

BGHZ: nein

a) Der seit 1956 eingetretene Kaufkraftschwund der Deutschen Mark berechtigt einen Vermieter, der damals einen Mietvertrag ohne Wertsicherungsklausel auf die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen hat, nicht zu einer Mietzinserhöhung (Ergänzung zu BGH WM 1969, 1323 = BB 1969, 1413 = Betrieb 1969, 2029).

BGH, Urt. v. 1. Oktober 1975 - VIII ZR 108/74 OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 108/74

URTEIL

Verkündet am
1. Oktober 1975
Scheibl,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Albert S. [REDACTED] in E. [REDACTED], F. [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Firma D. [REDACTED] F. [REDACTED] GmbH, vertreten durch die Geschäfts-
führer Eberhard Graf von S. [REDACTED] und Walter L. [REDACTED] in
F. [REDACTED], B. [REDACTED]straße Nr. [REDACTED] - [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Oktober 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Braxmaier, Dr. Hiddemann, Wolf und Merz

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 4. März 1974 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger vermietete durch Vertrag vom 24. April 1956 rund 6 000 qm seines Grundbesitzes in München - Riem an die Beklagte zum Betrieb einer Tankstelle mit Nebeneinrichtungen. Der zunächst bis 31. Dezember 1977 geschlossene Vertrag wurde durch die Ausübung eines der Beklagten eingeräumten Optionsrechts inzwischen bis 31. Dezember 1982 verlängert. Der Mietzins wurde ursprünglich mit 12 000 DM jährlich bemessen (Festmiete). Darüber hinaus wurde eine Umsatzmiete von 1 DM je 100 l verkauften Vergaserkraftstoffes und von 0,50 DM je 100 l umgesetzten Dieselkraftstoffes vereinbart. Nachdem an Teilen des Mietgrundstücks zugunsten des "Stationärs" der Beklagten Erbbaurechte begründet wurden,



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

umfaßt die vermietete Fläche jetzt noch 3 515 qm. Hierfür entrichtete die Beklagte 1971 8 784,84 DM Festmiete und 6 886,28 DM Umsatzmiete, zusammen also 15 671,12 DM. Das entspricht einer Miete von 4,46 DM je qm jährlich.

Seit 1970 strebt der Kläger eine Erhöhung der Gesamtmiete, zunächst auf 6 DM je qm, seit 1971 auf 8 DM je qm mit der Begründung an, die Kaufkraft der Deutschen Mark sei seit Vertragsabschluß um über 50 % gesunken; er erhalte deshalb keine angemessene Verzinsung des Bodenwertes mehr. Die Beklagte hat eine Mieterhöhung abgelehnt. Durch Rechtsanwaltsschreiben vom 4. Mai 1972 hat der Kläger den Mietvertrag zum 31. Juli 1972 gekündigt. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Räumungs- und Herausgabeklage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Begehren aus den Vorinstanzen weiter. Die Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. 1. § 2 Abs. 2 des Mietvertrages sieht eine Ermäßigung des Mietzinses für den Fall vor, daß durch eine Verlegung der Bundesstraße 12 der Umsatz der Beklagten an Vergaserkraftstoff auf unter 360 000 l jährlich sinkt. In § 4 Abs. 3 wurde der Beklagten das Recht zur vorzeitigen Auflösung des Vertrages eingeräumt, falls durch behörliche Maßnahmen der Betrieb der Tankstelle unmöglich oder auf die Dauer unwirtschaftlich gemacht werde.

2. Das Berufungsgericht nimmt an, hieraus könne nicht

ganz allgemein die Absicht der Parteien gefolgert werden, das Vertragsverhältnis den jeweiligen wirtschaftlichen Gegebenheiten anzupassen. Vielmehr sei eine Vertragsänderung nur in den genau im Vertragstext beschriebenen Fällen gewollt gewesen. Dem Vertrag lasse sich daher kein Recht des Klägers auf vorzeitige Kündigung für den Fall einer Änderung des Geldwertes entnehmen.

Das nimmt die Revision hin.

II. Sie beanstandet aber, das Berufungsgericht habe zu Unrecht einen Anspruch des Klägers auf Anpassung des Mietzinses nach Geschäftsgrundlagegrundsätzen verneint. Da die Beklagte die Anpassung abgelehnt habe, sei, so meint die Revision, der Kläger berechtigt gewesen, den Mietvertrag vorzeitig zu kündigen. Dem kann nicht gefolgt werden.

1. Unstreitig ist der Lebenshaltungsindex in dem sich, wie auch der Kläger annimmt, die Entwicklung der Kaufkraft der Deutschen Mark spiegelt, seit 1956 bis 1973 von 89,4 Punkten auf 148,6 Punkte, das heißt um 66,2 % gestiegen. Auch das rechtfertigt es jedoch nicht anzunehmen, der Kläger habe von der Beklagten eine Änderung der Mietzinsvereinbarung verlangen und, nachdem diese abgelehnt worden sei, das Mietverhältnis vorzeitig kündigen können.

2. Der erkennende Senat hat bereits in einem früheren Urteil im Anschluß an zwei Entscheidungen des V. Zivilsenates (Urteile vom 14. Oktober 1959 - V ZR 9/58 - und vom 21. Dezember 1960 - V ZR 56/60 = LM BGB § 242 (Bb) Nr. 34

und 39) den Grundsatz ausgesprochen, daß das Sinken der Kaufkraft und das allgemeine Steigen der Mietpreise nicht ausreichen, um einen Wegfall der Geschäftsgrundlage eines Mietvertrages annehmen zu können (Urteil vom 29. September 1969 - VIII ZR 3/68 = WM 1969, 1323 = BB 1969, 1413 = Betrieb 1969, 2029). Der Umstand, daß jemand durch eine nachträgliche Veränderung der Verhältnisse wirtschaftlich ungünstiger steht, als nach den getroffenen Vereinbarungen zu erwarten war, genügt nach dieser Entscheidung regelmäßig nicht, um ihm aus Gründen der Billigkeit ein auch nur teilweises Abgehen vom Vertrag zu erlauben. Eine andere Beurteilung wäre nicht nur eine Verletzung des Grundsatzes, daß Verträge, so wie sie geschlossen sind, gehalten werden müssen; sie würde auch zu einer unerträglichen Rechtsunsicherheit führen. Vor allem aber, und das allein ist schon entscheidend, läuft das Verlangen des Klägers, worauf das Berufungsgericht mit Recht hingewiesen hat, § 3 WährG zuwider, der zur Erhaltung des Vertrauens in die Festigkeit der Währung nicht genehmigten Preisgleitklauseln die Wirksamkeit versagt. Ließe man bei Dauerschuldverhältnissen mit Rücksicht auf Treu und Glauben unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage bei sinkender Kaufkraft der Deutschen Mark generell eine Anpassung der vereinbarten Zahlungsabsprache zu, so würde damit diese gesetzliche Regelung in ihr Gegenteil verkehrt.

Hieran hält der Senat fest. Er befindet sich dabei in Übereinstimmung mit dem V. Zivilsenat (Urteil vom 29. März 1974 - V ZR 128/72 = WM 1974, 427).

3. Der erkennende Senat hat in der genannten Entscheidung nicht ausgeschlossen, daß möglicherweise etwas anderes im Falle einer umstürzenden Geldentwertung gelten könne. Derartiges liegt aber auch in der jetzt zu entscheidenden Sache nicht vor. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob § 242 BGB in einem derartigen Falle nicht nur dann zur Anwendung kommen könnte, wenn die Geldentwertung schlagartig zu einer völligen Beseitigung des Gleichgewichts von Leistung und Gegenleistung führt, sondern auch dann, wenn dieser Zustand allmählich eintritt. Auf jeden Fall wäre aus den unter II. 2. dargelegten Gründen ein strenger Maßstab anzulegen, wenn man in der Tatsache der schleichenden Geldentwertung allein einen Wegfall der Geschäftsgrundlage sehen wollte. Eine Mietzinsanpassung könnte deshalb allenfalls dann in Betracht gezogen werden, wenn der vereinbarte Nominalbetrag auch nicht annähernd mehr als ein Gegenwert für die Leistung des Klägers angesehen werden könnte.

Der V. Zivilsenat (vgl. d. o. a. Entscheidungen) hat bei einem Geldwertschwund um $\frac{2}{3}$ - und mehr ist auch hier nicht festgestellt - diese Voraussetzung mit Recht verneint. Angesichts des Risikos, das in Preisabsprachen langfristiger Mietverträge typischerweise stets enthalten ist (Senatsurteil vom 21. Februar 1973 - VIII ZR 44/71 = WM 1973, 383, 385; zu Erbbauverträgen vgl. die Urteile des V. Zivilsenats vom 18. Oktober 1968 - V ZR 93/65 = WM 1969, 64, 65 und vom 29. März 1974 - V ZR 128/72 = WM 1974, 427, 428), kann ein Wegfall der Geschäftsgrundlage nur angenommen werden, wenn ein Festhalten am Vertrag so, wie er geschlossen ist, zu einem mit Recht und Gerechtig-

keit nicht mehr zu vereinbarenden Ergebnis führen würde (BGH Urt. vom 18. Oktober 1968 aaO).

Das ist hier nicht der Fall. Insbesondere ist eine Beibehaltung der vereinbarten Mietpreisabsprache für den Kläger nicht schon deshalb unzumutbar, weil er, wie er vorträgt, sonst keine angemessene Verzinsung des Grund- und Bodenwertes erhält. Ein Fall der Unzumutbarkeit könnte, wie der Senat schon in seinem Urteil vom 29. September 1969 (aaO) ausgeführt hat, etwa dann vorliegen, wenn die derzeitige Mietzinsregelung zu einer Gefährdung der Wirtschaftlichkeit des Grundstücks führen würde. Daß derartiges vorliegt, ist aber noch nicht einmal behauptet. Die Fortsetzung des unveränderten Vertrages ist für den Kläger nicht deshalb unzumutbar, weil er beim Abschluß eines neuen Mietvertrages über die Vertragsgrundstücke einen günstigeren, "wirtschaftlicheren" Mietzins durchsetzen könnte.

Dieser Unzumutbarkeitsmaßstab steht nicht im Widerspruch zur Entscheidung des Senats vom 4. Juni 1975 (VIII ZR 243/72 = WM 1975, 772 = NJW 1975, 1557); denn der dort behandelte Begriff der Unzumutbarkeit war einer Wert sicherungsklausel entnommen, die Mieter oder Vermieter bei wesentlicher Änderung der wirtschaftlichen und Geldverhältnisse eine Mietzinsanpassung ermöglichen sollte.

4. Zum Vorteil des Klägers kann es auch nicht ausschlagen, daß er - angeblich - von einer Mietanpassungsklausel bei Vertragsschluß nur deshalb abgesehen habe, weil 1956 die rechtliche Zulässigkeit derartiger Klauseln noch umstritten gewesen sei. Es stand nichts im Wege, in

gleicher Weise, wie die Beklagte dies in § 4 Abs. 3 des Mietvertrages getan hat, sich für den Fall eines unverhältnismäßigen Geldwertverfalls ein vorzeitiges Kündigungsrecht auszubedingen.

5. Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß der Kläger den Mietvertrag abgeschlossen habe, um durch Mieteinnahmen seinen Lebensunterhalt im Alter sicher zu stellen. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf das Urteil des II. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes vom 28. Mai 1973 - II ZR 58/71 (BGHZ 61, 31).

Insoweit trägt die Revision - unzulässig (§ 561 ZPO) - aber einen neuen Sachverhalt vor. Nach dem eigenen Vorbringen des Klägers, das ersichtlich auch das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrundegelegt hat, waren die Mieteinnahmen aus dem Tankstellengrundstück ursprünglich gewerbliche Einkünfte. Erst jetzt, so der Vortrag des Klägers in der Berufungsinstanz, bezieht er seinen Lebensunterhalt aus Mieteinnahmen. Das ist aber eine Tatsache, die die gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnisse des Klägers betrifft. Für die Frage, ob der Mietvertrag vom 24. April 1956 Versorgungscharakter hat, kommt es aber nicht auf die heute vorliegenden Tatsachen, sondern auf die Umstände zur Zeit des jetzt nahezu 20 Jahre zurückliegenden Vertragschlusses an. Die selbstverständliche Tatsache, daß jeder Vermieter altert und daher - möglicherweise - einmal auf die Einkünfte aus seinem Mietgrundstück angewiesen ist, macht einen gewöhnlichen Mietvertrag, wenn, wie hier, sonst nichts vorliegt, nicht zu einem Versorgungs-

vertrag, der nach den Grundsätzen, die der II. Zivilsenat in seinem Urteil vom 28. Mai 1973 (aaO) aufgestellt hat, eine Anpassung des Mietzinses zuließe.

III. Konnte der Kläger deshalb eine Erhöhung des Mietzinses nicht verlangen, so war die mit der Ablehnung dieses Verlangens durch die Beklagte begründete außerordentliche Kündigung nicht wirksam. Es kommt deshalb nicht darauf an, ob, wie das Berufungsgericht hilfsweise ausgeführt hat, der Kläger selbst dann, wenn er nach § 242 BGB eine Erhöhung des Mietzinses fordern dürfte, auf keinen Fall zur Kündigung des Vertrages berechtigt war. Der Kläger ist jedenfalls mit seiner Klage auf Räumung und Herausgabe zu Recht abgewiesen worden. Die Revision war demnach mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Braxmaier

Dr. Hiddeman

Wolf

Merz