

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BGB §§ 157 Ge, 535; WährG § 3

Auch wenn die Parteien vereinbart haben, daß der Mietzins sich entsprechend der Entwicklung eines bestimmten Beamtengehalts erhöht oder ermäßigt, bleiben die sog. Weihnachtsgewehre bei der Mietzinsberechnung grundsätzlich außer Betracht.

BGH, Urt. v. 11. November 1974 - VIII ZR 106/73 - OLG Koblenz
LG Mainz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 106/73

URTEIL

Verkündet am
11. November 1974
Scheibl,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Frau Emma-Ilse P [REDACTED] in W [REDACTED],
M [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Professoren
Dr.Dr.h.c. [REDACTED] und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Rudo A [REDACTED] in W [REDACTED], W [REDACTED]-
straße [REDACTED],

2. Jürgen P [REDACTED] in W [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Braxmaier, Hoffmann, Wolf und Merz

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 18. April 1973 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin vermietete durch Vertrag vom 11. Dezember 1962 an die Firma "Q [REDACTED]-Reinigung, Ernst W [REDACTED]" Geschäftsräume für die Zeit vom 1. November 1962 bis 30. September 1977. Hinsichtlich des Mietzinses von monatlich 2 000 DM bestimmte die von der Landeszentralbank Frankfurt (Main) am 2. November 1962 genehmigte Wertsicherungsklausel (§ 3 des Mietvertrages):

"Sollte sich das Gehalt eines Regierungsrates in Wiesbaden erhöhen oder erniedrigen, so erhöht oder erniedrigt sich für diese Zeit der Mietzins entsprechend.

Zugrunde gelegt wird das Endgrundgehalt eines verheirateten Regierungsrates im Bundesdienst in Ortsklasse Wiesbaden mit zwei Kindern über 14 Jahren in Ausbildung.
(Laut Auskunft zur Zeit DM 1 654,76 - A 13 -)"



Durch "Ergänzungsvertrag" vom 30. Oktober 1967 traten die Beklagten anstelle des Vormieters in den Vertrag vom 11. Dezember 1962 ein. Durch Schreiben vom 2. November 1967 teilte die Landeszentralbank Frankfurt der Klägerin mit, daß es angesichts der bereits erteilten Genehmigung der Wertsicherungsklausel einer weiteren Genehmigung nach § 3 WährG nicht bedürfe.

Mit Schreiben vom 2. August und vom 20. September 1971 verlangte die Klägerin eine Mietnachzahlung für die Dezembermonate der Jahre 1967, 1968, 1969 und 1970 mit der Begründung, daß die in diesen Monaten den Bundesbeamten gewährten Sonderzuwendungen auf Grund der vereinbarten Wertsicherungsklausel eine entsprechende Erhöhung der Miete zur Folge hätten. Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten zur Zahlung von 5 132,42 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter. Die Beklagten haben beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht nimmt an, der Mietvertrag sei nicht wegen Formmangels nichtig (§ 125 Satz 2 BGB) und von den Beklagten auch nicht wirksam gemäß § 123 BGB angefochten. Diesen ihr günstigen

Ausgangspunkt legt auch die Revision ihren Angriffen gegen das Urteil des Oberlandesgerichts zugrunde.

II. Das Berufungsgericht führt weiter aus, daß die Genehmigung der Wertsicherungsklausel nach dem Eintritt der Beklagten in den Mietvertrag nicht erneut habe erteilt zu werden brauchen, obgleich inzwischen, nämlich seit 1964, Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen mit einem Beamtengehalt als Bezugsgröße nach den Genehmigungsrichtlinien der Deutschen Bundesbank (Mitteilung der Deutschen Bundesbank Nr. 1018/64 vom 26. August 1964 und Mitteilung Nr. 1006/69 vom 9. September 1969, veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 160 vom 29. August 1964 und Nr. 169 vom 12. September 1969) nicht mehr genehmigungsfähig seien. Überdies sei die "Negativbescheinigung" der Landeszentralbank vom 2. November 1967 für die ordentlichen Gerichte bindend.

Ob dem zuzustimmen ist, kann auf sich beruhen; denn die Klage ist auf jeden Fall, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, deshalb abzuweisen, weil, die Gültigkeit der Wertsicherungsklausel unterstellt, die Sonderzuwendungen, die den Bundesbeamten in den Dezembermonaten 1967 bis 1970 gewährt worden sind (sog. Weihnachtsszuwendungen), die Berechnung des hier geschuldeten Mietzinses nicht beeinflussen.

III. 1. Im Gegensatz zur Auffassung der Revisionsbeklagten handelt es sich bei der Anknüpfung des Miet-

zinsens an ein Beamtengehalt um eine in Mietverträgen typische, im gesamten Bundesgebiet häufig vorkommende Wertsicherungsklausel, die deshalb der Auslegung durch das Revisionsgericht frei zugänglich ist. Indessen ist die Beurteilung der Wertsicherungsklausel durch das Berufungsgericht jedenfalls im Ergebnis zu billigen.

2. Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen haben, wie der erkennende Senat schon früher ausgesprochen hat, den typischen Zweck, den Anspruch des Vermieters an etwaige Kaufkraftschwankungen des Geldes anzupassen (Senatsurteile vom 8. November 1972 - VIII ZR 123/71 = WM 1972, 1442 und vom 21. Februar 1973 - VIII ZR 44/71 = WM 1973, 383, 384). Es ist Sache der Parteivereinbarung, einen Wertmesser zu wählen, der diesen mit der Klausel verfolgten Zweck auch erfüllen kann. Die Anknüpfung an Löhne oder Gehälter ist hierzu an sich deshalb in besonderem Maße geeignet, weil deren Erhöhung, um die es wirtschaftlich gesehen praktisch allein geht, zu einem erheblichen Teil dazu dient, den ständigen Kaufkraftschwund der Deutschen Mark auszugleichen. Legen die Vertragsschließenden ein Beamtengehalt als Bezugsgröße zugrunde, so nehmen sie aus Gründen der Vereinfachung in Kauf, daß - etwa - die Beamtengehälter hinter der Geldentwertung herhinken oder - umgekehrt - ihr voraus-eilen, weil Gehaltsverbesserungen u.U. auch dem Ziel der allgemeinen Verbesserung des Lebenszuschnittes dienen (vgl. dazu BGH Urteil vom 17. Dezember 1973 - II ZR 48/71 = WM 1974, 71, 73).

Daraus folgt, daß, haben die Parteien ein Beamtengehalt als Anknüpfungspunkt für die Bemessung des Mietzinses gewählt, grundsätzlich jede Änderung dieses Gehalts auf den Mietzins durchschlägt, gleichgültig, ob der gewählte Wertmesser die Kaufkraftentwicklung der Deutschen Mark zum jeweils maßgebenden Zeitpunkt exakt wiedergibt oder nicht (so zum Verhältnis des Beamtengehalts zur Entwicklung der Mieten bereits das Senatsurteil vom 21. Februar 1973 aaO S. 384 f).

3. Nicht läßt sich daraus jedoch die Folgerung herleiten, daß auch solche Zuwendungen zur Veränderung des Mietzinses führen, deren Zweck es ersichtlich nicht ist, der Geldentwertung Rechnung zu tragen, sondern die ausschließlich dazu dienen, den weithin anerkannten sozialen Anspruch von Bediensteten auf eine Verbesserung ihres Lebensstandards zu erfüllen. Gerade das ist in Verwirklichung des Fürsorgegedankens aus dem besonderen Anlaß des Weihnachtsfestes Zweck der sog. Weihnachtsszuwendungen. Sie müssen selbstverständlich berücksichtigt werden in Verträgen, die die Regelung von Gehältern, Löhnen oder Ruhestandsbezügen zum Gegenstand haben. Wenn in derartigen Verträgen die künftige Entwicklung des Anspruchs des Gläubigers von einem bestimmten Beamtengehalt abhängig gemacht wird, so kommt in dieser Verknüpfung zum Ausdruck, daß der Berechtigte nicht nur gegen eine Entwertung des Geldes geschützt, sondern auch an der Hebung des Lebensstandards, wie sie gegebenenfalls in dem gewählten Beamtengehalt zum Ausdruck kommt, in vollem Umfang beteiligt werden soll. Folgerichtig hat des-

halb der II. Zivilsenat in zwei Entscheidungen (Urteile vom 1. April 1968 - II ZR 123/66 = WM 1968, 830 und vom 21. Januar 1971 - II ZR 153/68 = WM 1971, 507) die Weihnachtswendungen bei der Bemessung eines vertraglichen Ruhegehalts bzw. einer vertraglichen Rente berücksichtigt. Das gilt, wie der II. Zivilsenat in dem Urteil vom 21. Januar 1971 zutreffend ausgeführt hat, um so mehr, als die Weihnachtswendungen inzwischen den Charakter eines 13. Monatsgehaltes angenommen haben.

4. Zu Unrecht zieht die Klägerin aus dieser Rechtsprechung wie schon in den Vorinstanzen den Schluß, im vorliegenden Falle könne nichts anderes gelten. Dabei verkennt sie einmal den unterschiedlichen Zweck von Wertsicherungsklauseln in Versorgungsverträgen einerseits und in Mietverträgen andererseits. Im übrigen ist der Gedanke, dem Vermieter müsse, aus welchen Gründen auch immer, eine 13. Monatsmiete zugute kommen, bisher noch nirgends vertreten worden. Auf die Gewährung einer 13. Monatsmiete liefe aber die Auffassung der Klägerin, wollte man ihr folgen, hinaus.

Davon abgesehen unterscheidet sich der hier zu entscheidende Sachverhalt noch in einem anderen wesentlichen Punkte von den Fällen, die der II. Zivilsenat zu beurteilen hatte. Dort wurde nämlich das zugrunde gelegte Gehalt unmittelbar zum Maßstab der versprochenen Schuldnerleistung gemacht. Im ersten Falle wurde eine Pension "in Höhe der doppelten Endbezüge eines Beamten der Besoldungsgruppe A 15, Ortsklasse S"

versprochen; im zweiten "eine wöchentliche Rente in Höhe der jeweiligen Monatsbezüge eines Bundesbeamten der Besoldungsgruppe A 11, Dienstaltersstufe 7, Ortszuschlag Tarifklasse II, Ortsklasse B Stufe 1". Während in der vorliegenden Sache, wie in Wertsicherungsklauseln von Mietverträgen ähnlichen Inhalts regelmäßig, das gewählte Beamtengehalt lediglich als Bezugsgröße zur Ermittlung der prozentualen Schwankung des Mietzinses dient, war es in den vom II. Zivilsenat entschiedenen Fällen der Maßstab, dessen einfache Vervielfältigung mit dem vertraglich festgelegten Multiplikatoren unmittelbar die Höhe der geschuldeten Leistung ergab. Schon dieser enge Zusammenhang von Maßstab und geschuldeter Leistung legte in den vom II. Zivilsenat entschiedenen Fällen die Berücksichtigung der Weihnachtszuwendung als eines 13. Monatsgehaltes oder jedenfalls eines Bruchteiles davon nahe.

5. Es kann dahingestellt bleiben, wie bei einem Mietvertrag zu entscheiden wäre, wenn der Mietzins in ähnlicher Weise durch einfache Vervielfältigung oder gar etwa durch bloße Verweisung auf die Höhe eines bestimmten Beamtengehaltes festgesetzt worden wäre. Liegt indessen nichts anderes vor, als daß das der Höhe nach vom Mietzins gänzlich verschiedene Gehalt eines Beamten in Bundesdiensten zum Maßstab der prozentualen Erhöhung der Miete gemacht wurde, dann ist nach dem zuvor Ausgeführten für eine Berücksichtigung der lediglich der Hebung des Lebensstandards dienenden Weihnachtszuwendungen grundsätzlich kein Raum.

6. Die Revision macht geltend, die Klägerin habe unter Antritt von Zeugenbeweis schriftsätzlich vorge-
tragen, es sei ihr mit der Wertsicherungsklausel dar-
um gegangen, das gesamte Gehalt des Beamten zu erfassen; aus diesem Grunde seien alle damaligen Gehalts-
bestandteile, nämlich Grundgehalt, Ortszuschlag und
Kindergeld miteinbezogen worden; gerade der Fall habe
miteinkalkuliert werden sollen, daß das Beamtengehalt
aus politischen oder anderen Gründen auf Umwegen
über gehaltsähnliche Nebenleistungen erhöht werde. Die-
ser Beweisantrag sei, so rügt die Revision, übergangen
worden.

Die Rüge kann keinen Erfolg haben. Was die Klä-
gerin vorträgt, ist in der Wertsicherungsklausel nicht
zum Ausdruck gekommen. Das in § 3 des Mietvertrages
Vereinbarte hat, wie dargelegt wurde, objektiv einen
anderen Inhalt. Nur dieser war Gegenstand der Genehmi-
gung der Landeszentralbank. Für das Verlangen einer
Erhöhung des Mietzinses nach Maßgabe der Weihnachtszu-
wendungen fehlt daher, selbst wenn man den Vortrag der
Klägerin als richtig unterstellt, im Hinblick auf § 3
WährG die Rechtsgrundlage.

IV. Die Revision war deshalb mit der Kostenfolge
aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger Braxmaier Hoffmann

Wolf Merz