

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 157 Ga, 317

Haben sich die Parteien eines Mietvertrages darüber geeinigt, daß der Mieter den "angemessenen" Mietzins zu zahlen hat, so entscheidet darüber, was angemessen ist, das ordentliche Gericht.

BGH, Urt. v. 8. April 1968 - VIII ZR 18/66 - OLG Bamberg
LG Aschaffenburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 18/66

URTEIL

Verkündet am
8. April 1968
Klett,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma P. G. [REDACTED] Kommanditgesellschaft,
Kleiderfabrik in A [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED],
vertreten durch Fridolin G [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma W [REDACTED] Gesellschaft mit
beschränkter Haftung in A [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED],
vertreten durch Herrn Direktor R [REDACTED] in K [REDACTED]
und Herrn Prokuristen Hans H [REDACTED] in A [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. April 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 22. September 1965 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin vermietete der Beklagten durch Vertrag vom 27. August 1953 die im ersten Stock ihres Anwesens in Aschaffenburg, F. [REDACTED] straße [REDACTED] gelegenen Geschäftsräume mit 220 qm und einem Kellerraum zu einem monatlichen Mietzins von 550 DM, das sind 2,50 DM je qm, auf die Dauer von zehn Jahren beginnend mit dem Einzug der Beklagten. Gleichzeitig schlossen die Parteien einen Ausbaupvertrag, auf Grund dessen die Beklagte eine Mietvorauszahlung von 30.000 DM leistete, die in monatlichen Raten von 275 DM auf die Mietzinsforderung zu verrechnen war, von der Klägerin aber vorzeitig zurückgezahlt worden ist. In § 6 des Ausbaupvertrages wurde der Beklagten eine Option auf weitere zehn Jahre eingeräumt. Die Absätze 2 und 3 dieser Vertragsbestimmung lauten:



"Sollten sich zum Zeitpunkt der Option die Mietpreise für Räume in gleichwertiger Lage bis zu 10 % gesenkt haben, so bleibt der alte Mietzins bestehen. Beträgt die Senkung mehr als 10 %, so wird über den neuen Mietsatz verhandelt. Das gleiche gilt bei Mietpreiserhöhungen, jedoch ohne die Beschränkung von 10 %.

Falls eine Einigung über den Prozentsatz der Erhöhung oder Ermäßigung zwischen den Parteien nicht erzielt wird, so benennt jede Vertragspartei einen Sachverständigen, die sich auf einen Obmann einigen. Kommt über den Obmann eine Einigung nicht zustande, so ist derselbe durch die Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg, zu benennen."

Die Beklagte zog am 16. Februar 1954 ein. Mit Schreiben vom 8. August 1963 machte sie von ihrem Optionsrecht Gebrauch und bot eine Erhöhung des Mietzinses um 50 %, also auf 825 DM an. Demgegenüber verlangte die Klägerin einen monatlichen Mietzins von 1.760 DM, das entspricht einem Quadratmeterpreis von 8 DM. Die Parteien, die sich über die Höhe des Mietzinses nicht einigen konnten, vereinbarten die Aufhebung des dritten Absatzes des § 6 des Ausbauvertrages.

Im Rechtsstreit begehrt die Klägerin die Feststellung, daß der monatliche Mietzins in der Zeit vom 17. Februar 1964 bis 16. Februar 1974 1.760 DM betrage. Mit der Begründung, daß wegen mangelnder Einigung über den Mietzins ein Vertrag nicht mehr bestehe, hat sie hilfsweise Räumung und Herausgabe des Mietobjektes verlangt.

Das Landgericht hat festgestellt, die Beklagte sei verpflichtet, monatlich 990 DM, das entspricht einem Quadratmeterpreis von 4,50 DM, zu zahlen. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klä-

gerin und die Anschlußberufung der Beklagten blieben erfolglos. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Anträge aus den vorangegangenen Rechtszügen weiter. Die Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. 1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, mit der Aufhebung des § 6 Abs. 3 des Ausbauvertrages hätten die Parteien bezweckt, die ihrem Inhalt nach unstrittene Schiedsgericht- oder Schiedsgutachterklausel zu beseitigen und statt dessen das ordentliche Gericht über die Höhe des Mietzinses entscheiden zu lassen. Dieses habe demnach in Auslegung des § 6 den von der Beklagten geschuldeten Mietzins zu ermitteln.

2. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe seine Aufgabe verkannt, indem es jedenfalls der Sache nach eine Bestimmung des Mietzinses nach § 317 BGB getroffen habe. Eine vertragsgestaltende Tätigkeit in Ergänzung des Parteiwillens könne aber nicht zum Gegenstand der Aufgabe eines ordentlichen Gerichts gemacht werden.

Das trifft an sich zu (BGH Urteil vom 5. Januar 1955 - VI ZR 226/53 - LM BGB § 317 Nr. 3). Die Rüge ist gleichwohl nicht begründet. Wie die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils ergeben, hat das Berufungsgericht den Mietzins nicht anstelle der Parteien festgelegt, sondern ihn im Wege der Vertragsauslegung ermittelt. Es liegt also, worauf das Berufungs-

gericht auch ausdrücklich hingewiesen hat, eine Anwendung des § 157 BGB, nicht aber des § 317 BGB vor.

Die Ermittlung des Mietzinses durch Auslegung setzt allerdings voraus, daß überhaupt eine Vereinbarung über die Höhe der zu zahlenden Miete vorliegt. Das ist hier der Fall.

II. Das Berufungsgericht hat dem § 6 des Ausbauvertrages entnommen, die Parteien hätten sich darauf geeinigt, daß im Falle einer allgemeinen Erhöhung des Mietpreises für Räume in vergleichbarer Lage der Mietzins für die von der Beklagten gemieteten Räume auf den angemessenen Mietzins erhöht werden sollte, d.h. auf den Mietzins, der für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlt wird. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision sind nicht begründet.

1. Die Revision meint, schon der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts sei verfehlt. Es habe nämlich angenommen, nach der Ausübung der Option bleibe das Mietverhältnis in vollem Umfang unverändert bestehen, nur die Mietzeit verlängere sich. Das Gegenteil sei aber, so macht die Revision geltend, gerade hinsichtlich des Mietzinses vereinbart gewesen. Das Berufungsgericht habe deshalb die im Mietvertrag vereinbarte Miete seinen weiteren Erwägungen nicht zugrunde legen dürfen.

Die Revision übersieht, daß die beanstandeten Ausführungen des Berufungsgerichts sich nicht auf den zu beurteilenden konkreten Vertrag beziehen, sondern sich mit den Wirkungen einer Option im allgemeinen befassen. Die Begründung des angefochtenen Urteils ergibt denn auch zweifelsfrei, daß das Berufungsgericht

in § 6 Abs. 2 des Ausbauvertrages eine gerade im Falle der Ausübung der Option geltende Mietanpassungsklausel gesehen hat.

2. Es hat erwogen, nach § 6 Abs. 2 habe es bei dem alten Mietzins verbleiben, eine Erhöhung also nicht in Betracht kommen sollen, wenn sich die Miete für vergleichbare Objekte zur Zeit der Option nicht erhöht hatte. Die Klägerin hätte sich also, so hat das Berufungsgericht ausgeführt, im zweiten Abschnitt des Mietverhältnisses mit dem ursprünglichen Mietzins selbst dann begnügen müssen, wenn sie auf dem freien Markt Interessenten gefunden hätte, die entgegen dem allgemeinen Preisniveau bereit gewesen wären, eine höhere Miete zu zahlen. Diese Auslegung entspricht dem Wortlaut des insoweit eindeutigen § 6 Abs. 2 des Ausbauvertrages.

3. Sie ist deshalb rechtlich ebensowenig zu beanstanden wie die weitere Erwägung, es müsse berücksichtigt werden, daß das Optionsrecht mit der damit verbundenen Preisklausel im Rahmen eines Ausbauvertrages gewährt worden sei, auf Grund dessen die Beklagte der Klägerin 30.000 DM als Mietvorauszahlung zur Verfügung gestellt hat. Es ist kein Rechtsfehler, wenn das Berufungsgericht aus diesem Zusammenhang gefolgert hat, die Option sei eine Gegenleistung der Klägerin für diese Zahlung gewesen und es entspreche deshalb Treu und Glauben, daß die Klägerin für den Fall der Ausübung der Option keinen vom ursprünglichen Mietzins völlig unabhängigen neuen Mietzinsanspruch haben, sondern die Beklagte lediglich verpflichtet sein sollte, eine an der ortsüblichen Miete ausgerichtete angemessene Miete zu zahlen.

Da schon nach dem im Vertrag gewählten Verrechnungsplan die Erstattung des Gezahlten vor Ablauf der ersten zehn Vertragsjahre vorgesehen war, konnte das Berufungsgericht entgegen der Ansicht der Revision auch durchaus folgern, die Tatsache der schon früher erfolgten Rückzahlung durch die Klägerin beeinflusse das Optionsrecht und die damit verbundene Preisab-sprache nicht. Daß der Wert des Optionsrechtes in Frage gestellt war, wenn die Klägerin eine vom alten Mietzins völlig unabhängige Miete verlangen konnte, trifft entgegen der Auffassung der Revision gleichfalls zu. Auch wenn die Beklagte bereit war, sich nach Ablauf der ersten zehn Vertragsjahre die Fortführung ihres Betriebes in den bisherigen Räumen etwas kosten zu lassen, so nötigte sie das nicht, wie die Revision anzunehmen scheint, dazu, sich im Ausbauvertrag auf eine im Vergleich zum allgemeinen Preisniveau nicht angemessene Miete einzulassen.

4. Die Revision ist der Ansicht, das der Beklagten eingeräumte Optionsrecht stehe in Wirklichkeit einem Vormietrecht nahe, auf Grund dessen die Klägerin zwar verpflichtet war, die Räume der Beklagten gegebenenfalls auf weitere zehn Jahre zu überlassen, jedoch nur zu dem Mietzins, den sie im Falle einer Vermietung an etwaige andere Interessenten erzielen konnte. Diese Würdigung mag allenfalls möglich sein. Zwingend ist sie nicht. Mit ihr kann deshalb die Auslegung des Berufungsgerichts nicht zu Fall gebracht werden.

III. Das Berufungsgericht war deshalb nicht verpflichtet, die von der Klägerin angebotenen Beweise zu erheben, wonach dritte Mietinteressenten bereit

waren, für die von der Beklagten benutzten Räume 8 DM je qm zu zahlen. Es hat sich vielmehr rechtlich einwandfrei auf das Gutachten des Sachverständigen D. gestützt, der die angemessene Miete mit 4,50 DM errechnet hat. Die Richtigkeit dieses Gutachtens zieht auch die Revision nicht in Zweifel. Sie hält lediglich - zu Unrecht - die ihm zugrunde liegende Fragestellung nach der angemessenen Miete für unzutreffend.

IV. Der Hilfsantrag der Klägerin auf Räumung und Herausgabe ist nicht begründet. § 154 Abs. 1 BGB ist nicht anwendbar. Eine Regelung über den Mietzins liegt vor. Es ist deshalb nicht etwa ein wesentlicher Punkt des Mietvertrages für die Zeit ab 17. Februar 1964 offengeblieben.

V. Die Revision war nach allem mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Bundesrichter
Dr. Mezger ist
beurlaubt, orts-
abwesend und an
der Beifügung
seiner Unter-
schrift verhin-
dert.

Dr. Haidinger

Braxmaier