

Verkündet am 27. Februar 1963
Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2229 056

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

In dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts Dr. Max Sch[REDACTED] in M[REDACTED], Ma[REDACTED]platz [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Theodor T[REDACTED] in M[REDACTED], B[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 27. Februar 1963 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel,
Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts München vom
13. April 1961 wird auf Kosten des Klägers
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Ma[REDACTED]platz [REDACTED] in M[REDACTED]. Durch schriftlichen Vertrag vom 24. August 1954 vermietete er in diesem Grundstück an den Beklagten einen Laden mit Nebenräumen für die Zeit bis zum 15. November 1960, und zwar zu einer monatlichen Miete von 850 DM. Außerdem mußte der Beklagte eine Mietvorauszahlung in Höhe von 61 200 DM leisten. Auf Verlangen des Beklagten, der eine längere Dauer des Mietverhältnisses wünschte, unterzeichneten die Parteien Ende August 1954 einen vom Kläger entworfenen Zusatzvertrag, dessen Absatz 2 lautet:

"Die Unterfertigten kommen weiterhin überein, daß der zwischen ihnen am 24. August 1954 geschlossene Mietvertrag in seiner Ziffer II dahin erweitert wird, daß nach Ablauf der dort genannten Vertragsdauer von 6 Jahren das Mietverhältnis auf weitere 9 Jahre fortgesetzt wird, mit der Maßgabe, daß die Miete mit Beginn dieser 9 Jahre fortan, stabile Währungsverhältnisse vorausgesetzt, monatlich DM 1 700 (Eintausendsiebenhundert Deutsche Mark) zuzüglich der bereits nach dem Vertrag vom 24. August 1954 geltenden Nebenkosten, betragen soll".

Zwischen den Parteien herrscht Streit über die Höhe des ab 16. November 1960 geschuldeten Mietzinses. Der Kläger beantragte im ersten Rechtszuge die Feststellung, daß der Beklagte aus dem Nachtragsvertrage für die Zeit vom 16. November 1960 bis 15. November 1969 eine höhere Miete schulde, als seinerzeit beim Vertragsabschluß unter der Bedingung stabiler Währungsverhältnisse vereinbart worden war. Hilfsweise begehrte er die Feststellung, daß Abs. 2 des Nachtragsvertrages unwirksam sei. Das Landgericht wies die Klage ab. In der Berufungsinstanz stellte

der Kläger den Hilfsantrag als Hauptantrag und begehrte die Feststellung, daß der Beklagte eine höhere Miete schulde, nur noch hilfsweise. Seine Berufung wies das Oberlandesgericht zurück. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine in der Berufungsinstanz gestellten Anträge weiter. Der Revisionsbeklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

A. Hauptantrag

I. Die Entscheidung über den Hauptantrag des Klägers hängt allein davon ab, ob der Zusatzvertrag vom August 1958 nichtig ist. Das wäre dann der Fall, wenn ein im Sinne des § 155 BGB erheblicher versteckter Einigungsmangel angenommen werden müßte. Das Berufungsgericht hat diese Frage verneint. Es hat festgestellt, beide Parteien hätten bei ihrer Vereinbarung, der feste Mietpreis von monatlich 1 700 DM solle unter der Voraussetzung gelten, daß die Währungsverhältnisse stabil blieben, einen Kaufkraftschwund der Deutschen Mark im Auge gehabt. Es sei aber unschädlich, so hat es erwogen, daß der Beklagte darüberhinaus noch an die Valutafunktion, d.h. an das Verhältnis der Deutschen Mark zu anderen Währungen gedacht haben möge. Selbst wenn die Parteien keine Einigkeit darüber erzielt haben sollten, daß eine Neufestsetzung der Miete auch bei einem Absinken des Valutakurses der Deutschen Mark einzutreten habe, würde der Zusatzvertrag mit dem streitigen Inhalt nicht an diesem Punkte gescheitert sein.



Diese Erwägungen lassen keinen Rechtsirrtum erkennen; insbesondere ist es rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht die Mehrdeutigkeit des Währungsbegriffes unterstellt und, indem es davon ausgeht, der Kläger habe im Gegensatz zu dem Beklagten nur an einen Kaufkraftschwund gedacht, auch die Frage nach einem versteckten Dissens über die Auswirkungen eines Kurssturzes der Deutschen Mark offenläßt. Seine Erwägung, ein etwaiger Einigungsmangel hierüber könne nicht als erheblich im Sinne des § 155 BGB angesehen werden, begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

II. Die Revision greift die Annahme des Berufungsgerichts, daß sich die Parteien über den allein wesentlichen Punkt, nämlich über die Auswirkungen eines Kaufkraftschwundes der Deutschen Mark geeinigt haben, vergeblich an.

1. Unbegründet ist die auf Verletzung des § 139 ZPO gestützte Rüge.

Die Revision erhebt zu Unrecht den Vorwurf, das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft versäumt, den Beklagten darüber zu befragen, ob er auf den Wechselkurs oder die innere Kaufkraft der Deutschen Mark abgestellt habe. Sie übersieht, daß das Berufungsgericht hierüber eindeutige Feststellungen getroffen hat. Im Berufungsurteil (S. 10) wird ausgeführt, der Beklagte habe zwar im ersten Rechtszuge vorgetragen, er habe bei Abschluß des Zusatzvertrages an das Wertverhältnis der Deutschen Mark zu anderen Währungen gedacht. Er habe aber in zulässiger Weise im zweiten Rechtszuge dargelegt, daß diese Überlegung nicht seine einzige gewesen sei, sondern daß

er auch die innere Kaufkraft der Deutschen Mark in Betracht gezogen und diese Erwägung zum Vertragsinhalt gemacht habe. Entgegen der Ansicht der Revision bestand also gerade Einigkeit der Parteien darüber, daß die Kaufkraftstabilität der Währung Voraussetzung für die Weitergeltung der bisherigen Miete sein sollte. Das Berufungsgericht ist daher mit Recht davon ausgegangen, daß die Vorstellungen der Parteien, wenn überhaupt, allenfalls hinsichtlich des weiteren Punktes auseinandergegangen sein könnten, ob nämlich auch eine Veränderung des Außenwertes der Deutschen Mark zur Neufestsetzung der Miete führen müsse.

2. Soweit die Revision rügt, das Berufungsgericht habe übersehen, daß der Beklagte auch in anderer Hinsicht der Klausel "Stabilität der Währung vorausgesetzt" einen von der Erklärung des Klägers abweichenden Sinn beigelegt habe, kann sie ebenfalls keinen Erfolg haben. Die Revision weist darauf hin, es fehle auch insoweit an einer Einigung, als der Beklagte nur an einen völligen Währungsverfall gedacht habe, während der Kläger davon ausgegangen sei, daß schon besachtliche Kaufpreisschwankungen zur Anwendung der Klausel führen müßten. Der Revision ist zuzugeben, daß das Berufungsgericht es offen gelassen hat, ob die Vertragsklausel nur in dem Sinne zu verstehen ist, daß das Bestimmungsrecht erst bei einer völligen Zerrüttung der Währungsverhältnisse, wie sie 1923 und 1948 stattgefunden hatte, eintreten sollte. Das bedeutet aber nicht, daß die Erklärungen der Parteien in diesem Punkte, der nur den Umfang der als erheblich anzusehenden Währungsschwankungen betrifft, auseinandergehen. Denn, ob die Inhalte der Erklärungen beider Parteien mehrdeutig sind

und voneinander abweichen, richtet sich nach objektiven Gesichtspunkten. Ergibt die Auslegung, daß die Erklärungen beider Partner in einem bestimmten Sinn verstanden werden müssen, so liegt ein eindeutiger Sinn und damit eine Einigung vor (vgl. Urt. des erkennenden Senats vom 31. Mai 1961 - VIII ZR 28/60 - LM BGB§155 Nr. 1 = NJW 1961, 1668). Das Berufungsgericht hat, wie unter B noch erörtert wird, die Klausel dahin ausgelegt, daß zumindest eine der Zerstörung des Preisgefüges gleichkommende Erschütterung der Währung eintreten müsse, damit sich der Kläger auf das Recht zur Neufestsetzung der Miete berufen kann. Daß ein solcher Zustand der Währungsverhältnisse eingetreten sei, hat es verneint. Da es bei dieser Sachlage unerheblich ist, ob die Parteien noch nicht einmal eine Erschütterung der Währung, sondern nur eine gänzliche Zerrüttung der Währungsverhältnisse haben genügen lassen wollen, brauchte das Berufungsgericht die Erklärungen der Parteien insoweit nicht auszulegen. Seine Ausführungen zeigen aber deutlich, daß auch in diesem Punkte ein objektiver Sinngehalt festzustellen ist; und hierauf kommt es allein an.

3. Die Revision rügt zu Unrecht, das Berufungsgericht habe die Frage nach der Erheblichkeit der von ihm als möglich angenommenen Abweichung in den beiden Erklärungen rechtsirrig und vor allem ohne die erforderlichen tatsächlichen Unterlagen beurteilt. Sie geht von der falschen Voraussetzung aus, das Berufungsgericht habe darauf abgestellt, dem Kläger sei es nicht darauf angekommen, die Miete der inneren Kaufkraft der Deutschen Mark anzupassen. Das Berufungsgericht hat, wie bereits erörtert, aber gerade eindeutig festgestellt, daß die Parteien über diesen Punkt einig gewesen sind. Die Erklärungen der Parteien gehen

also allenfalls wegen der Bedeutung des Außenwertes der Deutschen Mark auseinander. Eine solche Abweichung konnte das Berufungsgericht aber ohne Rechtsverstoß als unerheblich ansehen. Wenn wirklich der Erklärung des Beklagten die objektive Deutung zukommen sollte, er wolle beide Elemente des Währungsbegriffes zum Vertragsinhalt machen, so konnte das dem Kläger nur recht sein, da er auf diese Weise auch eine Sicherung gegen einen Rückgang des Kurswertes der Deutschen Mark erhielt.

Eine Nichtigkeit des Zusatzvertrages aus dem Gesichtspunkte des § 155 BGB kommt daher nicht in Frage.

III. Auch seine Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht die Nichtigkeit des Zusatzvertrages aus dem Gesichtspunkte des § 3 WährG ablehnt, enthalten keinen Rechtsfehler. Da die Miete beim Eintritt bestimmter mit dem Wert der Deutschen Mark zusammenhängender Verhältnisse nicht etwa automatische Veränderungen erfahren, sondern erst neu festgesetzt werden sollte, liegt eine Gleitklausel, die der Genehmigung der Devisenstelle bedurft hätte, nicht vor (vgl. Urt. 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.

B. Hilfsantrag (festzustellen, daß der Beklagte eine höhere Miete als 1 700 DM schulde).

I. Es bleibt daher nur noch zu prüfen, ob der Kläger entsprechend seinem Hilfsantrage die Feststellung verlangen

kann, daß der Beklagte eine höhere Miete schuldet als die im Zusatzvertrag festgesetzten 1 700 DM.

Das Berufungsgericht hat diese Frage verneint. Es hält die Voraussetzungen für eine Neufestsetzung der Miete nicht für gegeben, weil eine Unstabilität der Währungsverhältnisse, so wie sie die Parteien verstanden hätten, nicht eingetreten sei. Die Klausel "stabile Währungsverhältnisse vorausgesetzt" hat es dahin ausgelegt, daß die Parteien auf alle Fälle nur einen erheblichen Kaufkraftschwund hätten berücksichtigt haben wollen. Ob an eine völlige Zerrüttung der Währung (wie sie 1923 und 1948 eingetreten war) gedacht gewesen sei, hat es dabei dahingestellt sein lassen. Einen Anhaltspunkt dafür, daß geringfügige Schwankungen unmaßgeblich bleiben sollten, hat es darin gesehen, daß sich schon bis zum Jahre 1954 gewisse Schwankungen des Geldwertes gezeigt hatten, ohne daß die Parteien daran Anstoß nahmen, sondern im Gegenteil die Miete für die ersten sechs Jahre unverändert lassen wollten.

Wie sich aus seinen weiteren Erwägungen ergibt, mit denen es den Eintritt eines erheblichen Kaufkraftschwundes verneint, legt das Berufungsgericht an die Feststellung: "erhebliche Änderungen der Währungsverhältnisse" einen strengen Maßstab an. Seine Ausführungen laufen darauf hinaus, daß von einer solchen erheblichen Einbuße des Marktwertes nur gesprochen werden könne, wenn die Stabilität der deutschen Währung in Frage gestellt und die innere Kaufkraft der Deutschen Mark als erschüttert anzunehmen sei. An diese Auslegung eines Individualvertrages ist das Revisionsgericht gebunden, da sie einen Rechtsfehler nicht erkennen läßt.

II. Die Angriffe der Revision bleiben ohne Erfolg.

a) Die Revision wendet sich gegen die Erwägung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten geringfügige Änderungen der Geld- und Preisverhältnisse in Kauf genommen, weil sie diese für den ersten Abschnitt bis 1960 nicht berücksichtigt haben wollten. Die Erwägungen des Berufungsgerichts sind entgegen der Ansicht der Revision nicht unlogisch. Sein Gedankengang liegt im tatrichterlichen Ermessensspielraum und ist daher nicht angreifbar. Deshalb kann es dahingestellt bleiben, ob die Sachlage sich auch so deuten läßt, wie die Revision es für richtig hält, daß nämlich die Parteien die Miete ab 1960 auch bei geringerer Kaufkrafteinbuße der Deutschen Mark neu hatten festsetzen wollen, daß sie dann aber für die nächsten 9 Jahre an diese neue Miete gebunden sein wollten.

b) Die Auslegung des Berufungsgerichts, daß nur ein solcher Kaufkraftschwund der Deutschen Mark von der Verbindlichkeit der Miete befreien konnte, der einer Erschütterung der Währung gleichkommt, steht auch entgegen der Ansicht der Revision keineswegs in Widerspruch zu seinen Erwägungen, es könne dahinstehen, ob die Parteien lediglich eine völlige Zerrüttung der Währungsverhältnisse gemeint hätten, wie sie 1923 und 1948 geherrscht habe. Das Berufungsgericht bringt mit seinen Ausführungen eindeutig zum Ausdruck, daß man, um eine Unstabilität der Währung festzustellen, nicht auf eine völlige Zerrüttung der Geldverhältnisse, wie sie sich in den angeführten Jahren ereignet hatte, zurückzugreifen brauche, daß aber immerhin eine echte Erschütterung der Stabilität vorliegen, also ein Zustand eingetreten sein müsse, bei dem die Preise aus dem Gefüge geraten sind.

c) Seine Erwägungen, daß den gestiegenen Preisen auch gesunkene und konstant gebliebene Preise gegenüberstünden, stehen der Annahme nicht entgegen, daß das Berufungsgericht als Maßstab nur den Begriff der Währungsstabilität angesehen hat, der solange erfüllt sein soll, als nicht von einer Erschütterung der Kaufkraft gesprochen werden könne. Seine Ausführungen bedeuten nicht, daß eine Erschütterung der Währungsstabilität anzunehmen sein würde, wenn nicht auch einige Waren von Preiserhöhungen verschont geblieben wären. Darin, daß das Berufungsgericht seine Darlegungen über die Preise in tatsächlicher Hinsicht nicht unterbaut hat, was die Revision rügt, kann daher kein Verfahrensverstoß erblickt werden.

d) Unbegründet ist auch die in der mündlichen Verhandlung von der Revision erhobene Rüge, das Berufungsgericht habe bei seiner Auslegung der Besonderheit des vorliegenden Vertragsverhältnisses als eines langjährigen Mietvertrages nicht Rechnung getragen, indem es nicht ausreichend berücksichtigt habe, daß die Baukosten und damit auch die Mieten in viel größerem Umfange als die übrigen Preise gestiegen seien. Die Revision läßt hier außer Acht, daß die Parteien bei ihrer Vereinbarung gerade nicht auf die für die Höhe der Mieten maßgeblichen Faktoren, sondern allein auf die Stabilität der Währung abgestellt haben. Es ist daher kein Rechtsverstoß, wenn das Berufungsgericht den bereits erörterten Gesichtspunkt einer allgemeinen Zerstörung des Preisgefüges als entscheidend angesehen hat.

e) Ebensowenig stehen die volkswirtschaftlichen Erwägungen des Berufungsgerichts, die Anhebung der Renten, Löhne und Gehälter beruhe zum größten Teil auf anderen

Ursachen als auf einem erheblichen Kaufkraftschwund der Deutschen Mark, mit seiner Auffassung von der Maßgeblichkeit einer erheblichen Währungsschwankung in Widerspruch. Sie werden auch von der Revision nicht ausdrücklich angegriffen. Der in diesem Zusammenhang von der Revision gegebene Hinweis, es bestehe kein Anlaß, die Miete von der allgemeinen Preissteigerung auszunehmen, geht an der Tatsache vorbei, daß die Parteien eine andere Regelung getroffen haben.

IV. Daß das Berufungsgericht schließlich zu dem Ergebnis gelangt, es liege keine Erschütterung der Kaufkraft des deutschen Geldes im Sinne der streitigen Klausel vor, ist ebenfalls rechtlich nicht zu beanstanden. Es ist kein Verfahrensverstoß, wenn es auf die Preisverhältnisse im einzelnen nicht eingegangen ist und auch die von ihm keineswegs übersehenen Zahlen über das Ansteigen des Lebenshaltungsindex im einzelnen nicht erörtert hat.

Hundertsätze von 10 bis 15 %, um die nach den Ausführungen der Revision die Preise in dem streitigen Zeitraum gestiegen sein sollen, konnte es ohne Rechtsverstoß unbeachtet lassen. Daß solche Schwankungen nicht auf eine Erschütterung der Währung schließen lassen, bedarf nach den vorangehenden Erörterungen keiner weiteren Begründung. Ins Leere geht der Hinweis der Revision, es dürften nicht die Preissteigerungen in den einzelnen Jahren für sich betrachtet werden, die möglicherweise geringfügig seien, aber zusammengerechnet für die Jahre 1954 bis 1960 einen erheblichen Kaufpreisschwund erkennen ließen. Das Berufungsgericht hat entgegen der Ansicht der Revision die Veränderungen der Preise für den ganzen Zeitraum zusammen gewürdigt.

V. Danach erweisen sich beide Klagebegehren - aus Haupt- und Hilfsantrag - als unbegründet. Die Revision ist daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Messner

Mormann