

17

Nachschlagewerk : ja
BGHZ : nein

WährG § 3; BGB § 242 Ba

Ist in einem langjährigen Mietvertrag eine genehmigungsbedürftige, aber nicht genehmigungsfähige Wertsicherungsklausel vereinbart und ist es einer Partei nicht zuzumuten, in eine Änderung des Inhalts der genehmigungsbedürftigen Gleitklausel einzuwilligen, so kann sie nach Treu und Glauben verpflichtet sein, sich damit einverstanden zu erklären, daß an die Stelle der Gleitklausel ein genehmigungsfreier Leistungsvorbehalt tritt.

BGH, Urt. v. 25. Januar 1967 - VIII ZR 206/64 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

✓

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 206/64

URTEIL

Verkündet am

25. Januar 1967

Klett

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Fritz O [REDACTED] Kommanditgesellschaft,
Peugeot-Vertretung, vertreten durch ihren persönlich
haftenden Gesellschafter Fritz O [REDACTED] in D [REDACTED],
B [REDACTED] Allee [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Fabrikdirektor a.D. Reiner M [REDACTED] in D [REDACTED]-
B [REDACTED], H [REDACTED]-S [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Januar 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 10. Juli 1964 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger vermietete den Rechtsvorgängern der Beklagten durch Vertrag vom 2. Oktober 1958 Geschäftsräume in dem ihm gehörigen Grundstück D [REDACTED], L [REDACTED]-Straße [REDACTED] für die Zeit bis zum 31. Oktober 1983. Der monatliche Mietzins betrug 1 600 DM. Der Vertrag enthielt folgende Wertsicherungsklausel:

"Steigt oder fällt der Lebenshaltungsindex, dann steigt oder fällt die Miete prozentual mit."

Mit Schreiben vom 29. September 1961 teilte die Beklagte dem Kläger mit, daß das gemietete Gelände für sie zu klein geworden sei. Sie habe inzwischen ein anderes für sie geeignetes Gelände gefunden und kündige den Mietver-



trag deshalb zum "schnellmöglichen Termin". Selbstverständlich werde sie sich sofort um eine Weitervermietung bemühen.

Der Kläger antwortete unter dem 30. September 1961, er wolle der Beklagten keine Schwierigkeiten in den Weg legen, er bitte jedoch, dem neuen Mieter mitzuteilen, daß die reine Monatsmiete 1 700 DM betrage. Mietkürzungen kämen nicht in Frage. Diesem Schreiben legte der Kläger einen ebenfalls auf den 30. September 1961 datierten Brief bei, den er bereits vor Zugang der Mitteilung der Beklagten abgefaßt hatte und in dem er von ihr mit Rücksicht auf den in den 3 Mietjahren um 5,8 % gestiegenen Lebenshaltungskostenindex für die Zeit ab 1. Oktober 1961 eine monatliche Miete von 1 700 DM forderte.

Die Beklagte, die Ende September 1961 die Mieträume aufgab, bezahlte die Miete zunächst weiter. Ab 1. März 1962 stellte sie die Mietzahlungen ein. Der Kläger fand erst nach langen Bemühungen einen neuen Mieter, der die Räume für die Zeit ab 1. Juli 1963 zu einem monatlichen Mietzins von 1 750 DM mietete; jedoch hat der Kläger sich nach seiner Darstellung dazu verstehen müssen, dem neuen Mieter für die ersten 3 Jahre des Mietverhältnisses einen Mietnachlaß von monatlich 250 DM zu gewähren, weil die Beklagte das Grundstück in schlechtem Zustande zurückgelassen habe.

Mit der Klage verlangt der Kläger die Miete in Höhe von 1 600 DM monatlich für die Zeit vom 1. April 1962 bis zum 28. Februar 1963, insgesamt also für 11 Monate 17 600 DM

nebst Zinsen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger erstrebt, verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht hat rechtlich zutreffend angenommen, die von den Parteien in dem Mietvertrag vereinbarte Wertsicherungsklausel habe zu ihrer Wirksamkeit gemäß § 3 WährG der Genehmigung der zuständigen Landeszentralbank bedurft. Bis zum Zeitpunkt der Genehmigung oder der Versagung ist die Klausel schwebend unwirksam. In dem Schreiben der Landeszentralbank Nordrhein-Westfalen vom 20. November 1962 hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß keine Entscheidung über die Genehmigung gesehen (vgl. Urt. des erkennenden Senats vom 18. April 1966 - VIII ZR 279/63 - WM 1966, 590 = MDR 1966, 756), denn es besagt nur, daß einer Genehmigung der Klausel in der vereinbarten Form Bedenken entgegenstünden, daß aber mit einer Genehmigung gerechnet werden könnte, wenn anstelle des "Lebenshaltungs-Index" der Preis eines bestimmten Gutes oder der Wert einer näher bezeichneten

Leistung als Bezugsgröße eingesetzt würde. Die Genehmigung wurde also weder abgelehnt noch erteilt, sondern das Schreiben enthielt lediglich einen Ratschlag darüber, was zu geschehen habe, damit eine Genehmigung erteilt werden könne.

Zugunsten der Beklagten unterstellt das Berufungsgericht, daß ihre Rechtsvorgänger ohne eine rechtsgültige Gleitklausel den Mietvertrag nicht abgeschlossen hätten und die Unwirksamkeit der Gleitklausel deshalb auch den Mietvertrag selbst mit ergriffen habe. Das Berufungsgericht hat unter diesen Umständen für entscheidend gehalten, ob es der Beklagten nach Treu und Glauben zuzumuten war, an einer Änderung der Gleitklausel zwecks Herbeiführung ihrer Genehmigungsfähigkeit mitzuwirken.

Diese Frage bejaht das Berufungsgericht. Die Beklagte sei, so führt es aus, verpflichtet gewesen, in eine Änderung der Klausel entsprechend der Anregung der Landeszentralbank einzuwilligen. Sie habe nicht darzulegen vermocht, daß und in welcher Beziehung eine entsprechende Änderung der Wertsicherungsklausel, die der Kläger ihr vorgeschlagen habe, ihr nachteilig gewesen wäre. In der Tat seien solche Nachteile für die Beklagte auch nicht erkennbar. Im übrigen hätte es ihr freigestanden, die Einzelheiten ihren Absichten entsprechend zu gestalten. Der Kläger könne somit die Miete jedenfalls in der ursprünglich vereinbarten Höhe verlangen.

2. Wie der erkennende Senat in dem bereits angeführ-

ten Urteil dargelegt hat, entspricht es gefestigter Rechtsprechung, daß die Vertragsparteien, die einen Vertrag mit einer Wertsicherungsklausel abgeschlossen haben, gehalten sind, alles in ihren Kräften Stehende zu tun, um eine notwendige Genehmigung herbeizuführen, und alles zu unterlassen, was dieser Genehmigung hinderlich sein könnte. Ein solcher Vertrag kann deshalb die Pflicht begründen, in eine Änderung der vereinbarten Klausel in eine solche mit genehmigungsfähigem oder nicht genehmigungsbedürftigem Inhalt einzuwilligen. Daß das Berufungsgericht hier eine solche Verpflichtung der Beklagten bejaht hat, ist entgegen der Ansicht der Revision im Ergebnis nicht zu beanstanden.

3. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es seine Annahme zu rechtfertigen versucht, daß die Beklagte verpflichtet gewesen sei, in eine Änderung der Wertsicherungsklausel entsprechend den Anregungen der Landeszentralbank zu willigen, rechtlich einwandfrei sind.

Selbst wenn der Revision darin gefolgt wird, daß eine Änderung der Wertsicherungsklausel im Sinne des Schreibens der Landeszentralbank von der Beklagten nicht hingenommen zu werden brauchte, weil die Beklagte billigerweise nicht den besonderen Preisschwankungen eines einzelnen Gutes oder einer bestimmten Leistung ausgesetzt sein durfte, so bot sich doch, was die Revision und auch das Berufungsgericht außer acht gelassen haben, ein gangbarer und die Interessen der Beklagten

ausreichend wahrer Weg, um die nicht genehmigungsfähige Wertsicherungsklausel zu ersetzen. Es blieb nämlich die Möglichkeit, den mit der genehmigungsbedürftigen aber nicht genehmigungsfähigen Wertsicherungsklausel verfolgten Zweck unter Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben dadurch zu erreichen, daß eine Wertsicherungsklausel an ihre Stelle tritt, die der Genehmigung durch die Landeszentralbank nicht bedarf. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (vgl. Urteile des erkennenden Senats vom 4. Juni 1962 - VIII ZR 24/61 - LM WährG § 3 Nr. 13 = WM 1962, 772 und vom 23. November 1964 - VIII ZR 125/63 - LM WährG § 3 Nr. 15 = WM 1964, 1325 m.w.N.) ist zu unterscheiden zwischen genehmigungsbedürftigen Gleitklauseln und genehmigungsfreien Leistungsvorbehalten. Der Unterschied zwischen den beiden Arten von Wertsicherungsklauseln besteht darin, daß bei den Gleitklauseln die Höhe der geschuldeten Geldleistung unmittelbar von den Änderungen der Bezugsgröße abhängt und jede Veränderung der vorgesehenen Bezugsgröße zugleich und unbedingt (automatisch) auch zu einer entsprechenden Änderung der gesicherten Geldschuld führen muß, während bei dem Leistungsvorbehalt die Klausel nur dahin wirkt, daß die Höhe der Gegenleistung zunächst unbestimmt jedoch bestimmbar bleibt. Einen genehmigungsfreien Leistungsvorbehalt hat der erkennende Senat in dem angeführten Urteil vom 4. Juni 1962 demgemäß in folgender Vereinbarung erblickt:

"Ergeben sich im Laufe der Pachtzeit Veränderungen der Lebenshaltungskosten, ist der Pächter bereit, eine Angleichung nach billigem Ermessen herbeizuführen".

Eine entsprechende Klausel, in der auch hätte vorgesehen werden können, daß die Bestimmung, ob die Voraussetzungen für ihre Anwendung vorlagen und in welchem Umfange jeweils der Mietzins herauf- oder herabgesetzt wurde, von einem Dritten oder der Beklagten selbst (vgl. § 315 BGB) zu treffen war, wäre dem Sinn, Zweck und Inhalt der von den Parteien tatsächlich vereinbarten Klausel sehr nahe gekommen. Den Interessen der Beklagten hätte also damit ausreichend Rechnung getragen werden können, daß die vereinbarte Klausel durch einen den vorstehenden Darlegungen entsprechenden Leistungsvorbehalt ersetzt wurde. Die Beklagte hätte deshalb billigerweise an einer entsprechenden Änderung der Klausel mitwirken müssen. Entgegen der Ansicht der Revision war es hiernach möglich, die vereinbarte Wertsicherungsklausel durch eine andere, nämlich einen Leistungsvorbehalt mit sinngemäß entsprechendem Inhalt, zu ersetzen, ohne daß dadurch berechnigte Belange der Beklagten verletzt würden. Auch der Kläger hätte sich nach Treu und Glauben mit einer solchen Änderung der Klausel einverstanden erklären müssen. Er wäre, wie sein Vorbringen ergibt, ersichtlich auch dazu bereit gewesen.

4. Daß der Kläger die Genehmigung der Wertsicherungsklausel in dem Mietvertrage vom 2. Oktober 1958 durch die Landeszentralbank erst am 2. November 1962, also nachdem die Beklagte das gemietete Gelände bereits geräumt hatte, beantragte, ist entgegen der Ansicht der Revision rechtlich ohne Bedeutung. Der Vertrag war schwebend unwirksam, wie durch die Antwort der Landeszentralbank lediglich klargestellt wurde. Die Beklagte hatte aber, wie

ausgeführt wurde, die Verpflichtung, dabei mitzuwirken, daß die nicht genehmigungsfähige Wertsicherungsklausel durch eine nicht genehmigungsbedürftige Klausel ersetzt wurde. Die Vereinbarung eines Leistungsvorbehalts mit entsprechendem Inhalt anstelle der Gleitklausel war hier, wie dargelegt, der Beklagten zumutbar. Sie muß sich daher so behandeln lassen, als ob ein solcher Leistungsvorbehalt von Anfang an vereinbart worden wäre. Die von der Revision erörterte Frage, ob eine für eine abgeänderte Wertsicherungsklausel erteilte Genehmigung der Landeszentralbank rückwirkende Kraft haben würde, stellt sich somit gar nicht. Entscheidend ist, daß hier die Genehmigung einer Wertsicherungsklausel nicht in Frage steht, weil der an die Stelle der genehmigungsbedürftigen Gleitklausel tretende und der Beklagten zuzumutende Leistungsvorbehalt keiner Genehmigung bedarf. Daß der Leistungsvorbehalt, mit dem sich die Beklagte einverstanden erklären muß, die ursprünglich vereinbarte Klausel rückwirkend ersetzt, der Vertrag deshalb von Anfang an wirksam ist und sich die Beklagte seiner Erfüllung auch in der fraglichen Zeit nicht entziehen kann, braucht nicht weiter dargelegt zu werden.

Das Berufungsgericht hat somit die Beklagte zu Recht zur Zahlung des Mietzinses in der ursprünglich vereinbarten Höhe für die streitige Zeit verurteilt. Deshalb muß die Revision zurückgewiesen werden. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Mormann

Braxmaier