

Nicht für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

1/1

Gesetz: BGB § 242 (Bb)

2321 012

Rechtssatz:

Zur Frage des Wegfalles der Geschäftsgrundlage
bei einem im ehemals preussischen Gebiet vor 1900 abge-
schlossenen Mietvertrage, der seitens des Vermieters
unkündbar ist.

Aktenzeichen: VIII ZR 111/57
Urt. des BGH v. 23. September 1958

OLG Hamm
LG Dortmund

VIII ZR 111/57

Verkündet
am 23. September 1958
Klett, Justizobersekretär,
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadt N [REDACTED], vertreten durch ihren Stadt-
direktor,

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den General-
staatsanwalt beim Oberlandesgericht in Hamm

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 23. September 1958 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der
Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler und
Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des
4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom
13. April 1957 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen,
dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revi-
sion übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die damals noch nicht mit dem Nachbarort H. zu-
sammengeschlossene aufblühende westfälische Stadt N.,
die Interesse an der Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Be-
deutung durch Errichtung eines Amtsgerichts hatte, ver-
pflichtete sich durch Vertrag vom 31. Juli 1878 der preußi-
schen Justizverwaltung gegenüber, auf eigene Kosten ein
Gerichtsgebäude zu erstellen, falls N. Sitz eines
Amtsgerichtes werden sollte. § 5 des Vertrages hat fol-
genden Wortlaut:

"Die nach vorstehenden Bestimmungen zu schaffen-
den Baulichkeiten nebst Hofraum und Garten wer-
den der Justizverwaltung von der Stadt N.
mietweise auf solange zur Benutzung überlassen
als in der Stadt N. ein Amtsgericht besteht,
und während dieser Zeit ist eine Kündigung sei-
tens der Stadt N. überhaupt nicht zulässig,
eine solche wird hiermit vielmehr für die be-
zeichnete Dauer ausdrücklich ausgeschlossen. Da-
gegen wird der Justizverwaltung eine Kündigung
des vorbezeichneten Mietverhältnisses mit einjäh-
riger Frist, vom 1. April oder 1. Oktober jeden
Jahres ab gerechnet, vorbehalten."

Nach § 9 des Vertrages sollte die Stadt N. eine
jährliche Mietentschädigung in Höhe von 3 1/2 v.H. der
Baukosten erhalten. Die "bauliche Unterhaltung" des Miet-
gegenstandes übernahm die Justizverwaltung, während alle
übrigen Reparaturen, insbesondere alle Reparaturen am
Dach und Mauerwerk die Stadt N. tragen sollte (§ 6
des Vertrages). Dieser Vertrag wurde durch weitere Ver-
träge vom 16. Mai 1893 und 22./26. Oktober 1893 in einigen
Punkten geändert, insbesondere wurde § 6 des Vertrages
vom 31. Juli 1878 aufgehoben und durch folgende Vereinba-
rung ersetzt:



"Die Stadt N. übernimmt für die Dauer der Miete die Unterhaltung der Dachungen und die äußeren Instandsetzungsarbeiten. Die Entscheidung darüber, welche Reparaturen vorzunehmen sind und welchem von beiden Teilen die einzelnen Arbeiten in Gemäßheit des Vertrages zur Last fallen, bleibt der Endentscheidung des Herrn Regierungspräsidenten zu A. nach Anhörung des zuständigen Kreisbauinspektors vorbehalten."

Das Amtsgerichtsgebäude wurde Ende 1895 fertiggestellt. Am 3. März 1916 schlossen die Stadt N. und die preußische Justizverwaltung erneut einen Nachtragsvertrag, in welchem sich die Klägerin verpflichtete, auf den der Justizverwaltung bereits vermieteten Grundstücken eine Dienstwohnung für einen Amtsrichter zu erstellen und die bisherige Dienstwohnung des Aufsichtsrichters im Gerichtsgebäude in Diensträume umzubauen. Nach § 4 dieses Vertrages hatte die Justizverwaltung neben der nach § 9 des Vertrages vom 31. Juli 1878 zu zahlenden Miete von 3 1/2 v. H. der Baukosten eine weitere Miete von 4 v. H. der neuen Baukosten zu entrichten, wobei aber die Baukosten der neuen Amtsrichterwohnung außer Betracht bleiben sollten. Hinsichtlich dieser Wohnung wurde die Höhe des Mietzinses durch besondere Vereinbarung geregelt, die in diesem Rechtsstreit nicht interessiert. § 10 des Vertrages vom 3. März 1916 lautet:

"Die Parzellen Flur 6 Nr. 1319/258 etc. und 1320/259 der Steuergemeinde N. mit den aufstehenden Dienstgebäuden sind der Justizverwaltung durch die oben erwähnten Verträge solange zur Benutzung zu überlassen, als in der Stadt N. ein Amtsgericht besteht, und ist während dieser Zeit eine Kündigung seitens der Stadt N. überhaupt nicht zulässig; eine Kündigung ist vielmehr für die bezeichnete Dauer ausdrücklich ausgeschlossen. Dagegen ist der Justizverwaltung eine Kündigung des Mietverhältnisses mit einjähriger Frist vom 1. April oder 1. Oktober jeden Jahres ab gerechnet vorbehalten."

Dieses Kündigungsrecht der Justizverwaltung gilt auch für die neu hinzutretenden Gebäude. Wegen dieser beträgt die Kündigungsfrist für die Stadtgemeinde 3 Jahre mit der Maßgabe, daß die Kündigung zulässig ist frühestens für den Zeitpunkt, für welchen seit dem Beginn des Mietverhältnisses dreißig Jahre abgelaufen sind, und später nur für den Schluß eines Kalendervierteljahres."

Die Justizverwaltung übernahm in dem Vertrage von 1916 die Ausbesserung der Mieträume und ihre Reinigung, während die Stadt N. die Kosten für die bauliche Erhaltung und Erneuerung sowie die übrigen Lasten des Grundstücks zu tragen versprach.

Nach dem Umbau des Amtsgerichtsgebäudes zahlte die Justizverwaltung für das Gerichtsgebäude eine Jahresmiete von 4.601,54 Mark, welche seit dem 1. Januar 1932 auf 4.142,02 RM herabgesetzt wurde. Dieser Betrag wird von dem beklagten Land als Rechtsnachfolger der preussischen Justizverwaltung auch jetzt noch in Deutscher Mark entrichtet.

Mit Schreiben vom 18. Juni 1954 forderte die Klägerin als Rechtsnachfolgerin der Stadt N. vergeblich eine Erhöhung der Miete um 10 %.

Am 11. Mai 1955 verlangte die Klägerin darauf eine Erhöhung der bisher bezahlten Jahresmiete von 4.102,02 DM auf 13.000 DM mit der Begründung, sie könne, nachdem die Miete nicht mehr den Preisvorschriften unterliege, die für Geschäftsräume in ihrem Stadtgebiet übliche Miete beanspruchen. Da der Beklagte diese Forderung ebenfalls ablehnte, hat die Klägerin mit der am 17. Februar 1956 erhobenen Klage einen Teilbetrag der erhöhten Miete von 2.000 DM nebst Zinsen für die Zeit von Juni bis Dezember 1955 geltend gemacht.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsverfahren hat die Klägerin ihren Anspruch auf 6.100 DM nebst Zinsen erhöht und diesen Betrag als weitere Miete für die Zeit vom September 1955 bis Ende 1955 unter Zugrundelegung eines monatlichen Betrages von 738,-- DM und, soweit zur Auffüllung erforderlich, auch für den ersten Teil des Jahres 1956 verlangt.

Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung das beklagte Land erstrebt, verfolgt sie ihren Antrag weiter.

Entscheidungsgründe:

1. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Vertrag überhaupt gekündigt ist und welche rechtlichen Folgen sich hieraus ergeben würden, denn das Berufungsgericht hat ohne Rechtsirrtum angenommen, daß der Klägerin ein Kündigungsrecht nach § 567 BGB nicht zusteht.

a) Gemäß Art.170 EG BGB bleibt für den zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien am 31.Juli 1878 geschlossenen Mietvertrag auch nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches das damals in Neheim geltende Preussische Allgemeine Landrecht maßgebend. Zwar "bestimmt sich" nach Art.171 EG BGB "ein zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuches bestehendes Mietverhältnis, wenn nicht die Kündigung nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches für den ersten Termin erfolgt, für den sie nach den bisherigen Gesetzen zulässig ist, von diesem Termin an nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches". Nach der ständigen Rechtsprechung des

Reichsgerichts setzt aber die Anwendung dieser Vorschrift voraus, daß die Kündigung beiden Vertragsteilen in gleicher Weise zugestanden hat. Das Reichsgericht hat dazu ausgeführt, die in Art. 170 ff EG BGB getroffene Übergangsregelung beruhe auf dem Gedanken, daß die Beteiligten sich die Rechtsform nach dem Recht ausgewählt hätten, wie es zur Zeit der Begründung des Rechtsverhältnisses bestanden habe. Für Miet-, Pacht- und Dienstverhältnisse habe der Gesetzgeber zwar mit Rücksicht auf deren große Zahl und Bedeutung im öffentlichen Interesse eine baldige Unterstellung unter die Vorschriften des neuen Rechts für wünschenswert erachtet, die Unterstellung aber von dem Unterbleiben einer nach den Vorschriften des bisherigen Rechts zulässigen Kündigung abhängig gemacht. Er sei dabei von der Erwägung ausgegangen, die Vertragsparteien würden das zwischen ihnen bestehende Rechtsverhältnis stillschweigend dem neuen Recht unterwerfen, wenn sie es unter dessen Herrschaft fortsetzten, obwohl sie Gelegenheit hatten, es aufzulösen. Ein solcher übereinstimmender Vertragswille könne aber nur dann angenommen werden, wenn beiden Teilen die Auflösung des Vertragsverhältnisses gestattet sei (RGZ 53, 170; 159, 121, 126, 127). Von dieser überzeugend begründeten Ansicht des Reichsgerichts abzuweichen, besteht kein Anlaß.

Nach dem Vertrag vom 31. Juli 1878 steht nur dem beklagten Land ein Kündigungsrecht zu, während die Klägerin an den Vertrag gebunden sein soll, solange in N. ein Amtsgericht besteht. Eine derartige einseitige Bindung des Vermieters ist, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum ausgeführt hat, nach dem Preussischen Allgemeinen Landrecht zulässig gewesen, denn dieses verlangt in §§ 258 ff ALR I 21 keine zeitliche Beschränkung der Gebrauchsüberlassung der Mietsache. Es muß deshalb davon ausgegangen

werden, daß das Allgemeine Landrecht in dieser Hinsicht eine Einschränkung der Vertragsfreiheit nicht beabsichtigt hat. Entgegen der Meinung der Revision verstößt diese Auffassung auch nicht gegen den Sinn des Gesetzes betreffend die Ablösung der Reallasten und die Regulierung der gutherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse vom 2. März 1850 (PrGS 77); denn durch dieses Gesetz ist lediglich die Neubegründung einer Erbpacht unzulässig geworden, es spricht aber ebensowenig wie das Allgemeine Landrecht aus, daß die Miete oder Pacht nicht über eine bestimmte Zahl von Jahren hinaus erstreckt werden dürfe. Das Ergebnis, zu dem der erkennende Senat gelangt ist, steht im Einklang mit der in Rechtsprechung und Schrifttum vertretenen Ansicht (RGZ 36, 296; 66, 216, 217; Förster/Eccius, Preußisches Privatrecht Bd. II 7. Aufl. § 136 S. 190 und 191; Koch, Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten, 8. Aufl. Bd. II S. 978 Anm. 65).

b) Wenn die Revision meint, die Klägerin könne das Mietverhältnis auch deshalb kündigen, weil § 567 BGB eine zwingende Vorschrift der Art sei, daß sie rückwirkend auch vor der Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuches geschlossene Miet- oder Pachtverhältnisse in ihrer Dauer auf 30 Jahre beschränke, so kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Schon § 567 Satz 2 BGB zeigt, daß der Zeitraum von 30 Jahren keine absolute Bedeutung hat, daß vielmehr auch unter der Herrschaft des Bürgerlichen Gesetzbuches ein Mietverhältnis auf wesentlich längere Zeit, nämlich - wenn auch nur bei natürlichen Personen - auf Lebenszeit des Mieters oder Vermieters, begründet werden kann. Dazu kommt, daß nach Art. 170 EG BGB das frühere Recht grundsätzlich auf Verträge, die vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches geschlossen worden sind, anwendbar bleiben soll. Eine Ausnahme davon

kann nur dann in Betracht kommen, wenn der erkennbare Wille des Gesetzgebers dahin gegangen ist, der Vertragsfreiheit nicht nur für die Zukunft Schranken zu setzen, sondern auch in wohlerworbene Rechte einzugreifen. Dafür geben aber weder die Motive zum Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch einen Anhaltspunkt, noch läßt sich aus dem Zusammenhang der Bestimmungen des Einführungsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuches ein derartiger Wille entnehmen. Das Urteil RGZ 66, 216, 221, auf das das Reichsgericht später ausdrücklich Bezug genommen und an dem es festgehalten hat (RGZ 95, 108, 111), weist mit Recht darauf hin, daß die Parteien auch unter der Herrschaft des Bürgerlichen Gesetzbuches den von ihnen bei Vertragsschluß bezweckten Erfolg des Ausschlusses der Kündbarkeit seitens der Vermieterin durch sachenrechtliche Gestaltung, sei es durch Bestellung eines Nießbrauchs oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erreichen könnten. Dabei sei, so führt das Reichsgericht aus, besonders zu beachten, daß die früheren Gesetzgebungen bezüglich der Abgrenzung des Obligationenrechts und des Sachenrechts nicht übereinstimmten, daß vielmehr vor 1900 nach manchen Gesetzgebungen (z.B. der französischen) sachenrechtliche Beschränkungen bestanden, welche dem Bürgerlichen Gesetzbuch unbekannt sind; während andererseits Beschränkungen des Bürgerlichen Gesetzbuches im Recht der Schuldverhältnisse, wie z.B. die des § 567 BGB, jenen Gesetzgebungen fremd waren. Es wäre deshalb, wie das Reichsgericht mit Recht hervorhebt, ein Eigentümliches Ergebnis, wenn unter jenen früheren Gesetzgebungen eben wegen jener sachenrechtlichen Beschränkungen begründete obligatorische Rechte durch die im Bürgerlichen Gesetzbuch eingeführten schuldrechtlichen Beschränkungen ungültig würden, obwohl letzteres jene sachenrechtlichen Beschränkungen des früheren Rechts, die die Parteien zum

Abschluß schuldrechtlicher Verträge veranlaßten, nicht kennt (Habicht, Die Einwirkung des Bürgerlichen Gesetzbuches auf zuvor entstandene Rechtsverhältnisse, 3. Aufl. § 31 Anm. 2 S. 267; Niendorf, Mietrecht, 10. Aufl. § 47 S. 340 Anm. 3; Mittelstein, Die Miete, 3. Aufl. § 116 S. 747).

2. Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß durch den von den Rechtsvorgängern der Parteien am 3. März 1916 geschlossenen Nachtragsvertrag die Kündigung des Mietverhältnisses neu geregelt worden sei und schon deshalb dem neuen Recht unterliege. Das Berufungsgericht hat dazu ausgeführt, durch den Vertrag vom 3. März 1916 sei das Mietverhältnis nicht auf eine völlig neue Grundlage gestellt worden, der Vertrag lasse vielmehr deutlich erkennen, daß er als Nachtragsvertrag den alten Vertrag von 1878 in seinem Bestand nicht habe berühren sollen und daß die Vertragsparteien bestrebt gewesen seien, die nach dem alten Vertrag getroffene Regelung über die Unkündbarkeit des Mietverhältnisses bestehen zu lassen und nur für die neu hinzukommenden Gebäude eine den § 567 BGB berücksichtigende Regelung zu treffen. An diese Auslegung des Nachtragsvertrages vom 3. März 1916 ist das Revisionsgericht gebunden. Daß das Berufungsgericht dabei Auslegungsregeln verletzt oder gegen Denkgesetze verstoßen haben könnte, ist nicht ersichtlich. Auch die Rüge der Revision, es habe unbeachtet gelassen, daß § 10 des Vertrages von 1916 hinsichtlich der Kündigung des gesamten Mietverhältnisses eine ins einzelne gehende Regelung enthalte, kann keinen Erfolg haben; das Berufungsgericht hat diese Vorschrift im Tatbestand seines Urteils ausdrücklich mitgeteilt und sie in den Entscheidungsgründen gewürdigt. Wenn es dabei zu dem Ergebnis gelangt ist, daß es hinsichtlich sämtlicher Räume in dem ursprünglichen

Gebäude, auch bezüglich der nach 1916 umgebauten, bei der Regelung des alten Vertrages hat verbleiben sollen, und daß der Justizfiskus auf seine Rechte aus dem ursprünglichen Vertrage nicht hat verzichten wollen, so ist dies aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

3. Dem Berufungsgericht ist auch darin zu folgen, daß die Klägerin nicht auf Grund von § 24 Abs.2 1.BMG in Verbindung mit den §§ 18-21 1.BMG an Stelle der vereinbarten Miete die höhere ortsübliche Miete verlangen kann. Die Zielsetzung dieses Gesetzes, nämlich die Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes, erfordert zwar, dem Vermieter von Geschäftsräumen im Regelfalle zu gestatten, durch einseitige Erklärung an Stelle einer vor dem 1.Dezember 1951 vereinbarten die höhere ortsübliche Miete zu beanspruchen. Von dieser allgemeinen Regel enthält indes § 19 Abs.1 1.BMG eine Ausnahme, die dann Platz greifen soll, wenn besondere bürgerlichrechtliche Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen, die eine Mieterhöhung ausschließen. Falls eine ausdrückliche Vereinbarung dieses Inhalts fehlt und es deshalb darauf ankommt, ob sich der Ausschluß aus den Umständen ergibt, ist maßgebendes Gewicht darauf zu legen, ob sich Anhaltspunkte ermitteln lassen, aus denen der Wille der Parteien, ein einseitiges Mieterhöhungsrecht des Vermieters auszuschließen, entnommen werden kann (BGHZ 26, 310, 315; Reinicke Anm.zu dem Urteil des erkennenden Senats vom 2.Juli 1957 - VIII ZR 322/56 - MDR 1958, 27, 28).

Das Berufungsgericht stellt hierzu fest, die Rechtsvorgängerin der Klägerin habe sich im Vertrag von 1878, der durch den Vertrag von 1916 bestätigt und aufrechterhalten worden sei, mit einem geringeren als dem damals ortsüblichen Mietzins, begnügt, um ein Amtsgericht nach

N. zu erhalten. Sie habe damit bewußt auf eine dem tatsächlichen Nutzungswert entsprechende Mietentschädigung für die Vertragszeit verzichtet. Außerdem hat das Berufungsgericht hervorgehoben, daß es für eine Stadt auch heute noch vorteilhaft sei, ein Gericht am Orte zu haben.

Diese Erwägungen lassen einen Rechtsirrtum, insbesondere einen Verstoß gegen Auslegungsregeln und Denkgesetze, nicht erkennen. Sie tragen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß nach dem Parteiwillen eine Anhebung des Mietzinses bis zum objektiven Nutzungswert ausgeschlossen sein sollte und deshalb § 19 Abs.1 1.BMG der Klägerin eine Erhöhung des Mietpreises durch einseitige Erklärung verwehrt. Auch für eine Mieterhöhung auf Grund des Geschäftsraummietengesetzes ist kein Raum, weil die Klägerin nicht zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt ist.

4. Indes ist mit der Feststellung, daß sich aus den Verträgen von 1878 und 1916 der Wille der Parteien ergibt, die Erhöhung des Mietzinses bis zum objektiven Nutzungswert auszuschließen, noch nicht darüber entschieden, ob die Klägerin nicht infolge der völligen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere nach dem zweiten Weltkrieg, eine dem ursprünglichen Sinn des Vertrages entsprechende Anhebung der Miete gemäß § 242 BGB verlangen kann. Das Berufungsgericht ist mit Recht von der Anwendbarkeit des § 242 BGB auf Schuldverhältnisse, die vor dem 1. Januar 1900 entstanden sind, ausgegangen. Zwar unterliegen derartige Schuldverhältnisse gemäß Art.170 BGB den bisherigen Gesetzen. Jedoch beansprucht § 242 BGB wegen seiner allgemeinen Bedeutung für das Erfüllungsgeschäft Geltung auch für solche Schuldverhältnis-

se, die vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches begründet sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn - wie hier - die Beurteilung von rechtserheblichen Umständen in Frage steht, die sich nicht als unmittelbare Auswirkungen des Schuldverhältnisses selbst darstellen und die nach dem 1. Januar 1900 eingetreten sind (RGZ 144, 378, 390; RG HRR 1937, 228; BGB RGRK 10. Aufl. § 157 Anm. 2; Staudinger EG BGB 10. Aufl. Art. 170 Nr. 18 und 26; Soergel EG BGB 8. Aufl. Art. 170 Anm. 4).

a) Das Berufungsgericht hält eine Anpassung des Vertrages nach § 242 BGB an die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse nicht für zulässig. Es führt dazu aus, die Rechtsvorgängerin der Klägerin habe, um ein Amtsgericht nach M. zu bekommen, der Justizverwaltung erhebliche Vorteile geboten und sich deshalb mit einem Mietzins begnügt, der nur einem Teil des Nutzungswertes entsprochen habe. Sie habe, um die mit der Errichtung eines Amtsgerichts verbundenen wirtschaftlichen Vorteile zu erlangen, bewußt auf einen Teil des ihren wirklichen Aufwendungen entsprechenden angemessenen Mietzinses verzichtet und sich mit 3 1/2 oder 4 % der Baukosten zufrieden gegeben. Dies sei Vertragsgrundlage gewesen, die sich in der Zwischenzeit nicht geändert habe.

Diesen Gedankengängen ist zuzustimmen, soweit das Berufungsgericht eine Heranführung der Miete an die heute ortsübliche Miete ablehnt, denn es geht mit Recht davon aus, daß die Rechtsvorgängerin der Klägerin für die gesamte Vertragsdauer nicht den tatsächlichen Nutzungswert von der Justizverwaltung hat erhalten sollen, sondern vielmehr auf einen Teil desselben um des Vorteils willen, ein Amtsgericht am Orte zu haben, hat verzichten wollen. Daß sich diese Vertragsgrundlage nicht geändert hat,

hat das Berufungsgericht zutreffend mit der bereits mitgeteilten Erwägung begründet, daß es auch heute noch für eine Stadt einen Vorteil bedeute, ein Gericht am Ort zu haben. Soweit also die Rechtsvorgängerin der Klägerin aus diesem Beweggrund heraus dem Justizfiskus besonders günstige Bedingungen eingeräumt hat, kann das beklagte Land als dessen Rechtsnachfolger auf alle Fälle beanspruchen, daß ihm diese vorteilhafte Stellung erhalten bleibt.

b) Dies schließt jedoch nicht aus, daß die Klägerin wegen Wegfalles der Geschäftsgrundlage nach Treu und Glauben aus anderen Gesichtspunkten eine Anhebung der Mietentschädigung verlangen kann, wenn dabei auch, wie ausgeführt, dem beklagten Lande der seinem Rechtsvorgänger für die Errichtung und Erhaltung eines Amtsgerichts in N. gewährte Vorteil, der in der Bezahlung eines niedrigeren als des ortsüblichen Mietzinses liegt, gewahrt bleiben muß.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung: Das Berufungsgericht hat nicht berücksichtigt, daß die von der Stadt N. in den Verträgen von 1878 bis 1916 übernommenen Verpflichtungen, die Kosten der Außenreparaturen der Gebäude sowie die Steuern und Abgaben zu tragen, Aufwendungen erfordern, die infolge der inzwischen auf das Vielfache gestiegenen Kosten für derartige Reparaturen und der ganz wesentlich erhöhten Steuern und Abgaben weitaus größer sind als zur Zeit des Abschlusses der Verträge. Seine Annahme, daß die Opfer der Klägerin infolge der wirtschaftlichen Veränderungen nicht größer geworden seien, ist demnach tatsächlich unrichtig. Vielmehr liegt entgegen den Darlegungen des Berufungsgerichts insoweit eine wesentliche Verschiebung des

Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung vor. Daran ändert nichts, daß die Parteien, wie das Berufungsgericht für sicher hält, damit gerechnet haben mögen, daß angesichts der vorgesehenen sehr langen Vertragsdauer die wirtschaftlichen Verhältnisse nicht immer dieselben bleiben würden. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, daß die Parteien bei Abschluß der Verträge die Möglichkeit in ihre Vorstellung aufgenommen hätten, Deutschland würde zwei Weltkriege verlieren, und als Folge hiervon würden die für die Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen durch die Klägerin erforderlichen Beträge auf ein Mehrfaches der zur Zeit des Abschlusses der Verträge hierfür entstehenden Ausgaben anwachsen. Zu jenem Zeitpunkt konnte jedenfalls die Stadt N. damit rechnen, daß nach Tilgung der aufgenommenen Anleihen der von der Justizverwaltung gezahlte Betrag nicht nur die von ihr übernommenen Unkosten decken, sondern ihr zum großen Teil als Überschuß zur freien Verfügung stehen würde, während nach dem Vortrage der Klägerin jetzt der gezahlte Betrag kaum ausreicht, um die von ihr aufzubringenden Instandhaltungskosten zu bestreiten. Hiernach ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts eine sich als eine Änderung der Vertragsgrundlage darstellende wesentliche Störung des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung gegeben.

Dieser Umstand für sich allein genügt allerdings noch nicht, um der Klägerin die Möglichkeit zu eröffnen, sich auf Wegfall der Geschäftsgrundlage zu berufen.

Der Bundesgerichtshof hat in Fortführung der Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Obersten Gerichtshofes für die Britische Zone wiederholt ausgesprochen, gegenüber dem das ganze Rechtsleben beherrschenden

Grundsatz, daß Verträge zu wahren sind, könne die Berufung darauf, daß die Geschäftsgrundlage eines Vertrages weggefallen und deshalb der Vertrag den veränderten Verhältnissen angepaßt werden müsse, nur ausnahmsweise zum Erfolge führen, nämlich nur dann, wenn wegen jenes Wegfalls einer Partei nach ihrer Lage die Erfüllung des Vertrages in der abgeschlossenen Weise ganz oder doch teilweise nicht mehr zuzumuten sei. Die Frage, ob in diesem Sinne Unzumutbarkeit bejaht werden müsse, sei - eben wegen des Grundsatzes der Vertragstreue - nach strengen Maßstäben zu prüfen. Wenn infolge einer von beiden Parteien nicht vorausgesehenen und vielleicht auch nicht voraussehbaren ohne ihr Zutun vor sich gegangenen Entwicklung der Umstände die vertragsgemäße Erfüllung dem Schuldner lästig werde, ja sich für ihn erheblich unvorteilhafter als erwartet auswirke und ihm sehr spürbare materielle Opfer abnötige, so reiche das allein nicht aus, um die Erfüllung des Vertrages unzumutbar zu machen. Das könne vielmehr nur dann angenommen werden, wenn der Eingriff in das Vertragsverhältnis unumgänglich erscheine, um ein mit Treu und Glauben schlechthin unvereinbares Ergebnis zu vermeiden. (Urteile des erkennenden Senats vom 29. Januar 1957 - VIII ZR 204/56 - LM ZPO § 92 Nr. 4; vom 26. November 1957 - VIII ZR 289/56 und vom 11. Juli 1958 - VIII ZR 96/57 - MDR 1958, 766 = Betrieb 1958, 926). Dabei ist, wie der Bundesgerichtshof ebenfalls betont hat, eine besonders sorgfältige Prüfung aller Umstände des Einzelfalles geboten.

Der Revision ist zuzugeben, daß das Berufungsgericht die besonderen Umstände des vorliegend zu beurteilenden Sachverhalts nicht eingehend geprüft hat. Die Zumutbarkeit des weiteren Festhaltens am Verträge bei

wesentlicher Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse muß dann nach anderen Maßstäben beurteilt werden, wenn der Schuldner, wie hier, auf unabsehbare Zeit an den Vertrag gebunden ist; denn in einem solchen Falle können Störungen des Gleichwertigkeitsverhältnisses der bedungenen Leistungen, die bei begrenzter Vertragsdauer zumutbar erscheinen, die dem Schuldner zuzumutende Opfergrenze überschreiten. Allerdings hat der erkennende Senat in dem bereits erwähnten Urteil vom 26. November 1957 - VIII ZR 289/56 - die Berufung auf Wegfall der Geschäftsgrundlage in einem Falle versagt, in dem die klagende Stadtgemeinde auf Grund eines im Jahre 1937 geschlossenen Vertrages für unabsehbare Zeit zur Lieferung von Wasser aus ihrem Wasserwerk zu einem nunmehr weit unter den Gestehungskosten liegenden Preise gezwungen war. Der dieser Entscheidung zugrunde liegende Sachverhalt wies jedoch die Besonderheit auf, daß dem Abnehmer nur ein geringer Teil seines Gesamtverbrauchs zu dem billigen Preise geliefert werden mußte, während er für die weiteren Mengen den normalen Preis zu zahlen hatte. Angesichts dieser Besonderheit hat der erkennende Senat eine den Rahmen des Vertrages sprengende Gleichgewichtsverschiebung der beiderseitigen Leistungen nicht als dargetan angesehen. Der jetzt zu beurteilende Sachverhalt liegt dagegen anders. Hier erhält die Klägerin immer noch den Betrag, auf den die Miete seit dem Jahre 1932 herabgesetzt worden war, ohne nach den sie bindenden Vereinbarungen der Rechtsvorgänger der Parteien die Möglichkeit zu haben, auch nur einen teilweisen Ersatz ihrer erhöhten Aufwendungen für das Gebäude zu erlangen. Es darf nicht außer acht gelassen werden, daß nach Wortlaut und Sinn des Vertrages der Klägerin 3 1/2, zum Teil 4 %, der von ihr aufgewendeten Baukosten unter Abzug der Kosten der von ihr nach dem Vertrage zu erbrin-

genden Lasten und Instandsetzungsarbeiten verbleiben und sie so einen bestimmten Bruchteil der angemessenen Miete für die Vertragsdauer erhalten sollte. Dabei kann der Umstand, daß die Klägerin die Baukosten im Anleiheweg aufgebracht hat und mit dieser Anleiheschuld infolge der Inflation nicht mehr belastet ist, entgegen der Meinung des Berufungsgerichts der Anwendung des § 242 BGB nicht entgegenstehen. Die Inflation und die Geldentwertung nach dem zweiten Weltkriege haben - im ganzen gesehen - den Gemeinden nicht lediglich Vorteile, sondern auch ganz erhebliche Nachteile gebracht. Es ist daher nicht einzusehen, weshalb das Berufungsgericht die Tatsache, daß die Klägerin infolge der Geldentwertungen nicht mehr mit der Anleiheschuld belastet ist, ohne Prüfung der Einwirkung beider Geldentwertungen auf die gesamte Vermögenslage der Klägerin einseitig zu ihren Ungunsten berücksichtigt hat, zumal nicht einmal erörtert ist, ob nicht die Klägerin die Anleiheschuld zu Beginn der hier in Frage stehenden Zeit auch dann bereits ganz oder zum wesentlichen Teil getilgt haben würde, falls das Geld nach den beiden Weltkriegen nicht entwertet worden wäre. Die Klägerin hat in der Klage Angaben über die von ihr für das Amtsgerichtsgebäude aufgewandten Unkosten in den Jahren 1948 bis 1954 gemacht und dargelegt, daß sich diese Ausgaben gegenüber der Zeit vor dem letzten Weltkrieg vervielfacht haben. Ist dies aber der Fall und werden durch diese Aufwendungen der Klägerin entgegen der ursprünglichen Erwartung der Parteien die Mieteinnahmen im wesentlichen oder gar völlig aufgezehrt, so muß es als unzumutbar angesehen werden, die Klägerin besonders im Hinblick auf die Unabsehbarkeit der Dauer des Vertrages an diesem unverändert festzuhalten. Das Berufungsgericht wird vielmehr zu prüfen haben, welcher Bruchteil der seit 1932 vereinbarten Miete der Klägerin nach Abzug der von ihr

zu tragenden Unkosten verblieb. Es wird die heutige angemessene Miete festzustellen und sodann die von dem beklagten Land zu leistende Mietentschädigung unter Berücksichtigung der heute von der Klägerin zu tragenden Aufwendungen bis zu dem Betrage anzuheben haben, der dem für die damalige Zeit festgestellten Verhältnis zwischen objektivem Nutzungswert und tatsächlich verbliebener Nutzungsentschädigung entspricht, um die Gleichwertigkeit der von den Parteien ausbedungenen Leistungen wiederherzustellen und dabei trotzdem die dem beklagten Land nach dem Vertrag zustehenden Vorteile zu wahren.

Das Berufungsurteil ist daher in vollem Umfange auf die Revision der Klägerin aufzuheben. Da die Sache einer weiteren Beurteilung durch den Tatsachenrichter bedarf, ist sie zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision hängt von der Endentscheidung des Rechtsstreits ab und ist daher dem Berufungsgericht zu übertragen

Dr. Großmann Dr. Gelhaar Artl Dr. Spieler Dr. Dorschel