

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 157 Ge; WährG § 3

Zur Frage, ob der auf den Ortszuschlag der Beamtenbezüge gewährte sogenannte "Sockelbetrag" bei der Erhöhung des Mietzinses zu berücksichtigen ist, obwohl nach der vereinbarten Wertsicherungsklausel nur Veränderungen des Grundgehalts zur Anpassung der Miete führen sollen.

BGH, Urt. v. 2. Juni 1976 - VIII ZR 25/75 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 25/75

URTEIL

Verkündet am
2. Juni 1976
S c h e i b l ,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Ha [REDACTED] & G [REDACTED], Kaufmann Wolfgang A [REDACTED]
in B [REDACTED], Auf der Mu [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

die Firma N [REDACTED] Versand KG aA, vertreten durch ihre
persönlich haftenden Gesellschafter Josef N [REDACTED] und
Peter N [REDACTED] in F [REDACTED] am M [REDACTED], H [REDACTED] L [REDACTED]-
straße [REDACTED]/[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Lt

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juni 1976 durch die Richter Braxmaier, Claßen, Hoffmann, Wolf und Treier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 20. Dezember 1974 wie folgt abgeändert:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 50 000 DM nebst 5 % Zinsen seit 26. April 1974 zu zahlen.

Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin vermietete der Beklagten Geschäftsräume in Bremen mit schriftlichem Vertrag vom 1. Oktober 1959, der hinsichtlich des von der Beklagten zu zahlenden Mietzinses folgende, von der Landeszentralbank genehmigte Wertsicherungsklausel enthält:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Die zu zahlende Miete erhöht oder ermäßigt sich, wenn das Grundgehalt eines Bundesbeamten der Besoldungsordnung A, Besoldungsgruppe 5, Dienstaltersstufe 11, jedoch ohne Wohnungsgeldzuschuß und ohne Kindergeldzuschläge oder sonstige Zulagen, das z.Zt. 400,-- DM beträgt, sich um mehr als 9 % ändert. Werden jedoch Teuerungszulagen gewährt, so gilt diese Zulage als Änderung des Grundgehalts.

Hierunter fällt auch die Änderung des Grundgehalts aus sonstigen auf die Erhöhung des Grundgehalts gerichteten Maßnahmen.

Die Miete ist bei einer Änderung des vorbezeichneten Grundgehalts um mehr als 9 % vom Tage der Wirksamkeit dieser Änderung an entsprechend anzupassen."

Gestützt auf diese Klausel macht die Klägerin eine Mietzinsnachforderung für die Jahre 1971 bis 1973 geltend und beziffert diese auf insgesamt 203 186,52 DM, wovon sie jedoch mit der Klage nur einen Teilbetrag von 50 000 DM in der zeitlichen Reihenfolge der Fälligkeit geltend macht. Sie berechnet die Nachforderung aufgrund eines erstmalig für das Jahr 1971 durch das Erste Gesetz zur Vereinheitlichung und Neuregelung des Besoldungsrechts in Bund und Ländern vom 18. März 1971 (BGBl I 208) eingeführten sogenannten Sockelbetrages, der besoldungsrechtlich - neben der allgemeinen prozentualen Anhebung des Grundgehalts und des Ortszuschlages - in einer linearen Erhöhung des Ortszuschlages seinen Niederschlag gefunden hat. Der Sockelbetrag belief sich für 1971 auf 27 DM, für 1972 auf 30 DM (Erstes Besoldungserhöhungsgesetz vom 17. Oktober 1972 - BGBl I 2001) und für 1973 auf 40 DM (Zweites Besoldungserhöhungsgesetz vom 5. November 1973 - BGBl I 1569). Die Parteien streiten darüber, ob diese Sockelbeträge für die Miet-

zinsanpassung zu berücksichtigen sind. Die Berechnung der von der Klägerin gestellten Nachforderung wird als solche von der Beklagten ausdrücklich nicht angegriffen.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I. Nach Ansicht des Berufungsgerichts hat der in den Ortszuschlag des Beamtengehalts eingerechnete Sockelbetrag für die zwischen den Parteien vereinbarte Mietzinsanpassung außer Betracht zu bleiben, weil er als Bestandteil des Ortszuschlages dem für die Mietanpassung maßgebenden Grundgehalt nicht hinzugerechnet werden dürfe. Insbesondere sei der Sockelbetrag weder eine selbständige Teuerungszulage, wie sie Abs. 1 Satz 2 der Klausel voraussetze, noch eine gehaltserhöhende Maßnahme unter Umgehung einer Erhöhung des Grundgehalts, wie sie Abs. 2 der Klausel zum Gegenstand habe. Er könne auch nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung einer Teuerungszulage gleichgestellt werden, weil damit die Struktur der Klausel, die die Berücksichtigung des Ortszuschlages mit seinen Erhöhungen für die Mietanpassung ausschließe, auf Kosten der Praktikabilität der Wertsicherungsvereinbarung verwischt werde; auch habe die Nichtberücksichtigung des Sockelbetrages nicht zur

Folge, daß die Klausel ihren Zweck überhaupt nicht mehr erfülle, da sie, soweit das Grundgehalt erhöht werde, noch funktioniere.

II. Diese Auslegung beruht auf einer Verletzung der §§ 157, 242 BGB, weil sie dem Zweck der vereinbarten Wertsicherungsklausel widerspricht.

1. Rechtlich nicht zu beanstanden ist allerdings die Annahme des Berufungsgerichts, daß der Ortszuschlag nach Abs. 1 Satz 1 der Klausel zu den nicht zum Grundgehalt zu rechnenden Zulagen gehört; auch wenn er sich von dem dort ausdrücklich erwähnten, jedoch bereits im Jahre 1957 durch den Ortszuschlag abgelösten Wohnungsgeldzuschuß erheblich unterscheidet (vgl. dazu Wurster/Gohla, Bundesbesoldungsrecht, 2. Aufl. Bd. I Vorbem. vor § 12 BBesG), so konnte das Berufungsgericht ihn doch unbedenklich als "sonstige Zulage" im Sinne des Abs. 1 Satz 1 ansehen und hieraus auch weiter entnehmen, daß etwaige Änderungen des Ortszuschlages grundsätzlich ebenfalls für die Mietzinsanpassung unerheblich sein sollten.

Daraus allein folgt aber noch nicht, daß auch der im Jahre 1971 neu eingeführte Sockelbetrag für die Mietanpassung außer Betracht zu bleiben hat. Dies ist vielmehr nur dann richtig, wenn auch die weitere Annahme des Berufungsgerichts zutrifft, daß der Sockelbetrag weder als Teuerungszulage nach Abs. 1 Satz 2 noch als eine sonstige auf die Erhöhung des Grundgehalts gerichtete Maßnahme im Sinne des Abs. 2 der Klausel zu behandeln ist; anderenfalls hat er nach diesen Vertragsbestimmun-

gen als Änderung des Grundgehalts zu gelten, obwohl er besoldungstechnisch in den Ortszuschlag eingearbeitet wurde.

2. Ob der Auslegung des Berufungsgerichts auch insoweit gefolgt werden könnte, als es unter einer "Teuerungszulage" im Sinne des Abs. 1 Satz 2 der Vereinbarung nur eine selbständige teuerungsbedingte Zulage versteht, die der Sockelbetrag zweifellos nicht ist, und ob die Einführung dieses Erhöhungsbetrages auch nicht wenigstens teilweise eine sonstige auf die Erhöhung des Grundgehalts gerichtete Maßnahme im Sinne von Abs. 2 der Klausel ist, kann dahingestellt bleiben. Geht man von der einschränkenden Auslegung des Berufungsgerichts aus, so rechtfertigen die von ihm getroffenen tatsächlichen Feststellungen jedenfalls im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung die Gleichstellung des Sockelbetrages mit einer Teuerungszulage im Sinn von Abs. 1 Satz 2 der Klausel, obwohl der Sockelbetrag im Rahmen des Ortszuschlags und nicht des Grundgehalts gewährt wird.

a) Nach der Feststellung des Berufungsgerichts haben die Parteien die Gewährung von Sockelbeträgen im Rahmen des Ortszuschlags beim Vertragsschluß nicht vorausgesehen und auch noch nicht voraussehen können. Da der Sockelbetrag allgemein zur Anpassung der Beamtgehälter an die Entwicklung der wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse eingeführt wurde (vgl. Drucksachen VI - 3169 und VI - 3794 des 6. Deutschen Bundestages; Clemens, Kommentar zum Besoldungsrecht des Bundes und der Länder, BBesG § 12 Anm. 1 und 5), bezweckt er insbe-

sondere auch den Ausgleich des Kaufkraftschwundes beim Grundgehalt. Da der Ortszuschlag zusammen mit dem Kinderzuschlag allmählich in den unteren Besoldungsgruppen fast die Hälfte der Gesamtbezüge ausmacht, verliert das Grundgehalt als Leistungsentgelt an Bedeutung (Clemens, aaO § 12 Anm. 5). Durch diese Entwicklung hat sich die Frage, welche Bedeutung der Sockelbetrag für die Mietanpassung haben soll, nachträglich als regelungsbedürftig erwiesen. Mit Recht geht daher auch das Berufungsgericht davon aus, daß die Wertsicherungsvereinbarung insoweit eine Lücke aufweist.

b) Die Ausfüllung dieser Vertragslücke nach den Grundsätzen der ergänzenden Vertragsauslegung ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Wertsicherungsvereinbarung im vorliegenden Fall dem Genehmigungserfordernis nach § 3 WährG unterliegt (vgl. Senatsurteil vom 8. November 1972 - VIII ZR 123/71 = WM 1972, 1442 f). Allerdings ist durch die von der Landeszentralbank erteilte Genehmigung nur derjenige Inhalt der Wertsicherungsklausel gedeckt, der Gegenstand der Genehmigung war; deshalb können subjektive Vorstellungen der Parteien beim Vertragsschluß keine Berücksichtigung finden, soweit sie im objektiven Inhalt der Vereinbarung nicht zum Ausdruck gekommen sind (vgl. Senatsurteil vom 11. November 1974 - VIII ZR 106/73 = WM 1974, 1221, 1223). Mit dieser Einschränkung aber ist auch eine ergänzende Vertragsauslegung der Klausel möglich, jedenfalls dann, wenn, wie hier, alle für die Auslegung wesentlichen Gesichtspunkte sich bereits aus der Klausel selbst ergeben.

c) Bei Berücksichtigung des Parteiwillens, wie er in der Vereinbarung zum Ausdruck gekommen ist, gebieten Treu und Glauben die Gleichstellung des Sockelbetrages mit einer selbständigen Teuerungszulage im Sinne des Abs. 1 Satz 2 der Klausel.

aa) Sowohl Abs. 1 Satz 2 als auch Abs. 2 der Klausel verfolgen ersichtlich übereinstimmend den Zweck, die Eignung des Grundgehalts als Bezugsgröße für die Wertsicherung des Mietzinses auch gegenüber solchen Gehaltserhöhungen sicherzustellen, die die Anpassung der Beamtengehälter an veränderte wirtschaftliche Verhältnisse ohne eine entsprechende Änderung der Grundgehälter durchführen. Zu diesem Zweck sind Teuerungszulagen (Abs. 1 Satz 2) sowie sonstige das Gehalt verändernde Maßnahmen, die eine Änderung des Grundgehalts umgehen (Abs. 2), der Änderung des Grundgehalts gleichgestellt worden.

Dieser Zweck erfordert auch die Berücksichtigung des Sockelbetrages bei der Mietzinsanpassung, weil er eine Maßnahme zur Anpassung der Beamtengehälter an den Kaufkraftschwund der Währung darstellt, durch die eine Änderung der Grundgehälter vermieden wurde.

Bliebe der Sockelbetrag unberücksichtigt, hätte dies zur Folge, daß der Klägerin ein voller Ausgleich des Kaufkraftschwundes der Währung allein aus dem Grunde versagt bliebe, weil dieser bei den Beamtengehältern unvorhergesehen außerhalb des Grundgehalts erfolgt ist. Dieses Ergebnis stünde zugleich im Widerspruch zu der Zwecksetzung der gesamten von den Parteien getroffenen

Wertsicherungsvereinbarung, insbesondere auch zu Abs. 1 Satz 1 der Klausel, auf den das Berufungsgericht seine gegenteilige Auslegung stützt. Denn die Wertsicherung einer Mietzinsforderung bezweckt typischerweise die Anpassung der Miete an etwaige Kaufkraftschwankungen der Währung. Dies gilt - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - gerade auch im Falle der Anknüpfung des Mietzinses an die Entwicklung eines bestimmten Beamtengehalts (vgl. Senatsurteile vom 11. November 1974 - VIII ZR 106/73, aaO; vom 21. Januar 1976 - VIII ZR 113/74 = WM 1976, 385, 386 rechte Spalte).

bb) Wäre der Sockelbetrag als selbständige Zulage eingeführt worden, wäre er ebenso wie seine späteren Erhöhungen ohne Zweifel eine Teuerungszulage im Sinne des Abs. 1 Satz 2 der Klausel und damit als Grundgehaltserhöhung zu behandeln, weil er der Anpassung der Beamtengehälter an die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse diene und damit im wesentlichen die Funktion eines Teuerungsausgleichs hatte.

Allerdings wurden die in die Ortszuschläge eingearbeiteten Sockelbeträge neben der prozentualen Erhöhung auch deshalb gewährt, um den unteren Besoldungsgruppen in der Relation zu den höheren Einkommen eine Besserstellung zu ermöglichen (vgl. Clemens, aaO, § 12 Anm. 1 und 5). Diese gleichzeitige sozialpolitische Zwecksetzung ändert jedoch nichts daran, daß es sich gleichwohl um einen Teuerungsausgleich handelte.

cc) Der Funktion des Sockelbetrages als eines allgemeinen, nicht nur auf den bis dahin gezahlten Ortszuschlag zu beziehenden Teuerungsausgleichs hätte es bei Berücksichtigung der in der Wertsicherungsvereinbarung zum Ausdruck gekommenen Vorstellungen der Parteien zudem am ehesten entsprochen, ihn als selbständige Teuerungszulage einzuführen. Daß das Bundesbesoldungsgesetz derartige selbständige Teuerungszulagen nicht vorsah (vgl. § 2 BBesG vom 27. Juli 1957, BGBl I 993), muß hierbei außer Betracht bleiben, da dies für die in Abs. 1 Satz 2 der Klausel behandelten Teuerungszulagen ganz allgemein gilt. Entscheidend ist vielmehr, daß der Sockelbetrag in seiner Funktion als Teuerungszulage dem Ortszuschlag nicht ausschließlich zugeordnet werden kann, weil er vor allem dem Teuerungsausgleich beim Grundgehalt als dem Hauptbestandteil des Beamtengehalts dient.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die einheitlichen und damit das Gehaltsgefüge nivellierenden Sockelbeträge nur deshalb bei den Ortszuschlägen eingearbeitet wurden, um das Gefüge der leistungsbezogenen Grundgehälter nicht zu verzerren. Diese besoldungspolitische Zielsetzung, die auch aus den von der Klägerin mitgeteilten - in einem anderen Rechtsstreit erstatteten - Auskünften des Bundesministers des Inneren, des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen und des Deutschen Beamtenbundes hervorgeht, ist aber für die Frage, ob der Vertragszweck die Gleichstellung des Sockelbetrages mit einer selbständigen Teuerungszulage erfordert, nicht erheblich. Für die Frage der Wertsicherung ist vielmehr ausschlaggebend, daß die Sockelbeträge dem Ausgleich des gerade auch beim Grundgehalt eingetretenen Kaufkraft-

schwundes dienen und daß ihre Nichtberücksichtigung deshalb die bezweckte Wertsicherung beeinträchtigen würde.

dd) Nach allem ist es ein Gebot von Treu und Glauben, den im Jahre 1971 in den Ortszuschlag aufgenommenen Sockelbetrag wie auch seine späteren Erhöhungen in den Jahren 1972 und 1973 den Teuerungszulagen im Sinne von Abs. 1 Satz 2 der Klausel gleichzustellen und für die Mietanpassung ebenso zu berücksichtigen.

Daß hierdurch die Praktikabilität der Wertsicherungsklausel in erheblichem Maß beeinträchtigt wird, wie das Berufungsgericht meint, kann nicht anerkannt werden. Allerdings ist der Sockelbetrag in die gesetzlich angehobenen Ortszuschläge eingearbeitet worden, ohne daß er hierbei gesondert ausgewiesen wurde. Die Höhe der Sockelbeträge steht jedoch gleichwohl nachprüfbar fest. Auch ist es im Streitfalle Sache der Klägerin, diese Voraussetzung ihres Anspruchs auf eine erhöhte Miete darzutun und zu beweisen. Dadurch wird keine zu große Unsicherheit in die vertraglichen Beziehungen der Parteien hineingetragen.

III. 1. Aufgrund der Berücksichtigung der Sockelbeträge für die Mietanpassung ist die der Höhe nach unstreitige Hauptforderung mithin begründet.

2. Zinsen kann die Klägerin jedoch gemäß §§ 353, 352 HGB erst seit der Zustellung der Klagschrift und auch nur in Höhe von 5 % der Hauptforderung verlangen, weil sie weder eine frühere Zahlungsaufforderung, die

nach Abs. 3 der Klausel bereits für die Fälligkeit des Mietzinserhöhungsbetrages erforderlich war, noch einen 5 % übersteigenden Schaden dargelegt hat.

3. Hiernach war der Klage bis auf die Zuvielforderung bei den Zinsen unter entsprechender Abänderung der Urteile der Vorinstanzen stattzugeben.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 Abs. 2 ZPO.

Braxmaier

Claßen

Hoffmann

Wolf

Treier