

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 157 A

Zur Auslegung der in einem Mietvertrage über Geschäftsräume
getroffenen Vereinbarung:

"Beide Parteien haben das Recht, nach 5 Jahren eine Neu-
festsetzung der Miete zu verlangen, wenn die wirtschaft-
lichen Verhältnisse sich inzwischen erheblich geändert
haben."

BGH, Urt. v. 4. März 1964 - VIII ZR 214/62 - OLG Hamburg
LG Hamburg

VIII ZR 214/62

Verkündet
am 4. März 1964
Wüst,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

des Hauseigentümers Walter R. [REDACTED] in H. [REDACTED] Beim
S. [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. h.c. Schellner -
[REDACTED]

gegen

die offene Handelsgesellschaft in Firma Anton M. [REDACTED],
vertreten durch ihren Gesellschafter Anton M. [REDACTED] in
H. [REDACTED], Beim S. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 4. März 1964 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger, Dr. Messner und
Mormann
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 7. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesge-
richts zu Hamburg vom 26. Juni 1962 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an
das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger vermietete der Beklagten am 8. Dezember 1954 auf die Dauer von zehn Jahren einen Laden von 73,6 qm, Kellerräume und Garagen in seinem Hause Hamburg, Beim Strohhause 48 bis 52, zu einem jährlichen Mietzins von 5 340 DM, das sind monatlich 445 DM, zuzüglich monatlich 40 DM für Keller und 70 DM für Garagen. § 14 des Mietvertrages lautet wörtlich:

"Beide Parteien haben das Recht, nach 5 Jahren eine Neufestsetzung der Miote zu verlangen, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse sich inzwischen erheblich geändert haben.

Falls die Parteien sich über die neue objektive Miote nicht einigen können, soll jede Partei einen Hamburger Hausmakler ernennen. ...

..."

Das Mietverhältnis sollte nach Fertigstellung des Ladens beginnen.

Die Beklagte bezog die gemieteten Räume am 27. Juli 1955. Am 26. April 1960 forderte der Hausvorwalter des Klägers in dessen Auftrag mit dem Hinweis, daß sich die Verhältnisse erheblich geändert hätten, auf Grund des angeführten § 14 des Mietvortrages eine höhere Miote. Die Beklagte verweigerte eine Mieterhöhung. Darauf erhob der Kläger Klage, mit der er in erster Reihe die Verurteilung der Beklagten verlangte, einen Hausmakler als Schiedsgutachter zu benennen mit dem Auftrage, gemäß § 14 des Mietvertrages die neue objektive Miote festzustellen. Er selbst benannte den Makler R. [REDACTED]. Hilfsweisebeehrte der Kläger die Feststellung, daß sich die wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinne des § 14 des Mietvertrages seit dessen Beginn erheblich verändert haben.



Das Landgericht erkannte nach dem Hauptantrag der Klage. Auf die Berufung der Beklagten wies das Oberlandesgericht, bei dem der Kläger weiter die Verurteilung der Beklagten, gemäß § 14 des Mietvertrages einen Hamburger Hausmakler zu benennen, begehrt und erklärt hatte, diesen Antrag als erst Hilfsantrag stellen zu wollen, die Klage ab. Mit der Revision deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

1. Die Annahme des Berufungsgerichts, daß ein Rechtsschutzbedürfnis des Klägers an der Erhebung der Klage zu bejahen ist, und daß sich aus § 3 WährG keine Bedenken gegen die Wirksamkeit des § 14 des Mietvertrages erheben lassen, weil es sich um die Vereinbarung eines zulässigen Leistungsvorbehalts handelt, wird von der Revision als dem Kläger günstig nicht angegriffen. Sie läßt sich aus Rechtsgründen nicht beanstanden. Auch die Revisionserwiderung bekämpft sie nicht.

2. Das Berufungsgericht entnimmt dem § 14 des Mietvertrages, daß Abs. 1 die Voraussetzungen bestimme, die gegeben sein müssen, damit eine Vertragspartei von der anderen die Ernennung eines Schiedsgutachters verlangen könne. Ein solcher Anspruch sei daher nur dann gegeben, so hat das Berufungsgericht ausgeführt, wenn feststehe, daß sich in den ersten 5 Jahren des Vertragslaufes die wirtschaftlichen Verhältnisse erheblich geändert hätten.

Diese Auslegung, die von der Revision nicht ausdrücklich beanstandet wird, ist möglich und für den erkennenden Senat bindend. Allerdings könnte die Bestimmung des § 14 des Mietvertrages angesichts des Zusammenhangs, in den sie gestellt ist, auch dahin verstanden werden, daß nach Ablauf von 5 Jahren eine Vertragspartei von der anderen die Mitwirkung bei der in Abs. 2 vorgesehenen Bestellung der Schiedsgutachter auch dann zu fordern berechtigt sein sollte, wenn zwischen den Vertragsparteien gerade darüber Streit bestand, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse sich inzwischen erheblich geändert hatten, und daß deshalb mit der Vereinbarung in Wahrheit bezweckt war, den Schiedsgutachtern auch die Prüfung zu überlassen, ob die erwähnte Voraussetzung gegeben war. Da das Urteil, wie noch darzulegen sein wird, ohnehin keinen Bestand haben kann und die Sache an das Berufungsgericht zur neuen Verhandlung zurückverwiesen werden muß, wird dieses Gelegenheit haben, auch die aufgezeigte Möglichkeit in den Kreis seiner Erwägungen einzubeziehen.

3. Nach Ansicht des Berufungsgerichts kann die Bestimmung des § 14 Abs. 1 des Mietvertrages nur dahin verstanden werden, daß eine erhebliche Änderung der allgemeinen Lebenshaltungskosten oder gar ein Verfall der Währung vorliegen müsse, um einer Vertragspartei das Recht zu geben, die Neufestsetzung der Miete zu verlangen. Darauf deute, so meint das Berufungsgericht, insbesondere das Wort "erheblich" hin. Da diese Vereinbarung klar sei, bestehe für eine Auslegung in einem anderen Sinne kein Anlaß.

a) Gegen diese Würdigung wendet sich die Revision mit Recht, wenn auch der von ihr in den Vordergrund gerückte Gedanke, daß das Berufungsgericht aus dem Hinweis in § 14 Abs. 2 des Mietvertrages auf die objektive Miete, die im Falle des Scheiterns einer Einigung zwischen den Parteien

von den Schiedsgutachtern ermittelt werden sollte, Anhaltspunkte für die Auslegung des Abs. 1 hätte gewinnen müssen, keine Billigung verdient. Die Schiedsgutachter haben zwar ersichtlich die objektiv angemessene Miete zu bestimmen, wenn die Parteien sich hierüber nicht einigen können. Voraussetzung für eine Neufestsetzung der Miete ist aber eine erhebliche Änderung "der wirtschaftlichen Verhältnisse" und nicht, worauf die Revision hinaus will, eine Änderung der für einen Laden dieser Art und dieser Lage objektiv angemessenen Miete.

b) Dagegen ist der Revision zuzugeben, daß das Berufungsgericht die von ihm ausgelegte Bestimmung des § 14 Abs. 1 des Mietvertrages zu eng gesehen hat. Das Berufungsgericht stellt bei seiner Ausdeutung dieser Bestimmung entscheidend auf deren Wortlaut ab. Diesem kann aber entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts keineswegs nur der Sinn beigegeben werden, den das Berufungsgericht aus ihm entnehmen will. Die Parteien haben die Abänderungsmöglichkeit vorgesehen bei einer "erheblichen Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse". Eine solche kann aber, worauf das Berufungsgericht nicht eingegangen ist, auch dann eingetreten sein, wenn die Währung stabil geblieben ist und die allgemeinen Lebenshaltungskosten sich nicht erheblich geändert haben. Es darf bei der Würdigung nicht außer Betracht gelassen werden, daß hier nicht eine Wohnung, sondern Geschäftsraum vermietet ist. Wird aber in einem Geschäftsraummietvertrag eine Bestimmung getroffen, wie sie hier vereinbart ist, so entspricht es jedenfalls ihrem Wortlaut mehr, sie dahin auszulegen, daß es darauf ankommen soll, ob sich die gesamte Wirtschaftslage erheblich geändert hat, sie also nicht nur auf Währungsstabilität und Lebenshaltungskosten zu beziehen. Das ergibt schon die Erwägung, daß es ein berechtigtes Anliegen des Vermieters von Geschäftsräumen sein kann, aus einem erheblichen wirtschaftlichen Aufschwung

der dazu führt, daß in Wirtschaftskreisen höhere Gewinne erzielt werden, auch seinerseits Nutzen zu ziehen, indem die Miete den geänderten Verhältnissen angepaßt wird, während bei einem allgemeinen Wirtschaftsrückgang der Mieter von Geschäftsräumen ein erhebliches Interesse an einer Ermäßigung der nicht mehr den verschlechterten Gewinnmöglichkeiten entsprechenden Miete hat, selbst wenn keine Änderung der Währungsverhältnisse eingetreten und der Lebenshaltungskostenindex nicht gefallen ist. In dem Zeitraum von Mitte 1955 bis Mitte 1960, auf den es hier ankommt, hat indes ein ganz außerordentlicher Aufschwung der deutschen Wirtschaft stattgefunden, wie sich unschwer einem Vergleich der Zahlenangaben in den statistischen Jahrbüchern für die Bundesrepublik Deutschland, Jahrgang 1956 und 1961, entnehmen läßt.

4. Schon die vorstehend dargelegten Bedenken gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts zeigen, daß weder seine Annahme gerechtfertigt erscheint, die Vereinbarung in § 14 des Mietvertrages könne nur bedeuten, daß als Voraussetzung für eine Neufestsetzung der Miete eine erhebliche Änderung der allgemeinen Lebenshaltungskosten oder gar ein Verfall der Währung eingetreten sein müsse, noch auch seine Ansicht, die Vereinbarung sei so klar, daß für eine Auslegung in einem anderen Sinne kein Raum sei. Vielmehr ist entgegen der Meinung des Berufungsgerichts die Vereinbarung keineswegs eindeutig und daher auslegungsbedürftig, so daß das Berufungsgericht entsprechend der Vorschrift des § 157 BGB zu verfahren und eine Ausdeutung des Vertrages vorzunehmen hat, wie sie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte erfordert.

Das angefochtene Urteil kann deshalb keinen Bestand haben, sondern es muß aufgehoben werden, ohne daß es eines Eingehens auf die weiteren von der Revision erho-

benen Rügen bedarf. Eine Entscheidung in der Sache selbst ist dem erkennenden Senat nicht möglich, da sie von einer Tatsachenwürdigung abhängig ist, die das Berufungsgericht vorzunehmen hat.

Die Sache muß daher zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Diesem ist auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen worden, da sie von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt.

Die Parteien werden Gelegenheit haben, in der neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht ihr Vorbringen über die tatsächlichen Umstände, die bei der Auslegung des § 14 des Mietvertrages Berücksichtigung finden können, zu vertiefen und zu ergänzen. Abschließend erscheint noch der Hinweis geboten, daß es selbst dann, wenn von der Auslegung des Berufungsgerichts ausgegangen wird, nicht unbedenklich ist, in der von ihm unterstellten Erhöhung der Lebenshaltungskosten um 14 % in dem hier in Frage stehenden Zeitraum keine erhebliche Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse zu erblicken. Eine Erhöhung der von dem Beklagten zu zahlenden Miete um 14 % ergäbe allein für den Laden einen Betrag von 747,60 DM jährlich, den jedenfalls der Kläger kaum als unerheblich betrachten dürfte.

Dr. Gelhaar Dr. Dorschel Dr. Mezger Dr. Messner Mormann