

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 157 Ge, 317, 319

Ist aufgrund einer Wertsicherungsklausel ein angemessener Mietzins neu zu vereinbaren, so ist, wenn sich aus dem Vertrag nichts anderes ergibt, grundsätzlich der im Zeitpunkt der Neufestsetzung angemessene, in der Regel also der orts- und marktübliche Mietzins maßgebend.

BGH, Urt. v. 4. Juni 1975 - VIII ZR 243/72 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 243/72

URTEIL

Verkündet am
4. Juni 1975

Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Deutsche Shell AG, vertreten durch ihren
Vorstand, die Herren Johannes C. W_____, Dr. Wil-
helm von I_____, Louis van D_____, Dr. Walter
H_____, Heinz R_____, Hans Carsten Ru_____, Dr. Hel-
mut Sch_____, und Gerd K. S_____, in H_____,
A_____, ufer _____,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte _____
_____ -

gegen

den Rechtsanwalt Horst M_____-L_____ in D_____,
K_____allee _____, in seiner Eigenschaft als Nachlaß-
pfleger für die unbekannten Erben der am 13. Juli 1969
verstorbenen Frau Katharina T_____ geborene L_____,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt _____ -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Juni 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Braxmaier, Dr. Hiddemann, Wolf und Merz

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 2. November 1972 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Nachlaßpfleger für die unbekannten Erben der am 13. Juli 1969 verstorbenen Katharina T. Die Erblasserin vermietete durch schriftlichen Vertrag vom 2. Januar/25. Juni 1959 das ihr gehörende 1341 qm große unbebaute Eckgrundstück in Düsseldorf, L.straße zum Bau und zum Betrieb einer Tankstelle an die Beklagte für die Zeit vom 1. Januar 1959 bis 31. Dezember 1989. Der monatliche Mietzins betrug 900 DM. In einem vom selben Tag stammenden sogenannten Nachtrag wurde eine Wertsicherungsklausel folgenden Inhalts vereinbart:

"Sollte eine wesentliche Änderung der allgemeinen Wirtschafts- und/oder Geldverhältnisse im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland zu einem offensichtlichen Mißverhältnis zwi-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

schen Leistung und Gegenleistung führen und die Höhe des Mietzinses für eine der Parteien nicht mehr zumutbar sein, so besteht Einvernehmen darüber, daß in einem solchen Falle zwischen den Parteien ein angemessener Mietzins neu vereinbart werden soll.

Bis zur Einigung über einen solchen Mietzins gilt das Bisherige.

Einigen sich die Parteien nicht auf einen neuen Mietzins, so soll ein Schiedsgutachter gegebenenfalls den Mietzins mit verbindlicher Wirkung für beide Parteien festsetzen. Erzielen die Parteien keine Einigung über die Person des Schiedsgutachters, so soll der Präses der zuständigen Handelskammer gebeten werden, einen sachverständigen Schiedsgutachter zu bestellen."

In einem zweiten Nachtrag vom 17. April 1967 wurde die Mietzeit bis 31. Dezember 1994 verlängert und der Mietzins mit Wirkung vom 1. Juli 1966 auf 1.100 DM monatlich erhöht.

Mit Schreiben vom 10. September 1970 verlangte der Kläger auf der Grundlage eines geschätzten Bodenwertes des Grundstücks von 600 000 DM eine monatliche Miete von 3 000 DM und schlug hilfsweise die Benennung eines Sachverständigen vor. Die Beklagte lehnte eine Mieterhöhung ab, weil nach ihrer Ansicht die Voraussetzungen für die Anwendung der Wertsicherungsklausel fehlten. Der Kläger holte das Gutachten eines Sachverständigen ein, der, ausgehend vom geschätzten Verkehrswert des Grundstücks, zu einem monatlichen Mietzins von 2 078,50 DM gelangte. Die Beklagte lehnte erneut jede Mieterhöhung ab.

Im Rechtsstreit hat der Kläger beantragt festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, ab 1. Januar 1971 einen angemessenen Mietzins neu zu vereinbaren. Das Landgericht gab der Klage mit der Maßgabe statt, daß der Beklagte zur Vereinbarung eines neuen Mietzinses ab 1. März 1971 verpflichtet sei und daß hierbei die Entwicklung der wirtschaftlichen und Geldverhältnisse seit 1. Juli 1966 zugrunde zu legen sei.

Beide Parteien haben Berufung eingelegt. Der Kläger hat auf Veranlassung des Oberlandesgerichts ein Schiedsgutachten des vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf benannten Sachverständigen Haeffs vorgelegt und danach beantragt, den Beklagten für die Zeit vom 1. Januar 1971 bis 31. Oktober 1972 zur Zahlung von 19 800 DM nebst Zinsen zu verurteilen (22 Monate x 900 DM) und festzustellen, daß der Mietzins ab 1. November 1972 2 000 DM im Monat beträgt. Das Oberlandesgericht gab unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten diesen Anträgen statt.

Mit der Revision strebt die Beklagte weiterhin die völlige Abweisung der Klage an. Der Kläger hat gebeten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. 1. Die Revision meint, gegen die Wirksamkeit der Wertsicherungsklausel bestünden Bedenken, weil sie keinen konkreten Maßstab für die Beantwortung der Fragen enthalte, unter welchen Voraussetzungen

und gegebenenfalls nach welchen Gesichtspunkten eine Neufestsetzung des Mietzinses zu geschehen habe.

2. Dem kann nicht gefolgt werden. Die Wertsicherungsklausel sieht eine Neufestsetzung des Mietzinses für den Fall vor, daß eine wesentliche Änderung der allgemeinen Wirtschafts- und Geldverhältnisse zu einem offensichtlichen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung führt, die das Festhalten am bestehenden Mietzins einer Partei unzumutbar macht. Damit ist nicht nur für die Parteien, sondern auch für einen etwaigen Schiedsgutachter, - im Falle der Überprüfung durch die Gerichte auch für diese -, ein hinreichend bestimmbarer Auslegungsrahmen gegeben. Ein der Senatsentscheidung BGHZ 55, 248 vergleichbarer Fall liegt ersichtlich nicht vor.

Das gilt auch für den gewählten Festsetzungsmaßstab. Was angemessener Mietzins ist, kann anhand der jeweiligen Marktverhältnisse unter Berücksichtigung des Inhalts des Mietvertrages gleichfalls im Wege der Auslegung ermittelt werden (vgl. das Senatsurteil vom 8. April 1968 - VIII ZR 18/66 = NJW 1968, 1229 = WM 1968, 575).

II. 1. Die Revision wertet - rechtlich unbedenklich - wie das Berufungsgericht das Gutachten Haeffs als sogenanntes Schiedsgutachten im Sinne der §§ 317, 319 BGB, das der Überprüfung durch die Gerichte auf offenbare Unbilligkeit und Unrichtigkeit unterliegt. Sie meint aber, entgegen der Meinung des Berufungsgerichts sei es nicht Sache des Schiedsgutachters gewesen zu prüfen, ob überhaupt

die Voraussetzungen für eine Neufestsetzung des Mietzinses vorgelegen hätten. Folge man indessen insoweit der Ansicht des Berufungsgerichts, so kranke das Schiedsgutachten daran, daß der Sachverständige sich darauf beschränkt habe, den nach seiner Auffassung richtigen Mietzins zu ermitteln, die Voraussetzungen der Mietzinsfestsetzung also gar nicht erst geprüft habe.

2. Diese Rügen der Revision haben keinen Erfolg.

Der erkennende Senat hat schon früher entschieden, daß es bei Wertsicherungsklauseln wie der hier vorliegenden, wo die Änderung des Mietzinses von der grundlegenden Veränderung der "Verhältnisse" abhängig gemacht ist, grundsätzlich auch Sache des Schiedsgutachters ist, die Vorfrage mit zu entscheiden (BGHZ 48, 25). Richtig ist allerdings, daß der Sachverständige sich mit dieser Frage in seinem Schiedsgutachten nicht befaßt hat, und auch das Berufungsgericht folgert das Recht des Klägers, einen höheren Mietzins zu verlangen, aus der vom Sachverständigen ermittelten neuen Miete, ohne zuvor zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine solche Festsetzung gegeben waren.

Ob gegen diese Betrachtungsweise des Oberlandesgerichts Bedenken zu erheben sind, kann offenbleiben. Die Revision könnte mit ihren Rügen nur Erfolg haben, wenn die für die Beantwortung der Vorfrage erforderlichen Tatsachen nicht festgestellt und nicht feststellbar wären. Das Gegenteil ist jedoch der Fall.

3. Unstreitig betrug zum Zeitpunkt der letzten Mietzinserhöhung, also am 1. Juli 1966 der Lebenshaltungsindex 112,8 Punkte. Er war nach dem eigenen Vortrag der Beklagten bis zum 1. März 1971 auf 128,1, also um 15,3 Punkte, das sind 13,5 %, bis 1. Januar 1971 nach dem unstreitig gebliebenen Vortrag des Klägers um 13,2 Punkte, das sind 12,5 % gestiegen.

Der Lebenshaltungsindex ist einer der wichtigsten Gradmesser der allgemeinen Entwicklung der Kaufkraft der Deutschen Mark. Nach dem unstreitigen Sachverhalt steht damit fest, daß allein in der Zeit vom 1. Juli 1966 bis Anfang 1971 die Kaufkraft der Deutschen Mark um erheblich mehr als 10 % gesunken ist. Das genügt für die Feststellung, daß die allgemeinen Wirtschafts- und Geldverhältnisse sich wesentlich geändert haben und Leistung und Gegenleistung im Rahmen des Mietvertrages offensichtlich in ein Mißverhältnis geraten sind. Einen solchen Kaufkraftschwund braucht der Vermieter nach dem Sinn der Wertsicherungsklausel nicht hinzunehmen. Er ist für ihn unzumutbar. Nicht umsonst wird in Wertsicherungsklauseln, die die Mietzinsanpassung von der Entwicklung des Lebenshaltungsindex abhängig machen, meist darauf abgestellt, ob im Vergleichszeitraum eine Veränderung um mehr als 10 Punkte oder mehr als 10 % eingetreten ist (vgl. auch das Senatsurteil vom 18. Oktober 1972 - VIII ZR 143/71 = WM 1973, 464, 466 aE).

Ob der Lebenshaltungsindex für die Beurteilung der "Vorfrage" auch dann maßgebend wäre, wenn die Mieten für Gewerberäume nicht oder nicht so stark wie jener gestiegen wären, braucht nicht entschieden zu werden.

Ein solcher Fall liegt nicht vor, wie die folgenden Ausführungen zur Verbindlichkeit des Schiedsgutachtens ergeben.

III. Waren die Voraussetzungen für eine Neu festsetzung des Mietzinses gegeben, so bleibt allein noch zu prüfen, ob die Festsetzung des Schiedsgutachters gegen § 319 BGB verstößt.

1. Ist ein Maßstab vereinbart, nach welchem der Schiedsgutachter zu entscheiden hat, so kommt es darauf an, ob dieser Maßstab im Ergebnis Berücksichtigung gefunden hat. Ist das nicht der Fall, dann ist das Schiedsgutachten offenbar unrichtig und deshalb nicht verbindlich. Gleichgültig ist allerdings, ob der Schiedsgutachter den gewählten Maßstab zugrunde gelegt hat. Das Gutachten ist hinzunehmen, wenn nur sein Ergebnis dem vereinbarten Maßstab entspricht, selbst wenn der Schiedsgutachter auf einem "falschen" Wege zu diesem Ergebnis gelangt ist (Senatsurteil vom 14. Februar 1968 - VIII ZR 189/65 = WM 1968, 617).

2. Nach der hier vereinbarten Wertsicherungsklausel ist bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Mietzinsänderung ein angemessener Mietzins festzusetzen. Angemessen ist nach der dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe zu entnehmenden Auffassung des Berufungsgerichts der Mietzins dann, wenn er der Miete für vergleichbare Grundstücke entspricht, die in vergleichbarer Weise genutzt werden. Diese Ansicht ist jedenfalls dann haltbar und deshalb für das Revisionsgericht bindend, wenn, wie hier, der Mietzins neu festzusetzen und nicht etwa anzupassen ist.

Wäre letzteres der Fall, so müßten grundsätzlich die Wert- und Äquivalenzvorstellungen der Parteien bei Vertragsschluß bzw. bei einer späteren Änderung des Mietzinses berücksichtigt werden (BGHZ 62, 314, 316). Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, daß die Parteien bei Abschluß eines Mietvertrages den für Räume dieser Art angemessenen, d.h. den orts- und marktüblichen Mietzins vereinbaren. Dann aber entspricht es der Wertvorstellung der Parteien, daß auch im Falle der Neufestsetzung des Mietzinses der nunmehr angemessene, d.h. orts- und marktübliche Betrag maßgebend ist. Wollen die Parteien - ausnahmsweise - etwas anderes, so bleibt es ihnen unbenommen, sich - beispielsweise - an einem bestimmten Wertmesser (etwa Beamtengehalt oder Lebenshaltungsindex) zu orientieren oder in der Wertsicherungsklausel zum Ausdruck zu bringen, daß eine Anpassung unter Berücksichtigung des ursprünglich vereinbarten Mietzinses vorzunehmen sei (vgl. zum letzteren den dem zur Veröffentlichung vorgesehenen Senatsurteil vom 21. Mai 1975 - VIII ZR 161/73 zugrundeliegenden Sachverhalt). Bei einer Vertragsgestaltung wie hier dagegen ist gegen eine Mietfestsetzung des Schiedsgutachters nichts einzuwenden, die den Preis zugrunde legt, der bei einem Neuabschluß über ein vergleichbares Grundstück üblicherweise gefordert und gezahlt wird. Das schließt auch ein, daß die Mietzinsfestsetzung nicht auf den prozentualen Anstieg des Lebenshaltungsindex begrenzt ist, wenn dessen Entwicklung auch für die Frage, ob eine Mietzinsneufestsetzung verlangt werden kann, zumindest mit zu berücksichtigen ist.

3. Damit erledigen sich auch die Einwendungen, die die Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts erhebt, die Mieterhöhung vom 17. April 1967 sei nicht maßgebend; entscheidend sei der 1959 vereinbarte Mietzins, dessen Steigerung um etwas mehr als das Doppelte nach rund 11 1/2 Jahren Vertragszeit nicht aus dem Rahmen falle.

Es kommt bei der hier vereinbarten Wertsicherungsklausel nicht darauf an, in welchem Verhältnis die Mieten seit 1967 (richtig: seit 1. Juli 1966) bis Anfang 1971 gestiegen sind, sondern nur darauf, ob der vom Schiedsgutachter auf 1. Januar 1971 ermittelte Mietzins angemessen in dem oben dargelegten Sinne, d.h. ortsüblich und marktüblich ist. Anders wäre es allein dann, wenn die Parteien mit der Mietpreisvereinbarung des Jahres 1967 den in der Wertsicherungsklausel gewählten Bewertungsmaßstab für die Zukunft hätten außer Kraft setzen wollen. Derartiges ist aber nicht festgestellt und wird von der Revision auch nicht behauptet.

4. Da die Beklagte das Schiedsgutachten bekämpft, hat sie darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, daß der vom Schiedsgutachter festgesetzte Mietzins nicht orts- und marktüblich ist. Dazu hat sie nichts vorgebracht. Insbesondere fehlt es an der Benennung von Vergleichsmieten, aus denen sich ergeben könnte, daß der vom Schiedsgutachter angenommene Quadratmeterpreis von knapp 1,50 DM nicht angemessen ist. Der Umstand allein, daß der Schiedsgutachter über die von ihm zu Vergleichszwecken herangezogenen Grund-

stücke keine näheren Angaben gemacht hat, reicht jedenfalls nicht aus, um das Schiedsgutachten zu Fall zu bringen.

5. Aus denselben Gründen ist unerheblich, daß das Schiedsgutachten auch mit einer Verzinsung des Bodenwertes begründet und dabei, rechtlich bedenklich, zugrunde gelegt wurde, das Mietgrundstück könne 4 - 5-geschossig bebaut und entsprechend genutzt werden. Eine solche Bebauung scheidet mit Rücksicht auf die bis 1994 dauernde Vermietung als Tankstellengrundstück gerade aus. Sie hätte deshalb an sich der Mietzinsberechnung nicht zugrundegelegt werden dürfen (BGHZ 62, 314, 318 f).

IV. Da sich nach dem Vorstehenden das Berufungsurteil im Ergebnis als zutreffend erweist, war die Revision der Beklagten mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Wolf

Braxmaier

Merz

Dr. Hiddemann