

2136 082

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB §§ 157 C, 535, 58.

Haben die Parteien eines Miet- oder Pachtvertrages, der nicht dem Mieterschutzgesetz unterfällt, vereinbart, die Räume würden zu den Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes überlassen, so kann eine solche Vereinbarung dahin verstanden werden, daß bei Aufhebung von Vorschriften des Mieterschutzgesetzes die an deren Stelle tretenden Gesetzesbestimmungen auf den Vertrag anzuwenden sind.

BGH, Urt. v. 15. Dezember 1965 - VIII ZR 33/64 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 33/64

URTEIL

Verkündet am

15. Dezember 1965
Klett,
Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 1) des Bauingenieurs Karl D. [REDACTED] in H. [REDACTED]-
Br. [REDACTED], T. [REDACTED] stieg [REDACTED],
- 2) des Walter P. [REDACTED] in H. [REDACTED]-Br. [REDACTED], T. [REDACTED]-
stieg [REDACTED],
- 3) der Carola S. [REDACTED] in H. [REDACTED], Se. [REDACTED]-
straße [REDACTED],
- 4) des Herbert W. [REDACTED] in H. [REDACTED]-Br. [REDACTED], T. [REDACTED]-
stieg [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägern,

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

gegen

- 1) Gertrud A. [REDACTED],
- 2) Frieda B. [REDACTED],
- 3) Paul B. [REDACTED],
- 4) a) Elisabeth H. a. [REDACTED],
b) Christa H. o. [REDACTED],
c) Gisela R. [REDACTED],
- 5) Minna M. [REDACTED],

zu 1-5 in ungeteilter Erbengemeinschaft, bezeichnet als
"B. [REDACTED]-Erbengemeinschaft", in H. [REDACTED], Sp. [REDACTED] str. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Juni 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten zu 1 bis 4 wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 28. November 1963 aufgehoben, soweit zum Nachteil der Beklagten zu 1-4 erkannt ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind als Erben in ungeteilter Erbengemeinschaft nach Alfred B., Eigentümer einer ausgedehnten Grundstücksfläche in H-Br. Die Erben haben mit gesonderten privatschriftlichen Pachtverträgen einzelne unbebaute Parzellen des Grundstücks an eine größere Zahl von Pächtern, darunter die Beklagten, zur Errichtung einer "Baulichkeit" (so an Beklagte zu 1 und 2) oder eines "Kleinhauses" (so Beklagte zu 3 und 4) auf die Dauer von 10 Jahren überlassen. Die Überlassung geschah, wie es im Verträge wörtlich heißt, "im Sinne des Mieterschutzgesetzes". Mit dem Beklagten zu 1 wurde der Vertrag am 1. Oktober 1950, mit dem Beklagten zu 2 am 1. Januar 1953, mit der Beklagten zu 3 am 2. Juli 1947 und mit dem Beklagten zu 4 am 9. November 1949 geschlossen. Über die Kündigung ist in allen Verträgen be-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

stimmt, daß beiden Parteien das Recht vorbehalten bleibe, das Vertragsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Vierteljahr auf den Schluß des Kalenderjahres zu kündigen, jedoch seitens der Kläger nicht vor Ablauf der vereinbarten 10 Jahre von Abschluß des Vertrages ab. Als Jahrespachtzins wurde ein Betrag von 0,42 DM je qm vereinbart. Er war in dieser Höhe jeweils vom Baurechtsamt der Stadt H[REDACTED] aufgrund der Bekanntmachung der Baubehörde vom 9. März 1951 über die "Höchstbeträge für die Nutzung nicht kleingärtnerischer Flächen durch Errichtung von Wohnbauten" (Amtlicher Anzeiger Teil II des H[REDACTED] Gesetz- und Verordnungsblattes Nr. 56 vom 14. März 1951) festgesetzt worden. Die Beklagten haben auf den Parzellen Wohngebäude errichtet, die Wege als provisorisch befestigte Straßen ausgebaut und die erforderlichen Strom-, Gas- und Wasseranschlüsse legen lassen.

Mit Rundschreiben vom 27. Dezember 1960 teilten die Kläger sämtlichen Pächtern mit, da die Preisbindung für unbebaute Grundstücke aufgehoben worden sei, entfalle für die abgeschlossenen Pachtverträge die Preisbindung. Mit Wirkung vom 1. April 1961 ab betrage der Pachtzins eine DM jährlich je qm. Außerdem kündigten die Kläger den jeweiligen Pachtvertrag zum nächsten Kündigungstermin. Für den Fall, daß die Kündigung zu einem späteren Zeitpunkt als zum 31. Dezember 1961 wirksam sei, werde der Vertrag aus wichtigem Grunde und wegen Fortfalls der Geschäftsgrundlage zum 31. Dezember 1961 vorzeitig aufgekündigt. Die Kündigung wurde mit der Anpassung des Pachtpreises an die jetzigen Verhältnisse, mit der Erhöhung der Aufschließungskosten und damit begründet, daß die Stadt H[REDACTED] eine Neuaufteilung des Geländes plane.

Am Schluß des Schreibens heißt es:

"Sollte sich durch die Neuplanung ergeben, daß die Ihnen

verpachtete Parzelle in der gleichen Form bestehen bleibt, sind wir durchaus bereit, mit Ihnen einen neuen Pachtvertrag abzuschließen. Solange die Neuplanung nicht feststeht, kann die Parzelle von Ihnen in der bisherigen Form weiter benutzt werden, falls Sie einverstanden sind, ab 1.4.1961 die jetzt angemessene Pacht dafür zu zahlen."

Etwa 50 der Pächter erklärten sich mit einer Erhöhung des Pachtzinses auf 1 DM einverstanden. Die übrigen, darunter die Beklagten, lehnten eine Pachterhöhung ab. Eine von den Klägern begehrte Mitwirkung bei der Pachterhöhung verweigerte das Baurechtsamt mit der Begründung, daß seit dem 29. Oktober 1960 die Preisbindung für nicht landwirtschaftliche Grundstücke aufgehoben sei. Mit Schreiben vom 15. Dezember 1961 forderten die Kläger die Beklagten erneut zur Zahlung der erhöhten Pacht auf und verlangten darüberhinaus für die Zeit ab 1. Januar 1962 eine Jahrespacht von 2 DM je qm.

Mit der Klage erstreben die Kläger Verurteilung der Beklagten zur Nachzahlung der auf 1 DM erhöhten Pacht für die Zeit ab 1. April 1961 und zur Zahlung eines jährlichen Pachtzinses von 2 DM je qm für die Zeit ab 1. Januar 1962. Sie haben beantragt, die Beklagten zur Zahlung folgender Beträge zu verurteilen: den Beklagten zu 1 einmalig 285,30 DM und jeweils am 1. eines jeden Kalendermonats je 109,33 DM abzüglich gezahlter Beträge, den Beklagten zu 2 einmalig 239,69 DM und jeweils am 1. eines jeden Kalendervierteljahres weitere 44,40 DM abzüglich gezahlter Beträge, die Beklagte zu 3 einmalig 192,64 DM und jeweils am 1. Mai und 1. November eines jeden Kalenderjahres 653 DM und den Beklagten zu 4 einmalig 298,80 DM und jeweils am 1. eines jeden Kalenderhalbjahres weitere 542,70 DM abzüglich gezahlter Beträge.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungszuge haben die Kläger von den Beklagten zu 1, 3 und 4 auch die Räumung der gepachteten Parzellen verlangt, weil

mit ihnen die Verträge bereits abgelaufen seien.

Das Berufungsgericht hat die Beklagten nach dem Zahlungsanträge verurteilt und die Räumungsklage abgewiesen.

Die Beklagten erstreben mit der Revision die Abweisung auch der Zahlungsklage. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A. Die Beklagten zu 1 und 2.

I. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Pachtverhältnisse mit den Beklagten zu 1 und 2 seien nach dem Ablauf der 10 Jahre, für die sie eingegangen sind, trotz der ausgesprochenen Kündigung im Einverständnis mit den Klägern zu den Bedingungen des Mieterschutzgesetzes fortgesetzt worden. Der Umstand, daß die Beklagten sich geweigert haben, die geforderte höhere Pacht zu zahlen, gebe keinen dem Mieterschutzgesetz zu entnehmenden Aufhebungsgrund; denn die entsprechende Bestimmung des § 3a MSchG sei bereits durch das 1. Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 aufgehoben worden und deshalb im Zeitpunkt der Kündigung nicht mehr in Kraft gewesen. Für die Zeit ab 1. Januar 1961 könnten die Kläger, so meint das Berufungsgericht, trotzdem einen erhöhten Pachtzins verlangen. Zwar könnten sie die Erhöhung des Pachtzinses nicht unmittelbar aus dem Pachtvertrag begehren. Wenn nach diesem Verträge die Erhöhung des Pachtzinses einer gesetzlichen Grundlage bedürfe, so sei das allerdings dahin zu verstehen, daß etwaige Pachtzinserhöhungen sich im Rahmen der Preisbindung durch die gesetzlichen Preisbildungsvorschriften halten müßten. Die Beklagten hätten sich aber nicht verpflichtet, die jeweils preis-

rechtlich zulässige Miete zu zahlen. Eine einseitige Festsetzung des neuen Pachtzinses durch die Kläger reiche danach nicht aus, eine Zahlungsverpflichtung der Beklagten zu begründen. Die Klageforderung sei aber unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage begründet. Ein Wegfall könne zwar nicht darin gesehen werden, daß die starre Pachtzinsfestsetzung gelockert worden sei, denn die Vertragspartner hätten bereits an eine Erhöhung des Pachtzinses in der Zukunft gedacht. Dagegen seien als Geschäftsgrundlage die beiderseitigen Vorstellungen von der Gleichwertigkeit und dem Gleichwertigbleiben von Leistung und Gegenleistung anzusehen. Diese Geschäftsgrundlage sei weitgehend erschüttert, denn durch das beträchtliche Ansteigen der Grundstückspreise habe sich der Bodenwert des Pachtlandes von 6 DM, der der Bemessung der bisherigen Pacht zugrunde gelegen habe, auf 30 DM pro qm erhöht. Ein solcher Wegfall der Geschäftsgrundlage habe bei Dauerschuldverhältnissen in erster Linie eine Anpassung an die veränderte Lage zur Folge. Das führe hier zu dem Ergebnis, daß den Klägern nicht mehr zugemutet werden könne, sich mit einem Pachtzins von 0,42 DM zu begnügen. Unter diesen Umständen verstoße es gegen Treu und Glauben, die Kläger an dem ursprünglich vereinbarten Pachtzins von 0,42 DM festzuhalten. Es erscheint gerecht und billig, wenn die Kläger sich für das Jahr 1961 zur allmählichen Anpassung des Pachtzinses an den Bodenwert mit einem Pachtzins von 1 DM begnügten, für das Jahr 1962 aber eine Pacht von 2 DM pro qm beehrten.

II. Diese Erwägungen sind nicht frei von Rechtsirrtum.

1. Der Auffassung des Berufungsgerichts, die Bestimmung des Pachtvertrages über die Höhe des Mietzinses sei nach den Vorschriften des Mietrechts unabänderbar gewesen, kann nicht beigetreten werden.

a) Auszugehen ist von der Rechtslage, die vor Ablauf der zehnjährigen Pachtdauer bestand. In dieser Zeit hatten die Kläger bereits aus folgenden Gründen die Möglichkeit einer Pachtzinserhöhung: Die Verträge enthalten die Vereinbarung, daß sie im Sinne des Mieterschutzgesetzes abgeschlossen seien. Diese Klausel legt das Berufungsgericht dahin aus, daß damit die Kündigungsgründe des Mieterschutzgesetzes für die Verträge maßgebend seien. Wird dieser Auslegung gefolgt, so war zunächst jedenfalls § 3 a MSchG für die Verträge maßgebend. Es ist zwar richtig, daß diese Bestimmung durch § 40 1. BMG aufgehoben worden ist. Das Berufungsgericht hat aber übersehen, daß § 3 a MSchG nicht ersatzlos fortgefallen ist. Diese Bestimmung ist vielmehr mit Inkrafttreten des Ersten Bundesmietengesetzes gegenstandslos geworden, weil die §§ 18 ff 1. BMG einen neuen Weg für die Durchsetzung genehmigter Mieterhöhungen geschaffen haben (Roquette, Bundesmietengesetze 3. Aufl. § 40 1. BMG Anm. 1). Der Vermieter kann nunmehr durch einfache Erhöhungserklärung die zulässige Mieterhöhung zum Vertragsinhalt erheben, selbst wenn der Mietvertrag noch läuft und der Mieter Kündigungsschutz genießt. Anstelle des § 3 a MSchG sind also die Vorschriften der §§ 18 ff 1. BMG getreten. Damit sind diese Vorschriften auch Inhalt der Verträge der Parteien geworden. Sie enthalten nur eine Fortführung und Ausgestaltung des bereits in § 3 a MSchG enthaltenen Grundgedankens. Es ist nicht anzunehmen, daß die Parteien für ihre Vertragsverhältnisse schlechthin einen Wegfall des § 3 a MSchG in Kauf genommen hätten, ohne damit die an deren Stelle getretene Regelung nunmehr als Vertragsinhalt gewollt zu haben. Auf diesen Vertragswillen weisen insbesondere die Bestimmungen in den Verträgen hin, daß eine Erhöhung des Pachtzinses einer gesetzlichen Grundlage bedürfe. Es liegt nichts näher, als daß damit gemeint ist, daß dann, wenn der Gesetzgeber eine Erhöhung

unter bestimmten Voraussetzungen und Formen zulasse, wie dies in §§ 18 ff 1. BMG geschehen ist, auch eine solche Regelung auf die Verträge Anwendung finden solle. Zwar findet das Erste Bundesmietengesetz ebensowenig unmittelbar auf die Verträge Anwendung wie das Mieterschutzgesetz selbst. Aber das schließt nicht aus, daß die Parteien ebenso, wie sie § 3 a MSchG zum Vertragsinhalt machen konnten, auch vereinbaren konnten, daß eine Bestimmung, die die Vorschrift des § 3 a MSchG ersetzt und fortführt, Vertragsinhalt werden solle. Das liegt umso näher, als das Erste Bundesmietengesetz die rechtliche Lage des Vermieters nicht verschlechtern, sondern verbessern will. Die Klausel, die Parzelle werde "im Sinne des Mieterschutzgesetzes" überlassen, ist also dahin zu verstehen, daß bei Aufhebung von Vorschriften des Mieterschutzgesetzes die an deren Stelle tretenden Bestimmungen auf den Vertrag anzuwenden sind. Für den Fall, daß die Bekanntmachung der Baubehörde vom 9. März 1951 über die Höchstbeträge für das Nutzungsentgelt noch in Kraft sein sollte, könnte sich demnach eine entsprechende Anwendung des § 18 1. BMG anbieten. Für den Fall, daß die Bekanntmachung nicht mehr gilt, käme eine Anwendung des § 23 1. BMG in Betracht. Da die Kläger unbebaute Grundstücke verpachtet haben, wird zu prüfen sein, ob der angemessene Pachtzins in entsprechender Anwendung des § 24 1. BMG etwa nach dem ortsüblichen Pachtzins zu bemessen sein wird.

b) Die Rechtslage ändert sich nicht dadurch, daß die Pachtzeit von zehn Jahren inzwischen abgelaufen ist.

Ist das Pachtverhältnis über den vereinbarten Zeitpunkt hinaus bestehen geblieben, sei es in entsprechender Anwendung des § 1 Abs. 2 MSchG, sei es nach § 568 BGB, so werden die Verpächter durch den Ablauf der Pachtzeit nicht schlechter gestellt als sie vorher standen. Sie können daher in der

vorher dargelegten Weise von der Möglichkeit einer Pachtzinserhöhung Gebrauch machen.

Solite die Prüfung ergeben, daß das Pachtverhältnis nicht fortgesetzt worden ist und die Beklagten das Pachtgrundstück den Klägern vorenthalten haben, so schulden die Beklagten nach § 557 BGB ein Nutzungsentgelt, das sich in erster Linie nach dem vereinbarten Pachtzins bestimmt. Das bedeutet aber nicht, daß die Kläger nach Vertragsende lediglich den im Pachtvertrag vereinbarten Pachtzins von 0,42 DM je Quadratmeter verlangen könnten. Wie der erkennende Senat in den Urteilen vom 7. Dezember 1960 (VIII ZR 16/60 - NJW 1961, 916) und vom 30. Oktober 1963 (VIII ZR 114/62) ausgeführt hat, kann nach dem Grundgedanken, der dem § 557 BGB innewohnt, der Vermieter bei Vorenthaltung der Mietsache nicht schlechter gestellt sein, als wenn das Mietverhältnis noch andauern würde. Die Kläger könnten daher auch nach der Auflösung des Pachtverhältnisses für die Zeit, in der die Beklagten das Pachtgrundstück ohne Berechtigung nutzen, den Pachtzins beanspruchen, den ihnen die Beklagten bei Fortsetzung des Pachtverhältnisses nach zulässiger Pachtzinerhöhung hätten zahlen müssen. Die Kläger könnten auch, wenn es ihnen möglich gewesen wäre, das Grundstück zu höherem Pachtzins zu verpachten, diesen Pachtzins unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes nach § 557 Satz 2 BGB (vgl. Urt. des erkennenden Senats vom 19. Februar 1964 (VIII ZR 164/62 - BGH Warn 1964 Nr. 62 = WM 1964, 389), gegebenenfalls auch der ungerechtfertigten Bereicherung (vgl. das zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung bestimmte Urteil des erkennenden Senats vom 10. November 1965 - VIII ZR 12/64 -) verlangen.

2. Da somit die Entscheidung über eine Erhöhung des Pachtzinses schon aufgrund des Vertrages im Zusammenhang mit der gesetzlichen Regelung des Ersten Bundesmietenge-

setzes und der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches getroffen werden kann, ist für eine Anwendung der Grundsätze über die Änderung der Geschäftsgrundlage kein Raum. Es bedarf daher keines Eingehens auf die Angriffe der Revision gegen die hierzu ergangenen Ausführungen des Berufungsgerichts.

3. Wie hoch der sich bei Anwendung der §§ 18 ff 1. BMG ergebende Pachtzins ist, kann vom erkennenden Senat nicht abschließend entschieden werden. Die Gesichtspunkte, die das Berufungsgericht im Zusammenhang mit seinen Ausführungen über die Änderung der Geschäftsgrundlage angeführt hat, sind auf die Entscheidung über die nach dem ersten Bundesmietengesetz geschuldete Miete nicht übertragbar. Das Berufungsgericht, an das die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden muß, wird von sich aus diese Frage zu prüfen haben. Dabei wird der Umstand, daß die Grundstückspreise seit Abschluß der Pachtverträge auf das Fünffache gestiegen sein sollen, nicht ohne weiteres eine Erhöhung des Pachtzinses auf den fünffachen Betrag rechtfertigen. Es ist denkbar, daß der Wert eines als Bauland in Betracht kommenden Grundstücks nach Freigabe der Preise erheblich gestiegen ist, daß aber der ortsübliche Pachtzins für die Verpachtung eines solchen Grundstücks zur Errichtung von Kleinhäusern sich nicht in entsprechender Weise erhöht hat. Es liegt nahe, daß jemand, der ein Kleinhaus auf einem gepachteten Gelände errichten will, nicht dazu ein Grundstück wählt, das er möglicherweise wegen anderweiter Baupläne in kürzerer Zeit wieder räumen muß.

B. Die Beklagte zu 3

I. Der zehnjährige Vertrag mit der Beklagten zu 3 lief am 31. Oktober 1957 ab. Er ist nach diesem Zeitpunkt zweifellos mit den alten Bedingungen fortgesetzt worden. Die Be-

stimmung über eine Änderung des Pachtzinses lautet im Vertrage mit der Beklagten zu 3 wie folgt:

"Der festgelegte Grundwert beträgt heute RM 6 per qm. Etwaige Veränderungen bedingen eine Anpassung der Pacht. Die jährliche Vergütung beträgt demnach 7 % = 42 Pfg. per qm p.a."

Das Berufungsgericht meint, von der Beklagten zu 3 könnten die Kläger die erhöhte Pacht aufgrund des abgeschlossenen Vertrages verlangen. Es legt die Vereinbarung dahin aus, daß der zu zahlende Pachtzins in einem bestimmten Verhältnis zum Wert des Grund und Bodens stehen solle. Das Berufungsgericht führt weiter aus, auf jeden Fall sei eine erhebliche Veränderung eingetreten, die eine Anpassung erforderlich mache. Dem Bedenken, daß in der Vereinbarung offen geblieben sei, auf welche Weise eine Anpassung der Pacht erfolgen solle, werde durch die §§ 316, 315 BGB begegnet. Nach § 316 stehe bei gegenseitigen Verträgen die Bestimmung des Umfanges der Gegenleistung im Zweifel demjenigen zu, der die Gegenleistung zu fordern habe. Die Kläger hätten somit den Pachtzins nach billigem Ermessen bestimmen dürfen. Die getroffene Festsetzung sei für die Beklagte zu 3 verbindlich, weil sie der Billigkeit entspreche.

II. Soweit die Revision rügt, die Vereinbarung sei unbestimmt und daher nichtig, kann ihr nicht gefolgt werden. Die tatrichterliche Auslegung, mit dem Worte "Veränderungen" sei der Wert des Grundstückes gemeint, läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Ob die Anpassung dahin führen muß, schematisch als Pachtzins jeweils 7 % des Grundstückswertes festzusetzen, bedarf keiner Erörterung. Entgegen der Auffassung der Revision, hat das Berufungsgericht eine solche Auslegung nicht getroffen. Seine Ausführungen sind lediglich dahin zu verstehen, daß eine Erhöhung des Pachtzinses auf 2 DM der

Billigkeit entspricht. Daß 7 % von 30 DM etwa 2 DM ergeben, ist für das Berufungsgericht lediglich ein Anhaltspunkt.

Mit Recht greift die Revision aber die Auffassung des Berufungsgerichts an, die Kläger hätten nach § 316 BGB den Pachtzins nach billigem Ermessen bestimmen dürfen. Es kann dahin gestellt bleiben, ob die Auffassung des Berufungsgerichts, die Kläger als Verpächter seien zur Bestimmung des Pachtzinses berechtigt, der rechtlichen Nachprüfung standhält. Das Berufungsgericht hat jedenfalls nicht beachtet, daß für ein billiges Ermessen der Kläger kein Raum ist, weil das Maß der Pachtzinserhöhung sich schon aus dem Pachtvertrage ergibt. In ihm ist nämlich ebenfalls die Klausel enthalten, daß das Pachtverhältnis entsprechend dem Mieterschutzgesetz abgeschlossen worden ist. Daraus folgt, daß wie bei den Beklagten zu 1 und 2 die Kläger auch gegenüber der Beklagten zu 3 eine Mieterhöhung nur im Rahmen der §§ 18 ff 1. BMG vornehmen durften. Infolgedessen ist die Rechtslage dieselbe wie bei den Beklagten zu 1 und 2.

C. Der Beklagte zu 4.

I. Der Vertrag mit dem Beklagten zu 4 ist am 30. April 1959 abgelaufen. Auch er ist zu den alten Bedingungen fortgesetzt worden. Über eine Erhöhung des Pachtzinses ist im Vertrage folgende Abmachung getroffen:

"Es ist zwischen den Parteien vereinbart, daß der Pachtzins von 42 Pfg. pro qm, wie vom Baurechtsamt festgesetzt wurde, beträgt und erhoben wird. Eine evt. Veränderung in der Höhe des Pachtzinses soll vom obigen Amt festgesetzt werden und soll alsdann rechtsgültig sein. Bis dahin gilt der Satz von 42 Pfg. Auf eine Nach- resp. Rückzahlung wird beiderseits verzichtet."

Das Berufungsgericht hält die Klageforderung gegen den Beklagten zu 4 ebenfalls unter dem Gesichtspunkt der Änderung

der Geschäftsgrundlage für begründet. Es führt aus, auf den Pachtvertrag könne die begehrte Pachtzinserhöhung nicht gestützt werden. Die Parteien hätten eine behördliche Festsetzung vorgesehen. Unstreitig setze das Baurechtsamt einen Pachtzins nicht mehr fest. Die Voraussetzungen für eine Bestimmung durch Urteil nach § 319 Abs. 1 Satz 2 BGB liege nicht vor, weil kein Anhaltspunkt dafür gegeben sei, daß die Vertragspartner die Behörde als einen Dritten hätten einschalten wollen, der den Pachtzins nach billigem Ermessen bestimme.

II. Auch gegenüber dem Beklagten zu 4 fehlt es an den Voraussetzungen für eine Anpassung des Pachtzinses wegen Änderung der Geschäftsgrundlage. Haben die Parteien daran, daß das Baurechtsamt seine Mitwirkung bei der Pachtfestsetzung aus rechtlichen Gründen verweigern könne, nicht gedacht, so hat der Vertrag eine Lücke. Diese Lücke muß im Wege ergänzender Vertragsauslegung ausgefüllt werden. Die Vereinbarung, daß das Baurechtsamt den angemessenen Pachtzins festsetze, konnte angesichts der weiter getroffenen Bestimmung, daß die Überlassung im Sinne des "Mieterschutzgesetzes" erfolge, nur bedeuten, es solle der preisrechtlich zulässige Pachtzins gezahlt werden. Wird die Behörde nicht mehr, wie die Parteien es sich vorgestellt hatten, bei der Preisfeststellung tätig, so kann die Vertragslücke nur dahin ausgefüllt werden, daß der zu zahlende Pachtzins sich auf die Weise bemesse, wie sie allgemein nach den gesetzlichen Vorschriften vorgesehen ist. Das heißt, es muß nunmehr das Gericht wiederum anhand der Bestimmungen der §§ 18 ff 1. BMG den preisrechtlich zulässigen oder angemessenen Pachtzins durch Urteil feststellen. Auch hinsichtlich des Beklagten zu 4 ist deshalb die Rechtslage dieselbe wie bei den übrigen Beklagten.

41
D. Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wird, zurückzuverweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Mormann