

V e r k ü n d e t

am 14. März 1962

_____, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2227 006

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

In dem Rechtsstreit

der Firma H_____ & F_____, Bauaktiengesellschaft in
M_____, A_____straße _____, gesetzlich vertreten
durch die Vorstandsmitglieder Dipl.-Ing. Erich S_____
und Dipl.-Ing. Heinz N_____ in M_____, A_____str. _____,

Beklagten, Berufungsbeklagten, Revisions-
klägerin und AnschlußRevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. _____ -

gegen

die Geschäftsinhaberin Emmi G_____ in O_____ bei
M_____, R_____ I_____straße _____/_____,

Klägerin, Berufungsklägerin, Revisions-
beklagte und AnschlußRevisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. _____ -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 14. März 1962 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter
Dr.Gelhaar, Dr.Dorschel, Dr.Mezger und Dr.Messner

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten und die Anschluß-
revision der Klägerin gegen das Urteil des 7.
Zivilsenats des Oberlandesgerichts in München
vom 23. November 1960 werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens fallen
zu 1/13 der Klägerin und zu 12/13 der Beklagten
zur Last.

Von Rechts wegen

u. ü.

Tatbestand:

Die Klägerin schloß mit der Beklagten am 29. Oktober 1956 für die Dauer von 25 Jahren zwei schriftliche Verträge über Räume des Hauses Sc[REDACTED]straße [REDACTED] in M[REDACTED]. Nach dem einen Vertrag mietete sie einen Blumenladen nebst Binderraum (im Erdgeschoß) sowie einen weiteren Binderraum im Keller. Der andere Vertrag betraf Räume im Erdgeschoß und Keller zur Benutzung als Café. In die Verträge sind als jährlicher Mietzins für den Blumenladen 4200 DM und für das Café jährlich 11 400 DM eingesetzt (jeweils § 3), d.h. insgesamt = 15 600 DM). Weder in den Mietverträgen selbst noch in der dem Mietvertrag über das Café beigefügten Zusammenstellung der Räume sind Flächenmaße angegeben. Unstreitig beträgt die Gesamtgröße der Erdgeschoßräume für Blumenladen und Café insgesamt 141,4 qm und der entsprechenden Kellerräume 121,4 qm.

Dem Abschluß der Verträge waren längere Verhandlungen vorausgegangen, bei denen es sich auch um die Beteiligung der Klägerin an den Kosten des Aufbaues der Läden handelte, den die Beklagte, eine bedeutende Baufirma, selbst durchführte. Nacheinander waren mehrere schriftliche Vereinbarungen getroffen, in denen die zu vermietende Nutzungsfläche jeweils genau in Quadratmetern angegeben worden war. Am 8. Juni 1956 schrieb die Beklagte der Klägerin, sie müsse bei Errechnung ihrer monatlichen Mietzahlungen die von der Klägerin endgültig genutzten Quadrat-

- 3 -

meterflächen zugrunde legen, d.h. ihre monatliche
Miete betrage derzeit:

für Erdgeschoß	162,55 x 6 =	975,30 DM
für Keller	71,-- x 3 =	213,-- "

insgesamt	=	1188,30 DM

Sobald tatsächliche Quadratmeterangaben für den Keller vorliegen, wollte die Beklagte, die einen früheren Mietvertrag vom 17. April 1956 "auf Grund der jetzigen Größenordnung" als ungültig betrachtete, nach dem genannten Schreiben der Klägerin einen neuen Mietvertrag zusenden.

Nach erneuten Verhandlungen, die insbesondere eine Erweiterung der Kellerräume, aber auch eine Herabsetzung der Miete für diese Räume von 3 auf 2 DM je Quadratmeter zum Inhalt hatten, schlossen die Parteien und die Schwester der Klägerin als Mitmieterin am 6. Juli 1956 einen "Vorvertrag". In diesem heißt es (Nr. 1), die Beklagte vermiete an die Klägerin und ihre Schwester ein Café, "das nach den derzeitigen Plänen im Erdgeschoß eine Nutzungsfläche von 162,55 qm und im Kellergeschoß eine Nutzungsfläche von 162,55 qm" habe. Nach Nr. 3 sollte der (demnächste) Mietvertrag auf 25 Jahre abgeschlossen werden und nach Nr. 3 die Miete 6 DM je Monat und Quadratmeter für die im Erdgeschoß liegenden Räume und 2 DM je Monat und Quadratmeter für Kellerräume betragen. In Nr. 4 ist bestimmt, die Mieter sollten (nunmehr) 70 000 DM als unverzinsliches Darlehen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach § 87a ff. UrhG geschützt.



zur Verfügung stellen. Nach Nr. 6 bestand darüber Einigkeit, daß hiermit ein rechtskräftiger Vertrag abgeschlossen sei, von dem keine Partei zurücktreten könne, ohne der anderen den Schaden ersetzen zu müssen.

In dem Begleitschreiben vom selben Tage heißt es, daß die Miete für die Gesamtquadratmeterfläche berechnet werde und sich "auf Grund der derzeitigen Planunterlagen"

für das Erdgeschoß	162,55 qm x 6 =	975,30 DM
für das Kellergeschoß	162,55 qm x 2 =	325,10 DM
	insgesamt	<u>1300,40 DM</u>

belaufe.

Nach dem 6. Juli 1956 fanden zwischen den Parteien keine Besprechungen mehr über den Mietpreis und das Darlehen statt, welches die Klägerin voll (= 70 000 DM) zahlte. Es wurden der Klägerin auf ihre Bitte für Blumenladen und Café getrennte Verträge vom 29. Oktober 1956 übersandt, die bei Zusammenrechnung der eingesetzten Einzelmieten eine Gesamtjahresmiete von 15 600 DM oder monatlich insgesamt 1300 DM auswiesen. Die Klägerin unterschrieb diese Verträge und zahlte in der Folgezeit auch die in den Verträgen vom 29. Oktober 1956 vorgesehenen Mieten.

Sie will sowohl beim Unterschreiben der Verträge als auch bei der Zahlung der Miete davon ausgegangen sein, daß die Gesamtnutzungsfläche der Erdgeschoß- und der Kellerräume je 162,55 qm betragen habe. Sie behauptet, erst kurz vor dem 21. August 1958 erfahren zu haben, daß diese Fläche nur 141,4 qm

(Erdgeschoß) und 120,4 qm (Keller) betrügen. An diesem Tage schrieb sie an die Beklagte:

"Bei der Mietfestsetzung ist Ihnen ein Fehler unterlaufen. Leider habe ich diesen erst jetzt bemerkt und habe, wie Sie aus den beiliegenden Aufstellungen ersehen können, eine Überzahlung in Höhe von DM 4892,23 geleistet.

Für umgehende Überweisung dieses Betrages wäre ich Ihnen dankbar "

Aus den beigelegten Aufstellungen ergab sich, daß die Klägerin den genannten Betrag zurückforderte, weil die vermieteten Nutzungsflächen nur 141,4 qm im Erdgeschoß und 121,4 qm im Keller betrugen. In der Folgezeit zahlte die Klägerin die Miete für die Geschäftsräume in der in den Verträgen vom 29. Oktober 1956 angegebenen Höhe nur noch unter Vorbehalt. Sie vertrat dabei die Auffassung, sie habe unter Zugrundelegung der wirklichen Nutzungsflächen nach einem Mietsatz von 6 DM je Quadratmeter für Erdgeschoßflächen und 2 DM je Quadratmeter Kellerflächen für die von ihr gemieteten Räume von Anfang an nur insgesamt jährlich 13 094,40 DM an Miete zu zahlen gehabt.

Zwischen den Parteien besteht darüber Streit, ob das richtig ist, oder ob die Klägerin die in den Verträgen vom 29. Oktober 1956 ausgewiesene Gesamtmiete von 15 600 DM zahlen muß. Die Beklagte hat ihrerseits den Vorvertrag im Laufe des Rechtsstreits angefochten.

Die Parteien streiten außerdem über die Berechtigung der Klägerin, den Blumenladen unterzuvermieten. Über die Untervermietung bestimmt § 7 Abs. 4 des Vertrages vom 29. Oktober 1956:

"Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten. Der Vermieter kann jedoch einer bestimmten Untervermietung widersprechen oder die Zustimmung widerrufen, wenn gegen den Untermieter ein wichtiger Grund vorliegt".

Die Klägerin will diese Bestimmung dahin ausgelegt wissen, daß die Beklagte verpflichtet ist, einer Untervermietung des Blumenladens dann zuzustimmen, wenn ihr ein bestimmter Untermieter genannt wird und wenn gegen die Person dieses Untermieters kein wichtiger Grund für eine Versagung der Zustimmung zur Untervermietung vorliegt, während die Beklagte die Auffassung vertritt, sie könne grundsätzlich ihre Zustimmung zur Untervermietung verweigern.

Mit ihrer entsprechenden Feststellungsklage wegen der Auslegung der Untermietklausel ist die Klägerin in beiden Tatsachenrechtszügen unterlegen.

Das Landgericht hat auch ihre Klage auf Rückzahlung der nach ihrer Berechnung zu viel gezahlten Miete sowie die Feststellungsklage, daß die Jahresmiete für den Blumenladen jährlich 2913,60 DM und für das Café = jährlich 10 180,80 DM betrage, abgewiesen. Das Berufungsgericht hat der Klage auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete in Höhe von

8560,80 DM nebst Zinsen stattgegeben und die Beklagte entsprechend einem Hilfsantrag der Klägerin verurteilt, darin einzuwilligen, daß in die Mietverträge vom 29. Oktober 1956 für die Räume des Blumenladens eine Miete von jährlich 2270,40 DM und für die Räume des Cafés eine Miete von jährlich 10 824 DM eingesetzt wird.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt die Beklagte vollständige Klagabweisung. Mit der Anschlußrevision, deren Zurückweisung die Beklagte begehrt, verfolgt die Klägerin ihren Feststellungsantrag wegen der Verpflichtung der Beklagten zur Zustimmung in die Untervermietung des Blumenladens weiter.

Entscheidungsgründe:

A.

Zur Revision.

I. Das Berufungsgericht hat nicht übersehen, wie die Revision meint, daß die beiden Hauptmietverträge vom 29. Oktober 1956 selbst keinen Anhaltspunkt für die Berechnungsgrundlage der Miete von insgesamt 1300 DM monatlich enthalten. Es hat jedoch auf Grund eingehender Beweisaufnahme festgestellt, daß die Parteien, ungeachtet der Nennung dieses

Mietzinses von 1300 DM, in Wahrheit keine Pauschal-
miete, sondern eine Quadratmetermiete vereinbart
haben, die sich nach den endgültigen Nutzungsflächen
bei Fertigstellung des Baues richten sollte. Diese
Feststellung hat es insbesondere im Hinblick auf
die insoweit ganz unzweideutigen Verträge, nämlich
die ursprünglichen Verträge vom 19. März und 17.
April 1956 und den ausdrücklich als "rechtskräftig"
(Nr. 6) bezeichneten Vorvertrag vom 6. Juli 1956
in Verbindung mit den Schreiben der Beklagten vom
8. Juni und 6. Juli 1956 getroffen. Seine Fest-
stellung ist rechtlich einwandfrei.

II. Was die Revision hiergegen einwendet,
läuft auf einen im Revisionsrechtszuge unzulässigen
Angriff gegen die Beweiswürdigung des Berufungs-
gerichts hinaus.

a) Die Revision greift erneut auf, beim Unter-
schreiben der Verträge vom 29. Oktober 1956 hätten
der Klägerin die derzeitigen Pläne mit den exakten
Maßen und den genauen Angaben der Quadratmeter-
nutzungsfläche vorgelegen. Die Beklagte will daraus
schließen, die Klägerin habe "also" gewußt, daß die
Räume im Erdgeschoß nur 141,40 qm und im Keller
nur 121,40 qm groß waren. Beweis war für diesen
Vortrag nicht angetreten. Bei ihrer Parteivernehmung
hat die Klägerin angegeben: Sie habe Pläne wohl
gesehen, sich aber mit ihnen nicht weiter befaßt,
insbesondere die Quadratmeterfläche nicht nachge-
messen und nachgerechnet. Bei Unterzeichnung der
Verträge habe sie nicht gewußt, wieviel Quadratmeter

die Räume tatsächlich hatten. Sie sei aber der Meinung gewesen, daß die Miethöhen in den Verträgen nach den tatsächlichen Nutzungsflächen und den vereinbarten Quadratmeterpreisen berechnet seien. Deshalb sei sie zu der (irrigen) Auffassung gelangt, die Räume hätten die früher angegebenen Größen. Diese Einlassung hat das Berufungsgericht unter Verwertung der Aussagen der Zeugen Mö[REDACTED] und I[REDACTED] als erwiesen angesehen. Damit scheidet aus, daß sich die Klägerin etwa nachträglich mit einer Pauschalmiete einverstanden erklärt hat. Es ist auch unstrittig, daß nach dem 6. Juli 1956 Verhandlungen der Parteien über die Miete nicht mehr stattgefunden haben.

b) Nach der Fassung des Schreibens vom 6. Juli 1956 in Verbindung mit dem gleichzeitig übersandten Vorvertrag vom selben Tage ist auch die Auffassung der Beklagten unhaltbar, daß damals vereinbart worden sei, als Miete müsse auf jeden Fall unabhängig von den endgültigen Nutzungsflächen ein Pauschalsatz von 1300 DM gezahlt werden.

c) Das Berufungsgericht hat sich auch entgegen der Auffassung der Revision mit den Aussagen der Zeugen Dr. Ma[REDACTED] und R[REDACTED] ausreichend auseinandergesetzt, deren Erklärungen bei den Vorverhandlungen aber rechtlich einwandfrei deshalb als unerheblich angesehen, weil sie dann nicht zum Inhalt des Vorvertrages gemacht worden sind. Das gilt auch von den Besprechungen zwischen Dr. Ma[REDACTED] und R[REDACTED] darüber, welche Miete herauskäme, wenn der Satz für Kellerräume von 3 auf 2 DM ermäßigt würde.

d) Fehlt geht auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe (in Verletzung von § 286 ZPO) die im Schriftsatz vom 12. Juli 1960 benannten Zeugen Architekt RÖ[REDACTED] und Ingenieur B[REDACTED] nicht vernommen. Diese Zeugen sollten ausweislich des Beweisantrages im Ergebnis nichts anderes aussagen als die Zeugen Dr. Ma[REDACTED] und R[REDACTED]. Nach den rechtsirrtumsfreien Ausführungen des Berufungsgerichts ist aber, wie bereits dargelegt, eine Vereinbarung, der Mietpreis solle unabhängig davon, wie groß die Nutzungsfläche bei Fertigstellung des Baues, d.h. endgültig, ausfallen würde, mindestens 1300 DM monatlich betragen, gerade nicht Inhalt des Vorvertrages geworden. Das Berufungsgericht hat vielmehr das Gegenteil rechtlich einwandfrei festgestellt.

III. Geht man von der Feststellung des Berufungsgerichts aus, daß die Parteien in Wahrheit keine Pauschalmiete, sondern eine Quadratmetermiete vereinbart haben, dann ist der in den Hauptverträgen vom 29. Oktober 1956 genannte Gesamtmietzins von 1300 DM unrichtig errechnet worden und entspricht nicht den von den Parteien vorher bindend getroffenen Vereinbarungen. Die Beklagte kann deshalb auch nicht verlangen, daß die Klägerin an diesem Mietzins festgehalten wird. Sie war vielmehr von Anfang an vertraglich verpflichtet, die Miete entsprechend der Quadratmetermiete (6 DM im Erdgeschoß, 2 DM im Keller- geschoß) nach den bei Baufertigstellung vorhandenen endgültigen Nutzungsflächen zu berechnen und muß sich an dieser Miete festhalten lassen.

Die Klägerin hatte hiernach recht, wenn sie in ihrem Schreiben vom 21. August 1958 verlangte, daß der Mietzins für beide Verträge entsprechend der die Beklagte bindende Quadratmetermietvereinbarung neu berechnet wurde. Einer Anfechtung des Hauptmietvertrags bedurfte es hierzu nicht, weil das Verlangen der Klägerin nur den vorher getroffenen Vereinbarungen entsprach und der - endgültige - Mietvertrag, so, wie es im Vorvertrag vereinbart worden ist, durchgeführt werden sollte.

Nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen ist danach allein entscheidend, daß Inhalt des Vorvertrages die Errechnung des Mietzinses nach den endgültigen Quadratmeterpreisen war. Die in den Hauptverträgen genannte Mietpreishöhe ist nicht Vertragsinhalt geworden, sondern nur eine unrichtige Errechnung der nach der allein maßgebenden Quadratmetermietpreisvereinbarung des Vorvertrages sich ergebenden Beträge. Durch Übermittlung der Hauptverträge mit den falsch errechneten Mieten ist die Beklagte ihrer Verpflichtung (Nr. 6 Abs. 5 des Vorvertrages) zur Ausarbeitung eines genauen Vertrages, der selbstverständlich den Vereinbarungen über die Mietzinshöhe im Vorvertrag entsprechen mußte, nicht nachgekommen. An diesen Vorvertrag blieb die Beklagte weiter gebunden.

IV. Das Berufungsgericht hat rechtsirrtumsfrei ausgeführt, daß die Anfechtung des Vorvertrages vom 6. Juli 1956 durch die Beklagte schon deshalb

nicht rechtswirksam sei, weil sie verspätet ausgesprochen ist.

Unbegründet ist die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe übersehen, daß die Klägerin sich selbst in ihrem Schreiben vom 21. August 1958 nicht auf eine Quadratmetermietvereinbarung im Vertrag vom 6. Juli 1956 gestützt habe. Auf Grund dieses Schreibens (in Verbindung mit der beigelegten Berechnung) hat das Berufungsgericht vielmehr für das Revisionsgericht bindend festgestellt, die Beklagte habe schon seit diesem Schreiben gewußt, daß die Klägerin die Mietpreisvereinbarungen nach den Verträgen vom 29. Oktober 1956 nicht gelten lassen wollte und daß sie sich auf die Quadratmetermietvereinbarung des Vorvertrages berufe. Das war nach seiner Auslegung der Sinn des genannten Schreibens und der beigelegten Berechnung, in dem die Miete nach den "endgültigen" Nutzflächen und den vereinbarten Quadratmeterpreisen von 6 und 2 DM für die Vergangenheit genau ausgerechnet und danach die Rückforderung berechnet ist. Hiernach hätte die Beklagte unverzüglich nach Erhalt des Schreibens vom 21. August 1958 ihre Erklärungen vom 6. Juli 1956 anfechten müssen, wenn sie zureichende Anfechtungsgründe zu haben glaubte.

Auf die weiteren Rügen der Revision und die Ausführungen des Berufungsgerichts in diesem Zusammenhang kommt es danach nicht an.

V. Kann sich aber die Beklagte nicht auf die in den Verträgen vom 29. Oktober 1956 falsch errech-

neten Miete berufen, dann ist sie verpflichtet, die seit 1. November 1956 bis einschließlich 31. März 1960 zuviel bezahlten Beträge zurückzuzahlen, gegen deren Berechnung mit 8560,80 DM sie sich nicht wendet. Sie muß aber auch darin einwilligen, daß in die Verträge die nach den rechtswirksamen Vereinbarungen des Vorvertrages von der Klägerin richtig errechneten Mietbeträge eingesetzt werden; denn das ist der einzige Streitpunkt. Im übrigen entsprechen die Verträge den eigenen Vorschlägen der Beklagten, die dazu ihre eigenen Formulare verwendet hat. Zum Abschluß solcher Verträge hatte sie sich (nach Nr. 6 des Vorvertrages) verpflichtet.

B.

Zur Anschlußrevision.

Auch diese ist nicht begründet.

I. Bei seiner Auslegung der Bestimmungen des Mietvertrages hinsichtlich der Untervermietung hat das Berufungsgericht den Satz 1 des Abs. 4 des § 7 - ohne Rechtsirrtum in den Vordergrund seiner Betrachtungen gestellt. Darin ist eindeutig gesagt, der Mieter dürfe nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten. Das Berufungsgericht versteht diesen Satz ebenso wie das Landgericht, auf dessen Urteilsgründe es insoweit ergänzend verweist, dahin, der Vermieter habe sich die Wahl vorbehalten wollen, ob er einer Untervermietung allgemein zustimme oder

ob er sie allgemein verweigere. Daraus folgert es, der Satz 2 dieses Absatzes könne nur dann zur Anwendung kommen, wenn der Vermieter einer Untervermietung nach Satz 1 allgemein zugestimmt habe und nunmehr eine Verweigerung der Zustimmung (im Einzelfall) unter den im Satz 2 angeführten besonderen Voraussetzungen gerechtfertigt sei.

II. 1. Bei diesen Ausführungen handelt es sich um die Auslegung eines Individualvertrages. Der Vertrag ist zwar, wie es eingangs heißt, nach den Richtlinien des Einheitsmietvertrages "bearbeitet", enthält aber doch - und zwar gerade hinsichtlich der Gestattung der Untervermietung - davon abweichende Bestimmungen. Es ist auch nicht erkennbar, weshalb die Auslegung des Berufungsgerichts unmöglich sein oder gegen anerkannte Rechtsgrundsätze verstoßen sollte. Die Revision will das aus dem Wort "jedoch" im Satz 2 entnehmen. Daraus glaubt sie den Schluß ziehen zu können, dieser Satz könne nur den Sinn haben, die Vermieterin dürfe nach Treu und Glauben die Zustimmung nicht "willkürlich" verweigern, sondern nur dann, wenn gegen den Untermieter im Einzelfall ein wichtiger Grund vorliege. Dieser Schluß ist nicht zwingend.

2. Das Berufungsgericht hat bei seiner Auslegung auch den Vortrag der Klägerin (Schriftsatz vom 27. Januar 1960 S.3) berücksichtigt, daß die Sätze 1 und 2 in dem von der Beklagten für den Vertrag verwerteten Formular wörtlich mit den Sätzen 1 und 3 des Abs.4 § 7 des Einheitsmietver-

trages (Formular GA zu Bl.159; Staudinger 11. Aufl. BGB Vorbem. Nr. 295 vor §§ 535 ff) übereinstimmten und daß nur der Satz 2 "Die Zustimmung erfolgt ein für allemal" weggelassen ist. Daraus brauchte es nicht zu entnehmen, daß dieser Satz nur versehentlich nicht mit in das Formular aufgenommen wurde. Ist er aber absichtlich weggelassen, wovon das Berufungsgericht ausgeht, dann war es nicht gehindert, dieser Tatsache für seine Auslegung zu entnehmen, daß die allgemeine Zustimmung gerade nicht von vornherein hatte erteilt, sondern noch hatte vorbehalten werden sollen. Der Revision ist auch nicht darin zu folgen, durch das Stehenlassen des Wortes "jedoch" im Satz 2 des Formularvertrages sei durch die Beklagte, die das Formular entworfen habe, eine derartige Unklarheit in den Vertrag gebracht, daß eine Auslegung im Sinne der Klägerin geboten wäre.

3. Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsirrtum weiter ausgeführt, auch aus den Bestimmungen des § 2 Abs.4 der Verträge vom 29. Oktober 1956 über die Frage der Gestellung eines Ersatzmieters könne für die Frage der Untervermietung nichts Entscheidendes gewonnen werden. Dabei handelt es sich um eine Vertragsvorschrift, die im Einheitsmietvertrag nicht enthalten ist. Sie besagt zwar, "eine vorzeitige Lösung des Mietvertrages durch den Mieter könne nur bei Gestellung eines gleichwertigen Ersatzmieters erfolgen". Es ist auch weiter bestimmt, der Vermieter sei berechtigt, einen von dem Vermieter vorgeschlagenen neuen Mieter abzulohnen, wenn berechnete Zweifel daran bestehen, daß der Ersatz-

mieter die mit dem Mieter getroffenen Vereinbarungen nicht einzuhalten vermöge. Daraus folgt aber nicht, daß die Beklagte jeden zahlungsfähigen oder überhaupt einen Ersatzmieter annehmen müsse; denn im Satz 3 heißt es, der Mieter habe in jedem Falle den Mietgegenstand zuerst dem Vermieter anzubieten.

4. Auch sonst liegt kein Anhalt dafür vor, daß die Beklagte hier gegen Treu und Glauben verstoße, wenn sie keine "grundsätzliche" Zustimmung zur Untervermietung erteilen will. Ein solcher Verstoß wäre auch dann nicht gegeben, wenn sie dadurch nur verhindern will, daß die Klägerin durch eine bloße Untervermietung in Hinblick auf die allgemein gestiegenen Geschäftsraummieten Nutzen zieht, ohne den Blumenladen selbst betreiben zu müssen. Dazu braucht die Beklagte jedenfalls nach der rechtsirrtumsfreien Auslegung der entsprechenden Vertragsvorschriften über die Untervermietung nicht ihre Einwilligung zu geben.

C.

Revision und Anschlußrevision waren hiernach
als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92, 97 ZPO.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Dr. Dorschel

Dr. Mezger Dr. Messner