

4.1

2126 062

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII_ZR_175/68

URTEIL

Verkündet am

10. Dezember 1969

Mückenhausen,

Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Eheleute Kaufmann Hans T. [REDACTED] und Wilma,
geb. S. [REDACTED], K. [REDACTED] (Kreis M. [REDACTED]), R. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Christine v a n E [REDACTED], K. [REDACTED]
(Kreis M. [REDACTED]), R. [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Dezember 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Artl, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 21. Juni 1968 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin vermietete durch schriftlichen Vertrag vom 19. Dezember 1958 an die Beklagten in ihrem Haus in K[REDACTED], R[REDACTED]straße [REDACTED] ein Ladenlokal mit Nebenräumen zum Betriebe eines Lebensmittel- und Feinkostgeschäfts. Dem Mietzins wurde ein qm-Preis von 6,-- DM für die Ladenräume zugrunde gelegt. Er betrug insgesamt 373,56 DM. Ein von den Beklagten geleisteter unverzinslicher Baukostenzuschuß von 6 000,-- DM ist mit monatlich 50,-- DM auf den Mietzins zu verrechnen. Eine in § 5 des Vertrages enthaltene Wertsicherungsklausel sah bei einem Steigen oder Fallen des Lebenshaltungsindex "per 1.10.1958" um mehr als 10 % eine entsprechende Anpassung des Mietzinses vor.

Im Herbst 1961 erweiterte die Klägerin durch einen 89,90 qm großen Anbau das Ladenlokal. Am 6. Oktober 1961 schlossen die Parteien einen Zusatzvertrag, in dem der Mietzins für den Anbau auf 315,-- DM festgesetzt wurde. Das entspricht einem qm-Preis von 3,50 DM. Gleichzeitig wurde vereinbart, daß die Verträge über das Ladenlokal und über den Anbau als einheitliches Ganzes zu behandeln seien und der gesamte Vertrag am 31. Dezember 1989 ende. Die Wertsicherungsklausel erhielt folgenden Wortlaut:

"Für den Fall, daß sich der allgemeine Lebenshaltungskostenindex ab 1.11.1961 um mehr als 10 % verändert, vereinbaren die Parteien die unverzügliche Neufestsetzung des Mietzinses, ohne daß insoweit jedoch eine prozentuale Kopplung der Veränderung des Lebenshaltungskostenindex mit dem Mietzins eintreten soll.

Sofern die zwischen den Mietparteien alsdann unverzüglich einzuleitenden Verhandlungen zu keinem Ergebnis führen, entscheidet über die künftige Miethöhe für das laufende Kalenderjahr und für die Zukunft ein fachkundiger Schiedsgutachter, der von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennen ist.

Dieser Leistungsvorbehalt soll für die Miete über den ganzen Vertrag gelten."

Nach Hinzumietung zweier Kellerräume durch einen "Anhang" vom 2. Mai 1963 zu den bisher geschlossenen Verträgen betrug der Gesamtmietzins 741,06 DM.

Mit der Begründung, der Lebenshaltungsindex sei um mehr als 10 % gestiegen, verlangte die Klägerin im Januar 1966 Verhandlungen über eine Neufestset-

zung der Miete. Die Beklagten verlangten die Einholung eines Schiedsgutachtens. Der Sachverständige Walter Jansen hielt in seinem Gutachten vom 3. April 1966 einen Mietzins von 6,-- DM je qm sowohl für das vordere wie für das hintere Ladenlokal für angemessen und gelangte unter Berücksichtigung der Neben- und Kellerräume zu einem monatlichen Gesamtmietpreis von 895,-- DM.

Die Klägerin macht mit der Klage den Unterschiedsbetrag zwischen 895,-- DM und 741,06 DM, das sind 153,94 DM ab 1. Januar 1966 bis zum Ende des Mietvertrages und außerdem die Hälfte der Gutachterkosten mit 218,80 DM geltend.

Die Beklagten sind dem mit der Behauptung entgegengetreten, sie hätten zur Errichtung des Anbaus einen Beitrag von 25 000,-- DM geleistet. Mit Rücksicht darauf sei der Preisunterschied zwischen dem Anbau und dem vorderen Ladenlokal festgelegt worden. Durch diese Regelung habe ihnen die Möglichkeit gegeben werden sollen, ihre Investitionen bis zum Ende des Vertrages "abzuwohnen". Bei einer Erhöhung des Mietzinses nach § 3 des Zusatzvertrages habe deshalb die Differenz zwischen der qm-Miete des Ladenlokales und des Anbaus erhalten bleiben sollen.

Das Landgericht hat der Klägerin eine monatliche Mietdifferenz von 103,65 DM seit 1. Mai 1966 sowie weitere 218,80 DM an Gutachterkosten zugesprochen und im übrigen die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der

Klägerin hat das Oberlandesgericht die Beklagten zur Zahlung eines monatlichen Unterschiedsbetrages von 139,86 DM ab 1. Februar 1966 verurteilt. Die Anschlußberufung der Beklagten hat es zurückgewiesen. Diese streben mit der Revision weiterhin die Abweisung der Klage an. Die Klägerin hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht führt aus, die Parteien hätten die Festsetzung des Mietzinses einem Schiedsgutachter überlassen. Die Voraussetzungen für die Einholung eines Gutachtens, nämlich die Steigerung des Lebenshaltungsindex um mehr als 10 % und das Ausbleiben einer gütlichen Einigung der Streitteile lägen vor.

Das ist rechtlich unbedenklich und wird von der Revision nicht angegriffen.

II. Das Berufungsgericht untersucht dann, ob die durch den Gutachter getroffene Bestimmung des Mietzinses offenbar unbillig ist (§ 319 Abs. 1 BGB). Es stellt fest, daß der angemessene qm-Preis für die Ladenräume, wie im Gutachten angenommen, sowohl im alten Gebäude wie im Anbau 6,-- DM beträgt.

Auch das wird von der Revision nicht beanstandet. Sie macht aber geltend, das Gutachten beruhe auf einer falschen Grundlage, weil der Sachverständige außer Betracht gelassen habe, daß auch bei einer Mieterhöhung nach § 3 des Zusatzvertrages das Preisgefälle zwischen dem Altbau und dem Anbau erhalten bleiben müsse. Dieser Inhalt des Zusatzvertrages sei vom Berufungsgericht verkannt worden.

1. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe die Beweislast falsch beurteilt. Unstreitig sei der Mietzins für den Anbau mit Rücksicht auf die Aufbauleistung der Beklagten unter den in Wirklichkeit angemessenen Preis, nämlich auf 3,50 DM je qm statt auf 6,-- DM festgesetzt worden. Eine zeitliche Begrenzung dieses Vorteils enthalte der schriftliche Vertrag nicht. Die Klägerin habe deshalb zu beweisen, daß der Preisunterschied zwischen dem alten und dem neuen Lokal nicht während der ganzen Dauer des Vertrages habe gelten sollen.

Dem kann nicht gefolgt werden. Der Zusatzvertrag, der den Mietpreis für den Anbau regelt, enthält auch die neue Wertsicherungsklausel. Aus ihr ergibt sich mit Sicherheit, daß der Mietzins auch für den Anbau nicht auf die Dauer festgelegt, sondern jedenfalls unter der Voraussetzung der Änderung des Lebenshaltungsindex veränderlich sein sollte. Irgendeine Begrenzung des Inhalts, daß bei einer Mieterhöhung die Relation zwischen der Miete für das vordere Ladenlokal und den Anbau gewahrt bleiben müsse, kann dem Wortlaut des Vertrages nicht entnommen werden.

Gerade umgekehrt hat deshalb die Beklagte darzulegen und zu beweisen, daß entgegen dem Wortlaut der Wertsicherungsklausel die Parteien trotz der Schriftformklausel in § 18 des Vertrages vom 29. Dezember 1958 formlos bindend vereinbart haben, das Preisgefälle zwischen dem alten und dem neuen Ladenlokal müsse auch bei einer Mietszinsanpassung nach § 3 des Zusatzvertrages bis zum Ende des Mietverhältnisses erhalten bleiben. Mit Recht ist deshalb das Berufungsgericht von der Beweislast der Beklagten ausgegangen.

2. Es hat diesen Beweis nicht als geführt angesehen, sondern aus den für die Mietpreisfestsetzung maßgebenden unstreitigen Umständen gefolgert, daß bei einer Mieterhöhung nach § 3 des Zusatzvertrages der Unterschied zwischen dem Mietzins für das alte und das neue Ladenlokal jedenfalls dann nicht mehr eingehalten zu werden brauchte, wenn die Beklagten bis dahin ihre Aufbauleistungen "abgewohnt" hatten.

Dazu hat es ausgeführt, die Beklagten hätten die Kosten für den Durchbruch der Wand zwischen dem Altbau und dem Anbau sowie das damit verbundene Unterfangen des Mauerwerks und außerdem die Kosten des von ihnen gewünschten teureren Fußbodenbelages im Anbau übernommen. Dieser Kostenbetrag habe 7 000,-- DM nicht überschritten. Aus dem Schiedsgutachten ergebe sich, daß schon bei Abschluß des Zusatzvertrages an sich ein Mietzins von 472,68 DM (das sind 6,-- DM je qm Ladenraum) für den Anbau angemessen gewesen wä-

re. Die Festsetzung der Miete auf nur 315,-- DM habe den Beklagten einen monatlichen Preisnachlaß von 157,68 DM eingebracht. In der Zeit bis 31. Dezember 1965 seien ihnen insgesamt 7 805,16 DM zugute gekommen. Damit seien die seinerzeit mit höchstens 7 000,-- DM erwarteten Bauaufwendungen der Beklagten bereits mehr als abgegolten gewesen.

Das Ergebnis dieser Würdigung entspricht den wirtschaftlichen Gegebenheiten und den Umständen, unter denen die Parteien ihre Vereinbarungen getroffen haben. Es sichert der Klägerin die Teilnahme an einem etwaigen Preisanstieg und den Beklagten die angemessene Berücksichtigung ihrer Beteiligung am Aufbau. Beides ist auch im Wortlaut des Zusatzvertrages, nämlich in der Mietpreisfestsetzung und in der Wert sicherungsklausel zum Ausdruck gekommen (§ 157 BGB).

Was die Revision dagegen vorbringt, greift nicht durch.

a) Sie zieht nicht in Zweifel, daß die Aufwendungen der Beklagten bei der Errichtung des Anbaus 7 000,-- DM nicht überschritten und daß dieser Betrag Ende 1965 abgegolten war. Sie hält die Auffassung des Berufungsgerichts aber für denkgesetzlich unmöglich und jeder Lebenserfahrung widersprechend. Wäre dessen Auslegung richtig, so meint die Revision, so hätten die Beklagten ihren Bauaufwand verloren, wenn der Lebenshaltungsindex zu einem Zeit-

punkt um über 10 % angestiegen wäre, in dem die Investitionen noch nicht abgewohnt waren. Umgekehrt wäre die Klägerin, wenn der Lebenshaltungsindex nicht über 10 % gestiegen wäre, an der niedrigen Miete auch nach der Abgeltung der Bauleistungen festgehalten worden. Die Beklagten hätten dann eine höhere Mietersparnis gehabt, als ihnen nach der Auslegung des Berufungsgerichts hätten zugute kommen sollen.

b) Mit den von der Revision als möglich behandelten Tatbeständen braucht sich das Berufungsgericht indessen nicht auseinanderzusetzen, weil nach seiner nicht angegriffenen Feststellung Ende 1965 sowohl die Investitionen aufgebraucht waren als auch der Lebenshaltungsindex um mehr als 10 % gestiegen war.

Im übrigen würde bei Zugrundelegung des Inhalts der Parteivereinbarungen, wie das Berufungsgericht sie ausgelegt hat, keineswegs die von der Revision aufgezeigte Rechtsfolge zwingend eingetreten sein. War der Bauaufwand nicht aufgebraucht, die Steigerung des Lebenshaltungsindex jedoch bereits eingetreten, so würde solange, bis die Investitionen abgewohnt waren, eine Erhöhung der Miete für den Anbau nur in dem Umfang zulässig gewesen sein, die dem ursprünglich festgelegten Verhältnis zur Miete des vorderen Ladenlokals entsprach. Das ergibt sich ohne weiteres schon aus der Auslegung, die das Berufungsgericht den Parteivereinbarungen gegeben hat.

Für den Fall, daß eine Steigerung des Lebenshaltungsindex um mehr als 10 % ausblieb, würde - notfalls im Wege ergänzender Auslegung - zu folgen gewesen sein, daß die Beklagten sich nach dem Abwohnen ihrer Bauaufwendungen auf eine Anhebung der Anbaumiete auf die für das vordere Ladenlokal vereinbarten Miete hätten einlassen müssen. Für die Zulassung der Vertragsergänzung (§ 157 BGB) spricht, daß das Ausbleiben einer Steigerung des Lebenshaltungsindex nach der wirtschaftlichen Entwicklung der Nachkriegsjahre mit Sicherheit von keinem der Beteiligten erwartet worden war.

3. Der Revision verhalfen auch ihre Verfahrensrügen nicht zum Erfolg.

a) Sie meint, das Berufungsgericht habe die Aussagen des Zeugen Rechtsanwalt Dr. Sc[REDACTED]-W[REDACTED] falsch gewürdigt.

Das ist nicht richtig. Der Zeuge hat dazu, warum der Mietpreis für den vorderen Laden und den Anbau unterschiedlich festgelegt worden ist, keine Angaben machen können, und hat darüber hinaus bekundet, daß in seiner Gegenwart über die zeitliche Begrenzung dieser Differenz von den Parteien keine Erklärungen gegeben worden sind. Danach ist die Würdigung des Berufungsgerichts richtig, daß der Zeuge die Behauptung der Beklagten, dieser Preisunterschied habe bis zum Vertragsende erhalten bleiben sollen, nicht bestätigt hat.

b) Die Revision macht ferner geltend, das Berufungsgericht hätte den Zeugen Rechtsanwalt Re [REDACTED] darüber vernehmen müssen, daß die Klägerin am 2. März 1965 die Erstattung aller Investitionen vorgeschlagen habe gegen die Anhebung der Anbaumiete auf den Mietzins des vorderen Ladenlokals.

Zur Zeit dieses Vorschlags war der Lebenshaltungsindex noch nicht um mehr als 10 % gestiegen. Die Klägerin hatte also damals keine Möglichkeit nach § 3 der Zusatzvereinbarung die gewünschte Mieterhöhung durchzusetzen. Zum anderen waren die Bauaufwendungen der Beklagten, wie die zutreffende Berechnung des Berufungsgerichts ergibt, noch nicht aufgebraucht. Aus dem Verhandlungsvorschlag der Klägerin kann daher nicht, wie die Revision offenbar meint, geschlossen werden, die Klägerin sei selbst der Auffassung gewesen, auf Dauer an die niedrigere Miete für den Anbau gebunden zu sein. Der Vernehmung des Zeugen Reuter bedurfte es deshalb nicht.

c) Da die Auslegung des Berufungsgerichts den Wortlaut des Zusatzvertrages, die Umstände unter denen er abgeschlossen worden ist sowie bei objektiver Würdigung auch die Interessenlage der Parteien für sich hat, ist es ferner kein Rechtsfehler, daß es nicht die Beklagten zum Beweis ihres Vortrags nach § 448 ZPO vernommen hat.

III. Ohne Erfolg wendet sich die Revision auch dagegen, daß das Berufungsgericht der Klägerin die Hälfte der von ihr ausgelegten Kosten des Schiedsgutachtens zugesprochen hat. Dessen Einholung beruhte auf der Bestimmung des § 3 des Zusatzvertrages. Schon daraus läßt sich der Schluß ziehen, daß beide Vertragsteile die Gutachterkosten je zur Hälfte zu tragen haben.

Auch die entsprechende Anwendung der §§ 91 ff ZPO, die die Revision für richtig hält, würde nicht zu einem ihr günstigeren Ergebnis führen. Das Schiedsgutachten hat die Auffassung der Klägerin, daß der Mietzins zu erhöhen ist, im wesentlichen bestätigt. Benachteiligt wären vom Rechtsstandpunkt der Revision aus daher nicht die Beklagten, sondern allenfalls die Klägerin, wenn sie, wie hier, nur die Ersetzung der Hälfte der Gutachterkosten verlangte.

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

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier