

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 199/73

URTEIL

Verkündet am

24. März 1975

Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Apothekers a.D. Johannes L. [REDACTED] in L. [REDACTED],
H. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]-

gegen

den praktischen Arzt Dr. med. H. N. [REDACTED] in L. [REDACTED],
M. [REDACTED] Str. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]-

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. März 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Braxmaier, Hoffmann, Wolf und Merz

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 9. August 1973 aufgehoben.

Die Sache wird zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger war bis zum Jahre 1957 Alleineigentümer des Hausgrundstücks M[REDACTED] Straße 7 in L[REDACTED]. Der Beklagte und seine unmittelbar nach Klageerhebung am 13. April 1970 verstorbene Ehefrau hatten im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß Räume zum Betrieb einer Apotheke gemietet. Durch notariellen Vertrag vom 7. Mai 1957 erwarben der Beklagte und seine Ehefrau einen halben Grundstücksanteil. Der notarielle Vertrag enthält u.a. folgende Vereinbarung:

"Der Mietvertrag endet am 31. 8. 1960.
Der Mietzins beträgt monatlich 480 DM.
Die Vertragsparteien ändern diesen Mietvertrag wie folgt ab:

- 3 -

- a) Die Vertragsdauer wird ab 31. 8. 1960 um weitere 20 Jahre verlängert. Untervermietung oder Unterverpachtung ist den Mietern gestattet.
- b) Der monatliche Mietzins beträgt ab 1.9.1960: 550 DM. Beide Vertragsparteien sind jedoch alsdann berechtigt unter Einhaltung einer Ansagefrist von 3 Monaten die Umänderung dieses Mietzinses von 550 DM in einen ortsüblichen und zeitgemäßen Mietzins zu verlangen, wenn der dann geltende Mietzins nicht mehr den Zeitumständen entspricht. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß der hier vereinbarte Kaufpreis in einem Mißverhältnis zum Ertragswert des Kaufobjekts steht, das die Käufer nur erwerben, um ihre Apotheke in diesem Hause zu erhalten."

Aufgrund des Gutachtens des Regierungsbaumeisters a.D. H. vom 21. März 1961 zahlten die Eheleute L. ab 1. Juli 1961 1 050 DM Mietzins (910 DM für die Apothekenräume, 40 DM Umlage und 100 DM für zusätzlich gemietete Räume). Im Frühjahr 1969 forderte der Kläger eine Erhöhung der Miete auf insgesamt 1 951 DM und berief sich dabei auf ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Stadt L. vom 17. September 1968. Die Eheleute L. lehnten eine Mieterhöhung ab. Darauf erhob der Kläger Klage.

Das Landgericht hat den Rechtsstreit gegen die verstorbene Ehefrau des Beklagten ausgesetzt, Beweis durch Einholung eines Ergänzungsgutachtens von dem Gutachterausschuß der Stadt L. und durch Einholung eines Gutachtens des Sachverständigen Dr. Grübnau erhoben und den Beklagten alsdann verurteilt, ab 1. März 1970 monatlich 1 576,25 DM Mietzins zu zahlen; im übrigen hat es die Klage abgewiesen.



Das Berufungsgericht erkannte dem Kläger einen monatlichen Betrag von 1 951 DM zu. Demgegenüber blieb die Anschlußberufung des Beklagten erfolglos.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger begehrt, verfolgt der Beklagte das Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I. Allerdings wendet sie sich vergeblich gegen die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung der Mietanpassungsklausel unter b) des notariellen Vertrages vom 5. Mai 1957.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, dem Wortlaut der Änderungsklausel lasse sich nicht entnehmen, daß nur eine einmalige Anpassung des Mietzinses möglich sein solle. Eine nur einmalige Anpassung würde nach dem Sinn und Zweck einer derartigen Klausel, das Auseinanderklaffen von Leistung und Gegenleistung infolge Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse während der langen Vertragsdauer zu verhindern, nicht entsprechen.

Die Revisionsrügen greifen in unzulässiger Weise in diese dem Tatrichter vorbehaltene Auslegung individueller rechtsgeschäftlicher Vereinbarungen, die nicht nur möglich, sondern auch sachgerecht ist, ein. Das Berufungsge-

richt hat Auslegungsregeln nicht verletzt, wenn es, ohne sich an den Wortlaut zu klammern, auf den Sinn und Zweck der Leistungsanpassungsklausel abgestellt hat. Den Zusammenhang mit der in dem Vertrag vereinbarten Verlängerung des Mietvertrages hat die Vorinstanz sehr wohl gesehen und dargelegt, daß im Hinblick "auf die lange Vertragsdauer" eine nur einmalige Mieterhöhung sinnwidrig wäre. Mit Recht hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang dagegen außer acht gelassen, daß die Eheleute L. sich zur Zahlung eines überhöhten Kaufpreises für die Grundstückshälfte bereit gefunden hatten. Dieser Gesichtspunkt ist erkennbar ohne rechtliche Bedeutung für die Frage, ob der Mietzins veränderten Zeitumständen anzupassen ist, sondern spielt nur für das Ausmaß der Anpassung eine Rolle.

II. Das Berufungsgericht hat den vom Kläger geforderten Mietzins als ortsüblich und den Zeitumständen ab März 1970 entsprechend gewertet. Es hat sich dabei auf die Gutachten des Sachverständigen Dr. Grübner gestützt und ausgeführt, die Richtigkeit der Bewertung des Sachverständigen werde, obwohl er keine Vergleichsmieten in L. angeführt habe (wozu auch die Apothekerkammer nicht in der Lage gewesen sei), dadurch bestätigt, daß der Gutachterausschuß der Stadt L. bereits im September 1968 einen Mietzins von 1 951 DM als angemessen bezeichnet habe. Den baulichen Zustand des Hauses habe der Sachverständige berücksichtigt. Der von ihm ermittelte Mietzins pro qm entspreche dem Durchschnittswert der vom Beklagten angeführten 4 Apothekenmieten aus L.. Von der Einholung eines weiteren Gutachtens hat das Berufungs-

gericht Abstand genommen, weil von einem anderen Sachverständigen keine bessere Erkenntnis zu erwarten sei.

Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision greifen durch.

1. Das Berufungsgericht durfte auf die Feststellung von Vergleichsmieten nicht verzichten. Sie vermitteln die sicherste Erkenntnis über die ortsübliche und zeitgemäße Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung von Wohn- oder Geschäftsraum. Das war dem Berufungsgericht bewußt, wie der Beweisbeschluß vom 19. Oktober 1972 zeigt. Die Erwägungen, die die Vorinstanz veranlaßt haben, auf die Ermittlung von Vergleichsmieten zu verzichten, rechtfertigen diesen Schritt nicht. Die um entsprechende Auskunft gebetene Apothekerkammer Nordrhein hat mit Schreiben vom 9. November 1972 empfohlen, die Anfrage an die Industrie- und Handelskammer Remscheid zu richten. Für die Annahme, daß die Industrie- und Handelskammer Remscheid keine bessere Erkenntnis über Apotheken- oder vergleichbare Geschäftsraum-mieten würde vermitteln können, hat das Berufungsgericht keine Begründung gegeben. Ein einleuchtender Grund ist hierfür auch nicht ersichtlich.

2. Die Revision rügt ferner mit Recht, daß das Berufungsgericht davon ausgegangen ist, der Sachverständige habe sich mit den vom Beklagten angegebenen Mieten von 4 L. [REDACTED] Apotheken in dem Ergänzungsgutachten einandergesetzt. Das ist aktenwidrig. Der Sachverständige hat nur für die S. [REDACTED]-Apotheke eine "Durchschnittsmiete" von 9,36 DM pro qm errechnet, die 3 übrigen Apotheken (A. [REDACTED]-

Apotheke, N [REDACTED] Apotheke und L [REDACTED]-Apotheke = Bl. 66 GA) jedoch außer Betracht gelassen. Wenn der Sachverständige meinte, es komme für die Vergleichbarkeit der Mietzinsätze pro qm auch darauf an, wie sich die Nutzfläche der Apotheke im einzelnen zusammensetze (Verkaufsraum, Zubehörraum, Lager und Aufenthaltsraum), hätte das geklärt werden müssen.

3. Da der Sachverständige und mit ihm das Berufungsgericht auf die Heranziehung von Vergleichsmieten L [REDACTED] [REDACTED] Apotheken - von der S [REDACTED]-Apotheke abgesehen - verzichtet haben, ist eine Untersuchung darüber unterblieben, ob und in welchem Umfang die Alt- oder Neubaeigenschaft des Gebäudes für den jeweils geforderten und gezahlten Mietzins Bedeutung hatte. Daß diese Eigenschaft den Mietzins mitbestimmt, entspricht bei Geschäfts- und Wohnraum gleichermaßen allgemeiner Erfahrung. Mit dem Hinweis des Berufungsgerichts, der Sachverständige habe den baulichen Zustand berücksichtigt, ist für die Frage, inwieweit der ortsübliche und zeitgemäße Mietzins von der Alt- oder Neubaeigenschaft des Gebäudes abhängt, nichts gesagt.

4. Der Umstand, daß der Sachverständige Vergleichsmieten für Apotheken in Hilden und Düsseldorf-Benrath herangezogen hat, begegnet keinen Bedenken, wenn Abweichungen in der allgemeinen Sozial- und Wirtschaftsstruktur der Nachbarorte, wie es geschehen ist, berücksichtigt werden. Die aufgezeigten Mängel des Gutachtens, über die das Berufungsgericht nicht hinweggehen durfte, konnten dadurch jedoch nicht ausgeglichen werden.

5. Schließlich durfte auch die Übereinstimmung des Gutachtens des Sachverständigen Dr. Grübna u mit dem des Gutachterausschusses der Stadt L. das Berufungsgericht nicht veranlassen, auf die Feststellung von Vergleichsmieten zu verzichten. Die Gutachten stimmen deshalb überein, weil sie erkennbar unter dem Gesichtspunkt einer Grundstücksbewertung, wie sie für einen Verkauf oder die Beleihung bedeutsam ist, erstellt worden sind. Für die sachgerechte Beantwortung der Frage, welcher Mietzins angemessen ist, kommt es jedoch entscheidend auf die Marktlage an, d.h. darauf, welche Mieten tatsächlich für vergleichbare Objekte gefordert und bezahlt werden.

III. Soweit die Revision rügt, das Berufungsgericht habe die unstreitige Tatsache einer überhöhten Kaufpreiszahlung für die Grundstückshälfte nicht genügend bei der Mietzinsberechnung berücksichtigt, gehen die Angriffe fehl.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, der Beklagte habe darauf Anspruch, daß eine angemessene Verzinsung des Differenzbetrages zwischen dem dem Verkehrswert entsprechenden Kaufpreis und dem tatsächlich gezahlten angerechnet wird. Diesen Differenzbetrag hat es mit 17 000 DM festgestellt. Das beanstandet die Revision nicht.

Das Berufungsgericht gesteht dem Beklagten für diesen Betrag eine Verzinsung von 13 % (= 2 210 DM im Jahr = 184 DM im Monat) zu. Das begegnet keinen Bedenken. Der Beklagte hat weder behauptet, daß er, wenn er die 17 000 DM anderweit hätte gewinnbringend einsetzen können, einen höheren Ertrag erzielt noch, daß der Kläger einen 13 % übersteigenden Vorteil erlangt hätte.

IV. Aus den unter II. angeführten Gründen war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Revision - an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 ZPO).

Dr.Haidinger

Braxmaier

Hoffmann

Wolf

Merz