

Ib ZR 227/62

2119 056

Verkündet am
24. April 1964

■, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der F ■ am Z ■ GmbH, vertreten durch die Geschäfts-
führer Egon E ■ und Arnold K ■, B ■, Ku ■
damm ■,

Klägerin, Widerbeklagte und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -

gegen

den Kaufmann Kurt L ■ in Bi ■, D ■ Straße ■,

Beklagten, Widerkläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. ■ -

hat der Ib-Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 24. April 1964 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Krüger-Nieland, Dr. Spreng, Pehle,
Dr. Sprengmann und Dr. Mösl

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats
des Kammergerichts in Berlin vom 8. Oktober 1962
wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte verkaufte der Klägerin durch schriftlichen Vertrag vom 24. Oktober 1959 sein Einzelhandels-geschäft mit der Bezeichnung "Musik-I. [REDACTED]" zum Preis von 59.000,- DM (die Anführung eines Kaufpreises von 49.000,- DM im Tatbestand des angefochtenen Urteils beruht offensichtlich auf einem Versehen); das Geschäft wurde in gemieteten Räumen in dem der Rudolf K. [REDACTED] AG gehörenden Hause B. [REDACTED]-S. [REDACTED], S. [REDACTED]straße [REDACTED] betrieben. Die Grundstückseigentümerin war gegen Erhöhung des Mietzinses von 260.-- DM auf 310.-- DM monatlich mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses durch die Klägerin einverstanden.

Der Kaufvertrag enthält, soweit er für den vorliegenden Rechtsstreit erheblich ist, folgende Bestimmungen:

"

§ 2

Kaufpreis

...

Der Kaufpreis vermindert sich, falls die Vermieterin der Geschäftsräume das bestehende Mietverhältnis kündigt, wie folgt:

- a) bei Zugang der Kündigung an die Käuferin bis zum Ablauf des 31. Oktober 1960 um 26.000,- DM auf 33.000,- DM (dreiunddreißigtausend);
- b) bei Zugang der Kündigung an die Käuferin bis zum Ablauf des 30. April 1961 um 10.000,- DM auf 49.000,- DM (neunundvierzigtausend);

c) ...

Erfolgt die Kündigung aus Gründen, die die Käuferin zu vertreten hat, so tritt die ... Verminderung des Kaufpreises nicht ein.

- 3 -

§ 3

Zahlungsweise

Von dem Kaufpreis werden 33.000.-- DM bei der Übergabe des Geschäfts fällig und zahlbar. Von dem Rest des Kaufpreises werden 16.000.-- DM am 1. November 1960, 5.000.-- DM am 1. Mai 1961 und 5.000.-- DM am 1. November 1961 fällig und zahlbar, sofern nicht die Voraussetzungen des § 2 Abs. 2 eingetreten sind und die Käuferin dies dem Verkäufer unverzüglich anzeigt,

...

.... "

Für die am 1. Mai und am 1. November 1961 fälligen Kaufpreisraten von je 5.000.-- DM hat die Klägerin bei der Commerzbank, Filiale Bi[REDACTED], den Betrag von 10.000.-- DM auf ein Gemeinschaftskonto Kurt L[REDACTED] F[REDACTED] am Z[REDACTED] GmbH Nr. 15[REDACTED]/9 eingezahlt.

Die Rudolf K[REDACTED] AG richtete im März 1961 an die Klägerin folgende Schreiben:

Am 17. März 1961:

"....

Wie Ihnen sicher bekannt ist, ist für das zwischen uns bestehende Mietverhältnis über das Ladengeschäft in F[REDACTED]-S[REDACTED], S[REDACTED]straße [REDACTED], durch das jetzt auch in Berlin geltende Geschäftsraummietengesetz eine neue Situation eingetreten.

Wir sehen uns auf Grund dessen veranlaßt, Ihnen hiermit das z.Zt. bestehende Mietverhältnis nach Maßgabe der gegebenen gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.

Wir sind selbstverständlich bereit, das Mietverhältnis mit Ihnen weiter fortzusetzen, wobei dann allerdings der nunmehr nach den Bestimmungen des



Geschäftsraummietengesetzes neu festzusetzende Mietzins berücksichtigt werden müßte.

Wir bitten Sie zu diesem Zweck um Festlegung eines Termins zwecks Rücksprache in dieser Angelegenheit mit unserer Grundstücksverwaltung. In dieser Besprechung können dann alle bestehenden Fragen über einen neu abzuschließenden Mietvertrag geklärt werden."

und am 27. März 1961:

"....

auf Grund des Geschäftsraummietengesetzes in der vom 1. März 1961 in Berlin geltenden Fassung vom 10. Januar 1961 kündigen wir das bestehende Mietverhältnis über die Mieträume in B[REDACTED]-S[REDACTED], Schloßstraße 9, zum 30. Juni 1961.

Wir sind bereit, mit Ihnen einen neuen Mietvertrag abzuschließen."

Die Klägerin hat daraufhin mit der Vermieterin einen neuen Mietvertrag geschlossen, in welchem ein Mietzins von 470.-- DM monatlich und, wie sie behauptet, eine kürzere Laufzeit des Mietverhältnisses vereinbart wurde. Von der ihr zugegangenen Kündigung hat sie dem Beklagten mit Schreiben vom 21. April 1961 Kenntnis gegeben.

Die Klägerin ist der Auffassung, infolge der Kündigung des Mietverhältnisses durch das Schreiben vom 27. März 1961 sei der in § 2 Abs. 2 b) des Vertrages vorgesehene Fall der Minderung des Kaufpreises um 10.000.-- DM eingetreten; denn unter diese Vereinbarung falle auch eine Kündigung mit dem Ziele der Mieterhöhung, da bei Abschluß des Kaufvertrages zu erwarten gewesen sei, daß das Geschäftsraummietengesetz auch in Berlin bald in Kraft treten werde. Zudem enthalte der nach der Kündigung geschlossene neue

Mietvertrag nicht nur die Vereinbarung eines höheren Mietzinses, sondern auch für sie, die Klägerin, ungünstigere Bestimmungen über die Laufzeit des Mietvertrages.

Die Klägerin hat beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, den bei der Commerzbank, Filiale Bi [REDACTED], auf dem Konto Nr. 15 [REDACTED]/9 ... hinterlegten Betrag von 10.000.-- DM nebst aufgelaufenen Zinsen freizugeben und die Commerzbank, Filiale Bi [REDACTED], anzuweisen, das gesamte Sparguthaben zur alleinigen Verfügung der Klägerin zu halten, sowie das über das Gemeinschaftskonto ausgestellte Sparbuch an sie herauszugeben.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen,

und hat Widerklage erhoben mit dem Antrag,

die Klägerin zu verurteilen, darin einzuwilligen, daß der hinterlegte Betrag von 10.000.-- DM nebst Zinsen an ihn ausgezahlt wird.

Er behauptet, die Vertragsbestimmung über die Minderung des Kaufpreises im Falle einer Kündigung habe die Käuferin nur davor schützen sollen, daß ihr die Geschäftsräume vorzeitig entzogen würden und sie trotzdem den vollen Kaufpreis zahlen müsse. Eine Kündigung mit dem Ziele der Mieterhöhung, wie sie im Geschäftsraummietengesetz vorgesehen sei, habe nicht zur Herabsetzung des Kaufpreises führen sollen. Die Frage der Mieterhöhung habe bei den Kaufverhandlungen keine Rolle gespielt. Überdies sei ihm die Kündigung nicht unverzüglich mitgeteilt worden.

Die Klägerin hat beantragt, die Widerklage abzuweisen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen; das Kammergericht hat die Klage abgewiesen und nach dem Widerklageantrag erkannt. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils; sie verlangt ferner die dem Beklagten erstatteten Kosten der Vorinstanzen zurück.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat den Klageanspruch in erster Linie deshalb abgewiesen, weil die Klägerin dem Beklagten die Kündigung durch die Vermieterin nicht unverzüglich angezeigt habe; davon sei aber gemäß § 3 Abs. 2 des Kaufvertrages die bei Eintritt der Voraussetzungen des § 2 Abs. 2 des Vertrages vorgesehene Herabsetzung des Kaufpreises abhängig.

Auf die dazu angestellten Erwägungen des angefochtenen Urteils und die dagegen gerichteten Angriffe der Revision braucht nicht eingegangen zu werden; denn das Urteil wird im Ergebnis jedenfalls von den weiteren Darlegungen über die Auslegung der hier in Betracht kommenden Bestimmungen des Kaufvertrages in rechtlich unangreifbarer Weise getragen.

II. 1. Das Berufungsgericht hat, wie dem Zusammenhang der Urteilsgründe hinreichend deutlich zu entnehmen ist, den Kaufvertrag dahin ausgelegt, daß die für den Fall der Kündigung der Geschäftsräume durch die Vermieterin vorgesehene Herabsetzung des Kaufpreises nach dem Willen der Parteien nur dann eintreten sollte, wenn die Kündigung zur

Aufgabe der Geschäftsräume durch die Käuferin führte, nicht aber schon dann, wenn die Kündigung lediglich mit dem Ziele einer Erhöhung des Mietzinses ausgesprochen wurde. Für diese Auslegung hätte der Berufungsrichter vor allem den Umstand heranziehen können, daß eine vor dem 31. Oktober 1960 zugegangene Kündigung zu einer Verminderung des Kaufpreises um 26.000.- DM, eine vor dem 30. April 1961 zugegangene Kündigung dagegen nur mehr zu einer Herabsetzung um 10.000.- DM führen sollte (§ 2 Abs. 2 a und b des Kaufvertrages). Eine so erhebliche Staffelung des Kaufpreises für den Zeitraum eines halben Jahres hat aber vom Standpunkt der Parteien aus nur dann einen Sinn, wenn damit der Gefahr Rechnung getragen werden sollte, daß die Käuferin die Geschäftsräume noch vor Abwicklung des Weihnachtsgeschäfts des Jahres 1960 räumen müßte und damit eine empfindliche wirtschaftliche Einbuße erlitt; sie fände dagegen keine Erklärung, wenn die Parteien davon ausgegangen wären, daß auch eine Mieterhöhung um monatlich 160.-- DM zur Herabsetzung des Kaufpreises führen sollte, da dann einer Mehrbelastung der Käuferin um insgesamt höchstens 960.- DM eine Verringerung ihrer Gegenleistung um 16.000.- DM gegenübergestanden wäre.

Im einzelnen hat das Berufungsgericht ausgeführt, daß die von der Vermieterin ausgesprochene Kündigung auf dem am 1. März 1961 in Berlin in Kraft getretenen Geschäftsraummietengesetz (Gesetz zur Einführung des Geschäftsraummietengesetzes im Land Berlin vom 10. Januar 1961 - BGBl I 13 = EGBI III 402-18-1) - GRMG Berlin - gestützt sei. Nach § 8 des Gesetzes - die Anführung des § 6 in diesem Zusammenhang beruht auf einem Versehen - könne der Mieter, dem aufgrund dieses Gesetzes gekündigt sei, den Widerruf der Kündigung verlangen, wenn sie erhebliche wirtschaftliche Nachteile für ihn mit sich bringt und wenn die Fortsetzung des

Mietverhältnisses dem Vermieter zugemutet werden kann. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 GRMG Berlin sei die Fortsetzung dem Vermieter dann zumutbar, wenn der Mieter in eine angemessene Mieterhöhung von dem Zeitpunkt an einwilligt, zu dem die Kündigung wirksam war.

Zur Durchsetzung des Verlangens nach Widerruf der Kündigung habe der Klägerin an sich ein gerichtliches Verfahren zur Verfügung gestanden (§§ 15, 16 GRMG Berlin); hätte die Vermieterin die Kündigung widerrufen oder wäre sie zum Widerruf verurteilt worden, so hätte die Kündigung als nicht erfolgt gegolten (§ 15 Abs. 2 GRMG Berlin). Die Klägerin habe jedoch den mit dem Widerrufsverlangen bezweckten Erfolg, die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Anpassung der vereinbarten an die ortsübliche Miete, durch Verhandlung und Vereinbarung mit der Vermieterin erreicht; sie könne daher dem Beklagten gegenüber nicht anders behandelt werden, als wenn sie von dem Widerrufsverlangen Gebrauch gemacht hätte, da es sich bei der durch das Geschäftsraummietengesetz geschaffenen Kündigungsregelung im Ergebnis nur um die gesetzlich zugelassene Erhöhung der vereinbarten Miete auf die ortsübliche Miete gehandelt habe.

Für die Auslegung des Kaufvertrages sei also davon auszugehen, daß die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit der nach dem Gesetz zugelassenen erhöhten Miete wie ein Widerruf der Kündigung zu behandeln sei; dabei sei von Bedeutung, daß sich die Vermieterin in dem ersten Schreiben vom 17. März 1961 bereit erklärt habe, das Mietverhältnis mit der Klägerin "weiter fortzusetzen".

2. Diese auf tatrichterlicher Würdigung beruhende Auslegung des als Individualvertrag gestalteten Kaufvertrags ist im Revisionsrechtszug nur in beschränktem Umfang nachprüfbar; soweit sie der rechtlichen Nachprüfung zugänglich ist, bleiben die Angriffe der Revision ohne Erfolg.

a) Die Revision beanstandet, das Berufungsgericht habe übersehen, daß die Klägerin schon in der Klageschrift vorge-
tragen hatte, der Vertreter des Beklagten habe in einem Schreiben vom 27. April 1961 an die Klägerin erklärt, die Kündigung unter gleichzeitiger Erhöhung des Mietpreises sei "aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre vorauszusehen" gewesen; daraus ergebe sich, daß die Parteien mit der Einführung des Geschäftsraummietengesetzes in Berlin gerechnet hätten; da sie gleichwohl für diesen Fall keine Ausnahme von den Vorschriften der §§ 2, 3 des Vertrages vorgesehen hätten, müßten diese Bestimmungen auch auf den hier gegebenen Fall der Kündigung Anwendung finden.

Die Rüge dringt nicht durch. Der Berufsrichter mußte sich mit dem Schreiben vom 27. April 1961 nicht auseinandersetzen, da es geraume Zeit nach dem Abschluß des Kaufvertrages abgefaßt wurde und da kein Anhaltspunkt dafür bestand, seinen Inhalt als erwiesene Tatsache anzusehen, zumal dieser im Widerspruch zum Vortrag des Beklagten stand; er mußte seinen Inhalt um so weniger erörtern, als dieser bei entsprechender Auslegung für die Meinung sowohl der Klägerin als auch des Beklagten sprechen konnte.

b) Die Revision meint, die Klägerin könne auch deshalb nicht so behandelt werden, als ob die Kündigung widerrufen worden sei, weil sie in dem nach der Kündigung mit der

Rudolf K. AG neu geschlossenen Mietvertrag nicht nur in einen höheren Mietzins, sondern auch in ungünstigere Bestimmungen über die Dauer des Mietverhältnisses habe einwilligen müssen.

Auch dieser Angriff ist unbegründet. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß das vom Beklagten im Jahre 1937 geschlossene Mietverhältnis, das die Klägerin zunächst fortsetzte, jährliche Kündigung vorgesehen hatte; die Klägerin läßt nicht nur jeden substantiierten Vortrag darüber vermissen, inwiefern sich demgegenüber die Bestimmungen über die Dauer des neuen Mietvertrages verschlechtert hätten, sie hat sogar selbst in der Klageschrift hervorgehoben, daß dieser Umstand "für die Ansprüche der Klägerin gegenüber dem Beklagten keine Rolle" spiele. Auch dafür, daß der neue Mietvertrag etwa eine so wesentliche Verschlechterung für die Klägerin mit sich gebracht habe, daß ihr das Festhalten zum Vertrag nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht zugemutet werden könne, fehlt es an jeder substantiierten Behauptung.

c) Ferner beanstandet die Revision die Feststellung des angefochtenen Urteils, die Klägerin habe gegen die Vermieterin einen Anspruch auf Widerruf der Kündigung nach §§ 8 ff GRMG Berlin gehabt; sie vermißt dazu die gemäß § 511 Nr. 7 ZPO erforderliche Begründung, da das Berufungsgericht nicht geprüft habe, ob die Klägerin sich auf § 8 GRMG Berlin hätte berufen können - offenbar wegen des Vorliegens erheblicher wirtschaftlicher Nachteile - und ob dem Anspruch auf Widerruf nicht der § 10 Abs. 1 Nr. 1 GRMG Berlin entgegengestanden hätte, wonach sich der Mieter dann nicht auf § 8 Abs. 1 berufen kann, wenn er sich für die gemieteten Räume zu zumutbaren Bedingungen einen wirtschaftlich im wesentlichen gleichwertigen Ersatz beschaffen kann.

Der Revision ist zuzugeben, daß die in einem Nebensatz geäußerte Auffassung des Berufungsrichters, der Anspruch der Klägerin auf Widerruf der Kündigung wäre "als begründet anzusehen gewesen", als Begründung nicht ausreichen würde. Gleichwohl dringt auch dieser Revisionsangriff nicht durch; denn dem Zusammenhang der Urteilsgründe, vor allem dem nachfolgenden Satz, ist mit hinreichender Deutlichkeit zu entnehmen, daß das Berufungsgericht entscheidend darauf abgestellt hat, die Klägerin habe durch ihre Verhandlungen mit der Vermieterin denselben wirtschaftlichen Erfolg erzielt, den sie mit dem Verlangen nach Widerruf der Kündigung unter gleichzeitigem Einverständnis mit einer höheren Miete erreicht hätte; wäre aber der letztere Weg mit Erfolg beschritten worden und hätte als Folge hiervon die Kündigung "als nicht erfolgt" gegolten (§ 15 Abs. 2 GRMG Berlin), so konnte das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler zu der Auslegung kommen, der § 2 des Kaufvertrages könne auch dann keine Anwendung finden, wenn die Klägerin im Wege der Vereinbarung so gestellt wurde, als ob sie sich mit Erfolg auf § 8 GRMG Berlin berufen hätte, ohne daß es im einzelnen prüfen mußte, ob die Voraussetzungen der §§ 8 ff des Gesetzes vorlagen.

In diesem Zusammenhang ist es auch von Bedeutung, daß das Berufungsgericht keine Umstände festgestellt hat, die darauf hindeuten, die Vermieterin verlange von der Klägerin eine höhere als die ortsübliche Miete. Der Hinweis der Revision, eine ortsübliche Miete habe sich in der Zeit der gebundenen Mieten nicht bilden können, verfährt nicht; denn das angefochtene Urteil verweist bei dem Begriff "ortsübliche Miete" auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 GRMG Berlin, der von der "angemessenen Mieterhöhung" spricht, die ihrerseits in § 9 Abs. 2 wieder in Beziehung gesetzt ist zur ortsüblichen

Miete nach dem Stand vom 1. Juni 1953. Das Urteil verwendet demnach lediglich den gesetzlichen Begriff; ein Rechtsfehler ist daraus nicht herzuleiten.

d) Unerheblich ist es endlich, daß die von der Klägerin bewilligte Mieterhöhung innerhalb von 5 Jahren den Betrag von nahezu 10.000.-- DM (genau 9.600.-- DM) ergibt; denn die Klägerin hat nichts dafür vorgetragen, daß gerade die Höhe der Miete, die nur einer von vielen Einzelposten der geschäftlichen Kalkulation ist, nach dem Willen der Parteien rückwirkend den Kaufpreis für das Geschäft beeinflussen sollte, während andere, für den Ertrag des Geschäfts viel wesentlichere Umstände (z.B. die Höhe des Umsatzes) diese Wirkung nicht haben sollten.

III. Da das Urteil auch im übrigen keinen die Klägerin beschwerenden Rechtsirrtum erkennen läßt, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen. Für den Antrag der Revision auf Rückzahlung der dem Beklagten erstatteten Verfahrenskosten war danach kein Raum mehr.

Krüger-Nieland

Spreng

Pehle

Sprenkmann

Mösl