

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

MiethöheRegG § 10; WährG § 3

Für Mischmietverhältnisse über Gewerbe- und Wohnraum verbietet § 10 MiethöheRegG die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel jedenfalls dann nicht, wenn der Mietwert der gewerblich genutzten Räume den der Wohnräume übersteigt.

BGH, Urt. v. 30. März 1977 - VIII ZR 153/75 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

34

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 153/75

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
30. März 1977
S c h e i b l ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Josef St[REDACTED] in Mü[REDACTED]-An[REDACTED], Th[REDACTED]-
H[REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Wi[REDACTED]-Kü[REDACTED]-Br[REDACTED] KGaA in Wu[REDACTED]-Ba[REDACTED],
Be[REDACTED] Straße [REDACTED], persönliche haftende Gesellschafter:
Henry Re[REDACTED], Dr. Werner Ki[REDACTED], Friedrich Ji[REDACTED],
Franz Kir[REDACTED], ebenda,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 30. März 1977 durch
den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter
Hoffmann, Wolf, Treier und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 3. April 1975
wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand.

Der Beklagte ist Eigentümer des Hausgrundstücks
Th[REDACTED]-H[REDACTED]-Straße [REDACTED] in Mü[REDACTED]-An[REDACTED]. Am
25. Juni 1973 unterzeichnete er ein von der Klägerin
vorformuliertes von dem Brauereiangestellten Bu[REDACTED]
handschriftlich ergänztes "Miet-/Pachtangebot", in dem
es u.a. heißt:

" Herr Josef St[REDACTED] (Beklagter) - im folgenden
"Eigentümer" genannt - bietet hiermit der
Wi[REDACTED]-Kü[REDACTED]-Brauerei Aktiengesellschaft
(Klägerin) - im folgenden "WKB" genannt - zum
Betriebe einer Gast- bzw. Schankwirtschaft
die nachstehend aufgeführten Räumlichkeiten
zur Miete/Pacht an: 1 Ladenlokal ca. 80 m²
sowie 2 Nebenräume und 1 Kühlraum. Als
Pächterwohnung sind 3 Zimmer, Küche und Bad
vorgesehen (I. Obergeschoß).
Die wesentlichen Bestandteile dieses
Miet-/Pachtangebotes sind wie folgt:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Miet-/Pachtdauer: 10 Jahre und 2 x 5 Jahre
einseitiges Optionsrecht zu
Gunsten der WKB.

Miet-/Pachtzins: monatlich DM 750,-
Ab 1. September 1973

Nebenkosten: anteilig zu Lasten der WKB.

Der abzuschließende Mietvertrag soll eine Wert-
sicherungsklausel auf 10 v.H. enthalten. Die Um-
bau- u. Inventarisierungskosten gehen zu Lasten
der WKB. "

Es folgen Regelungen über den Bierbezug, die Freistellung
der WKB von Ansprüchen aus der Reichsgaragenordnung und
über die Ausnutzung der Außenfront des Hauses zu Reklame-
zwecken. Anschließend heißt es weiter:

" Der Eigentümer hält sich an das vor-
stehende Angebot bis zum 1.7.73 gebunden
und verpflichtet sich, ein Miet-/Pachtver-
hältnis, enthaltend die vorstehenden wesent-
lichen Bestandteile, mit der WKB einzugehen,
wenn die WKB ihm innerhalb der vorerwähnten
Frist die Annahme dieses Antrages schriftlich
bestätigt. "

Mit Schreiben vom 29. Juni 1973, das den Vermerk
"durch Boten" trägt, erklärte die Klägerin dem Be-
klagten, "hiermit bestätigen wir Ihnen fristgerecht,
daß wir Ihr Mietangebot vom 25. Juni ds.Jrs. annehmen".
Der letzte Absatz des Briefes lautet:

" Zum Zeichen Ihres Einverständnisses mit
dem Vorstehenden bitten wir Sie, die bei-
gefügte Kopie dieses Schreibens zu unter-
zeichnen und dem Überbringer wieder auszu-
händigen. "

Unter diesem Text ist in Höhe der Unterschrift der Bevollmächtigten der Klägerin handschriftlich das Datum 1. 7.73 und der Namenszug des Beklagten "Josef St[REDACTED]" angebracht worden.

Mitte Juli 1973 legte der Brauereiangestellte Bu[REDACTED] dem Beklagten den von der Klägerin allgemein verwendeten Formular-Mietvertrag vor. Der Beklagte unterschrieb ihn nicht. Er forderte höheren Mietzins. Die Klägerin bot ihm daraufhin statt der im "Miet-/Pachtangebot" vom 25. Juni 1973 vorgesehenen 750,- DM einen Betrag von monatlich 850,- DM an. Die mündlich und schriftlich geführten Verhandlungen scheiterten. Der Beklagte schrieb der Klägerin am 13. August 1973 u.a.:

" Ich bestehe fest zu meiner Forderung von 950,- DM. Bitte teilen Sie mir bis zum 24. dieses Monats mit, ob Sie mit dieser Forderung einverstanden sind. Ferner muß ich Sie darauf hinweisen, daß ich so einen Vertrag (Laufzeit 15 Jahre) nicht zwischen Tür und Angel unterschreibe. Schicken Sie den Vertrag per Post und ich werde Ihnen den Vertrag innerhalb 8 Tagen wieder zurücksenden ."

Ein letztes vorprozessuales Schreiben der Klägerin vom 6. September 1973 ließ der Beklagte am 17. September 1973 durch den Makler He[REDACTED] u.a. mit folgenden Hinweisen beantworten:

"1. Mietangebot vom 25. 6.1973,
hier handelt es sich wahrscheinlich um das Schreiben, was Herrn St[REDACTED] vorgelegt worden ist mit der Begründung, es handele sich nur um ein Vorverhandlungsangebot, daß er bitte gegenzeichnen möchte. Hier dürfte eine arglistige Täuschung vorliegen

2. Ihr Entgegenhalten, dieses Mietangebot sei fristgerecht angenommen worden, entspricht nicht der Wahrheit "

Das Landgericht hat den Beklagten - durch Aufrechterhaltung eines am 27. November 1973 erlassenen Versäumnisurteils - entsprechend dem Antrag der Klägerin zum Abschluß eines Mietvertrags verurteilt.

Im zweiten Rechtszuge hat der Beklagte geltend gemacht, er sei bei Unterzeichnung des Angebots vom 25. Juni 1973 arglistig getäuscht worden. Das Annahmeschreiben der Klägerin vom 29. Juni 1973 habe er erst in einem Briefumschlag mit Poststempel vom 24. Juli 1973 per Einschreiben erhalten. Die Echtheit seiner Unterschrift auf dem Brief vom 29. Juni 1973 hat der Beklagte bestritten. Er hat schließlich behauptet, der Mietvertrag habe entsprechend einer mündlichen Absprache notariell beurkundet werden sollen.

Die Berufung des Beklagten führte lediglich zur inhaltlichen Änderung des abzuschließenden Mietvertrages in einigen Punkten und hatte im übrigen keinen Erfolg.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt der Beklagte das Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet. Das Berufungsgericht hat die Verpflichtung des Beklagten zum Abschluß eines Mietvertrages mit der Klägerin zu Recht bejaht.

I. Die Vorinstanz hat als bewiesen angesehen, daß die Parteien eine "wirksame Vereinbarung" getroffen haben, aus der sich die Verpflichtung zum Abschluß eines Mietvertrages ergebe. Dagegen wendet sich die Revision vergeblich.

1. Das Angebot zu dieser Vereinbarung hat der Beklagte am 25. Juni 1973 unterschreiben. Mit den Angaben über die Vertragsdauer, den Mietzins, die Nebenkosten, die Verpflichtung der Klägerin, Umbau- und Inventarkosten zu tragen, ferner über das ausschließliche Verkaufsrecht der Klägerin für ihr Bier, über Außenreklame, eine Freistellung der Klägerin von Pflichten aus der Reichsgaragenordnung und dem Hinweis, daß "in den abzuschließenden Mietvertrag" eine Wertsicherungsklausel aufgenommen werden solle, enthält die Urkunde bereits alle wesentlichen Elemente des in Aussicht genommenen Hauptvertrages. Da es im letzten Absatz der Urkunde heißt, der Eigentümer halte sich an das vorstehende Angebot bis zum 1. Juli 1973 gebunden und verpflichte sich, ein "Miet-/Pachtverhältnis, enthaltend die vorstehenden wesentlichen Bestandteile", mit der Klägerin einzugehen, wenn sie innerhalb der vorerwähnten Frist die Annahme dieses Angebots schriftlich bestätigt, liegt darin ein Angebot zum Abschluß eines Mietvorvertrages.

a) Dieses Angebot wäre auch dann nicht wegen Formmangels unwirksam, wenn der Hauptvertrag, wie der Beklagte behauptet hat, notariell beurkundet werden sollte. Die gewillkürte Form für den Hauptvertrag gilt nicht notwendig für den Vorvertrag.

b) Unschädlich ist es auch, wenn der Vorvertrag nicht schon sämtliche Einzelheiten des Hauptvertrages enthält. Es genügt, daß die fehlenden Regelungen im Wege der er-

gänzenden Auslegung gefunden werden können (Palandt/Heinrichs, BGB, 36. Aufl. Einführung vor § 145 Anm. 4 b).

c) Auf die Wirksamkeit des Vorvertragsangebots hat es, entgegen der Ansicht der Revision, keinen Einfluß, daß mit ihm die §§ 7 und 8 des Mietvertrages nach der Darstellung des Beklagten nicht vereinbar sein sollen. Weicht das Hauptvertragsangebot inhaltlich vom Vorvertrag ab, so folgt daraus noch nicht, daß der Vorvertrag unter einem Einigungsmangel leidet. Die Frage der inhaltlichen Abweichung des Hauptvertragsangebots vom Vorvertrag hat nur Bedeutung für den Umfang der Begründetheit der Klage. Das hat die Vorinstanz beachtet.

d) Das Berufungsgericht hat ferner als bewiesen angesehen, daß der Beklagte nicht durch eine arglistige Täuschung seitens des Brauereiangeestellten Bu [REDACTED] zur Unterschriftsleistung veranlaßt worden ist. Es ist der Aussage des Zeugen Bu [REDACTED] gefolgt und hat ausgeführt, die Ehefrau des Beklagten habe in wesentlichen Punkten über die näheren Umstände des Zustandekommens des Angebots vom 25. Juni 1973 nichts Gegenteiliges zu bekunden vermocht. Ihre Aussage spreche sogar dafür, daß der Beklagte seine ursprüngliche Mietzinsforderung nicht durch Täuschung, sondern aufgrund seiner Nachgiebigkeit von 1 350,- auf 750,- DM reduziert habe.

aa) Die Revision rügt eine Verletzung des § 286 ZPO und macht geltend, das Berufungsgericht hätte den Zeugen K [REDACTED] zu der Behauptung des Beklagten vernehmen müssen, der Vertrag habe notariell beurkundet werden sollen, nachdem er, der Beklagte, zuvor Gelegenheit gehabt habe, mit dem Notar die Vertragsbestimmungen im einzelnen zu erörtern.

Da der Zeuge K[REDACTED] gewußt habe, daß er wegen seines geringen Einkommens und erheblicher finanzieller Verpflichtungen für die zu vermietenden Räume 1 350,- DM haben verlangen müssen, hätten seine Bekundungen hierüber auch bei der Würdigung der Aussage des Zeugen Bu[REDACTED] über das Zustandekommen der Unterschriftsleistung am 25. Juni 1973 berücksichtigt werden müssen.

bb) Diese Revisionsrüge geht fehl. Der Zeuge K[REDACTED] war bei den Verhandlungen am 25. Juni 1973 nicht beteiligt. Selbst wenn alles zutrifft, was der Beklagte mit ihm bei früherer Gelegenheit besprochen haben will, so besagt das nichts für den Gang der Verhandlungen am 25. Juni 1973, ihr Ergebnis und das Zustandekommen der Unterschriftsleistung seitens des Beklagten. Die Würdigung der Aussage des Zeugen Bu[REDACTED] und der Ehefrau des Beklagten durch das Berufungsgericht begegnet keinen Bedenken. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, weshalb der Umstand, daß der Zeuge Bu[REDACTED] eingeräumt hat, die §§ 7 und 8 des von der Klägerin gewünschten Mietvertrages gingen über den Inhalt des insoweit am 25. Juni 1973 Erörterten hinaus, gegen die Glaubhaftigkeit seiner Aussage sprechen soll.

Das Berufungsgericht hat danach rechtsfehlerfrei festgestellt, daß der Beklagte, wie es seine Ehefrau formuliert hat, sich von dem Zeugen Bu[REDACTED] bezüglich der Herabsetzung des Mietzinses "hat bereden lassen". Es stellt, entgegen der Ansicht der Revision, auch keinen Verfahrensfehler dar, daß das Berufungsgericht den Zeugen Bu[REDACTED] unbeeidigt gelassen hat. Da die Aussage der Ehefrau des Beklagten nicht in offenem Gegensatz zu seinen Bekundungen steht, lag es im Bereich des pflichtgemäßen tatrichterlichen Ermessens, dem Zeugen auch ohne Eidesleistungen zu glauben.

e) Die Vorinstanz hat weiter ausgeführt, wenn der Beklagte geltend mache, vor dem 25. Juni 1973 sei ihm von dem Brauereiangestellten K[REDACTED] zugesagt worden, der Mietvertrag werde notariell abgeschlossen, so könne das nicht so verstanden werden, als habe sich der Beklagte die Möglichkeit offen gelassen, nach Beratung mit dem Notar zu entscheiden, ob er den Vertrag abschließe. Durch das Mietangebot habe - bei rechtzeitiger Annahme - bereits eine inhaltliche Bindung beider Parteien in den wesentlichen Punkten des Hauptvertrages herbeigeführt werden sollen.

Das begegnet keinen Bedenken.

Das schriftliche Angebot spricht die Bindungswirkung selbst aus. Die Beweisaufnahme über die Verhandlungen am 25. Juni 1973 hat nicht ergeben, daß der Beklagte zu einer der in der Urkunde aufgeführten Regelungen einen **erkennbaren Vorbehalt für den Hauptvertrag gemacht hat. Seine Ehefrau** hat zwar gemeint, er sei "in dem Glauben gewesen, daß der eigentliche Vertrag in Mü[REDACTED] beim Notar gemacht werde". Aber selbst wenn er damit gemeint haben sollte, beim Notar könne von Grund auf neu verhandelt werden, so würde das dem Beklagten nichts nützen, weil er für alle Hauptpunkte des abzuschließenden Mietvertrages im Vorvertrag das Gegenteil erklärt hat.

Das Berufungsgericht hat schließlich als bewiesen angesehen, daß die Klägerin das Vorvertragsangebot rechtzeitig angenommen hat. Dagegen wendet sich die Revision nicht.

2. Der Mietvorvertrag ist danach wirksam zustandegekommen.

II. 1. Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt, die Klägerin habe mit ihrem Klagehauptantrag zu den §§ 7 und 8 des abzuschließenden Mietvertrages mehr verlangt, als ihr unter Berücksichtigung der Aussage des Zeugen Bu [REDACTED] nach dem recht verstandenen Inhalt des Vorvertrages zustehe und hat deshalb nach den hierzu im Anschluß an die Beweisaufnahme gestellten Hilfsanträgen erkannt. Dies und die Einschränkungen, die das Berufungsgericht bei dem Klageantrag zu § 3 vorgenommen hat, nimmt die Revision als ihr insoweit günstig hin. Soweit sie meint, daß die Abweichung des Urteilsausspruchs vom Mietvertragsangebot der Klägerin einen Einigungsmangel bei Abschluß des Vorvertrages erweise, trifft das, wie bereits unter I 1. d, dargelegt worden ist, nicht zu.

2. Der erkennende Senat hat aufgrund der von der Revision allgemein erhobenen Rüge der Verletzung materiellen Rechts erwogen, ob die vom Berufungsgericht ausgesprochene Verurteilung des Beklagten, in die von der Klägerin gewünschte Wertsicherungsklausel einzuwilligen, einer Nachprüfung standhält.

Die Wertsicherungsklausel gemäß § 3 Abs. 2 Mietvertrag ist genehmigungsbedürftig, weil sie eine automatische Anpassung des Mietzinses an die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex vorsieht (Senatsurteil BGHZ 63, 132). Die Deutsche Bundesbank erteilt indessen mit Rücksicht auf § 10 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MiethöheRegG = Art. 3 des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 18. Dezember 1974 - 2. WKSchG - Bundesgesetzblatt I 1974 Bl. 3603) für Wertsicherungsklauseln in Wohnungsmietverträgen, die nach dem 31. Dezember 1974 vereinbart

worden sind oder, wie hier, nach diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden sollen, keine Genehmigung mehr nach § 3 WährG (Schreiben der Landeszentralbank in Baden-Württemberg - Hauptverwaltung der Deutschen Bundesbank - vom 1.10.1975 11/4833/75, zitiert bei Dürkes in BB 1975, 1318). Wertsicherungsklauseln in Wohnungsmietverträgen sieht die Deutsche Bundesbank mithin nicht mehr als genehmigungsfähig an. Sie sind, wenn diese Folgerung aus § 10 MiethöheRegG zutrifft, unzulässig. Die Frage ist, ob dieser Gesichtspunkt im vorliegenden Fall Bedeutung gewinnt.

Der von den Parteien abzuschließende Mietvertrag hat neben dem Ladenlokal mit zwei Nebenräumen und Kühlraum, Bier- und Vorratskeller auch Wohnraum zum Gegenstand, und zwar drei Zimmer, Küche und Bad als Wirtewohnung. Er regelt mithin ein Mischmietverhältnis, bei dem eine Aufteilung in Geschäftsraum- und Wohnungsmiete nicht möglich ist. Sind durch einheitlichen Vertrag sowohl Wohnräume als auch gewerblich genutzte Räume vermietet, so kommt es für die Frage der Anwendung der Sondervorschriften der Wohnungsmiete darauf an, welche Benutzungsart überwiegt. Dieser für die Anwendbarkeit des § 556 a BGB entwickelte Grundsatz (vgl. Soergel/Siebert/Mezger, BGB, 10. Aufl. § 556 a Rdn. 4 und § 565 Rdn. 6, 7; Palandt/Putzo, BGB 36. Aufl. § 556 a Anm. 2; Schmidt-Futterer, Wohnraum-schutzgesetze, Teil B Rdn. 14-19 jeweils m.w.Nachw.; Sternel, Wohnraummietrecht, 1975, 206; Brühl, FamRZ 1964, 541; Hoffmann, ZMR 1964, 97) gilt jedenfalls auch, soweit es um die Anwendung der Schutzvorschrift des § 10 MiethöheRegG und damit um die Zuständigkeit und demzufolge die Genehmigungsfähigkeit von Wertsicherungsklauseln

im Hinblick auf § 3 WährG geht. Der Gesetzgeber hat den Schutzbereich in dieser Bestimmung in gleicher Weise eingegrenzt wie in § 556 a BGB, denn in beiden Fällen handelt es sich um Schutzvorschriften zugunsten des Mieters von Wohnraum.

Das Landgericht hat, wenn auch in anderem rechtlichen Zusammenhang (§ 29 a ZPO) festgestellt, bei der Höhe des einheitlich vereinbarten Mietzinses könne als sicher davon ausgegangen werden, daß der Mietwert der gewerblichen Räume von den Parteien wesentlich höher veranschlagt worden sei, als der der Wohnung. Es könne nicht zweifelhaft sein, daß für die Klägerin, die eine Brauerei betreibt, die Anmietung der Gaststätte vorrangig und nahezu allein von Interesse gewesen sei. Diese Feststellungen, die das Berufungsgericht in Bezug genommen hat, sind im zweiten Rechtszuge nicht mehr Gegenstand des Streites gewesen. Auf die in der Literatur strittige Frage, ob § 10 MiethöheRegG Wertsicherungsklauseln für Wohnraummiete überhaupt verbietet, braucht nicht näher eingegangen zu werden (vgl. dazu Korff in DWW 1975, 63 m.w.Nachw.).

Gilt für den abzuschließenden Mietvertrag somit nicht das Wohnraummietrecht, so bestehen gegen die Genehmigungsfähigkeit der Wertsicherungsklausel keine durchgreifenden Bedenken.

III. Die Kosten des erfolglos gebliebenen Rechtsmittels hat der Beklagte zu tragen, § 97 ZPO.

Braxmaier

Hoffmann

Wolf

Treier

Dr. Brunotte