrieben, sondern das von ihr noch nicht unterzeichnete Vertragsexemplar zur Überprüfung bei sich behalten und erst etwa zwei Wochen später unterfertigt habe. Da nach Sachlage das Zustandekommen des Mietvertrags von der Unterzeichnung des schriftlichen Vertragsexemplars abhängig gewesen sei, komme es für die Beurteilung der Wirksamkeit des Vertrags und für die Auslegung der einzelnen Vertragspassagen entscheidend auf den Zeitpunkt der Unterzeichnung durch die Voreigentümerin an. Daher trete das, was vorab besprochen worden sei, in den Hintergrund und gewinne der objektive Inhalt des Vertragstexts an Bedeutung. Da - insbesondere wegen des hohen Alters der Voreigentümerin - Vorbehalte hinsichtlich deren Erinnerung an den Inhalt des zwei Wochen zurückliegenden Gesprächs angebracht seien, sei es durchaus denkbar, daß sie beim späteren Durchlesen des Vertragstexts den handschriftlichen Passus in § 2 als letztlich nur auf ihre eigene Person bezogene Absichtserklärung gewertet und dem von ihr angekreuzten maschinenschriftlichen Passus die 6

für den endgültigen Vertragsabschluß entscheidende Bedeutung beigemessen habe. Auch der Beschwerdeführer habe bei Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere des Alters der Voreigentümerin, nicht davon ausgehen können, daß die später erfolgte Unterschriftsleistung der Voreigentümerin noch einen Bindungswillen bezüglich des handschriftlichen Teils umfaßt habe.

2. Mit seiner Verfassungsbeschwerde rügt der Beschwerdeführer unter anderem eine Verletzung des Art. 3 Abs. 1 GG in seiner Bedeutung als Willkürverbot.

7

Die Auslegung des Mietvertrags durch das Landgericht sei derart unverständlich, daß sie schlechthin unhaltbar sei. Bei Unterzeichnung des Vertrags seien von den Parteien keine Willenserklärungen abgegeben worden, die von dem zwei bis drei Wochen vorher besprochenen Vertragsinhalt abwichen. Bei verständiger Würdigung des Sachverhalts habe somit nur davon ausgegangen werden können, daß der einmal geäußerte Wille über den Inhalt des Vertrags Bestand haben sollte. Es hätten auch keine Anhaltspunkte dafür vorgelegen, daß die Vorvermieterin sich nicht an den Inhalt des Gesprächs habe erinnern können oder sich nicht mehr auf eine längere Mietzeit habe einlassen wollen. Das Landgericht habe seine Entscheidung auf der Grundlage eines nur vermuteten Sachverhalts getroffen. Zum einen unterstelle es einen fehlenden Rechtsbindungswillen der Vorvermieterin aufgrund unzureichenden Erinnerungsvermögens, zum anderen gehe es zu Unrecht davon aus, diese habe den maschinenschriftlichen Passus angekreuzt; tatsächlich habe das der Vater des Beschwerdeführers getan.

8

3. Zu der Verfassungsbeschwerde hat sich das Bayerische Staatsministerium der Justiz geäußert. Es hält die Verfassungsbeschwerde für unbegründet. Die Überlegungen des Landgerichts ließen keine sachfremden Erwägungen erkennen. Jedenfalls beruhe das angegriffene Urteil nicht auf einem eventuellen Verfassungsverstoß, weil das Gericht schon nach dem Vortrag des Beschwerdeführers zu demselben Ergebnis hätte kommen können. Danach habe sich dieser zu umfassenden Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten verpflichtet. Insoweit sei das Schriftformerfordernis des § 566 Satz 1 in Verbindung mit § 580 BGB nicht eingehalten worden. Der Mietvertrag gelte deshalb gemäß § 566 Satz 2 Halbsatz 1 BGB als für unbestimmte Zeit geschlossen.

9

## II.

Die Kammer nimmt die Verfassungsbeschwerde gemäß § 93 b BVerfGG zur Entscheidung an, weil dies zur Durchsetzung des Grundrechts des Beschwerdeführers aus Art. 3 Abs. 1 GG in seiner Bedeutung als Willkürverbot angezeigt ist (§ 93 a Abs. 2 Buchstabe b BVerfGG). Auch die weiteren Voraussetzungen für eine stattgebende Kammerentscheidung nach § 93 c Abs. 1 Satz 1 BVerfGG liegen vor.

10

1. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist ein Richterspruch willkürlich, wenn er unter keinem denkbaren rechtlichen Aspekt vertretbar ist und sich daher der Schluß aufdrängt, daß er auf sachfremden Erwägungen beruht. Das ist an-

11

hand objektiver Kriterien festzustellen. Schuldhaftes Handeln des Richters ist nicht erforderlich. Fehlerhafte Auslegung allein macht eine Gerichtsentscheidung nicht willkürlich. Willkür liegt vielmehr erst vor, wenn die Rechtslage in krasser Weise verkannt wird. Davon kann jedoch nicht gesprochen werden, wenn das Gericht sich mit der Rechtslage eingehend auseinandersetzt und seine Auffassung nicht jedes sachlichen Grundes entbehrt (vgl. BVerfGE 89, 1 <13 f.>).

2. Gemessen daran kann die angegriffene Entscheidung keinen Bestand haben. Die tragende Erwägung für die Annahme des Landgerichts, das streitige Mietverhältnis sei nicht auf bestimmte Zeit abgeschlossen worden, eine ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs der Klägerin gemäß § 564 b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB deshalb möglich, ist unter keinem Gesichtspunkt rechtlich vertretbar. 12

a) Der Ausgangspunkt des Gerichts, es komme für die Auslegung der einzelnen Vertragspassagen entscheidend auf den Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung an, ist angesichts der unstreitigen Tatsache, daß die Vorvermieterin den schriftlich fixierten Mietvertrag zunächst überprüfen wollte, allerdings einleuchtend. Auch die Schlußfolgerung, daß deshalb das vorher Besprochene in den Hintergrund trete und der objektive Inhalt des Vertragstextes an Bedeutung gewinne, ist nachvollziehbar und zumindest vertretbar. Es entspricht der herkömmlichen zivilrechtlichen Dogmatik, bei der Auslegung von Willenserklärungen gemäß den §§ 133, 157 BGB zunächst vom Wortlaut der Erklärung auszugehen und in einem zweiten Auslegungsschritt außerhalb des Erklärungsakts liegende Begleitumstände, wie insbesondere die Entstehungsgeschichte eines Vertrags, in die Interpretation einzubeziehen (vgl. BGH, NJW 1998, S. 2966; Heinrichs, in: Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 58. Aufl. 1999, § 133 Rn. 14-19). 13

Verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden ist schließlich, daß das Landgericht darauf abgehoben hat, wie der Beschwerdeführer die Unterzeichnung des Mietvertrags durch die Vorvermieterin hat verstehen müssen. Dieser Ansatz stimmt mit der in Rechtsprechung und Literatur allgemein vertretenen Ansicht überein, daß für die Auslegung empfangsbedürftiger Willenserklärungen nach den §§ 133, 157 BGB darauf abzustellen ist, wie der Erklärungsempfänger die Erklärung nach Treu und Glauben und nach der Verkehrsauffassung verstehen mußte (vgl. BGHZ 103, 275 <280>; BGH, NJW 1988, S. 2878 <2879>; Heinrichs, a.a.O., § 133 Rn. 9 f., jeweils m.w.N.). 14

b) Nicht mehr nachvollzogen werden kann jedoch, wie das Landgericht zu der Auffassung gelangen konnte, der Beschwerdeführer habe nicht davon ausgehen können, daß die Unterschriftsleistung der Vorvermieterin noch einen Bindungswillen bezüglich des handschriftlichen Teils des Mietvertrags umfaßt habe. 15

Das Gericht hat diese Auffassung unter "Berücksichtigung aller Umstände" gewonnen und dabei vor allem auf das Alter der Vorvermieterin verwiesen. Letzteres steht offenbar im Zusammenhang mit seiner Erwägung, daß - insbesondere wegen des hohen Alters von Frau K. - Vorbehalte hinsichtlich deren Fähigkeit, sich an den Inhalt des zwei Wochen zurückliegenden Gesprächs zu erinnern, angebracht seien, wes- 16

halb es "durchaus denkbar" sei, daß die Vermieterin beim späteren Durchlesen des Vertragstexts den handschriftlichen Passus in § 2 des Mietvertrags nur als auf die eigene Person bezogene Absichtserklärung gewertet und dem von ihr angekreuzten maschinenschriftlichen Passus die für den endgültigen Vertragsschluß entscheidende Bedeutung beigemessen habe.

Aus diesen Ausführungen erschließt sich schon nicht, weshalb der Beschwerdeführer bei Vertragsunterzeichnung davon ausgehen mußte, daß seiner Vertragspartnerin die Fähigkeit gefehlt haben könnte, sich an das etwa zwei Wochen zuvor hinsichtlich des Vertragsinhalts Besprochene zu erinnern. Ein allgemeiner Erfahrungssatz des Inhalts, daß neunzigjährige Personen sich nicht mehr an das erinnern können, was sie zu einem ungefähr zwei Wochen zurückliegenden Zeitpunkt über eine in Aussicht genommene Vereinbarung mit dem anderen Vertragsteil abgesprochen haben, besteht nicht. Umstände, aus denen sich - für den Beschwerdeführer erkennbar - eine solche Erinnerungslücke bei der Vorvermieterin ergeben haben könnte, hat das Landgericht nicht angeführt. Es hat sich statt dessen auf bloße "Vorbehalte" gestützt, ohne diese in tatsächlicher Hinsicht zu untermauern. Im Vortrag der Parteien finden diese Vorbehalte keine Grundlage, weil ausweislich der beigezogenen Akten im Ausgangsverfahren weder die Klägerin noch der Beschwerdeführer geltend gemacht hat, bei der Vorvermieterin habe ein Erinnerungsmangel der genannten Art vorgelegen.

17

Soweit das Landgericht auf weitere Umstände verweist, derentwegen der Beschwerdeführer nicht habe davon ausgehen können, die Vorvermieterin habe bei der Vertragsunterzeichnung noch einen Rechtsbindungswillen bezüglich des handschriftlichen Vertragsinhalts zur Mietdauer gehabt, legt es diese Umstände nicht hinreichend offen. Sollte es zu ihnen auch gerechnet haben, daß nach seiner Ansicht Frau K. den maschinenschriftlichen Passus des Mietvertrags selbst angekreuzt hat, wäre diese Annahme schwerlich durch den Akteninhalt gedeckt. Denn nach dem beiderseitigen Parteivorbringen und den damit übereinstimmenden Aussagen der vom Amtsgericht vernommenen Zeugen haben der Vater des Beschwerdeführers das Mietvertragsformular (vollständig) ausgefüllt und die Vorvermieterin nur noch die Unterschrift unter den Vertrag geleistet.

18

Die Begründung des Landgerichts läßt weiter nicht erkennen, daß aus der nach Ansicht des Gerichts relativierenden Wirkung der Formulierung "lt. Aussprache" für die handschriftlichen Einfügungen in § 2 des Mietvertrags hinsichtlich dieses Teils des Vertragstexts auf einen fehlenden Rechtsbindungswillen der Vorvermieterin geschlossen werden könnte. Schließlich enthält auch die Akte des Ausgangsverfahrens keine Anhaltspunkte dafür, daß die ursprüngliche Vermieterin diese Einfügungen und die insoweit nach den Zeugenaussagen vor dem Amtsgericht vorher getroffenen Absprachen nicht mehr hat gelten lassen wollen. Die gegenteilige Annahme des Landgerichts entbehrt damit jeder Grundlage.

19

c) Das angegriffene Urteil beruht auch auf der damit gegebenen Verletzung des Art.

20

3 Abs. 1 GG. Es ist nicht auszuschließen, daß das Landgericht bei erneuter, die vorstehenden Ausführungen berücksichtigender Befassung mit der Sache, gegebenenfalls auch nach einer weiteren Beweisaufnahme, zu einem dem Beschwerdeführer günstigeren Ergebnis gelangt.

Die Ausführungen in der Stellungnahme des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz dazu, daß das Landgericht einfachrechtlich zu dem Ergebnis kommen müßte, wegen Nichteinhaltung des Schriftformerfordernisses des § 566 Satz 1 in Verbindung mit § 580 BGB hinsichtlich vom Beschwerdeführer vorgetragener Vereinbarungen zu Renovierungs- und Instandsetzungspflichten gelte der Vertrag gemäß § 566 Satz 2 Halbsatz 1 BGB als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, zwingen zu keiner anderen Beurteilung. Im Ausgangsverfahren ist diese Frage nicht thematisiert worden. Es läßt sich auch nicht sicher vorhersehen, wie das Landgericht sie, ihre Erheblichkeit unterstellt, entscheiden wird.

21

Der Beschwerdeführer hat im Ausgangsverfahren von ihm zu erbringende Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten in den Zusammenhang mit dem Wunsch der Vorvermieterin gestellt, einen Mieter zu finden, der bereit war, ihr Anwesen "in Ordnung zu halten". Im Hinblick auf diesen Wunsch wurde im schriftlichen Mietvertrag in § 2 zur Mietdauer handschriftlich festgehalten, daß der Beschwerdeführer das Anwesen mieten dürfe, solange es ihm gefällt "und er für Ordnung sorgt". Es liegt nahe, diesen Passus als (schriftlich fixierten) Ausdruck des Willens der Parteien über die erwähnten Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten zu verstehen. Jedenfalls ist nicht auszuschließen, daß das Landgericht im weiteren Verfahren zu einem derartigen Auslegungsergebnis gelangt. Dann wäre das Schriftformerfordernis wohl auch insoweit gewahrt (vgl. Emmerich, in: Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 2. Buch, §§ 564 bis 580 a, 13. Bearbeitung 1997, § 566 Rn. 32).

22

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 34 a Abs. 2 BVerfGG.

23

Diese Entscheidung ist unanfechtbar.

24

Papier

Grimm

Hömig

**Bundesverfassungsgericht, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 7. Juli 1999 - 1 BvR 346/99**

**Zitiervorschlag** BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 7. Juli 1999 - 1 BvR 346/99 - Rn. (1 - 24), [http://www.bverfg.de/e/rk19990707\\_1bvr034699.html](http://www.bverfg.de/e/rk19990707_1bvr034699.html)

**ECLI** ECLI:DE:BVerfG:1999:rk19990707.1bvr034699