

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 189/68

URTEIL

Verkündet am
30. September 1970
Klett,
Justizhauptsekretär

in dem Rechtsstreit

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

des Filmtheaterunternehmers Kurt K [REDACTED]
in G [REDACTED], W [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
und [REDACTED] -

gegen

den Textilkaufmann Arthur K [REDACTED] in
B [REDACTED] SW [REDACTED], C [REDACTED] D [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. September 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Mormann und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 15. Juli 1968 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kaufmann J. [REDACTED] beabsichtigte, auf seinem Grundstück in H. [REDACTED] ein Gebäude zu errichten, in dessen Keller ein Lichtspieltheater eingebaut werden sollte. Mit Vertrag vom 5. November 1956 vermietete er dieses noch zu errichtende Theater für 20 Jahre unkündbar an den Kläger. Der monatliche Mietzins war auf 1 600 DM vereinbart. Die weiteren den Mietzins betreffenden Bestimmungen lauten:

"§ 5

Der Mieter wird als Preis für eine Eintrittskarte des ersten Parketts 1,50 DM bestimmen.

Er räumt dem Vermieter hiermit das Recht ein, nach seiner Wahl jeweils monatlich entweder den vertraglichen Mietzins oder 1 067 Eintrittskarten des I. Parketts anstelle des Mietzinses zu fordern. ...

§ 15

Nach Ablauf von zehn Jahren und jeweils wiederum nach Ablauf von fünf Jahren ist jede Partei berechtigt, durch einen Sachverständigen, den die Industrie- und Handelskammer, Hannover bestellen soll, die Angemessenheit des Mietzinses nachprüfen zu lassen. ..."

Nach § 6 des Mietvertrages sollte das Mietverhältnis am Tage der Bezugsfertigkeit des Lichtspieltheaters beginnen. Es wurde am 20. Dezember 1957 eröffnet.

Der Kläger bezeichnete die Platzgruppen mit "Sessel, Sperrsitz, Mittelparkett, 1. Parkett, 2. Parkett". Die Preise wurden bei der Eröffnung in der bezeichneten Reihenfolge mit 2,20 DM, 2 DM, 1,80 DM, 1,50 DM und 1,20 DM festgesetzt. Schon vor der Eröffnung hatte der Kläger den Vermieter J. [REDACTED] gebeten, dieser Platzeinteilung zuzustimmen. J. [REDACTED] hatte dem widersprochen.

Nach der Eröffnung des Lichtspieltheaters übte Janischewski mit Schreiben vom 24. Dezember 1957 das in § 5 des Mietvertrages bezeichnete Wahlrecht auf der Grundlage eines Kartenpreises von 1,80 DM aus. Er stellte sich auf den Standpunkt, daß unter dem in § 5 genannten 1. Parkett die dritteuerste Platzgrup-



pe zu verstehen sei. Demgegenüber meint der Kläger, er habe zwar den Preis für das 1. Parkett auf 1,50 DM festsetzen müssen, es habe ihm aber freigestanden, welche Platzgruppe er als 1. Parkett bezeichne. Auch wenn das 1. Parkett die viertteuerste Platzgruppe sei, müsse deshalb der Vermieter seiner Mietzinzberechnung den Betrag von 1,50 DM zugrunde legen.

J [REDACTED] hat das Grundstück an den Beklagten verkauft und übereignet. Im Kaufvertrage hat er seine Mietzinsansprüche gegen den Kläger einschließlich des Anspruchs auf erhöhten Mietzins an den Beklagten abgetreten.

Um den Unterschiedsbetrag zwischen 1,80 DM und 1,50 DM ist es bisher in allen um den Mietzins geführten Rechtsstreitigkeiten gegangen. Der Betrag macht im Monat $1\ 067 \times 0,30\text{ DM} = 320,10\text{ DM}$ aus. Im vorliegenden Rechtsstreit fordert der Kläger die Rückzahlung des für die Zeit vom 6. März 1964 bis März 1968 unter Vorbehalt gezahlten Mehrbetrages von insgesamt 15 709,40 DM.

Das Landgericht hat einen Anspruch des Beklagten auf erhöhte Mietzahlung nicht für gegeben gehalten und daher dem Kläger einen Rückzahlungsanspruch zugebilligt. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klageanspruch weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Der Kläger vertritt in erster Linie die Auffassung, dem Beklagten habe das in § 5 des Mietvertrages genannte Recht, den Mietzins nach dem Preis des 1. Parketts zu bemessen, überhaupt nicht zugestanden. Er meint, diese Bestimmung habe nur für den zur Zeit nicht gegebenen Fall der Währungszerrüttung gelten sollen. Die eigentliche Sicherung gegen Kaufkraftschwankungen enthalte die Bestimmung des § 15 über die Zulässigkeit einer Neufestsetzung des Mietzinses nach Ablauf von zehn Jahren. Die Bestimmungen des § 5 und des § 15 regelten mithin verschiedene Sachverhalte.

2. Das Berufungsgericht führt aus: Dafür, daß die Wertsicherung des § 5 des Mietvertrages nur bei völligem Währungsverfall Platz greifen solle, sei nichts hervorgetreten. Dagegen spreche schon, daß der Zeitpunkt des Beginns der Erhöhung in solchem Fall ganz ungewiß wäre, weil nicht feststände, bis wann eine Geldentwertung noch hinzunehmen sei und von wann ab sie als "Inflation" rechne. Dem Vermieter sei es, wie die Beweisaufnahme ergeben habe, in dem Kläger erkennbarer und von ihm auch erkannter Weise darauf angekommen, gegen eine schleichende Geldentwertung gesichert zu sein, wie sie sich zur Zeit des Vertragschlusses bereits angebahnt habe. Hiergegen könne nicht

eingewendet werden, eine solche Auslegung des § 5 vertrage sich nicht mit dem § 15. Zunächst hätten sich beide Bestimmungen in den ersten zehn Jahren der Vertragszeit überhaupt nicht gegenübergestanden, weil § 15 erst nach Ablauf von zehn Jahren anwendbar sei. Im übrigen sei es Sache der in § 15 bestimmten Sachverständigen, Überschneidungen, die sich aus der Rückwirkung des von ihnen gefundenen angemessenen Mietzinses ergeben könnten, bei ihrer Festsetzung zu berücksichtigen und auszugleichen.

Diese Auslegung des Berufungsgerichts zeigt keinen Rechtsirrtum. Entgegen der Meinung der Revision enthalten die Erwägungen des Berufungsgerichts keinen Widerspruch. Es ist sehr wohl denkbar, daß die Parteien die Möglichkeit haben schaffen wollen, in den ersten zehn Jahren des Vertragsablaufes den Mietzins dadurch an die Kaufkraft des Geldes anzulehnen, daß er sich auf Verlangen des Vermieters nach dem Eintrittspreis für eine bestimmte Platzgruppe richten sollte, und daß die Parteien für die Zeit nach Ablauf von zehn Jahren die Möglichkeit vorgesehen haben, das Mietentgelt durch Sachverständige auf seine Angemessenheit nachprüfen und bei Unangemessenheit durch einen angemessenen Mietzins zu ersetzen. Denn es ist vorstellbar, daß auch ein mit einem bestimmten Eintrittspreis gekoppelter Mietzins im Laufe der Zeit unangemessen wird. Gerade das behauptet der Kläger selbst. Nach dem Gutachten des Architekten Schröder, das sich die Revision zu eigen macht, sollen nämlich die Eintrittspreise für Lichtspieltheater, um die Ver-

luste durch den sehr großen Zuschauerschwind auszugleichen, stärker erhöht worden sein, als es dem Steigen des Lebenshaltungsindex und der Geschäftsräumieten entsprechen würde. Trotz der laufenden Erhöhung der Eintrittspreise sollen andererseits infolge der wirtschaftlichen Notlage der Lichtspieltheater die Bruttoeinnahmen nicht gestiegen, sondern gesunken sein.

Ob der Auffassung des Berufungsgerichts, es sei Sache der Sachverständigen, etwaige Überschneidungen des auf Grund des Eintrittspreises bestimmten Mietzinses und des von den Sachverständigen festgestellten angemessenen Mietzinses auszugleichen, zu folgen ist, bedarf hier keiner Entscheidung. Ebensowenig bedarf es einer Erörterung der von der Revision aufgeworfenen Frage, ob der Beklagte etwa, wenn die Sachverständigen den angemessenen Mietzins festgestellt haben, nach § 5 des Mietvertrages wiederum die Berechnung des Mietzinses auf Grund des Eintrittspreises für das 1. Parkett verlangen könnte. Diese Fragen stehen im vorliegenden Rechtsstreit, in dem es um den erhöhten Mietzins für die Zeit bis März 1968 geht, nicht zur Entscheidung. Die Revision macht selbst nicht geltend, daß eine Feststellung des angemessenen Mietzinses durch Sachverständige schon in die Mietzeit bis März 1968 eingriffe. Aus dem von der Revision eingereichten Gutachten des Architekten Schröder ergibt sich vielmehr, daß der Kläger ihm am 1. August 1968 den Auftrag zur Erstattung eines Gutachtens gemäß § 15 des Mietvertrages erteilt hat. Danach könnte frühestens eine Neufestsetzung des Mietzinses nach § 15 des Mietvertrages mit Wirkung vom 1. September 1968 erfolgen.

II.

1. Zur Frage, ob für die Mietzinsberechnung von dem bei Eröffnung des Lichtspieltheaters für den drittteuersten Platz (Mittelparkett) verlangten Preis von 1,80 DM oder von dem Preis für das 1. Parkett von damals 1,50 DM auszugehen ist, führt das Berufungsgericht aus: Die Bestimmung des § 5 des Mietvertrages sei auf Grund der Verhandlungen auszulegen, die bei der Beurkundung des Mietvertrages geführt worden sind. Unstreitig habe ein Entwurf des Anwalts des Vermieters Janischewski vorgelegen, nach dem die Eintrittspreise in vier Platzgruppen eingeteilt gewesen seien, nämlich: Loge, Sperrsitz, 1. Platz und 2. Platz. Der später in 1. Parkett umgenannte 1. Platz sei der drittteuerste Platz gewesen. Wenn das 1. Parkett mit 1,50 DM in Beziehung zu dem Mietzins von 1 600 DM gesetzt worden sei, so komme damit zum Ausdruck, daß den Vertragsparteien nicht irgendein Preis, sondern gerade der Preis des drittteuersten Platzes als wertbeständiger Anknüpfungspunkt vor Augen gestanden habe. Es möge sein, daß der Preis von 1,50 DM für das 1. Parkett damals willkürlich genannt worden sei, jedenfalls habe er aber die Rechnungsgrundlage für die von den Parteien vereinbarte gleitende Preiserhöhung abgeben sollen. Über diesen Preis habe der Vermieter an der allgemeinen Erhöhung der Eintrittspreise teilhaben wollen. Dabei sei unerheblich, wie diese drittteuerste Platzgruppe später vom Mieter bezeichnet werde. Hieraus folgert das Berufungsgericht, daß der Beklagte zumindest berechtigt sei, den monatlichen Mietzins auf Grund eines Eintrittspreises von 1,80 DM mit insgesamt $1\,067 \times 1,80 \text{ DM} = 1\,920,60 \text{ DM}$ zu berechnen.

2. Die Angriffe der Revision gegen diese Auslegung können keinen Erfolg haben. Das Berufungsgericht geht mit Recht davon aus, daß die Parteien einen Eintrittspreis von 1,50 DM zum Ausgangspunkt genommen haben. Die Kartenzahl von 1 067 erklärt sich nämlich daraus, daß bei einem Verkaufspreis von 1,50 DM 1 067 Karten fast genau den vereinbarten Mietzins von 1 600 DM ergeben. Zur Kennzeichnung des Kartenpreises von 1,50 DM hatten nach der Feststellung des Berufungsgerichts die Parteien eine Platzgruppe gewählt, für die in jener Zeit in vergleichbaren Lichtspieltheatern ein Eintrittspreis von 1,50 DM berechnet wurde. Dieser Platzgruppe wollte der Kläger die Bezeichnung "1.Parkett" geben. Wie er diese Plätze dann schließlich bezeichnete, war für die Vertragsparteien ebenso unerheblich, wie die Frage, welche und wieviel Platzgruppen teurer sein sollten und wurden. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts konnte der Kläger diese Berechnungsgrundlage nicht nachträglich dadurch ändern, daß er das "1.Parkett" durch das Einschieben eines "Mittelparkett" herabstufte und im Preiseniedrig hielt. Wenn das Berufungsgericht davon spricht, gerade der Preis des dritteuersten Platzes habe den Vertragsparteien als wertbeständiger Anknüpfungspunkt vor Augen gestanden, so ist das, wie der Zusammenhang der Entscheidungsgründe ergibt, entgegen der Meinung der Revision nicht widersprüchlich. Das Berufungsgericht stellt es in Wahrheit nicht entscheidend auf die Rangfolge ab. Es will offenbar nur sagen, daß der Eintrittspreis von 1,50 DM bei Vertragschluß nach Vorstellung der Parteien der Preis für die dritteuerste Platzgruppe gewesen sei, nicht aber, daß der Kläger hätte verpflichtet werden sol-

len, diese Platzbezeichnung beizubehalten. Mit anderen Worten: Das Berufungsgericht legt den Vertrag dahin aus, der Beklagte habe an der Erhöhung des Preises derjenigen Plätze entsprechend teilhaben sollen, für die die Parteien bei Vertragsabschluß die Bezeichnung "1.Parkett" vorgesehen hatten und die nach der damals ins Auge gefaßten Rangfolge an dritter Rangstelle standen. Diese tatrichterliche Würdigung einer Individualvereinbarung ist im Revisionsverfahren nur beschränkt nachprüfbar. Einen Rechtsirrtum läßt sie nicht erkennen. Daß nach Ablauf von zehn Jahren gemäß § 15 des Vertrages eine Neufestsetzung der Miete erfolgen konnte, hat das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision gewürdigt. Es hat auch berücksichtigt, daß bei einer Neufestsetzung streitig werden kann, welche Bedeutung dann noch dem § 5 des Vertrages zukommt. Wenn es aus diesem Umstand nicht die von der Revision gewünschten Schlüsse gezogen hat, so liegt das im Rahmen der tatrichterlichen Vertragsauslegung. Auf der Hilferwägung, Überschneidungen auszugleichen, sei Sache des oder der Sachverständigen, beruht die Auslegung des § 5 des Vertrages nicht. Die Frage, welcher Mietzins nach Ablauf der zehnjährigen Vertragsdauer angemessen ist, stellt sich, wie schon ausgeführt worden ist, im vorliegenden Rechtsstreit nicht.

III.

Der Kläger hat daher gezahlt, was er zu zahlen verpflichtet war. Das Berufungsgericht hat deshalb mit Recht die Klage abgewiesen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Mormann

Dr. Hiddemann