



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 267/97

vom

10. November 1999

in dem Rechtsstreit

26. Halle
E.v. 14.4.97
80 254/96

OLG Naumburg
E.v. 16.9.97
5 U 845/97 (129)

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 10. November 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Gerber, Sprick und Weber-Monecke

beschlossen:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 16. September 1997 wird nicht angenommen.

Die Kläger tragen die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 80.500 DM.

Gründe:

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (vgl. § 554 b ZPO in der Auslegung des Beschlusses des BVerfG vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79 - BVerfGE 54, 277).

Ob die Parteien den Mietvertrag einverständlich aufgehoben haben, wie das Berufungsgericht annimmt, bedarf keiner Entscheidung. Jedenfalls war die den Klägern gegenüber ausgesprochene und auf § 3 der formgerechten Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag gestützte Kündigung wirksam. Zwar waren die Kläger als Grundstückserwerber bei Zugang der Kündigung noch nicht im Grundbuch eingetragen. Sie hatten sich jedoch schon längere Zeit in den Ver-

handlungen mit der Beklagten als Grundstückseigentümer geriert und müssen die Kündigungserklärung der Beklagten daher gegen sich gelten lassen.

Die in § 3 der Zusatzvereinbarung niedergelegten Gründe für eine vorzeitige Beendigung des Vertrages lagen vor, weil die Verhandlungen über eine Neuregelung des Mietverhältnisses objektiv gescheitert waren.

Die Beklagte hat das Zustandekommen eines neuen Vertrages auch nicht treuwidrig vereitelt, weil sie die Verhandlungen nicht ohne triftigen Grund einseitig abgebrochen hat. Für ihre Weigerung, künftig einen insgesamt höheren Mietzins zu zahlen, hat sie detailliert und nachvollziehbar erhebliche wirtschaftliche Gründe dargelegt (stark rückläufiger Umsatz), aufgrund derer sie eine Vertragsgestaltung nach den Vorstellungen der Kläger als nicht "in Ansehung der laufenden und zu erwartenden Geschäftsentwicklung in der Filiale wirtschaftlich sinnvoll" (§ 1 der Zusatzvereinbarung) ansehen durfte.

Abgesehen davon haben die Kläger die voraussichtlichen Umbaukosten nicht konkret benannt und gleichwohl zu erkennen gegeben, den Umbau auf jeden Fall selbst durchführen zu wollen. Damit haben sie eine der bei Abschluß der Zusatzvereinbarung ins Auge gefaßten Gestaltungsmöglichkeiten, daß nämlich die Beklagte zumindest einen Teil der erforderlichen Investitionen



selbst vornimmt und dies durch eine "Baukostenverteilung" oder entsprechende Ermäßigung des Mietzinses abgegolten wird, von vornherein ausgeschlossen und damit ihrerseits zum Scheitern der Vertragsverhandlungen beigetragen.

Blumenröhr

Krohn

Gerber

Sprick

Weber-Monecke