

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 88/90

Verkündet am:
2. Oktober 1991
Küpferle
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 1991 durch den Vorsitzenden Richter Lohmann und die Richter Dr. Krohn, Dr. Zysk, Nonnenkamp und Dr. Knauber

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 30. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 23. März 1990 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte vermietete dem Kläger durch schriftlichen Mietvertrag vom 5. April 1979 Geschäftsräume in ihrem Hause in G. zum Betrieb einer Apotheke. Dabei verwendeten die Parteien ein vorgefertigtes Formular, das im wesentlichen folgende Bestimmungen enthielt:

- 3 -

"§ 2 Mietzeit

I. Der Abschluß des Mietvertrages erfolgt auf 10 Jahre. Das Mietverhältnis beginnt mit dem ... und endet am

II. Wird das Mietverhältnis nicht spätestens 6/12 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt, so verlängert es sich jedesmal um 5 Jahre. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen. Für die Rechtsgültigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

Der Mieter kann nach Ablauf der Mietzeit wieder auf 10 Jahre mieten.

§ 3 Mietzins

I. Der Mietzins beträgt monatlich für die gewerblich genutzten Räume ... DM.

...

II. Sollte der sich vom statistischen Bundesamt ermittelte Lebenshaltungskostenindex zukünftig um mehr als 10% nach oben oder unten verändern, so ist jede der beiden Vertragsparteien berechtigt, die sofortige entsprechende Erhöhung oder Minderung des Mietzinses zu verlangen. ...

§ 12 Besondere Vorschriften zur Beendigung des Mietverhältnisses

...

IV. Der Vermieter ist für die Dauer von 5 Jahren nicht berechtigt, die Geschäftsräume zum Betrieb einer Apotheke an Dritte zu vermieten, wenn er nach Ablauf der Mietzeit die Räume dem Mieter, der selbst Apotheker ist oder ein Verpachtungs- oder Verwaltungsrecht nach §§ 9, 13 BApO hat, nicht mehr zur Verfügung stellt. Verstößt der Vermieter hiergegen, so hat er dem Mieter eine Vertragsstrafe in Höhe von 20% des letzten Jahresumsatzes zu zahlen. Bei einem eventuellen Verkauf des Hauses ist auch der Käufer an diese Bedingung zu binden. Bei Aufgabe der Räume durch den Mieter (z.B.

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Abs. I - III) oder bei Kündigung des Mietverhältnisses aus Gründen des § 8 Abs. 2 entfällt das Verbot der Vermietung an Dritte."

§ 2 Nr. II Abs. 1 strichen die Parteien. Als monatlichen Mietzins vereinbarten sie 1.420 DM.

Mitte des Jahres 1989 zog der Kläger aus den gemieteten Räumen aus und verlegte den Betrieb der Apotheke zwei Häuser weiter in ein ihm und seiner Ehefrau gehörendes Haus. Er verlangt von der Beklagten, es ab 31. August 1989 auf die Dauer von fünf Jahren zu unterlassen, die ehemals ihm vermieteten Räume einem Dritten zum Betrieb einer Apotheke zu vermieten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht ihr stattgegeben. Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger verteidigt das angefochtene Urteil.

Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel hat Erfolg.

1. Das Berufungsgericht entnimmt den Bestimmungen des Mietvertrags, daß der Kläger berechtigt gewesen sei, eine den alten Vertragsbedingungen angepaßte Fortsetzungsvereinbarung zu verlangen, "also mit einem entsprechend der Wert sicherungsklausel hochgerechneten Mietzins von rund

2.000 DM". Da die Beklagte hierauf nicht eingegangen sei, habe sie ihm die Räume nicht mehr im Sinne des § 12 Nr. IV Satz 1 des Mietvertrages zur Verfügung gestellt. Der Unterlassungsanspruch des Klägers sei deshalb nach dieser Vertragsbestimmung begründet.

Diese Vertragsauslegung hat der Senat nur darauf zu überprüfen, ob das Berufungsgericht anerkannte Auslegungsgrundsätze, gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet und den unterbreiteten Sachverhalt erschöpfend gewürdigt hat (ständige Rechtsprechung, vgl. etwa BGH, Urteil vom 8. Dezember 1989 - V ZR 53/88 - WM 1990, 423, 424 m.w.N.). Nach anerkannten Grundsätzen muß die Auslegung auch dem mit dem Vertrag verfolgten Zweck (vgl. BGHZ 20, 109, 110) und der Interessenlage der Vertragsparteien (vgl. BGHZ 21, 319, 328) Rechnung tragen.

Mit Erfolg rügt die Revision, daß das Berufungsurteil diesen Anforderungen nicht gerecht wird.

Das Berufungsgericht stützt seine Auffassung, der Kläger habe eine Verlängerung der Mietzeit zu dem ursprünglichen Vertrag angepaßten Bedingungen verlangen können, auf § 2 Nr. II Abs. 2 des Vertragsformulars. Es ist nicht darauf eingegangen, daß die Parteien die im vorhergehenden ersten Absatz vorgesehene Bestimmung gestrichen hatten, wonach das Mietverhältnis sich verlängert, wenn es nicht rechtzeitig vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird. Eine solche "automatische" Verlängerung hätte mangels entgegenstehender Vertragsbestimmung zur Folge gehabt, daß die im Vertrag vereinbarten Bedingungen, insbesondere über die Hö-

he der Miete, fortgegolten hätten, ein Ergebnis, das dem vom Berufungsgericht durch Auslegung des § 2 Nr. II Abs. 2 gewonnenen zumindest sehr nahe kommt. In der Streichung der Formularbestimmung kann der Wille der Parteien zum Ausdruck gekommen sein, daß die für eine Vertragsdauer von zehn Jahren vereinbarten Bedingungen für die Zeit einer etwaigen Verlängerung des Mietverhältnisses nicht mehr gelten sollten. Das Berufungsgericht hätte daher prüfen müssen, ob seine Auslegung nicht dem im Vertrag erklärten Willen der Parteien widerspricht. Denn selbst bei einer Fortsetzung zu Bedingungen, die die des ursprünglichen Vertrages nicht uneingeschränkt übernahmen, sondern ihnen lediglich "angepaßt" waren, hätten diese Bedingungen in die weitere Mietzeit fortgewirkt.

Haben sich die Parteien für eine weitere Mietzeit von den Bedingungen des ursprünglichen Vertrages lösen wollen, so stellt sich allerdings die Frage, zu welchen Bedingungen der Kläger dann die Räume gemäß § 2 Nr. II Abs. 2 des Vertrages "nach Ablauf der Mietzeit wieder auf zehn Jahre mieten" konnte. Die Vertragsbestimmung sagt dazu nichts. Entgegen der von der Revisionserwiderung vorgetragenen Befürchtung müßte daraus aber nicht gefolgert werden, daß die Beklagte es dann in der Hand gehabt hätte, die Fortsetzung des Mietverhältnisses durch (willkürliches) Setzen neuer, für den Kläger wirtschaftlich unsinniger Bedingungen zu verhindern. Dagegen spricht bereits, daß sein Recht aus § 2 Nr. II Abs. 2 des Vertrages bei einem solchen Verständnis "nur auf dem Papier stünde", wie die Revisionserwiderung selbst richtig hervorhebt. Eine Auslegung, die ein einem Vertragspartner eingeräumtes Recht praktisch "leerlaufen"

läßt, verbietet sich nach § 157 BGB in aller Regel, wenn eine andere Auslegung in Betracht kommt, die den berechtigten Interessen beider Teile Rechnung trägt.

Eine solche Auslegung kann dahin gehen, daß der Kläger die Räume nach Ablauf der Mietzeit zu einem angemessenen Mietzins wieder mieten konnte. Zum Abschluß eines Mietvertrages im Sinne des § 535 BGB gehört nicht unbedingt eine Einigung über einen Mietzins in bestimmter Höhe. Vielmehr genügt es, wenn die Parteien sich auf einen bestimmbaren Mietzins einigen (BGH, Urteil vom 28. September 1964 - VIII ZR 101/63 - WM 1964, 1216, 1217 m.w.N.), wobei die Vereinbarung der "angemessenen" oder "ortsüblichen" Miete als Einigung über eine bestimmbare Leistungspflicht des Mieters anzusehen ist (Bub in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 1989, Abschnitt II Rdn. 354 S. 174). Selbst ohne jegliche Vereinbarung über den Mietzins kann ein Mietvertrag zustande kommen, sofern die Parteien sich bindend über eine entgeltliche Überlassung des Gebrauchs der Mietsache einigen (Bub aaO Rdn. 355). Alsdann gilt eine angemessene oder ortsübliche Miete als vereinbart, sei es im Wege ergänzender Vertragsauslegung (so OLG Hamm NJW 1976, 1212, 1213; vgl. auch BGH, Urteil vom 17. Dezember 1973 - II ZR 59/72 - NJW 1974, 364 = WuM 1974, 108, 109), sei es entsprechend §§ 612 Abs. 2, 632 Abs. 2 BGB (so Staudinger/Emmerich BGB 12. Aufl., vor § 535 Rdn. 93). Ob deren genaue Höhe im Streitfall das Gericht festzulegen (so OLG Hamm aaO) oder der Vermieter gemäß §§ 315, 316 BGB nach billigem Ermessen zu bestimmen hat (so Soergel/Kummer BGB 11. Aufl. §§ 535, 536 Rdn. 88), braucht der Senat hier ebenfalls nicht zu entscheiden.

Diese für den Abschluß von Mietverträgen geltenden Grundsätze lassen sich auf die Bestimmung in § 2 Nr. II Abs. 2 des Mietvertrages vom 5. April 1979 ohne weiteres übertragen, die ihrer Natur nach nichts anderes ist als ein Vorvertrag über den Abschluß eines Mietvertrages auf weitere zehn Jahre. Wird die Vertragsbestimmung entsprechend ausgelegt, so trägt sie sowohl dem vertraglich eingeräumten Recht des Klägers Rechnung, die Räume weiter mieten zu können, wie auch den Interessen beider Parteien an angemessenen Mietbedingungen. Alsdann hat die Beklagte dem Kläger die Räume nur dann im Sinne des § 12 Nr. IV Satz 1 des Vertrages "nicht mehr zur Verfügung gestellt", wenn sie die weitere Vermietung von der Vereinbarung eines höheren als des angemessenen (ortsüblichen) Mietzinses abhängig gemacht hat.

Nach alledem wird das Berufungsurteil durch die bisher getroffenen Feststellungen nicht getragen. Es fehlt eine den dargelegten Grundsätzen genügende Vertragsauslegung sowie ggf. eine Feststellung der angemessenen (ortsüblichen) Miete. Da der Senat die fehlenden Feststellungen nicht treffen kann, muß er die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückverweisen.

2. Für das erneute Berufungsverfahren weist der Senat auf folgendes hin:

a) Angemessen ist der orts- und marktübliche Mietzins, worunter derjenige verstanden werden kann, der für vergleichbare Objekte bei einem Neuabschluß üblicherweise gefordert und gezahlt wird (BGH, Urteil vom 4. Juni 1975

- VIII ZR 243/72 - NJW 1975, 1557 f). Ernstgemeinte Mietangebote, die die Beklagte von dritter Seite erhalten hat, können daher Anhaltspunkte sein. Die Vereinbarung eines unterhalb des objektiv Angemessenen liegenden Mietzinses kann der Kläger auch nicht deshalb verlangen, weil er in den Räumen erstmals eine Apotheke eingerichtet und zum Erfolg geführt hat. Soweit die Parteien diesen Umständen bei der Bemessung des Mietzinses haben Rechnung tragen wollen, haben sie dies durch den auf zehn Jahre begrenzten Vertrag vom 5. April 1979 getan. Daran ist der Kläger gebunden. Ihm stand für den von ihm geschaffenen sog. goodwill der Apotheke auch kein Ausgleichsanspruch gegen die Beklagte zu (vgl. BGH, Urteil vom 12. Mai 1986 - II ZR 11/86 - NJW 1986, 2306 m.w.N.).

b) Der angemessene Mietzins wird sich möglicherweise nicht mit einem einzigen Betrag, sondern nur als ein aus Höchst- und Mindestbetrag gebildeter Rahmen bestimmen lassen. Ergibt die Vertragsauslegung, daß die Beklagte den Mietzins gemäß §§ 315, 316 BGB nach billigem Ermessen bestimmen konnte, wird eine von ihr getroffene Bestimmung verbindlich sein, wenn sie sich innerhalb dieses Rahmens gehalten hat. Hatte die Beklagte kein solches Bestimmungsrecht, so können die weiteren Feststellungen des Berufungsgerichts zu dem Ergebnis führen, daß sich sowohl der von der Beklagten geforderte wie der vom Kläger angebotene

Mietzins im Rahmen des Angemessenen gehalten haben. In diesem Fall wird sich nicht feststellen lassen, daß die Beklagte dem Kläger die Räume im Sinne des § 12 Nr. IV Satz 1 des Vertrages "nicht mehr zur Verfügung gestellt" hat.

Lohmann

Krohn

Zysk

Nonnenkamp

Knauber