

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

2078 045

VIII ZR 116/63

URTEIL

Verkündet am
10. März 1965
Klett,
Justizsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Willy K. in F., K. weg,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

1. den Friseurmeister Kurt R.,

2. dessen Ehefrau Maria R. geb. A.,

beide in F., N.,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. März 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main vom 23. Januar 1963 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger schlossen am 15. November 1952 mit der Rechtsvorgängerin des Beklagten einen Mietvertrag über einen Laden und einen darunterliegenden Gewerberaum (insgesamt 50 qm) in dem Geschäftshaus Frankfurt/Main, N [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Sie betrieben darin einen Friseursalon, den sie selbst einrichteten. Die Mietzeit war auf dreißig Jahre ab Fertigstellung des Ladens (2. November 1953) vereinbart (§§ 1, 2 des Mietvertrages). Der Mietzins wurde auf 300 DM monatlich festgesetzt (§ 3). Nach einem am selben Tage geschlossenen Aufbauvertrag mußten sich die Kläger an den Kosten des Aufbaues durch Leistung einer unverzinslichen Mietvorauszahlung in Höhe von 12 000 DM beteiligen. Diese wurde ihnen dadurch zurückerstattet, daß sie berechtigt waren, an der Monatsmiete von 300 DM monatlich 33,33 DM zu kürzen, bis die Mietvorauszahlung (nach 30 Jahren) getilgt

- 3 -

war. Der Mietvertrag war wesentlicher Bestandteil des Aufbaupertrages und umgekehrt (§ 16 Abs. 3, § 9). Nach Nr. 5 des Aufbaupertrages verpflichtete sich der Vermieter, die Mietkürzung von 33,33 DM auch einem evtl. Erwerber des Grundstückes oder jedem anderen Rechtsnachfolger aufzulegen. Im § 4 des Aufbaupertrages ist vereinbart:

"Der Mieter ist berechtigt, während der Laufzeit dieses Vertrages vor der Kündigung einen Nachmieter zu benennen, der vom Vermieter nur aus wichtigem Grunde abgelehnt werden kann. Der Mieter ist berechtigt, von diesem Nachmieter die noch nicht zurückerstattete Mietvorauszahlung zurückzufordern. Eine Rückzahlung von seiten des Vermieters erfolgt nicht."

Der Beklagte erwarb einige Jahre nach Abschluß der Verträge den Grundbesitz und setzte das Mietverhältnis mit den Klägern fort. Der im 42. Lebensjahr stehende Kläger zu 1 mußte 1962 aus gesundheitlichen Gründen seinen Friseurberuf aufgeben. Aus diesem Grunde entschlossen sich die Kläger, ihr Friseurgeschäft zu veräußern. Für den Erwerb des Geschäftes interessierten sich die Eheleute Friseurmeister I. [REDACTED]. Mit Schreiben vom 2. März 1962 ließen die Kläger dem Beklagten mitteilen, die genannten Eheleute sollten mit dem 1. Juni 1962 in die bestehenden Verträge eintreten. Der Beklagte ließ am 12. März 1962 antworten, er habe nichts dagegen, daß die Kläger ihr Geschäft an die Eheleute I. [REDACTED] verkauften, er sei aber nur bereit, mit dem Geschäftsnachfolger einen neuen Mietvertrag abzuschließen, sofern es dessen wirtschaftliche Verhältnisse erlaubten. Voraussetzung sei natürlich, daß in Zukunft eine Miete gezahlt werde, die den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen Rechnung trage. Der Beklagte sei aber bereit, den Klägern das noch nicht getilgte Darlehen in Höhe von rd.



8 500 DM zurückzuzahlen. Die Kläger ließen antworten, der Beklagte habe nicht das Recht, mit dem Nachmieter einen neuen Mietvertrag (gemeint zu geänderten Bedingungen) abzuschließen (Schreiben vom 14. März 1962). Die Eheleute I. [REDACTED] sahen von dem Erwerb des Friseurgeschäfts ab. Auch ein weiterer Interessent sprang ab, weil der Beklagte von ihm eine monatliche Miete von 600 DM verlangte.

Die Kläger, die wegen der weiteren Verhandlungen über die Veräußerung des Geschäfts Klarheit haben wollten, erhoben Feststellungsklage mit dem Antrag, festzustellen, daß die Kläger berechtigt sind, während der Laufzeit des Mietvertrages vom 15. November 1952 einen Nachmieter als Mietnachfolger zu benennen, der berechtigt ist, in den Vertrag einzutreten und der vom Beklagten nur aus wichtigem Grund abgelehnt werden kann.

Der Beklagte hielt die Feststellungsklage für unzulässig, weil die Kläger auf Abschluß eines Mietvertrages mit einem (bestimmten) Nachmieter klagen könnten, und vertritt die Auffassung, er habe einen wichtigen Grund zur Ablehnung jeden Nachmieters, der nicht bereit sei, ihm die jetzt angemessene Miete (etwa 600 DM monatlich) zu zahlen.

Das Landgericht entsprach dem Hauptantrag der Kläger. Vor Verkündung des Urteils hatte der Beklagte das Grundstück an den Kaufmann Ali S. [REDACTED] verkauft. Er legte Berufung ein. Inzwischen veräußerten die Kläger ihr Friseurgeschäft durch notariellen Vertrag vom 27. August 1962 an die Eheleute B. [REDACTED]. Der Kläger benannte dem Beklagten diese Eheleute als Nachmieter. Der Beklagte gab den Klägern anheim, mit dem Grundstückserwerber S. [REDACTED] über einen Mietvertrag

zu abgeänderten Bedingungen zu verhandeln. Die Kläger legten Anschlußberufung ein u.a. mit dem Antrage, den Beklagten zu verurteilen, zuzustimmen, daß die Eheleute B. in die zwischen der früheren Eigentümerin und den Klägern abgeschlossenen Verträge eintreten. Diesem Antrage gab das Berufungsgericht unter Zurückweisung der Berufung des Beklagten statt.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, erstrebt der Beklagte Abweisung der Klage mit sämtlichen Hilfsanträgen.

Entscheidungsgründe:

A.

Keinen Rechtsirrtum enthält die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der vom Kläger im Schriftsatz vom 29. August 1962 S. 1 behauptete Verkauf des Mietgrundstücks an den Kaufmann Ali S. ohne Einfluß auf den Rechtsstreit ist. Dabei kann unterstellt werden, daß auch die Auflassung an Ali S. und seine Eintragung als neuer Eigentümer in das Grundbuch - nur das ist eine Veräußerung im Sinne von §§ 571 BGB, 265 ZPO - schon vor Einlegung der Anschlußberufung am 29. Dezember 1962 erfolgt waren. Im vorliegenden Rechtsstreit ging es von Anfang an darum, ob die Kläger das Recht haben, dem Beklagten, der seinerseits vor Jahren nach § 571 BGB in den Miet- und den Aufbauvertrag der Kläger mit der ursprünglichen Eigentümerin eingetreten war, einen Nachfolgemieter zu benennen, den der Beklagte zu unveränderten Bedingungen in die Verträge aufnehmen muß und den

er nur aus einem (in seiner Person liegenden) wichtigen Grunde als Mietnachfolger ablehnen darf. Gegenstand des Rechtsstreits war also von Anfang eine entsprechende mietvertragliche Verpflichtung des Beklagten, in die nach der erneuten Grundstücksveräußerung wiederum der Erwerber des Grundstücks nach § 571 BGB eintrat. Demgemäß liegen die Voraussetzungen des § 265 ZPO vor (RGZ 102, 177, 180).

B.

Auch sonst kann die Revision keinen Erfolg haben.

I. Das Berufungsgericht legt den § 4 des Aufbauvertrages dahin aus, nach seinem eindeutigen Wortlaut beziehe sich das Ablehnungsrecht des Vermieters auf den zu benennenden Mieter, nicht dagegen auf das generelle Recht der Kläger zur Benennung eines solchen. Es folgert daraus in Anlehnung an den gesetzlich geregelten Fall der Untervermietung (§ 549 Abs. 1 Satz 2 BGB), es müsse sich um einen wichtigen Grund in der Person des Nachmieters handeln. Insoweit würden aber vom Beklagten gegen die von den Klägern benannten Eheleute B. [REDACTED] Einwendungen nicht erhoben.

II. Die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Auslegung eines Individualvertrages sind im Revisionsrechtszuge nur beschränkt nachprüfbar. Sie lassen einen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten nicht erkennen und halten auch den Verfahrensrügen der Revision gegenüber einer rechtlichen Nachprüfung stand. Auf keinen Fall hat die Revision aufgezeigt, daß die Auslegung des Berufungsgerichts unmöglich ist.

1. Der Aufbauvertrag als Bestandteil des Mietvertrages spricht zwar nicht ausdrücklich von Einräumung derselben Vertragsbedingungen. Das macht aber eine entsprechende Auslegung nicht denkgesetzlich unmöglich. Zu ihr ist das Beru-

fungungsgericht schon nach dem Sinn und Wortlaut der Vereinbarungen gekommen, "während der Laufzeit des Vertrages" (= dreißig Jahre) in Verbindung mit dem Wort "Nachmieter" und der Stellung des Relativsatzes; "Nachmieter, der vom Vermieter nur aus wichtigem Grunde abgelohnt werden kann", eine Stellung, bei der die Deutung dahin, daß sich der wichtige Grund nur auf die Person dieses Nachmieters beziehen kann, mindestens nahe liegt. Kein Anhalt besteht dafür, daß das Berufungsgericht sonst etwas aus dem Wortlaut der Verträge übersehen und deshalb bei seiner Auslegung unberücksichtigt gelassen haben könnte. Die Revision hat das jedenfalls nicht aufgezeigt, so daß der insoweit gerügte Verstoß gegen § 286 ZPO nicht vorliegt. Außerdem übersieht die Revision, daß das Berufungsgericht auch aus der Interessenlage der Parteien bei Abschluß des Vertrages zu dem Ergebnis gelangt, daß die Kläger den Mietvertrag zu den alten Bedingungen auf einen etwaigen Nachmieter "übertragen" konnten (BU 11, 12), worauf in anderem Zusammenhang noch einzugehen ist.

2. Die Revision kann auch der Entscheidung des erkennenden Senats vom 30. Mai 1962 - VIII ZR 173/61 - WM 1962, 769 = NJW 1962, 1388 nichts zu ihren Gunsten entnehmen. Dort ist (Leitsatz 2) ausgesprochen, dem Erwerber eines Grundstücks könne jedenfalls dann nicht entgegengehalten werden, daß der frühere Vermieter den Abschluß eines langfristigen Vertrages gegen Treu und Glauben verhindert habe, wenn der Erwerber bei Erwerb des Grundstücks von den entsprechenden Vorgängen keine Kenntnis hatte. Auch wenn man dieser Entscheidung als Grundgedanken entnehmen könnte, ein Grundstückserwerber brauche die Auslegung eines Mietvertrages nicht gegen sich gelten zu lassen, wenn sie sich nur aus Umständen bei seinem

Abschluß rechtfertigen läßt, die der spätere Erwerber nicht kennen konnte, so könnte das der Revision hier nicht zum Erfolg verhelfen; denn das Berufungsgericht hat solche Umstände nicht berücksichtigt. Es hat auch die Verträge nicht über den Vertragswortlaut hinaus, sondern nach diesem in einer Form ausgelegt, mit der auch ein Erwerber, der die Verträge gesehen hatte, nach ihrem Zusammenhang und der Interessenlage der Parteien bei Vertragsabschluß rechnen mußte. Auch insoweit liegt ein Verstoß gegen § 286 ZPO nicht vor.

3. Für eine ergänzende Vertragsauslegung in dem von der Revision gewünschten Sinne ist ebenfalls kein Raum. Die Revision meint, selbst wenn eine Auslegung nach dem Vertragsinn ergeben würde, daß die dem Nachmieter einzuräumenden Mietbedingungen (sonst) nicht schlechter sein dürften als die, zu denen den Klägern die Mieträume überlassen worden waren, ließe sich hieraus nicht ohne weiteres herleiten, daß der Vermieter nur den ursprünglichen Mietpreis fordern dürfe. Das Berufungsgericht hätte vielmehr weiterhin bei der Vertragsauslegung ermitteln müssen, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie bei Vertragsabschluß daran gedacht hätten, daß bei Eintritt eines Nachmieters der Mietpreis wirtschaftlich der Gegenleistung des Vermieters nicht mehr entspreche und die Kläger hierdurch einen beträchtlichen Veräußerungsgewinn erzielten. Die Revision meint, das Berufungsgericht hätte alsdann zu dem Ergebnis kommen müssen, der Beklagte müsse insbesondere wegen der allgemeinen Erhöhung der Geschäftsraumieten, der allgemeinen Unkosten eines Vermieters und wegen des dadurch bedingten "Wegfalls der Geschäftsgrundlage" berechtigt sein, von dem Nachmieter, wenn vielleicht auch nicht eine verdoppelte, so doch auf jeden Fall eine erheblich höhere Miete zu fordern.

Dem ist nicht zu folgen.

a) Das Berufungsgericht hat zwar nicht ausdrücklich von einer ergänzenden Vertragsauslegung gesprochen. Es hat den Sachverhalt aber unter dem Gesichtspunkt des Fortfalls der Geschäftsgrundlage gewürdigt und bei Prüfung der Frage, ob die vom Beklagten in den Tatsachenrechtszügen angeführten Gründe es nach Treu und Glauben rechtfertigen könnten, ihn, auch gegenüber einem Nachmieter (BU 11), nicht mehr am alten Mietzins festzuhalten, alles wesentliche Tatsachenvorbringen in den Kreis seiner Betrachtungen einbezogen. Einen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten enthalten seine Ausführungen nicht. Sie halten auch gegenüber den Verfahrensrügen der Revision einer Nachprüfung stand.

b) Bei seinen Erwägungen stellt das Berufungsgericht mit Recht den Grundsatz: "pacta sunt servanda" in den Vordergrund seiner Betrachtungen. Dieser allgemeine Grundsatz wurde im Mietrecht zwar durch das 1. Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 (BGBl I 458) bei Miet- oder Pachtverhältnissen für Geschäftsräume (§ 24 i.V. mit §§ 18 ff) durchbrochen, jedoch nur für solche Verträge, die erst nach ihrem Abschluß von den Preisvorschriften ausgenommen worden sind. Der hier "streitige" Mietvertrag ist am 15. November 1952 abgeschlossen worden und mit Wirkung vom 2. November 1953 in Kraft getreten, als Geschäftsraummieten schon seit dem 1. Dezember 1951 (§ 1 GRMG) nicht mehr den Preisvorschriften unterlagen und sich bereits eine freie Marktmiete hatte bilden können.

c) Bei seiner Prüfung, ob dem Beklagten ein Festhalten am Verträge zumutbar ist, hat das Berufungsgericht nicht unberücksichtigt gelassen, sondern unterstellt, daß die Geschäftsraummieten in der Frankfurter Innenstadt gestiegen

und daß der Hausbesitz der allgemeinen Kaufkraftminderung entsprechend stärker belastet ist (BU 10). Es hat das aber rechtsirrtumsfrei für nicht ausreichend erachtet, um daraus das Recht eines Vermieters herzuleiten, bei einem langfristigen Vertrag die Miete entsprechend zu erhöhen. Dazu hat es darauf verwiesen, daß der Abschluß eines dreißigjährigen Mietvertrages mit einem festen Mietzins stets ein gewisses Risiko in sich birgt, das sich nicht immer zu Lasten des Vermieters auswirken muß, sondern sich auch gelegentlich zu Lasten des Mieters auswirken kann. Dem von dem Revisionskläger in der mündlichen Revisionsbegründung erwähnten Urteil des erkennenden Senats vom 23. September 1958 - VIII ZR 111/57-(ZMR 1959, 103 = Betrieb 1958, 1325) liegt ein anderer Sachverhalt zugrunde.

d) Bei seiner Prüfung, ob sich an der Bindung an den Mietpreis aus Anlaß der Geschäftsveräußerung und des Eintritts eines Nachmieters etwas ändere, ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß bei dieser im Rahmen von Treu und Glauben zu treffenden Entscheidung die beiderseitigen Interessen abzuwägen seien. Dem Interesse der Kläger werde mit dem Angebot einer Auszahlung des noch nicht abgewohnten Baukostenzuschusses nicht voll Rechnung getragen. Die Kläger hätten seinerzeit einen auch nach Ansicht des Beklagten für die damaligen Verhältnisse (1952!) beträchtlichen Baukostenzuschuß geleistet und dadurch dem (damaligen) Eigentümer Mittel für die Errichtung des Hauses in die Hand gegeben. Außerdem hätten die Kläger für den teilweisen Ausbau des Ladens und seine Inneneinrichtung erhebliche Beträge investiert (nach ihren Angaben außer dem Mieterdarlehen weitere Beträge von mehr als 60 000 DM). Für diese Leistungen stelle auch die langfristige Dauer des Mietvertrages ein "Äquivalent" dar, so daß die Kläger Anspruch darauf hätten, daß

ihnen dieser Wert erhalten bleibe. Für den Wert ihres Geschäftes sei der langfristige Vertrag mitbestimmend. Bei einer um 100 % erhöhten Miete würden die Kläger schwerer einen Interessenten für ihr Geschäft finden, zum mindesten müßten sie damit rechnen, daß ihnen ihre Investitionen nicht gleich hoch erstattet würden (BU 11/12). Insbesondere auch deshalb, weil der klagende Ehemann aus einer persönlichen Notlage heraus, nämlich wegen Krankheit, nicht aus spekulativen Gründen, sein Friseurgeschäft veräußere, sei es nicht unbillig, die Kläger in die Lage zu versetzen, ihr Geschäft zu dem wahren, auch durch den Mietvertrag bedingten Wert zu veräußern. Zu dem Einwand des Beklagten, die Nachmieterklausel sei nur in den Aufbauvertrag und nur zur Sicherung des Vermieters für den nicht abgewohnten Baukostenzuschuss aufgenommen worden, verweist das Berufungsgericht darauf, daß der Aufbauvertrag gleichzeitig und ausdrücklich als wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages abgeschlossen worden ist und daß § 4 des Aufbauvertrages wegen des Ausschlusses einer Inanspruchnahme des Vermieters auf (vorzeitige) Rückzahlung der Mietvorauszahlung auch dessen Interessen diene.

Auch diese Ausführungen enthalten keinen Rechtsirrtum. Sie stehen im Einklang mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats über die Rechte des ausscheidenden Mieters aus einem langfristigen Vertrag, in dem Bestimmungen wegen eines Nachfolgemieters getroffen sind. Nach dem Urteil des erkennenden Senats vom 3. Juli 1963 - VIII ZR 93/62 - (WM 1963, 869 = MDR 1963, 1000, vgl. auch schon das nicht veröffentlichte Urteil des Senats vom 2. Februar 1960 - VIII ZR 200/59) braucht sich ein solcher Mieter bei entsprechend auszulegender Vereinbarung nicht darauf verweisen zu lassen, daß sein Vermieter bereit sei, ihm den nicht abgewohnten Baukostenzuschuß zu erstatten. Es ist ihm dann vielmehr nicht verwehrt, aus seinem langfristigen Vertrag bei einer vorzeitigen Aufgabe des Mietobjekts selbst Vorteile zu ziehen, weil der Mietgegenstand auch mit seinen Mitteln und mit seiner Risikobeteiligung geschaffen worden ist. Diese Entscheidungen

bezogen sich auf Wohnungen. Dasselbe muß in verstärktem Maße auch bei Geschäftsraum gelten, wenn der Mieter wie hier hohe Aufwendungen gemacht hat, deren angemessene Erstattung gefährdet wäre, falls es dem Vermieter wegen des Mieterwechsels gestattet wäre, sich von der Mietzins- und Mietzeitvereinbarung loszusagen.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten enthält, ist seine Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Dorschel

Dr. Messner

Mormann