

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 41/74

URTEIL

Verkündet am
17. Dezember 1975
Scheibl,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma F.W. W. [REDACTED] & Co. GmbH in F. [REDACTED],
Bürostadt N. [REDACTED], gesetzlich vertreten durch den Ge-
schäftsführer Bruno W. [REDACTED], ebenda,

Beklagten, Revisionsklägerin
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma Gebr. K. [REDACTED] & Co. OHG in R. [REDACTED],
C. [REDACTED] Straße 314-322, gesetzlich vertreten durch
die Gesellschafter Rolf, Dieter und Gerd K. [REDACTED], ebenda,

Klägerin, Revisionsbeklagte
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Claßen, Braxmaier, Hoffmann und Wolf

für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung der Revision der Klägerin wird das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 16. Januar 1974 auf die Revision der Beklagten im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 15. Zivilkammer des Landgerichts in Frankfurt am Main vom 22. März 1973 teilweise stattgegeben worden ist.

Die Berufung der Klägerin gegen das vorgenannte Urteil wird in vollem Umfang zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

33

- 3 -

Tatbestand

Die Klägerin vermietete der Beklagten mit schriftlichem Vertrag vom 10. Februar 1965 in der Fassung des ersten Nachtrags vom selben Tage und des zweiten Nachtrags vom 27. April 1966 Gewerberäume in ihrem damals noch zu errichtenden Neubau in E[REDACTED], R[REDACTED] Straße/Ecke F[REDACTED]straße. In dem Mietvertrag ist u.a. bestimmt:

§ 4

Der Mietzins beträgt für die Zeit vom
Eröffnungstage des Ladens des Mieters
bis zum 30.6.1987
DM 112 500,-- p.a. ...

Der Mieter hat am 3. jeden Monats im voraus
1/12 der vereinbarten Jahresmiete an den
Vermieter zu zahlen.

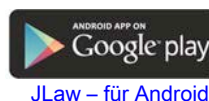
Wenn der Lebenshaltungskostenindex des
Statistischen Bundesamtes - mittlere
Verbrauchergruppe (1962 = 100) - sich
gegenüber dem Stand am Tage der Eröffnung
um mehr als 15 % nach oben oder unten ver-
ändert, soll die Höhe der vereinbarten
Monatsmiete in angemessener Weise neu
vereinbart werden....

§ 9

Der Mieter verpflichtet sich, dem
Vermieter nach Eintragung der Siche-
rungshypothek gemäß § 10 einen ver-
lorenen Baukostenzuschuß von
DM 900 000,--
zu zahlen. Die Auszahlung dieses
Baukostenzuschusses erfolgt in folgen-
den Teilbeträgen:
DM 200 000,-- bei Beginn der Umbau- und
Abbrucharbeiten
DM 300 000,-- bei Fertigstellung
Kellerdecke, Neubauteil



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



DM 300 000,-- bei Beendigung der Rohbauarbeiten
des Bauabschnittes Woolworth
DM 100 000,-- bei Eröffnung des Ladens.
....."

Das Mietverhältnis sollte am 30. Juni 1987 enden.
Der Beklagten war das Recht eingeräumt, die Vertragsdauer durch einseitige Erklärung zu verlängern.
Für diesen Fall sollte die Miete ab 1. Juli 1987 180 000 DM betragen.

Die Parteien sind sich darüber einig, daß die Miete für die Zeit ab 1. September 1971 aufgrund des § 4 Abs. 3 des Mietvertrages um 15 % erhöht werden soll. Sie streiten jedoch über den Mietbetrag, aus dem diese Erhöhung errechnet werden soll. Die Klägerin ist der Ansicht, bei der Erhöhung sei von einer Jahresmiete von 180 000 DM auszugehen. In dieser Höhe, so behauptet sie, sei die Jahresmiete vereinbart worden. Die Angabe des Mietzinses mit nur 112 500 DM in § 4 des Mietvertrages sei ebenso unrichtig, wie die Bezeichnung der von der Beklagten gezahlten 900 000 DM als verlorener Baukostenzuschuß. Hierbei handele es sich vielmehr um eine jährlich mit 45 000 DM rückzahlbare und mit 22 500 DM zu verzinsende Mietvorauszahlung, wobei man nach der Behauptung der Klägerin einen pauschalierten Zinssatz von 5 % auf die Hälfte des "Baukostenzuschusses" zugrunde gelegt habe. Der Betrag von 112 500 DM stelle deshalb lediglich die entsprechend verminderte Nettomiete dar und könne nicht mit der wirklichen Jahresmiete gleichgesetzt werden.

Das Landgericht hat die Klage auf Feststellung, daß bei der Mieterhöhung von 180 000 DM Jahresmiete auszugehen sei, abgewiesen. Das Berufungsgericht hat ihr dagegen teilweise stattgegeben und festgestellt, daß bei einer Neufestsetzung des Mietzinses für die Zeit bis 30. Juni 1987 von einer Jahresmiete von 135 000 DM auszugehen sei; im übrigen hat es die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin verfolgt mit ihrer Revision das Klagebegehren weiter, soweit sie damit im zweiten Rechtszuge keinen Erfolg hatte. Beide Parteien beantragen die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I. Die Revision der Beklagten ist begründet.

1. Das Berufungsgericht hat die Zulässigkeit der Feststellungsklage mit Recht bejaht und ist zutreffend davon ausgegangen, daß die von den Parteien vereinbarte Mietanpassungsklausel keiner Genehmigung gemäß § 3 WährG bedurfte (vgl. Senatsurteil vom 30. Oktober 1974 - VIII ZR 69/73 = WM 1974, 1180 = NJW 1975, 44, 45). Dagegen halten seine Ausführungen zu der Frage, welche Bedeutung der Formulierung "vereinbarte Monatsmiete" in § 4 Abs. 3 Mietvertrag für die Berechnung der Mieterhöhung im konkreten Falle zukommt, einer Nachprüfung nicht stand.

a) Nach dem Wortlaut des Vertrages bezieht sich diese Formulierung auf die nach § 4 Abs. 2 Mietvertrag monatlich zu zahlende Miete; das aber ist 1/12 der in § 4 Abs. 1 Mietvertrag mit 112 500 DM bezifferten Jahresmiete.

b) Zur Begründung seiner Ansicht, abweichend vom Vertragstext sei von einer vereinbarten Jahresmiete von 135 000 DM auszugehen, hat das Berufungsgericht ausgeführt, nach den Vorstellungen der Parteien habe die Klägerin aus dem Mietobjekt jährlich einen Ertrag von 180 000 DM erzielen wollen. Deshalb wäre eine Jahresmiete von 180 000 DM vereinbart worden, wenn die Beklagte weder einen Baukostenzuschuß noch eine Mietvorauszahlung von 900 000 DM geleistet hätte. Dieser sich aus der Jahresmiete errechnende Ertragswert sei grundsätzlich auch bei Mieterhöhungen zugrunde zu legen. Doch könnten hierbei nur eigene Investitionen des Vermieters, nicht auch solche des Mieters berücksichtigt werden. Soweit der Baukostenzuschuß der Beklagten in Höhe von 900 000 DM in das Mietobjekt investiert worden sei, habe die Klägerin der Beklagten gegenüber keinen Anspruch auf Ertrag, weil die Beklagte anderenfalls für die von ihr selbst finanzierte Investition Miete zahlen müßte. Deshalb seien die jährlichen Beträge von 45 000 DM, mit denen der Baukostenzuschuß der Beklagten nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien innerhalb von 20 Jahren habe getilgt werden sollen, von der von den Parteien eigentlich als angemessen betrachteten Miete in Höhe von 180 000 DM abzuziehen. Der danach verbleibende Betrag von 135 000 DM sei die Bemessungsgrundlage für Mieterhöhungen. In dieser Höhe beruhe der Ertrag des Mietobjekts auf eigenen Investitionen der Klägerin.

2. Diese Auslegung des Mietvertrages ist nicht möglich. Sie steht in Widerspruch zu dem erklärten Willen der Vertragschließenden und ist überdies nicht interessengerecht. Die Revisionsrüge einer Verletzung allgemeiner Auslegungsgrundsätze (§§ 133, 157 BGB) greift deshalb durch.

a) Nach dem klaren Wortlaut des § 4 Abs. 3 Mietvertrag haben die Parteien eine Anpassung der tatsächlich vereinbarten Miete sicherstellen wollen, nicht der Miete, die sie vereinbart hätten, wenn die Beklagte keinen Baukostenzuschuß oder keine Mietvorauszahlung gezahlt hätte.

b) Als vereinbarte Monatsmiete kommt entweder der zwölfte Teil von 112 500 DM oder der zwölfte Teil der ungekürzten Jahresmiete von 180 000 DM in Betracht. Keine der Parteien hat dagegen geltend gemacht, man habe sich bei Vertragschluß auf eine Monatsmiete von 135 000 DM geeinigt. Das angefochtene Urteil wird aus diesem Grunde dem von den Parteien bestimmten Streitstoff nicht gerecht.

aa) Die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen schließen die Möglichkeit ein, daß die Parteien für die vorgesehene Vertragsdauer einen Betrag von 180 000 DM als Jahresmiete vereinbart haben, auf den die von der Beklagten als "Baukostenzuschuß" gezahlten 900 000 DM mit jährlich 67 500 DM verrechnet werden sollten, weshalb die Jahresmiete in dem schriftlichen Vertrag nur mit 112 500 DM angegeben ist. Das Berufungsgericht setzt eine vereinbarte

Jahresmiete von 180 000 DM stillschweigend voraus, wenn es ausführt, bei der Zahlung von 900 000 DM habe es sich jedenfalls nicht um einen verlorenen Baukostenzuschuß gehandelt, denn er habe "durch Abzug von der zu zahlenden Miete getilgt" werden sollen. Die Senkung der Jahresmiete von 180 000 DM auf 112 500 DM für die ersten 20 Jahre ergäbe sich aus dem Abzug der jährlichen Tilgungsrate von 45 000 DM und des Zinsbetrages von 22 500 DM.

bb) Selbst in diesem Falle, daß die eigentliche Jahresmiete von Anfang an 180 000 DM betragen sollte, und der im Mietvertrag angegebene Betrag von 112 500 DM nur die im Wege der Verrechnung gekürzte Jahresmiete darstellt, bezieht sich die Mietanpassungsklausel für die Zeit bis zum 30. Juni 1987 lediglich auf einen Jahresmietzins von 112 500 DM. Das folgt zwingend aus dem Sinn und Zweck dieser Klausel.

Im Falle der Verrechnung eines Teils der Miete mit den Gegenansprüchen der Beklagten auf Rückgewähr der Mietvorauszahlung bzw. des Baukostenzuschusses kommt eine Wertsicherung dieses Teiles der Mietzinsforderung überhaupt nur dann in Frage, wenn die Wirkungen der Verrechnung nicht sofort, sondern erst bei Fälligkeit der Miete eintreten sollten. Wenn nämlich die Verrechnung zum sofortigen Erlöschen des Anspruchs auf die verrechnete Miete geführt haben sollte, wie die Beklagte annimmt, dann fehlt es insoweit bereits an einer Geldschuld. Das Berufungsgericht ist dieser Auslegungsfrage nicht nachgegangen. Sie bedarf auch keiner Entscheidung. Selbst wenn, wovon die Klägerin ausgeht, die Verrechnung des 112 500 DM übersteigenden

Teils der Jahresmiete wegen der Verzinsung des Baukostenzuschusses erst zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der Miete einerseits und der Zins- und Tilgungsraten für den Baukostenzuschuß andererseits wirksam werden sollte, so daß trotz der Verrechnung auch insoweit noch eine wertsicherungsfähige Mietschuld verblieben wäre, so bestand doch jedenfalls kein Bedürfnis, diesen Teil der Miete in die Wertsicherung einzubeziehen.

Die letzte Rate der von der Beklagten zu zahlenden 900 000 DM sollte nach § 9 des Mietvertrages an dem Tage fällig sein, an dem die Beklagte in den gemieteten Räumen ihren Laden eröffnen würde, während § 4 Abs. 3 des Mietvertrages eine Mietanpassung überhaupt nur wegen einer erst nach diesem Zeitpunkt eintretenden Veränderung der Lebenshaltungskosten vorsieht. Bei vertragsgemäßer Zahlung, wie sie unstreitig auch erfolgt ist, erhielt die Klägerin mithin die 900 000 DM, noch bevor überhaupt eine Mietanpassung in Frage kam. Sie konnte das Geld zum ungeschmälerten Kaufkraftwert in den Bau ihres Hauses investieren und hatte deshalb keine Veranlassung, sich gegen eine Entwertung des damit getilgten Teils ihrer Mietzinsforderung noch zusätzlich abzusichern. Daß die Tilgungswirkung der Verrechnung möglicherweise erst im Zeitpunkt der Fälligkeit der Miete eintreten sollte, ändert nichts an der Kaufkraft des bereits gezahlten Geldes.

Das gilt allerdings uneingeschränkt nur für die 45 000 DM, um die nach dem zu unterstellenden Vorbringen der Klägerin die Jahresmiete zum Zwecke

der Tilgung des Baukostenzuschusses gekürzt worden ist. Ergibt sich die Kürzung der Jahresmiete um weitere 22 500 DM entsprechend der Behauptung der Klägerin aus einer Verzinsung des Baukostenzuschusses, dann fehlt es insoweit, wie das Berufungsgericht mit Recht annimmt, allerdings an einer Vorausleistung der Beklagten auf die Miete. Wäre die Auffassung des Berufungsgerichts richtig, daß bei der Mieterhöhung zu den bisher gezahlten 112 500 DM auch der kalkulatorische Zinsbetrag von 22 500 DM hinzuzurechnen sei, so würden sich aber die nicht von der Beklagten, sondern von der Klägerin geschuldeten Zinsen entsprechend mindern, obwohl auch sie dem Kaufkraftschwund in gleicher Weise unterliegen. Mit einer solchen Regelung würde die Mietzinsforderung der Klägerin gegenüber dem Darlehenszinsanspruch der Beklagten ungerechtfertigt bevorzugt werden. Die durch die Darlehenszinsen zu vergütende Kapitalnutzung war infolge der Investierung des Baukostenzuschusses in den Neubau der Klägerin nicht weniger wertbeständig als die durch die Miete zu vergütende Nutzung der der Beklagten vermieteten Räume.

Eine am Parteiwillen wie auch am Gebot von Treu und Glauben orientierte interessengerechte Vertragsauslegung kann daher im vorliegenden Falle nur zu dem Ergebnis führen, daß, selbst wenn eine ungekürzte Miete von 180 000 DM vereinbart worden sein sollte, der Anpassung der Miete nach § 4 Abs. 3 Mietvertrag nur die in § 4 Abs. 1 vereinbarte gekürzte Jahresmiete von 112 500 DM zugrunde zu legen ist.

Das Landgericht hat daher die Klage zu Recht abgewiesen.

3. Auf die Revision der Beklagten war mithin das Urteil des Berufungsgerichts, soweit es zugunsten der Klägerin ergangen ist, aufzuheben und die Klage, da es einer Zurückverweisung des Rechtsstreits nicht bedurfte, ganz abzuweisen (§ 565 Abs. 3 ZPO).

II. Aus der Begründetheit der Revision der Beklagten folgt, daß das Rechtsmittel der Klägerin sachlich nicht gerechtfertigt ist.

III. Die Kosten des Rechtsstreits hat die Klägerin als unterlegene Partei zu tragen (§§ 91, 97 ZPO).

Dr. Haidinger

Claßen

Braxmaier

Hoffmann

Wolf