



**Bundesgerichtshof, Beschluss vom 18.02.2026, Az.
XII ZR 27/25**

Tenor

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin wird die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 28. März 2025 zugelassen.

Auf die Revision der Klägerin wird das vorgenannte Urteil aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens einschließlich der Kosten der Nichtzulassungsbeschwerde, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Wert: 12.000 €

Gründe

I.

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Räumung und Herausgabe von Praxisräumen.

Die Beklagte schloss am 21. Februar 2006 mit der Voreigentümerin der Immobilie einen Mietvertrag (im Folgenden: MV) über Gewerberäume zum Zwecke des Betriebes einer Arztpraxis. § 2 Ziffer 1 lit. c MV lautet: "Der Mietvertrag wird auf die Dauer von 60 Monaten geschlossen und läuft bis zum 30.04.2011. Er verlängert sich jeweils um 60 Monate", wobei die Zahl 60 jeweils handschriftlich eingetragen ist und sich im Vordruck die Passage anschließt, "falls er nicht spätestens ... Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.", die händisch gestrichen wurde. Am Ende des Vertrags findet sich in § 23 MV folgende handschriftliche Vereinbarung: "Der Mieter kann den Vertrag zu jeder Zeit lösen und mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. [...] Sollte [die Beklagte] die Praxis verkaufen, wird der Mietvertrag auf den neuen Besitzer übertragen, § 10 Abs. 2. [...]. Eine Option für weitere 2 x 60 Monaten besteht."

Die Klägerin wurde im Jahr 2012 als neue Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks in das Grundbuch eingetragen. Sie meint, das Mietverhältnis sei nach den vertraglichen Regelungen nach zweimaliger Vertragsverlängerung um jeweils 60 Monate zum 1. Mai 2021 beendet worden.

Das Landgericht hat nach Durchführung einer Beweisaufnahme die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der Nichtzulassungsbeschwerde, mit der sie ihr Räumungs- und Herausgabebegehren weiterverfolgt.

II.

Die statthafte und auch im Übrigen zulässige Nichtzulassungsbeschwerde hat Erfolg. Sie führt gemäß § 544 Abs. 9 ZPO zur Zulassung der Revision und zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung sowie zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt, es liege ein Mietverhältnis vor, das sich nach Mietbeginn am 1. April 2006 jeweils um 60 Monate verlängere. Aufgrund der Streichung des 2. Halbsatzes in § 2 Abs. 1 lit. c Satz 2 MV bestehe für die Vermieterseite vor Ablauf von 30 Jahren kein Recht zur ordentlichen Kündigung, während die Beklagte das Recht zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von drei Monaten habe.

Von der vereinbarten Vertragsdauer sei das in § 23 MV enthaltene Optionsrecht zu unterscheiden. Bei dieser Regelung sei nach ihrem Wortlaut unklar, ob sie für den Mieter oder nur für einen Praxiserwerber gelte. Nähme man an, bei der Regelung handele es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung, wäre sie unklar und deshalb unwirksam, so dass es bei der Regelung in § 2 Abs. 1 lit. c Satz 2 MV verbliebe. Bei Annahme einer Individualabrede sei zwischen den Parteien streitig, ob sich die Klausel, wie von der Klägerin behauptet, auf die Zeit nach dem 30. April 2011 beziehe und somit insgesamt nur zwei Verlängerungen vereinbart seien, oder, wie zuletzt von der Beklagten behauptet, unabhängig von der Vertragslaufzeit eigenständig für einen Praxisübernehmer habe gelten sollen. Die Klägerin habe ihr Verständnis der Vertragsauslegung nicht bewiesen.

2. Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen. Die Klägerin rügt zu Recht, dass sie durch die angefochtene Entscheidung in ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt ist.

a) Dem Anspruch auf rechtliches Gehör entspricht die Pflicht des Gerichts, Anträge und Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und bei seiner Entscheidung in Erwägung zu ziehen. Art. 103 Abs. 1 GG zwingt das Gericht jedoch nicht dazu, jedes Vorbringen ausdrücklich zu bescheiden. Auch kann daraus keine Pflicht erwachsen, den Rechtsansichten eines Beteiligten zu folgen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Gericht das Vorbringen eines Beteiligten zur Kenntnis genommen und in Erwägung gezogen hat. Ein Verstoß gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör kann deshalb nur dann festgestellt werden, wenn besondere Umstände vorliegen, die den Schluss zulassen, das Gericht habe das Vorbringen eines Beteiligten bei seiner Entscheidung entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder nicht erwogen. Geht das Gericht auf den wesentlichen Kern des Tatsachenvortrags eines Beteiligten zu einer Frage, die für das Verfahren von zentraler Bedeutung ist, in den Entscheidungsgründen nicht ein, so lässt dies auf die Nichtberücksichtigung des Vortrags schließen, sofern er nicht nach dem Rechtsstandpunkt des Gerichts unerheblich oder offensichtlich unsubstantiiert war (Senatsbeschluss vom 2. August 2023 - XII ZR 67/22 - ZMR 2024, 751 Rn. 13 mwN).

b) Nach diesen Grundsätzen hat das Berufungsgericht auslegungsrelevanten Tatsachenvortrag der Klägerin übergangen und dadurch den Anspruch der Klägerin auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt.

aa) Die Klägerin hat bereits erstinstanzlich vorgetragen, dass die Beklagte im Jahr 2013 bei einem Gespräch mit dem Gesellschafter der Klägerin F. R. darum gebeten hatte, das Mietverhältnis über das Jahr 2021 hinaus noch ein weiteres Mal um fünf Jahre bis 2026 zu verlängern. Jedenfalls sei ihr eine Verlängerung um drei bis vier Jahre wichtig. Zum Beweis hierfür hat die Klägerin die zeugenschaftliche Vernehmung des aufseiten der Beklagten an diesem Gespräch beteiligten Rechtsanwalts angeboten. Hierauf hat die Klägerin im Berufungsverfahren nochmals Bezug genommen.

Auf dieses Vorbringen der Klägerin zum (tatsächlichen) Verständnis der Beklagten hinsichtlich der vereinbarten Vertragslaufzeit ist das Berufungsgericht nicht ausreichend eingegangen. Zwar hat es dieses Vorbringen im streitigen Teil des Tatbestands der angefochtenen Entscheidung wiedergegeben. In den Entscheidungsgründen hat es sich hiermit jedoch nur in einer nicht nachvollziehbaren Weise befasst. Dies genügt den oben dargestellten Anforderungen nicht (vgl. Senatsbeschluss vom 2. August 2023 - XII ZR 67/22 - ZMR 2024, 751 Rn. 18). Die angefochtene Entscheidung lässt damit die notwendige inhaltliche Auseinandersetzung mit diesem Klägervortrag vermissen.

bb) Die dem Berufungsgericht unterlaufene Gehörsverletzung ist auch entscheidungserheblich (§ 544 Abs. 9 ZPO).

Bei der Auslegung einer Willenserklärung sind zwar regelmäßig nur solche Umstände zu berücksichtigen, die dem Empfänger bei Zugang der Willenserklärung erkennbar waren. Aus Umständen, die erst nach Zugang der Erklärung zutage treten, kann grundsätzlich nicht der Schluss gezogen werden, dass der Empfänger diese Erklärung in einem anderen als in dem zum Zeitpunkt des Zugangs erkennbaren Sinn verstehen musste. Allerdings kann und muss bei der Auslegung eines Rechtsgeschäfts auch das nachträgliche Verhalten der Partei in dem Sinne berücksichtigt werden, dass spätere Vorgänge Rückschlüsse auf den tatsächlichen Willen und das tatsächliche Verständnis der am Rechtsgeschäft Beteiligten zulassen können (vgl. etwa Senatsurteil vom 8. April 2020 - XII ZR 120/18 - NZM 2020, 507 Rn. 28; BGH, Beschluss vom 13. Oktober 2011 - VII ZR 222/10 - ZfBR 2012, 138 Rn. 9 mwN und Urteil vom 7. Dezember 2006 - VII ZR 166/05 - NJW-RR 2007, 529 Rn. 18).

Um solche Umstände geht es hier. Der von der Klägerin vorgetragene Inhalt des im Jahr 2013 mit dem Gesellschafter der Klägerin F. R. geführten Gesprächs deutet darauf hin, dass die Beklagte zu diesem Zeitpunkt selbst davon ausgegangen ist, die ursprünglich vereinbarte Laufzeit des Mietvertrags ende im Mai 2021. Aus der Erhebung des von der Klägerin angebotenen Beweises hätten sich somit wesentliche Erkenntnisse für ein übereinstimmendes Verständnis der ursprünglichen Vertragsparteien hinsichtlich der getroffenen Laufzeitvereinbarung und damit für die Auslegung des Mietvertrags ergeben können. Daher konnte das Berufungsgericht diesen unter Zeugenbeweis gestellten Vortrag nicht übergehen, ohne dadurch den Anspruch der Klägerin auf rechtliches Gehör zu verletzen. Es ist nicht auszuschließen, dass das Berufungsgericht, hätte es das Vorbringen der Klägerin in der gebotenen Weise zur Kenntnis genommen und den angebotenen Beweis erhoben, zu einem anderen, für die Klägerin günstigen Auslegungsergebnis gekommen wäre.

3. Die weiteren von der Nichtzulassungsbeschwerde erhobenen Rügen hat der Senat geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet. Von einer Begründung wird insoweit abgesehen (§ 544 Abs. 6 Satz 2 ZPO).

Guhling

Günter

Nedden-Boeger

Pernice

Recknagel

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterefreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de