

VIII ZR 192/62

Verkündet
am 18. März 1964
Wist,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2798 039

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

des Kaufmanns Günther H. M. in M., T-
straße,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

gegen

- 1) die Witwe Leonie U. geb. D. in K.
A. Str.,
- 2) den Kaufmann Walter D. in D., H. str.,
- 3) den Oberstleutnant a.D. Paul D. in K., H.
straße,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 18. März 1964 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und
Dr. Messner
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Dissel-
dorf vom 27. April 1962 wird auf Kosten des Be-
klagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 16. Februar 1950 mietete der Beklagte von den damaligen Eigentümern des Hausgrundstücks D [REDACTED], K [REDACTED]allee [REDACTED], deren Rechtsnachfolger die Kläger sind, ein Ladenlokal mit Nebenräumen in diesem Anwesen. Dieses war durch Kriegseinwirkung zerstört und sollte wieder aufgebaut werden. Die damaligen Vertragsparteien schlossen deshalb am selben Tage noch einen Wiederaufbauvertrag und einen besonderen Darlehensvertrag. In § 1 des Aufbaupertrages verpflichtete sich der Beklagte, "den Eigentümern die Kosten zur Errichtung des Hauses vom Kellergeschoß bis zur Fertigstellung des Erdgeschosses" ... "hälftig vorzustrecken". Davon galten 25 000 DM als "zinslose Mietvorauszahlung", die innerhalb von 15 Jahren "abgetilgt werden sollten", so daß von der im Mietvertrag (§ 6) auf 15 000 DM jährlich vereinbarten, in monatlichen Raten von 1 250 DM zu bezahlenden Miete auf die Dauer von 15 Jahren monatlich 138,88 DM als bezahlt galten. Nach dem Darlehensvertrag gab der Beklagte den Eigentümern ein zinsloses (§ 2) Darlehen in Höhe von 10 000 DM, das innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren (§ 3) zurückzuzahlen war, indem ihm für diese Zeit ein Betrag von (weiteren) 83,33 DM monatlich gutzuschreiben war. Der Rest des "hälftigen Kostenanfalles" (§ 1 Abs. 1 und 3 des Aufbaupertrages) galt als verlorener Baukostenzuschuß. Nach der Endabrechnung betrug er rund 48 000 DM. Der Mietvertrag wurde (beginnend mit dem Tage der Übernahme der Räume) auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen (§ 3). Einen ähnlichen Miet- und Aufbaupertrag hatten die Eigentümer über den zweiten etwas kleineren Laden im Erdgeschoß ihres Grundstücks am 14. Januar 1950 mit den Eheleuten T [REDACTED] vereinbart.

§ 10 des Mietvertrages mit dem Beklagten lautet:

"Sollte aus irgendeinem Grunde der vereinbarte Mietzins durch Entwicklung der Wirtschaftslage nicht mehr gerechtfertigt erscheinen und die Miethöhe in einem Mißverhältnis zu den sonst in der gleichen Lage gezahlten Mieten sich entwickeln, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die Miethöhe durch eine entgegenkommende Vereinbarung den Verhältnissen anzupassen."

In § 3 des Vertrages heißt es, der Vertrag werde "grundsätzlich auf 20 Jahre" abgeschlossen mit folgender Maßgabe:

"Für die ersten zehn Jahre gilt der in § 6 angegebene Mietzins mit der Möglichkeit, ihn nach § 10 den jeweiligen Verhältnissen anzupassen. Nach Ablauf der 10-jährigen Mietdauer soll grundsätzlich eine Überprüfung der Miethöhe auf ihre Angemessenheit im Vergleich mit den übrigen auf der K[]allee in D[] gezahlten Mietsätzen eintreten."

Für den Fall, daß sich die Parteien nicht von sich aus auf eine angemessene Miethöhe einigen konnten, war in § 3 vorgesehen, daß jede Partei einen Sachverständigen ernennen sollte, die den Mietpreis überprüfen, und, falls sie sich nicht einigten, zusammen mit einem von der Industrie- und Handelskammer zu benennenden Obmann den Mietpreis verbindlich für beide Teile für die nächsten drei Jahre feststellen sollten. Eine solche Mietzinsüberprüfung sollte auf Verlangen einer Mietpartei jeweils nach drei Jahren wieder stattfinden.

§ 10 sieht ein Schiedsgutachterverfahren wie im § 3 nicht vor. Die Parteien sind auch darüber einig, daß dieses Verfahren für eine Vereinbarung nach § 10 nicht gelten sollte.

Unter Berufung auf diese Bestimmung kündigten die Kläger durch Schreiben vom 29. August 1957 den Mietvertrag hinsichtlich des Mietzinses zum 30. September 1957 und forderten den



Beklagten auf, mit ihnen für die Zeit ab 1. Oktober 1957 eine neue Mietzinsvereinbarung zu treffen. Die Parteien verhandelten längere Zeit. Eine Einigung kam nicht zustande, da der Beklagte, der sich von dem Architekten Mataré ein Gutachten hatte erstatten lassen, nur eine diesem entsprechende Mieterhöhung bis zum Betrage von 1 450 DM zustehen wollte, während die Kläger dem Gutachten des von ihnen beauftragten Sachverständigen Hauffs folgend eine Miete in Höhe von 3 000 DM für angemessen hielten. Nachdem die Parteien im Juli 1958 ihre Verhandlungen ergebnislos abgebrochen hatten, erhoben die Kläger die vorliegende Klage. Im Laufe des Rechtsstreits veräußerten sie ihr Grundstück durch notariellen Vertrag vom 22. Dezember 1958; die Käufer wurden Anfang Januar 1959 als neue Eigentümer ins Grundbuch eingetragen.

Die Kläger begehren eine Erhöhung des Mietzinses auf monatlich 2 500 DM seit dem 1. Oktober 1957 und haben im ersten Rechtszuge auf Grundlage dieses Mietzinses einen Teilbetrag von 3 500 DM als Rückstand eingeklagt, hilfsweise beantragt, den Beklagten zu verurteilen, seine Zustimmung dazu zu geben, daß die Miete gemäß dem Mietvertrag vom 16. Februar 1950, beginnend mit dem 1. Oktober 1957, monatlich 2 500 DM beträgt.

Das Landgericht wies die Klage ab. Im Berufungsrechtszuge stellten die Kläger ihre Anträge um und beantragten, den Beklagten zu verurteilen,

in eine Vereinbarung mit den Klägern dahingehend einzuwilligen, daß die nach dem Mietvertrag zwischen den Parteien vom 16. Februar 1950 zu zahlende Miete mit Wirkung vom 1. Oktober 1957 ab monatlich 2 500 DM beträgt,

und demgemäß für die Zeit vom 1. Oktober 1957 bis zum 31. Dezember 1958 außer den für diesen Zeitraum bereits bezahlten Monatsmieten von je 1 250 DM einen weiteren Betrag von 18 750 DM an die Kläger zu zahlen.

Das Berufungsgericht verurteilte den Beklagten, unter Abweisung der Klage im übrigen in eine Vereinbarung einzuwilligen, daß die nach dem genannten Mietvertrag zu zahlende Miete mit Wirkung vom 1. Januar 1958 ab monatlich 2 000 DM beträgt.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, erstrebt der Beklagte Klagabweisung.

Entscheidungsgründe:

A.

Das Berufungsgericht legt den § 10 des Mietvertrages dahin aus, er gebe den Klägern einen im Klagewege verfolg-
baren Anspruch auf Abänderung des Mietvertrages hinsichtlich
des Mietzinses. Es stellt fest, auch die sachlichen Voraus-
setzungen für eine Erhöhung der Miete nach dieser Vertragsbe-
stimmung seien gegeben (BU 8, 9). Dazu führt es aus, es sei
eine allgemeinkundige Tatsache, daß die Wirtschaftslage in
der Zeit von 1950 bis Ende 1957 eine sprunghafte Aufwärts-
entwicklung durchgemacht habe und daß die Mieten für gewerb-
liche Räume gerade auf der K[]allee in D[] in einem
Umfange angestiegen seien, der bei Vertragsabschluß auch nicht
annähernd vorauszusehen gewesen sei. Auf die Gründe für die-
se Preisentwicklung komme es nicht an, es sei allein ent-
scheidend, daß die Vertragsmiete in ein Mißverhältnis zu den

sonst auf der Königsallee gezahlten Mieten geraten sei. Zu dieser Feststellung gelangt das Berufungsgericht, nachdem es Sachverständigengutachten darüber eingeholt hatte, welchen Mietwert der Mietgegenstand laut Vertrag vom 16. Februar 1950 im Herbst 1957 als dem Zeitpunkt, von dem an die Mietzinserhöhung verlangt wird, im Vergleich zu den damals sonst auf der Königsallee üblichen Mieten hatte. Es folgt dem Sachverständigen Bergander, der in seinem Gutachten vom 31. Mai 1961 die Gesamtmiete für die von dem Beklagten genutzten Geschäftsräume zum 1. Oktober 1957 auf 2 371,30 DM geschätzt hatte, und geht dementsprechend davon aus, daß die Kläger im Herbst 1957 bei einer Neuvermietung einen Mietzins von rund 2 370 DM monatlich hätten erzielen können (BU 10). Es führt weiter aus, der Beklagte müßte jedoch nicht in eine Erhöhung auf diesen Betrag einwilligen; denn das könne nicht Sinn der "entgegenkommen" Vereinbarung nach § 10 des Mietvertrages sein, vor allem, wenn man die von ihm im Zusammenhang mit der Anmietung der Geschäftsräume erbrachten Sonderleistungen berücksichtige. Danach hält das Berufungsgericht für Herbst 1957 (im Verhältnis zwischen den Parteien) einen monatlichen Mietzins von 2 000 DM für angemessen. Es meint jedoch, es habe noch ein Spielraum für Vertragsverhandlungen offen bleiben müssen, deshalb sei es gerechtfertigt, eine so wesentliche Vertragsänderung erst ab 1. Januar 1958 beginnen zu lassen.

Die Zahlungsklage weist das Berufungsgericht als zur Zeit unbegründet ab, weil vor Rechtskraft der Verurteilung zur Einwilligung in die Vertragsänderung ein Zahlungsanspruch der Kläger nicht bestehe (BU 12/13).

B.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts bewegen sich weitgehend auf tatsächlichem Gebiet, auch haben sie die Auslegung eines Individualvertrages zum Inhalt, so daß sie einer Nachprüfung im Revisionsrechtszuge nur beschränkt zugänglich sind. Sie enthalten jedenfalls keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten. Auch die Verfahrensrügen der Revision sind unbegründet.

I. Das Berufungsgericht hat weder § 308 ZPO verletzt, noch ist es sonst rechtsirrig, wenn es den Beklagten verurteilt, in eine Vereinbarung mit den Klägern dahin einzuwilligen, daß die monatliche Miete laut Mietvertrag vom 16. Januar 1950 mit Wirkung vom 1. Januar 1958 ab monatlich 2 000 DM beträgt, ohne eine zeitliche Begrenzung für diese Vertragsänderung auszusprechen.

1. Die Revision irrt, wenn sie meint, die Kläger hätten im Berufungsrechtszuge ihr Klagebegehren auf die Zeit vom 1. Oktober 1957 ab zum 31. Dezember 1958 beschränkt und das Berufungsgericht habe ihnen deshalb etwas zugesprochen, was nicht beantragt worden sei; denn die im Tatbestand des angefochtenen Urteils aus der Berufungsbegründung vom 12. November 1959 wiedergegebenen Anträge ergeben eindeutig, daß sich die zeitliche Beschränkung "bis zum 31. Dezember 1958" nur auf den Zahlungsantrag bezog. Diese Einschränkung war geboten, weil die Kläger ihren Grundbesitz am 22. Dezember 1958 veräußert hatten und die Käufer Anfang Januar 1959 als neue Eigentümer eingetragen worden waren, so daß ihnen von diesem Zeitpunkt an auch der laufende Mietzins zustand. Dagegen hatten die Kläger keinen Anlaß, auch ihren Antrag auf Verurteilung des Beklagten zur Einwilligung in die ab 1. Oktober 1957 zu

vereinbarende Vertragsänderung zeitlich einzuschränken. Wenn ihnen, was in diesem Zusammenhang zu unterstellen ist, aus dem Mietvertrag ein Anspruch gegen den Beklagten auf Einwilligung in eine Vertragsänderung mit Rückwirkung zustand, dann konnten sie ihn auch nach Veräußerung des Grundbesitzes weiterhin geltend machen (§§ 265, 325 ZPO); denn die Vertragsänderung trat alsdann mit Rechtskraft des Urteils zu dem darin genannten Zeitpunkt in Kraft, so daß die neuen Eigentümer in den entsprechend geänderten Vertrag nach § 571 BGB eintreten und ihn gegen sich gelten lassen müssen. Infolge der Eigentumsänderung konnten zwar die Kläger die Zahlung der später fällig werdenden Mietzinsen nicht mehr an sich verlangen, wie die Revision zutreffend ausführt, nicht aber entfiel dadurch ihre Befugnis zur weiteren Geltendmachung des Vertragsänderungsanspruchs.

2. Das Berufungsgericht brauchte auch nicht aus anderen Gründen eine zeitliche Beschränkung für die Vertragsänderung auszusprechen. In § 3 Absatz 2 des Mietvertrages ist zwar nach Ablauf der zehnjährigen Mietdauer grundsätzlich eine Überprüfung der Miethöhe vorgesehen, so daß eine vorher gemäß § 10 des Mietvertrages vorgenommene Mietanpassung praktisch nur für die vom Änderungstage an noch laufende restliche Vertragszeit der ersten zehn Mietjahre gilt. Das ist von den Klägern bereits in der Berufungsschrift vom 21. Juli 1959 auf Seite 2 zum Ausdruck gebracht, so daß auch daraus zu entnehmen war, daß sie ihren Abänderungsantrag jedenfalls nicht auf die Zeit bis 31. Dezember 1958 beschränken wollten. Das Berufungsgericht hat den Klägern aber auch dadurch, daß es die Verurteilung zur Einwilligung in eine Vertragsänderung auch unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 2 des Mietvertrages

nicht ausdrücklich auf die ersten zehn Mietjahre begrenzt hat, nicht etwas zugesprochen, was diese nicht beantragt haben. Nach der hier ebenfalls als richtig zu unterstellenden Auslegung des Berufungsgerichts hatten die Kläger einen Anspruch auf Anhebung der in § 6 Abs. 1 des Mietvertrages festgelegten Miete auf einen nach den in § 10 des Mietvertrages niedergelegten Grundsätzen zu ermittelnden Betrag. Dabei bedurfte es keiner Beschränkung im Urteil für die Zukunft. Wie lange diese (neue) Miete galt, ergab sich vielmehr unmittelbar aus dem geänderten Vertrag, ganz abgesehen davon, daß es ersichtlich Sinn dieses Vertrages ist, die Miete des § 6 Abs. 1, mag diese nun nach § 10 geändert sein oder nicht, solange weiter gelten zu lassen, bis die Überprüfung gemäß § 3 Abs. 2 des Mietvertrages, sei es auf Grund einer Einigung der Parteien, sei es durch verbindliche Festsetzung im Schiedsgutachterverfahren, erfolgt war.

3. Das Berufungsgericht hat auch den Vortrag des Beklagten im Schriftsatz vom 9. Oktober 1961 S. 1, daß die Kläger nach ihrem Schreiben vom 30. Juli 1958 die Verhandlungen über die Anpassung der Miete durch eine entgegenkommende Vereinbarung im Sinne von § 10 des Mietvertrages erst in diesem Zeitpunkt als gescheitert ansahen, nicht übergangen; denn im Tatbestand seines Urteils S. 5 ist angegeben, daß die Parteien in diesem Monat ihre Verhandlungen als ergebnislos abbrachen. Dieser Tatsache brauchte es nicht zu entnehmen, daß die Kläger, wenn überhaupt, erst vom August 1958 an den Abschluß einer Vereinbarung verlangen konnten, welche die in § 6 des Mietvertrages festgesetzte Miete änderte. Nach der aus Rechtsgründen nicht angreifbaren Auslegung des Berufungsgerichts hatten die Kläger schon seit der Aufkündigung des Mietzinses

durch Schreiben vom 29. August 1957 zum 30. September 1957 einen Anspruch auf Mitwirkung des Beklagten bei einer Änderung des Mietvertrages durch Anpassung der Miete und auf Einwilligung in eine entsprechende Änderung. Seine Auffassung, die Kläger könnten eine Einwilligung in eine solche Änderung erst für die Zeit ab 1. Januar 1958 beanspruchen (BU 12), und zwar unter Zugrundelegung der im Herbst 1957 geltenden Mieten (BU 10), enthält jedenfalls keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten.

II. Fehl gehen auch die Angriffe der Revision, soweit sie sich dagegen wendet, daß das Berufungsgericht dem Vertrag vom 16. Februar 1950 in Auslegung insbesondere seines § 10 i.V. mit § 3 überhaupt einen im Klagewege verfolgbaren Anspruch der Kläger auf Abänderung des Mietzinses schon in den ersten zehn Jahren entnimmt. Der Revision mag darin beizutreten sein, daß die Kläger eine solche Vertragsanpassung nicht unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage würden verlangen dürfen, weil eine solche nur angenommen werden könnte, wenn die Bindung der Kläger an den alten Mietzins zu untragbaren Ergebnissen führen würde. Das kann jedoch ebenso dahingestellt bleiben wie die Frage, ob sich die Kläger auf die §§ 24, 18 I. BMG hätten berufen können, um eine Anhebung der in dem Mietvertrag vom 16. Februar 1950 für Geschäftsräume, die erst nach Abschluß dieses Vertrages von den Preisvorschriften ausgenommen worden sind, auf die ortsüblich angemessene Miete zu erreichen, und inwieweit dem Beklagten bei der Verteidigung gegenüber einem solchen Verlangen § 19 dieses Gesetzes zugute kommen würde. Das Berufungsgericht ist jedenfalls rechtsirrtumsfrei davon ausgegangen, daß es angesichts der vertraglichen Regelung im § 10 des Mietvertrages auf die hier angeschnittenen rechtlichen Gesichtspunkte

nicht ankommt; denn die vertragliche Vereinbarung geht in jedem Falle vor.

1. Unbegründet ist der Vorwurf der Revision, das Berufungsgericht habe sich bei der Vertragsauslegung nur auf eine Wortauslegung des § 10 ("verpflichten sich, die Miethöhe durch eine entgegenkommende Vereinbarung den Verhältnissen anzupassen") beschränkt und dabei "nicht das Gesamtbild der Vertragsbeziehungen berücksichtigt". Dafür besteht jedenfalls keinerlei Anhalt, ebensowenig dafür, daß das Berufungsgericht bei der Auslegung den § 3 des Vertrages nicht beachtet hat, dessen Wortlaut es im Tatbestand seines Urteils teils wörtlich, teils sinngemäß wiedergibt und den es auch in seinen Entscheidungsgründen ausdrücklich erwähnt. Im Ergebnis versucht die Revision hier nur ihre eigene Auslegung der Bestimmung des § 10 des Mietvertrages an die Stelle der des Berufungsgerichts zu setzen, was unzulässig ist.

2. Der Revision ist auch nicht darin zu folgen, wenn sie meint, das Berufungsgericht habe aus der Tatsache, daß für die zweiten zehn Jahre die Angemessenheit des Mietzinses alle drei Jahre geprüft und gegebenenfalls die Angemessenheit mit Hilfe von Sachverständigen und eines Obmannes verbindlich habe festgestellt werden sollen, den Schluß ziehen müssen, daß in den ersten zehn Jahren nicht "schärfere" Bestimmungen, also die Anrufung eines ordentlichen Gerichts statt von Sachverständigen, gelten sollten, sondern daß die Parteien sich für diese Zeit mit einer milderer Regelung, dem Apell an eine (freiwillige) Vereinbarung der Parteien begnügen wollten. Die daran angeknüpfte Schlußfolgerung der Revision, § 10 habe nicht einen klagbaren Anspruch auf Abgabe einer Willenserklärung, sondern allenfalls eine Naturalobligation

geschaffen, ist keinesfalls zwingend. Eine freiwillige Vereinbarung konnten die Parteien immer treffen, auch ohne daß eine solche Regelung im Vertrag ausdrücklich vorgesehen war. Dazu brauchte erst recht keine "Verpflichtung" in den Vertrag aufgenommen zu werden. Schließlich steht auch durchaus dahin, welches die "schärfere" Bestimmung ist, die Unterwerfung unter den Entscheid einer Sachverständigenkommission, der für die Parteien alsbald bindend sein sollte, oder die Anrufung der ordentlichen Gerichte in einem rechtsstaatlich geordneten Verfahren, in dem beide Parteien ihre gegenseitigen Auffassungen ausführlich vorbringen können, das aber den Nachteil hat, daß die widerstrebende Partei eine Entscheidung auf Jahre hinaus verzögern kann. Fehl geht auch die Auffassung der Revision, nur ihre Auslegung entspreche den wirtschaftlichen Gegebenheiten im Hinblick auf die Aufbauleistungen des Beklagten. Diese Leistungen standen, bis auf die endgültige Höhe des verlorenen Baukostenzuschusses, fest, als sich der Beklagte auf die Bestimmung in § 10 des Mietvertrages einließ, die im übrigen, ebenso wie die im § 3 des Vertrages vorgesehene weitere Mietanpassung, auch ihm Vorteile bringen konnte, wenn sich, was im Februar 1950 durchaus nicht ausgeschlossen war, die Wirtschaftslage verschlechterte und dadurch ein Preisverfall im Geschäftsraummietensektor ausgelöst wurde. Die Revision hat auch nicht vorgetragen, daß sich die Kosten und damit der als verlorener Baukostenzuschuß zu rechnende Betrag ungleich höher gestellt haben, als ursprünglich vor auszusehen war.

3. Es ist auch sonst nicht ersichtlich, weshalb die im § 10 des Vertrages getroffene Regelung zwischen den Parteien nicht verbindlich sein sollte. Um einen Vorvertrag handelt es sich nicht, sondern um eine Bestimmung

des verbindlichen Hauptvertrages. Ebenso wie ein Mietvertrag rechtswirksam und bindend abgeschlossen werden kann, auch wenn die Festsetzung des Mietzinses überhaupt späterer Vereinbarung vorbehalten bleiben soll, kann in ihm auch vorgesehen werden, daß der Mietzins zwar der Höhe nach festgesetzt wird, jedoch für eine spätere Zeit unter bestimmten Voraussetzungen noch eine besondere Abmachung zu treffen ist und die Parteien verpflichtet sind, bei einer solchen mitzuwirken. Kommt es alsdann zu keiner Vereinbarung, so ist der vorbehaltene Punkt nach den allgemeinen gesetzlichen Regeln (§§ 315, 316, 242, 157 BGB) zu ergänzen (vgl. Urt. des erkennenden Senats vom 27. November 1963 - VIII ZR 116/62 - WM 1964, 184; insoweit MDR 64, 229 nicht abgedruckt). Die Revision meint nun zwar, es fehle im vorliegenden Falle an der erforderlichen Bestimmtheit; es seien nicht einmal die Maßstäbe hinreichend festgelegt, nach denen die Miethöhe zu ermitteln sei. Das ist jedoch nicht richtig. Dazu war nicht erforderlich, in § 10 des Mietvertrages so genaue Richtlinien zu geben, daß sich danach die neue Miete genau "errechnen" ließ. Es genügte, daß dem Vertrag in großen Zügen zu entnehmen war, wie sich die Parteien die Ermittlung der neuen Miete vorgestellt hatten und was insoweit nach Treu und Glauben und allgemeiner Verkehrsauffassung sein Sinn war. Das war durch Auslegung zu ermitteln. Dieser Aufgabe hat sich das Berufungsgericht unterzogen und nach Anhörung von Sachverständigen die angemessene Miete festgesetzt. Damit hat es im Ergebnis nichts anderes getan, als die Aufgaben erfüllt, die ihm der Gesetzgeber auch in §§ 18 ff, 24 1. BMG gestellt hat.

4. Fehl geht auch die Auffassung der Revision, selbst wenn man eine einklagbare Verpflichtung des Beklagten zur Vereinbarung einer Mieterhöhung annehmen wolle, so

sei eine solche inzwischen (durch Erfüllung) erloschen, weil er versucht habe, sich mit den Klägern über eine Mieterhöhung zu einigen, was aber an der Überforderung der Kläger gescheitert sei (Schriftsatz vom 19. Dezember 1959 S. 6); denn einmal ist es gleichgültig, welche der Parteien an dem Scheitern der Verhandlungen schuld hat, und außerdem hat sich der Beklagte zu einer Anhebung der Miete auf 2 000 DM monatlich niemals bereit erklärt.

III. Auch soweit sich die Revision gegen die Festsetzung der im Sinne von § 10 des Mietvertrages angemessenen neuen Miete vom 1. Januar 1958 an auf 2 000 DM monatlich wendet, greift sie im Ergebnis nur die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts an und will ihre Würdigung des Sachverhalts an die Stelle der Wertung durch dieses Gericht setzen. Das ist unzulässig.

1. Das Berufungsgericht brauchte nicht, wie die Revision zu meinen scheint, in seinen Entscheidungsgründen alle unstreitigen Tatsachen, die Höhe der Vorleistungen des Beklagten und die Tatsache, daß er einen langfristigen Vertrag hatte, noch einmal "mitzuteilen". Daraus, daß das nicht geschehen ist, läßt sich nicht der Schluß ziehen, das Berufungsgericht habe nicht alle Umstände, insbesondere die Sonderleistungen, die der Beklagte bei Anmietung des Ladenlokals erbrachte, und auf die es ausdrücklich in diesem Zusammenhang hinweist (BU 11), berücksichtigt. Dazu gehörten die Mietvorauszahlung, die nach dem unstreitigen Sachverhalt mit DM 138,88 monatlich, und das Darlehen von 10 000 DM, das mit weiteren 83,50 DM monatlich verrechnet wurden. Davon, daß es diese Leistungen übersehen haben könnte, ist umsoweniger auszugehen, als sie auch vom Sachverständigen Bergander,

dessen Gutachten sich das Berufungsgericht zu eigen macht, ausdrücklich erwähnt worden sind. Es war auch Sache seines tatrichterlichen Ermessens, wenn es unter Zugrundelegung dieses dem Beklagten bei weitem günstigsten gerichtlichen Gutachtens zunächst den Mietwert für Herbst 1957 mit 2 371 DM ermittelte, diesen Betrag alsdann unter Berücksichtigung der Sonderleistungen auf 2 000 DM monatlich zurückführte und den gekürzten Betrag für die Zeit ab 1. Januar 1958 als nunmehr geltende Miete ansetzte, womit es dem Beklagten nochmal um über 2 000 DM (3 x 750 DM) entgegenkam.

2. Das Berufungsgericht konnte auch als unerheblich ansehen, aus welchem Grunde die Mieten auf der Königsallee in Düsseldorf gestiegen sind, weil es nach § 10 des Mietvertrages außer auf die Entwicklung der Wirtschaftslage - daß diese sich seit 1950 bis 1957 und auch seitdem unerwartet günstig entwickelt hat, wird auch von der Revision nicht in Abrede genommen - gerade auf die Mieten in dieser Geschäftslage Düsseldorfs ankommen sollte. Bei den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen^{ist} es auch nicht rechtsirrig, wenn es ein Mißverhältnis der Vertragsmiete zu den jetzigen Mieten annimmt. Ob das Berufungsgericht, weil eine "entgegenkommende" Vereinbarung getroffen werden sollte, die Leistungen des Beklagten noch mehr hätte berücksichtigen können, ist unerheblich; denn das war Sache seines nicht im einzelnen nachprüfbaren tatrichterlichen Ermessens.

C.

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

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Gelhaar Artl Dr. Dorschel Dr. Mezger Dr. Messner