VIII ZR 114/62

2233 010

Berichtigt durch
Beschluß vom 26. Nov. 1963

Verkündet
am 30. Oktober 1963
Wüst,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

1) der unverehelichten Dora F[redacted] in B[redacted], H[redacted]straße [redacted],

2) des Kriminalsekretärs i.R. Wilhelm F[redacted] in B[redacted], Ha[redacted] Straße [redacted],

3) der Ehefrau Elisa El[redacted] geb. R[redacted] in B[redacted], G[redacted]-W[redacted]-Straße [redacted],

4) der Ehefrau Ursula K[redacted] geb. Fa[redacted] in B[redacted], Wa[redacted],

zu 1, 3 und 4 in ungeteilter Erbengemeinschaft nach dem am [redacted]. [redacted] 1943 verstorbenen Bäckermeister Andreas R[redacted], zu 2 als Alleinerbe der Ehefrau Elsbeth F[redacted] geb. R[redacted], die dieser Erbengemeinschaft angehört hat,

Kläger, Berufungskläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [redacted] und Dr. [redacted] -

gegen

1) den Bäckermeister Franz Bo[redacted],
2) dessen Ehefrau Melitta Bo[redacted] geb. Pa[redacted], beide in B[redacted]-Le[redacted], Han[redacted] Straße [redacted],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 30. Oktober 1963 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 16. Januar 1962 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

14

Tatbestand:

Die Beklagten pachteten im Jahre 1939 von dem 1943 verstorbenen Bäckermeister R[redacted] den Bäckereibetrieb nebst der dazugehörigen Wohnung im Hause Ha[redacted] Straße [redacted] in B[redacted]. Der Pachtpreis wurde damals auf 3 2oo Goldmark pro Jahr (= 1o/42 amerikanische Dollar) festgesetzt.

An die Stelle des ursprünglichen Verpächters traten nach dem Tode die Kläger zu 1, 3 und 4 zusammen mit der verstorbenen Ehefrau des Klägers zu 2 als die Erben des Verpächters in ungeteilter Erbengemeinschaft. Die Erben schlossen am 1. Oktober 1949 mit dem Beklagten einen "Zusatzvertrag" zum Pachtvertrag (siehe Beiakten 17 O 119/54 LG Braunschweig Blatt 4 bis 6). § 19 dieses Vertrages enthält folgende Bestimmung:

> "Der bisherige Pachtpreis entspricht nicht mehr den zeitigen Verhältnissen. Dieser wird deshalb ab 1.1o.49 von 3oo DM auf 35o DM erhöht. Für die fernere Zeit bleibt der Pachtpreis beweglich, er wird den jeweiligen Verhältnissen und Umstellungen angepaßt.

Im September 1951 vereinbarten die Parteien eine Erhöhung des Pachtpreises auf monatlich 45o DM. Am 2. April 1954 kündigten die Kläger den Pachtvertrag fristlos. Am selben Tage forderten sie die Beklagte unter Bezugnahme auf § 19 des Zusatzvertrages auf, den Pachtzins von 45o DM auf monatlich 8oo DM zu erhöhen. Am 29. August 1955 beanspruchten sie unter Bezugnahme auf § 24 Abs. 2 1. BMG unter Hinweis auf ein Vergleichsobjekt einen Pachtpreis von monatlich 66o DM. Die Beklagten weigerten jegliche Pachterhöhung. Sie verließen das Pachtobjekt am 3o. September 1956, nachdem sie auf Grund der fristlosen Kündigung vom 2. April 1954 zur Räumung verurteilt worden waren.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Mit der Behauptung, daß der ortsübliche Pachtzins 800 DM monatlich betrage, forderten die Kläger die nach ihrer Ansicht bis zum Räumungstage aufgelaufene Pachtzinsdifferenz zwischen den gezahlten 450 DM und den angeblich ortsüblichen 800 DM, und zwar für die Zeit vom 1. April 1954 bis zum Räumungstage, dem 30. September 1956, in Höhe von insgesamt 10 500 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht wies die Klage durch Teilurteil ab, soweit die Kläger mehr als 2 520 DM verlangen. Die Kläger legten Berufung ein. Am 22. Dezember 1958 und am 27. Januar 1960 traten die Kläger zu 1), 3) und 4) die Klageansprüche an den Kläger zu 2) ab, der überdies die Ansprüche seiner Ehefrau als deren Alleinerbe erworben hat. Sie stellten den Antrag,

> die Beklagten unter Aufhebung des angefochtenen Urteils als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger zu 2) 7 980 DM nebst 11 % Zinsen seit dem 1. Februar 1957 zu zahlen,
> hilfsweise,
> diesen Betrag nebst Zinsen an die Kläger zu zahlen.

Das Oberlandesgericht verurteilte die Beklagten als Gesamtschuldner an den Kläger zu 2) 891 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Februar 1957 zu zahlen. In Höhe von 7 089 DM nebst Zinsen und wegen der weitergehenden Zinsforderung auf die zugesprochenen 891 DM wies es die Klage ab. Im übrigen verwies es die Sache zur Entscheidung über den Restanspruch von 2 520 DM und über die Kosten des ersten Rechtszuges an das Landgericht zurück.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagten begehren, verfolgen die Kläger ihre in der Berufungsinstanz gestellten Anträge weiter.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

19

Entscheidungsgründe:

I. In § 19 des Nachtragsvertrages vom 1. Oktober 1949 zum Pachtvertrage vom 1. Juli 1939 sieht das Berufungsgericht die Vereinbarung eines beweglichen Pachtzinses in dem Sinne, daß der Pachtzins den jeweiligen Verhältnissen auf dem Pachtmarkte anzupassen ist. So wie es die Erhöhungsklausel auslegt, stand es den Klägern als den Verpächtern zu, falls die Voraussetzungen gemäß § 19 gegeben waren, durch eine einfache Erklärung gegenüber den Pächtern die Anpassung herbeizuführen (§§ 316, 315 BGB), die andererseits aber für die Beklagten nur in der Höhe verbindlich werden konnte, als sie der Billigkeit entsprach. Gegen diese von der Revision nicht angegriffene Auslegung bestehen keine rechtlichen Bedenken. Sie steht mit dem Wortlaut der Vertragsbestimmung und der Interessenlage der Parteien im Einklang. Das Berufungsgericht war daher in der Lage, die von den Klägern getroffene Bestimmung auf ihre Billigkeit nachzuprüfen und gegebenenfalls diese Bestimmung entsprechend dem Sinn und Zweck der angeführten Vertragsklausel selbst zu treffen.

II. Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht ferner angenommen, daß die Wirksamkeit der Klausel nicht etwa gemäß § 3 WährG von einer Genehmigung der Landeszentralbank abhängig war. Da die Pacht beim Eintritt bestimmter Verhältnisse nicht automatische Veränderungen erfahren, sondern erst neu festgesetzt werden sollte, liegt eine Gleitklausel, die der Genehmigung der Landeszentralbank bedurft hätte, nicht vor (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 21. Oktober 1958 - VIII ZR 1/58 - = BB 1958, 1220; vom 2. Juni 1959 - VIII ZR 20/59 -, insoweit in LM MSchG § 3 Nr. 1 und NJW 1959, 2017 nicht abgedruckt; und vom 4. Juni 1962 - VIII ZR 24/61 - = LM WährG § 3 Nr. 13; sowie Dürkes in BB 1959, 1121; Roquette, NJW 1959, 1612, 1616). Die Revision hat insoweit auch keine Angriffe erhoben.

III. Soweit die Erhöhungsklausel ursprünglich gegen die Preisstoppbestimmungen verstoßen haben mag, ist dieser Mangel seit Erlaß des Geschäftsraummietengesetzes vom 1. Dezember 1951 geheilt. Allerdings können die Kläger gemäß § 29 GRMG für die Zeit bis zum 31. März 1956 eine Anpassung nur insoweit verlangen, als der geforderte Pachtzins die ortsübliche Pacht, die sich für Geschäftsräume gleicher Art und Lage nach Wegfall der Preisbindungen bildet, nicht übersteigt (§§ 9 Abs. 2, 22 GRMG). Daß nach dem 31. März 1956 dann auch die Beschränkung des § 9 GRMG weggefallen ist, hat das Berufungsgericht mit Recht als unerheblich angesehen, weil die Kläger auf Grund der Vertragsklausel auf keinen Fall mehr als die ortsübliche Pacht verlangen können.

Beizutreten ist dem Berufungsgericht auch in seiner Ansicht, der Umstand, daß die Kläger das Pachtverhältnis in demselben Zeitpunkt, in dem sie Pachterhöhung verlangten, gekündigt haben, mache ihre Erhöhungsforderung nicht unberechtigt. Das Berufungsgericht stützt seinen Standpunkt, daß die Kläger auch noch nach der Auflösung des Pachtverhältnisses für die Zeit, in der die Beklagten die Pachträume ohne Berechtigung genutzt haben, die Anpassung des Pachtzinses an die veränderten Verhältnisse verlangen können, zutreffend auf den Grundgedanken, der den §§ 557, 597 BGB innewohnt, daß nämlich der Vermieter (Verpächter) bei Vorenthaltung der Miet(Pacht)sache nicht schlechter gestellt sein soll, als wenn das Miet(Pacht)verhältnis noch andauern würde (vgl. auch KG HRR 1932 Nr. 107). Bei dieser Sachlage kann es dahingestellt bleiben, ob man unter Anwendung der §§ 292, 987 ff BGB zu demselben Ergebnis gelangt, worauf in der Rechtsprechung und dem Schrifttum verschiedentlich hingewiesen worden ist (OLG Kiel NJW 1961, 319; Both, ZMR 1956, 153; Schopp, ZMR 1955, 68; vgl. auch BGH Urt. vom 3. März 1954 - VI ZR 256/52 - = ZMR 1954, 236).

IV. Das Berufungsgericht gelangt zu dem Ergebnis, daß die Kläger vom 1. April 1954 ab Pachtzins im Verhältnis der ortsüblichen Steigerung zur letzten Pachtzinsvereinbarung fordern können. Diese Auslegung ist rechtlich einwandfrei und daher für das Revisionsgericht bindend. Es kommt deshalb entgegen der Ansicht der Kläger nicht darauf an, ob im Bäckereigewerbe eine Umsatzpacht der Ortsüblichkeit entspricht, und wie hoch die ortsübliche Umsatzpacht in den fraglichen Zeiträumen war.

Bei seiner Entscheidung ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, daß die Kläger mit einem Schreiben vom 29. August 1955 ihren Erhöhungsanspruch (allerdings nur bis zu 660 DM) auch auf § 24 BMG gestützt hatten und daß die Entscheidung darüber, ob sie die Differenz (für die Zeit vom 1. Oktober 1955 bis 30. September 1956) von insgesamt 2 520 DM fordern können, noch beim Landgericht anhängig ist. Es hat also seine Entscheidung darauf beschränkt, ob den Klägern bis zum 30. September 1955 mehr als monatlich 450 DM und für den späteren Zeitraum bis zum Auszugstage über den vom Landgericht ausgeklammerten Betrag von 2 520 DM hinaus weitere Ansprüche zustehen.

Auf Grund der von der Handwerkskammer in Braunschweig eingeholten Auskünfte stellt es fest, daß vom Tage der letzten Pachtpreiserhöhung (1. September 1951) bis zum 30. April 1954 eine Pachtpreissteigerung von 9,3 % und für die Folgezeit bis zum 30. September 1955 um weitere 3,6 % eingetreten ist. Es hält es bei dieser Sachlage für gerechtfertigt, den Klägern für den genannten Zeitraum eine Erhöhung der Pacht um 11 % zuzubilligen. Für den späteren Zeitraum nimmt es eine weitere Pachtzinssteigerung auf dem Bäckereipachtmarkt an (insgesamt statt

11 % [illegible] %). Da diese Steigerung hinter dem Betrage zurückbleibt, den das Landgericht für seine Entscheidung ausgeklammert hat, hat das Berufungsgericht für die Zeit vom 1. Oktober 1955 bis 30. September 1956 die vom Landgericht ausgesprochene Klageabweisung (über 2 520 DM hinaus) bestätigt. Für den ersten Zeitraum vom 1. April 1954 bis 30. September 1955 hat es dagegen dem Kläger zu 2) monatlich 49,50 DM, für diese 18 Monate also insgesamt 891 DM zugebilligt. Die Revision hat in rechnerischer Hinsicht gegen die Erwägungen des Berufungsgerichts keine Beanstandungen erhoben. Irgendwelche sachlichen Bedenken sind auch nicht zu erkennen.

V. Die Revision sieht einen Verfahrensverstoß darin, daß das Berufungsgericht das ihr von der Handwerkskammer unterbreitete Zahlenmaterial verwendet hat. Sie verweist auf die Ausführungen im Berufungsurteil, daß der Handwerkskammer nicht die Stellung eines Gutachters zugebilligt werden sollte, weil der beklagte Ehemann Mitglied der Kammer war. Sie meint, schon die Beschaffung des Zahlenmaterials sei als Gutachtertätigkeit anzusehen, weil die Handwerkskammer darauf Bedacht genommen habe, dem Gericht einen "repräsentativen Querschnitt" über die Verhältnisse auf dem allgemeinen Pachtmarkte zu vermitteln. Deshalb, so meint die Revision, hätte das Berufungsgericht zumindest durch einen unparteiischen Sachverständigen nachprüfen lassen müssen, ob die Auskünfte der Handwerkskammer dieses Ziel auch wirklich erreicht haben. Diese Rüge ist nicht begründet.

Das Berufungsgericht hatte durch Beweisbeschluß angeordnet, daß eine Auskunft von der Handwerkskammer in Braunschweig darüber einzuholen sei, in welchem Maße (nach durchschnittlichen Prozentsätzen) die ortsüblichen Pachtpreise für Bäckereien in Braunschweig seit 1951 (getrennt nach einzelnen Zeitabschnitten) gestiegen sind. Daraufhin stellte die Kammer auf Grund eines Fragebogens bei 62 Bäckereibetrie-

ben Ermittlungen an, von denen 50 Betriebe die Anfrage beantworteten. Es stellte die Ergebnisse der Umfrage in einer Übersicht zusammen, die außer den Angaben über die Pachtpreise in den einzelnen Zeitabschnitten auch eine Beurteilung der sich darin spiegelnden Pachtpreissteigerung enthielt. Die Kläger rügten, daß die Kammer eine Anzahl von Betrieben in ihre Übersicht aufgenommen habe, die nach ihrer, der Kläger, Ansicht nicht als Vergleichsobjekte in Frage kämen. Die Kammer nahm daraufhin auf Anordnung des Gerichts zu den einzelnen Beanstandungen Stellung. Das Berufungsgericht ließ alsdann bei der Ermittlung des durchschnittlichen Steigerungssatzes alle Betriebe außer Betracht, die von den Klägern beanstandet worden waren, soweit ihm diese Beanstandungen nicht von vornherein haltlos zu sein schienen. Unabhängig von den in der Übersicht der Handelskammer angegebenen Prozentsätzen errechnete es die mittleren Werte selbst.

Bei dieser Sachlage ist ein Verfahrensverstoß des Berufungsgerichts nicht erkennbar.

Ein Verfahrensverstoß könnte allenfalls vorliegen, wenn das Berufungsgericht in der klaren Erkenntnis, daß der Handwerkskammer ein Gutachten nicht anvertraut werden könne, unter Mißbrauch seines Ermessens dennoch auf eine gutachtliche Beurteilung der Kammer zurückgegriffen hätte, die es für bedenklich hielt. So liegt aber der Fall hier nicht. Denn die Zahlenangaben der Handwerkskammer, die allein (und nicht etwa auch die sonstigen Ausführungen der Kammer) das Berufungsgericht verwertet hat, stellen, wie im Berufungsurteil zutreffend ausgeführt wird, nichts anderes dar, als eine amtliche Auskunft, die eine Zeugenvernehmung ersetzt.

Unbegründet ist auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den § 287 ZPO dadurch verletzt, daß es bei der Feststellung des Steigerungssatzes Objekte berücksichtigt

habe, die mit der Bäckerei der Beklagten nicht vergleichbar seien. Es kann dahinstehen, ob die Grundsätze der erweiterten freien Würdigung des § 287 ZPO hier überhaupt zur Anwendung zu kommen haben. Denn in Wirklichkeit wendet sich die Revision mit ihren Einwendungen nicht gegen die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts, sondern dagegen, daß dieses die Steigerung des Pachtzinses auf dem allgemeinen Bäckereipachtmarkte ermittelt und auf dieser Grundlage den für die streitige Pacht maßgeblichen Steigerungssatz festgestellt hat. Sie führt nämlich in diesem Zusammenhang aus, das Berufungsgericht hätte ganz bestimmte Vergleichsobjekte heranziehen und danach die neue Pacht bestimmen müssen. Sie kommt auch auf die bereits in den Vorinstanzen von den Klägern vertretene Ansicht zurück, daß der neue Pachtpreis nach Maßgabe des in der Bäckerei getätigten Umsatzes durch einen Sachverständigen hätte festgestellt werden müssen. Damit greift sie aber die Auslegung an, die das Berufungsgericht der Erhöhungsklausel des § 19 des Zusatzvertrages gegeben hat, die dahin geht, daß die Kläger nur an der allgemeinen (also durchschnittlichen) Steigerung der Pachtpreise teilnehmen sollen. Diese Auslegung des Berufungsgerichts ist angesichts des Wortlauts des § 19, daß der Pachtpreis den jeweiligen Verhältnissen und Umstellungen angepaßt werden soll, rechtlich möglich. Eine Verletzung von anerkannten Auslegungsregeln, Erfahrungs- und Denkgesetzen ist dabei nicht erkennbar. Die Auslegung ist daher für das Revisionsgericht bindend. Die Heranziehung von Vergleichsobjekten wird eine Rolle spielen, wenn das Landgericht darüber zu befinden hat, wie die Pacht für den zweiten Zeitraum zu bestimmen ist, der sich an die Erklärung der Kläger über die Pachterhöhung gemäß §§ 18, 24 BMG anschließt.

VI. Die Revision erweist sich somit als unbegründet. Sie war mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Heidinger Dr. Gelhaar Artl Dr. Mezger Dr. Messner