

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 315/75

URTEIL

Verkündet am
6. Juni 1977
Scheibl,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Textil-Universal T oHG, vertreten durch
die persönlich haftenden Gesellschafter H und Fania
T, Kstraße / in M,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

die Grundstücksgesellschaft Karl Ho mbH in Al,
gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer Karl Hofbauer
in Al/Wa,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. und
Dr. -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juni 1977 durch den
Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Claßen,
Hoffmann, Merz und Treier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin werden unter
Zurückweisung des weitergehenden Rechts-
mittels die Urteile des 21. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts München vom 22. September 1975
und der 10. Zivilkammer des Landgerichts
München I vom 21. Mai 1974 abgeändert:

Es wird festgestellt, daß die Klägerin an die
Beklagte ab 10. Januar 1974 als Miete für die
Räume im Anwesen M■■■■■ ■■■, L■■■■■straße ■■■
monatlich 4 600 DM (zuzüglich Nebenkosten) zu
zahlen hat.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben die
Klägerin 9/10 und die Beklagte 1/10 zu tra-
gen.

Von Rechts wegen

22

- 3 -

Tatbestand

Durch schriftlichen Vertrag vom 7. Dezember 1963 vermietete die Beklagte das in ihrem Anwesen M■■■■, L■■■■-straße ■■■ befindliche Ladenlokal von etwa 50 qm Größe auf die Dauer von 10 Jahren an die Klägerin. In § 3 des Vertrages ist ein monatlicher Mietzins von 1 700 DM ohne Nebenkosten vereinbart. Die Klägerin zahlte einen verlorenen Baukostenzuschuß in Höhe von 40 000 DM.

In § 2 Nr. 3 des Vertrages ist vereinbart:

"Der Vermieter räumt dem Mieter ein einmaliges Optionsrecht auf weitere 5 Jahre ein. Dieses Optionsrecht ist vom Mieter spätestens 6 Monate vor Ablauf der 10jährigen Vertragsdauer durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem Vermieter auszuüben. Wird das Optionsrecht ausgeübt, verlängert sich der Mietvertrag automatisch mit der Maßgabe, daß die Vertragspartner vor Ablauf der 6 Monate eine Neufestsetzung des gemäß § 3 vertraglich festgesetzten Mietzinses für die folgenden weiteren 5 Jahre verlangen können..."

§ 18 des Vertrages lautet:

"Abs. 1: Die Vertragspartner vereinbaren einen Leistungsvorbehalt dergestalt, daß beide Parteien berechtigt sind, nach Ablauf von 5 Jahren seit Beginn der vertraglichen Mietzeit eine Neufestsetzung des Mietzinses zu verlangen, sofern sich das Endgrundgehalt eines Bundesbeamten der Besoldungsgruppe A 14 um mehr als 10 % seit dem Tage des Vertragsabschlusses oder aber seit der letzten Mietneufestsetzung ändert.

Abs. 2: Sofern die zwischen den Mietparteien alsdann unverzüglich einzuleitenden



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Verhandlungen zu keinem Ergebnis führen, entscheidet über die künftige Miethöhe ein fachkundiger Schiedsgutachter, der von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennen ist.

..."

Im Jahre 1970 kam es wegen der Höhe des Mietzinses zu einem Rechtsstreit zwischen den Parteien beim Landgericht München I (11 O 171/70). Dieses Gericht vertrat in seinem Urteil vom 1. Oktober 1970 die Auffassung, die Klägerin schulde ab 1. März 1969 eine monatliche Miete von 2 420 DM. Der Rechtsstreit wurde durch einen außergerichtlichen Vergleich der Parteien im Dezember 1970 erledigt, in dem sie sich über die Fortsetzung des Vertrages und die Höhe der Mietzinsansprüche der Beklagten einigten. Der Inhalt des Vergleichs ist in dem Schreiben der Beklagten an die Klägerin vom 29. Dezember 1970 dargestellt. Die Vereinbarung im Vergleich über die Mietzinsansprüche lautet:

- "1. Einmalige Nachzahlung in Höhe von
25 000 DM ...
2. Geschäftsraummiete ohne Nebenkosten und
Werbefläche ab 1. Januar 1971 3 500 DM
1. Januar 1972 4 000 DM.
3. Neufestsetzung der Miete wie im Vertrag
vorgesehen nach Ablauf der Mietzeit ab
10. Januar 1974 zu den dann bestehenden
Mietverhältnissen"

Die Klägerin übte fristgerecht ihr Optionsrecht aus. Sodann holte sie ein Schiedsgutachten des ihr von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern benannten Regierungsbaumeisters Dipl.-Ing. Hans G. [REDACTED] über die Höhe der von ihr ab 10. Januar 1974 geschuldeten Miete ein. G. [REDACTED] vertrat in seinem Gutachten vom

26. Januar 1974 die Auffassung, die ortsübliche angemessene monatliche Miete betrage 3 300 DM, dagegen sei der monatliche Mietzins auf 3 388 DM festzusetzen, falls die Miete auf der Grundlage des Urteils des Landgerichts München I vom 1. Oktober 1970 unter Berücksichtigung des Anstiegs für Gewerberaummieten im Einzelhandel berechnet werde und schließlich sei die Miete mit 4 600 DM monatlich zu bemessen, falls sie auf der Grundlage der zuletzt bezahlten Miete im Verhältnis des gewerblichen Mietpreisanstiegs erhöht werde.

Die Parteien streiten darüber, welche Miete die Klägerin ab 10. Januar 1974 zu zahlen hat. Die Klägerin meint, die Vereinbarung in Nr. 3 des Vergleichs vom Dezember 1970 sei in dem Sinne zu verstehen, daß sie (die Klägerin) nur die ortsübliche Miete zu entrichten habe. Da diese nach dem Schiedsgutachten niedriger als der nach dem Vergleich von ihr zu zahlende Betrag sei, brauche sie jedenfalls nicht mehr als diesen zu entrichten. Sie beantragt die Feststellung, die von ihr an die Beklagte zu zahlende Miete betrage aufgrund des Schiedsgutachtens G 4 000 DM monatlich. Hilfsweise beantragt sie in erster Linie die gerichtliche Festsetzung der Miete und in zweiter Linie die Feststellung, daß eine Miete von monatlich 4 650 DM ohne Nebenkosten für die restliche Vertragszeit eine Festmiete sei. Den genannten Betrag zahlt die Klägerin unter dem Vorbehalt eines Rechts auf Rückforderung seit 10. Januar 1974.

Die Beklagte macht geltend, die Parteien hätten sich auf eine monatliche Miete von 4 650 DM geeinigt. Falls eine Einigung über die Mieterhöhung nicht anzunehmen sei, stehe ihr das Recht zu, die Leistung zu bestimmen. Eine Miete von monatlich 4 650 DM sei nicht unangemessen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstrebt die Klägerin die Verurteilung der Beklagten entsprechend dem Klageantrag.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht führt aus:

a) Der Hauptantrag der Klägerin sei nicht begründet. Das Schiedsgutachten des Regierungsbaumeisters G[REDACTED] sei für die Parteien nicht verbindlich. In § 2 Nr. 3 des Mietvertrages sei die Neufestsetzung des Mietzinses für den hier in Betracht kommenden Fall geregelt, daß die Mieterin ihr Optionsrecht ausübe. Auf § 18 des Vertrages nehme § 2 Nr. 3 aber nicht Bezug. Die Bestimmung des § 18 Abs. 2 des Mietvertrages über die Entscheidungsbefugnis eines Schiedsgutachters sei daher hier nicht anwendbar. Die Bestimmung der Miethöhe durch den Regierungsbaumeister G[REDACTED] sei auch deshalb für die Parteien nicht verbindlich, weil diese sich geeinigt hätten, die monatliche Miete ab 10. Januar 1974 auf den Betrag von 4 735 DM einschließlich der Nebenkosten von 85 DM zu erhöhen. Das Zustandekommen einer solchen Einigung folge aus dem Schreiben der Klägerin an die Beklagte vom 18. Juli 1973, weil die Klägerin dort erklärt habe, sie sei bereit, für die Zeit vom 10. Januar 1974 bis 10. Januar 1979 die von der Beklagten vorgeschlagene Gesamtmiete von 4 735 DM zu bezahlen.

b) Auch der Antrag der Klägerin auf Festsetzung des Mietzinses durch das Gericht sei nicht gerechtfertigt. Die Bestimmung der Miethöhe stehe nämlich nach § 316 BGB der Beklagten zu, weil aus dem Vertragstext nicht zu entnehmen sei, wer hierzu berufen sei. Die Festsetzung des Mietzinses durch die Beklagte sei nicht unbillig, weil die Parteien sich in dem außergerichtlichen Vergleich vom Dezember 1970 auf einen monatlichen Mietzins von 4 000 DM ab 1. Januar 1972 geeinigt hätten, die Lebenshaltungskosten vom 1. Januar 1972 bis 1. Januar 1974 um 15 % gestiegen seien und der Mietzins, den die Beklagte verlange, nur um 50 DM über den Betrag hinausgehe, der sich bei einer Erhöhung der Miete um 15 % ergebe. Eine Entscheidung des Gerichts nach § 315 Abs. 3 BGB sei auch deshalb nicht statthaft, weil die Klägerin in ihren Schreiben vom 18. Juli und 18. August 1973 ihre Bereitwilligkeit zur Zahlung der verlangten Miete erklärt habe. Für die Richtigkeit ihrer erst im Rechtsstreit vorgetragenen Auffassung, der Vergleich vom Dezember 1970 müsse in dem Sinne verstanden werden, daß für den Fall der Neufestsetzung der Miete eine Angleichung an die für Mietobjekte gleicher Art üblichen Mieten erfolgen solle, habe die Klägerin keine überzeugenden Gründe dargetan.

c) Der Mietzins für die restliche Vertragszeit sei keine Festmiete. Die Parteien hätten nämlich Einigkeit darüber erzielt, daß der Leistungsvorbehalt des § 18 des Vertrages auch für die Zeit nach Erklärung der Option gelte.

2. Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht in vollem Umfang stand.

a) Mit Erfolg wendet sich die Revision mit ihrer auf Verletzung des § 286 ZPO gestützten Verfahrensrüge gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten sich auf einen Mietzins einschließlich Nebenkosten in Höhe von 4 735 DM monatlich geeinigt.

Das Berufungsgericht hat diese Feststellung nämlich getroffen, ohne den gesamten von den Parteien vorgetragenen Inhalt ihres Schriftwechsels zu berücksichtigen. Es begründet seine Auffassung ausschließlich mit den Ausführungen der Klägerin in deren Schreiben vom 18. Juli 1973. In diesem erklärte die Klägerin allerdings, sie sei bereit, für die Zeit vom 10. Januar 1974 bis 10. Januar 1979 die von der Beklagten vorgeschlagene Gesamtmiete von 4 735 DM zu bezahlen. Dieses Schreiben stellte aber ihre Antwort auf das Schreiben der Beklagten vom 7. Juni 1973 dar, in dem diese das Angebot, eine neue Gesamtmiete von 4 735 DM zu vereinbaren, davon abhängig gemacht hatte, daß für die Optionszeit eine von dem vertraglichen Leistungsvorbehalt abweichende, nämlich auf den Lebenshaltungsindex abgestellte Wertsicherungsklausel ohne Schiedsgutachtenabrede vereinbart wurde, und in dem sie für den Fall, daß die Klägerin die Vereinbarung der vorgeschlagenen Wertsicherungsklausel ablehnte, für die Optionszeit eine Miete in Höhe von 8 000 DM monatlich als Festmiete gefordert hatte. Dadurch, daß die Klägerin in ihrem Schreiben vom 18. Juli 1973 auf das Verlangen, eine Wertsicherungsklausel zu vereinbaren, nicht einging, sondern sich lediglich bereit erklärte, für die gesamte Optionszeit monatlich 4 735 DM zu bezahlen, hat sie das Angebot der Beklagten vom 7. Juni 1973 abgelehnt und zugleich angeboten, den Mietzins in der genannten Höhe als Festmiete zu vereinbaren. So hat auch die Beklagte die Erklärungen der

Klägerin verstanden. Das ergibt sich aus ihrem Schreiben vom 20. Juli 1973, in welchem sie darauf bestand, die von ihr gewünschte Wertsicherungsklausel in den Vertrag aufzunehmen, und in dem sie der Klägerin eine Frist zur Erklärung darüber setzte, ob diese sich mit der Vereinbarung einer neuen Wertsicherungsklausel oder einer Festmiete von 8 000 DM einverstanden erklärte. In diesem Schreiben ist zugleich die Ablehnung des von der Klägerin in deren Schreiben vom 18. Juli 1973 gemachten Angebotes zu sehen. Auch aus der weiteren von den Parteien vorgelegten Korrespondenz ist eine Einigung über die Erhöhung des Mietzinses nicht zu entnehmen.

b) Die Revision rügt auch mit Recht, daß das Berufungsgericht bei Auslegung der Vereinbarung, welche die Parteien in § 2 Nr. 3 des Vertrages getroffen haben, am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks gehaftet und deshalb gegen § 133 BGB verstoßen hat.

Die Annahme des Berufungsgerichts, die Regelung in § 18 Abs. 2 des Vertrages (Entscheidung durch Schiedsgutachter) gelte für den Fall der Ausübung des Optionsrechtes nicht, beruht nur auf der Erwägung, auf sie sei in der Vertragsbestimmung über das Optionsrecht (§ 2 Nr. 3) nicht Bezug genommen. Den wirklichen Willen der Parteien, auf den es bei der Auslegung eines Vertrages nach § 133 BGB entscheidend ankommt, hat das Berufungsgericht nicht erforscht. In anderem Zusammenhang nimmt es selbst an, § 18 Abs. 1 des Vertrages gelte auch für die Optionszeit. Mit Recht weist die Revision darauf hin, daß dann aber nicht einzusehen ist, weshalb die Parteien die Regelung in § 18 Abs. 2 des Vertrages für den genannten Zeitraum nicht gelten lassen wollten. Um annehmen zu können, daß die Parteien für gleiche Tatbestände verschiedene Rechtsfolgen wünschten, müßten schon

besondere Umstände vorliegen. Solche haben die Parteien aber nicht dargetan. Auch für den hier in Betracht kommenden Optionsfall ist deshalb die Regelung in § 18 Abs. 2 des Vertrages anzuwenden.

c) Nach dem unstreitigen Sachverhalt ist davon auszugehen, daß die Voraussetzungen für eine Neufestsetzung der Miete ab 10. Januar 1974 vorliegen. Da die Parteien sich über die Neufestsetzung des Mietzinses nicht einigen konnten, hatte gemäß § 18 Abs. 2 des Vertrages über die Höhe des Mietzinses ein Schiedsgutachter zu entscheiden. Das von der Klägerin erholte Schiedsgutachten des Regierungsbaumeisters Gumpert ist für die Parteien aber nicht verbindlich.

Der Schiedsgutachter nimmt keine Stellung dazu, welche der drei von ihm genannten Berechnungsmöglichkeiten hier maßgebend ist. Deshalb kann in seinem Gutachten eine für die Parteien verbindliche Leistungsbestimmung nach § 319 BGB nicht gesehen werden. Es bleibt nämlich offen, welcher der drei Beträge, die nach seiner Berechnung als möglicher neuer Mietzins in Betracht kommen, von der Klägerin zu entrichten ist. Über die Leistung ist deshalb durch Urteil zu bestimmen (§ 319 Abs. 1 Satz 2 BGB 2. Alternative).

d) Es kann dahingestellt bleiben, welchen Maßstab für eine Mietzinserhöhung die Parteien im Vertrag selbst vereinbart haben; denn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben sie im Vergleich vom Dezember 1970 eine neue Bemessungsgrundlage vereinbart. Das Berufungsgericht nimmt rechtsfehlerfrei an, der Vergleich sei dahin auszulegen, daß die Parteien bei Abschluß dieser Vereinbarung bewußt nicht die übliche Miete, sondern einen

Betrag vereinbart haben, der diese erheblich überstieg, und daß nach ihrer Vorstellung als Maßstab für die Festsetzung einer höheren Miete der Prozentsatz der Steigerung der gewerblichen Mieten ab 1. Januar 1972 habe gelten sollen. Soweit in den Ausführungen des Berufungsgerichts auf die Steigerung des Lebenshaltungsindexes abgestellt ist, liegt, wie die Bezugnahme auf das Schiedsgutachten Gumpert zeigt, ein offensichtliches Schreibversehen vor. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung ist möglich und deshalb für das Revisionsgericht bindend. Sie ist auch naheliegend, weil nach dem Schiedsgutachten G., das insoweit von den Parteien nicht angegriffen wird, der übliche monatliche Mietzins ab Januar 1974 3 300 DM beträgt und damit um 700 DM unter dem Betrag liegt, den die Klägerin nach dem Vergleich vom Dezember 1970 bereits ab 1. Januar 1972 zu zahlen hatte, und weil es der Billigkeit entspricht, die Miete in Höhe des Prozentsatzes zu steigern, um den vergleichbare Mieten im allgemeinen angestiegen sind.

Der Schiedsgutachter hat angenommen, die gewerblichen Mieten seien vom 1. Januar 1972 bis 1. Januar 1974 um 15 % gestiegen. Hiergegen wenden sich beide Parteien nicht. Der Senat legt deshalb die Berechnung des Schiedsgutachters auch seiner Entscheidung zugrunde. 15 % aus der für die Zeit ab Januar 1972 vereinbarten Miete (4 000 DM) ergeben 600 DM. Die Klägerin hat deshalb ab 10. Januar 1974 einen monatlichen Mietzins von 4 600 DM und nicht von 4 650 DM, wie das Berufungsgericht angenommen hat, zu zahlen.

3. Nach alledem waren das Berufungsurteil und das Urteil des Landgerichts abzuändern. Es war festzustellen, daß die Klägerin an die Beklagte ab 10. Januar 1974 als

Miete für die Räume im Anwesen M■■■■■ ■■, L■■■■■-
straße ■■ monatlich 4 600 DM (zuzüglich Nebenkosten)
zu zahlen hat. Im übrigen war die Klage abzuweisen.
Soweit das Rechtsmittel der Klägerin keinen Erfolg
hatte, war es zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 97, 92 ZPO.

Braxmaier

Claßen

Hoffmann

Merz

Treier