

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BGB §§ 315, 318

Haben die Vertragsparteien in einer Wertsicherungsklausel festgelegt, daß der Mietzins jeweils zum 1.1. und 1.7. des Kalenderjahres durch einseitige Bestimmung des Berechtigten der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex angepaßt werden kann, wenn dieser nach Maßgabe der veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes sich um einen bestimmten Prozentsatz ändert, so ist eine danach getroffene Bestimmung nur wirksam, wenn sie vor dem maßgebenden Stichtag abgegeben wird und sich auf veröffentlichte Indexzahlen stützt.

BGH, Urt. v. 19. Juni 1974 - VIII ZR 49/73 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 49/73

URTEIL

Verkündet am
19. Juni 1974
Mückenhäusen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

D [REDACTED] F [REDACTED] G m b H , gesetzlich vertreten
durch den Geschäftsführer Eberhard Graf von S [REDACTED] in
F [REDACTED] , B [REDACTED] straße [REDACTED] ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Professoren
Dr.Dr.h.c. [REDACTED] und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Firma Willi G [REDACTED] G m b H , gesetzlich vertreten durch
den Geschäftsführer Joachim M [REDACTED] in M [REDACTED] , S [REDACTED]
[REDACTED] straße [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Juni 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Claßen, Braxmaier, Hoffmann und Wolf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 27. Dezember 1972 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin vermietete an die Beklagte durch schriftlichen Vertrag vom 12. Juni 1968 gewerbliche Räume in München auf die Dauer von 10 Jahren gegen eine Jahresmiete von 37 983,60 DM, die in monatlichen Teilbeträgen von 3 165,30 DM zahlbar ist. In einem Anhang zu diesem Vertrag ist unter Nr. 11 bestimmt:

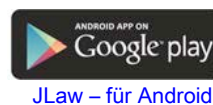
"Der vereinbarte Mietzins (gem. § 3) basiert auf dem gegenwärtigen Stand der Lebenshaltungskosten in der Bundesrepublik Deutschland. Die Höhe des Mietzinses soll nach dem Willen der Vertragsschließenden hier nach abhängig sein, von der Entwicklung dieses Lebenshaltungskostenindexes.

Demzufolge wird vereinbart:

Jede Partei ist berechtigt, jeweils zum 1.1. und 1.7. eines jeden Kalenderjahres eine Angleichung des vereinbarten Mietzinses ent-



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



sprechend der Entwicklung des Lebenshaltungsindex nach Maßgabe der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes mittlerer Verbrauchergruppe (Basis 1962 = 100 Punkte) zu verlangen, wenn der vorbezeichnete Index sich um mehr als 10 % verändert hat. Dabei sind sich die Parteien darüber einig, daß dieser Index im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 115,1 Punkte beträgt. Nach einer erfolgten Änderung des Mietzinses ist die Voraussetzung für jede weitere Änderung wiederum eine Veränderung um wenigstens 10 % seit derjenigen Veränderung, welche zuletzt zur Mietzinsangleichung Anlaß gab."

Am 4. Mai 1971 schrieb die Klägerin an die Beklagte, die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Wertsicherungsklausel seien gegeben; sie mache deshalb von ihrem Recht auf Mietzinserhöhung Gebrauch und zeige dies hiermit fristgerecht an. Weiter schrieb die Klägerin:

"Als Grundlage der Änderung dient der Index für Juni 1971, so daß wir Ihnen die Erhöhung wertmäßig erst im Laufe des Juli 1971 mitteilen können nach Veröffentlichung der Indexzahl für den Monat Juni 1971."

Mit Schreiben vom 23. August 1971 teilte die Klägerin unter Bezugnahme auf ihren Brief vom 4. Mai 1971 mit, nach der nunmehr vorliegenden Veröffentlichung der Indexzahlen für Juni 1971 habe sich die Lebenshaltung auf 130,6 Punkte, also um 15,5 Punkte = 13,5 % erhöht. Demnach erhöhe sich der monatlich zu zahlende Mietzins gleichfalls um 13,5 %, nämlich um 427,27 DM auf 3 592,57 DM. Die Zahlungsaufforderung der Klägerin beantwortete die Beklagte mit dem Hinweis, daß die

Wertsicherungsklausel von der Landeszentralbank nicht genehmigt sei. Auf Antrag der Klägerin wurde diese Genehmigung mit Schreiben der Landessentralbank vom 24. September 1971 erteilt. Die Beklagte zahlte jedoch gleichwohl bis einschließlich Dezember 1971 nur den bisherigen Mietzins.

Die Klägerin hat den nach ihrer Meinung für die Monate Juli bis Dezember 1971 geschuldeten Mehrbetrag von 2563,62 DM nebst 9 % Zinsen eingeklagt. Das Landgericht gab der Klage mit einer Beschränkung des Zinsanspruchs auf 5 % statt. Das Berufungsgericht wies sie ab. Mit der zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht läßt offen, ob die Wertsicherungsklausel einer Genehmigung nach § 3 WährG bedurfte, ob deshalb die Klägerin vor dem 24. September 1971 überhaupt wirksam eine Erklärung zur Erhöhung des Mietzinses abgeben konnte, und ob gegebenenfalls durch die Genehmigung der Landeszentralbank die vorher etwa unwirksame Erklärung rückwirkend wirksam wurde.

Auch das Revisionsgericht ist nicht genötigt, zu diesen Fragen Stellung zu nehmen, weil die Klage auf

jeden Fall aus den vom Berufungsgericht angenommenen Gründen zu Recht abgewiesen worden ist.

II. 1. Das Berufungsgericht legt die Wertsicherungsklausel dahin aus, sie habe den Parteien ein Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 Abs. 1 BGB eingeräumt.

Dem tritt die Revision nicht entgegen. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist mit dem Wortlaut der Wertsicherungsklausel vereinbar. Auch der erkennende Senat hat in früheren Entscheidungen ausgesprochen, daß gegen die Annahme eines Leistungsbestimmungsrechts des Gläubigers gemäß § 315 BGB im Rahmen einer Wertsicherungsklausel keine Bedenken bestehen (Urteile vom 25. Januar 1967 - VIII ZR 206/64 = NJW 1967, 830 = WM 1967, 257 und vom 27. Juni 1973 - VIII ZR 98/72 = NJW 1973, 1498 = WM 1973, 905).

2. Das Berufungsgericht führt weiter aus, dem Berechtigten habe es freigestanden, ob er bei einer Veränderung des Lebenshaltungskostenindex um mehr als 10 % eine Erhöhung (oder Senkung) der Miete in vollem Umfang der Änderung des Index verlangen wolle.

Auch diese dem Wesen der Leistungsbestimmung entsprechende Würdigung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Revision hat nicht darzulegen vermocht, woraus sie entnehmen will, der Berechtigte könne eine Veränderung des Mietzinses nur in genau dem gleichen Verhältnis wie die Veränderung des Index ver-

langen. Ob und inwieweit es mit der Begrenzung auf billiges Ermessen in § 315 Abs. 1 BGB vereinbar wäre, wenn die Klägerin einen vergleichsweise höheren Mietzins verlangt hätte, als es der Erhöhung des Lebenshaltungskostenindex entsprach, kann dahingestellt bleiben. Keinesfalls hätte es gegen das im Zweifel maßgebende billige Ermessen (§ 315 Abs. 1 BGB) verstoßen, den Mietzins vergleichsweise niedriger festzusetzen.

3. Aus dieser aus dem Wesen der Leistungsbestimmung (§§ 315 bis 319 BGB) abgeleiteten Beurteilung folgt, daß bei der Ausübung des Bestimmungsrechts die geforderte Leistung genau angegeben werden muß. Daran fehlt es aber, wenn bei einer Wertsicherungsklausel wie der vorliegenden der Berechtigte eine Erhöhung nach Maßgabe der prozentualen Erhöhung des Lebenshaltungskostenindex verlangt, ohne den nach seiner Meinung maßgebenden Prozentsatz angeben zu können; denn der Verpflichtete ist dann nicht einmal in der Lage, die neue Miete wenigstens selbst zu errechnen, wobei unentschieden bleiben kann, ob eine Leistungsbestimmung, die dem Mieter das Errechnen des neuen Mietzinses überläßt, überhaupt den Anforderungen des § 315 Abs. 1 BGB genügt (zu der ähnlich gelagerten Frage des Verzugs bei einer Mietzinsgleitklausel vgl. Senatsurteil vom 14. Juli 1970 - VIII ZR 12/69 = WM 1970, 1141). Hier jedenfalls konnte die Beklagte zum maßgebenden Stichtag des 1. Juli 1971 die neue Miete nicht errechnen, weil der Index für Juni 1971, nach welchem sich gemäß dem Schreiben der Klägerin vom

4. Mai 1971 die neue Miete bestimmen sollte, unstreitig nicht veröffentlicht und deshalb nicht bekannt war. Nicht ohne Grund läßt die Wertsicherungsklausel nicht die bloße Tatsache der mehr als 10 %igen Veränderung des Index gelten, sondern setzt für eine wirksame Leistungsbestimmung voraus, daß die entsprechenden Zahlen veröffentlicht sind. Ersichtlich dient diese Regelung zumindest auch der Klarheit der Leistungsbestimmung.

4. Ob die Leistungsbestimmung sich stets nur in die Zukunft richten kann, so daß eine rückwirkende Veränderung des Leistungsinhalts durch eine Erklärung nach § 315 Abs. 1 BGB überhaupt nicht möglich ist (so Staudinger, BGB, 10./11. Aufl. § 315 Nr. 8), bedarf keiner abschließenden Prüfung. Diese Auffassung, für die schon aus Gründen der Rechtssicherheit allerdings vieles spricht, begegnet jedenfalls hier, wo die Parteien eine Leistungsänderung nur zu bestimmten Terminen, nämlich zum 1.1. und 1.7. eines jeden Kalenderjahres ermöglicht haben, keinen Bedenken. Es ist deshalb aus Rechtsgründen gegen die Ansicht des Berufungsgerichts nichts einzuwenden, daß im vorliegenden Falle die Leistungsbestimmung, um wirksam zu sein, vor der Fälligkeit des Mietzinses zu einem der beiden genannten Daten getroffen sein mußte.

5. Daß dies nicht der Fall war, ist unter Nr. II 3 bereits ausgeführt. Die Klägerin hätte eine wirksame Leistungsbestimmung treffen können, wenn sie im Schreiben vom 4. Mai 1971 nicht den unveröffentlichten

Index vom Juni 1971, sondern damals bereits veröffentlichte Indexzahlen, etwa diejenigen vom April 1971 als Maßstab der verlangten Erhöhung angegeben und danach den Erhöhungsbetrag beziffert hätte. Unstreitig lagen auch diese Zahlen bereits mehr als 10 % über dem Index zur Zeit des Vertragsschlusses. In einem solchen Falle hätten alle Voraussetzungen zur Leistungsbestimmung, die nach der rechtsirrtumsfreien Auslegung der Wertsicherungsklausel durch das Berufungsgericht erfüllt sein müssen, vorgelegen: Es wäre vor dem maßgebenden Stichtag unter Bezugnahme auf veröffentlichte Indexzahlen der ab 1. Juli 1971 zu zahlende Mietzins genau bestimmt gewesen. Eine Bestimmung dieses Inhalts hat die Klägerin indessen nicht vorgenommen. Als Grundlage der Mietzinserhöhung hat sie ausdrücklich den Index für Juni 1971 angegeben. Diese Bestimmung aber war aus den dargelegten Gründen nicht wirksam.

6. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob, worauf das Berufungsgericht nicht eingegangen ist, in dem Schreiben der Klägerin vom 4. Mai 1971 schon deshalb keine Leistungsbestimmung im Sinne des § 315 Abs. 1 BGB gesehen werden kann, weil die Klägerin nicht hinreichend klar zum Ausdruck gebracht hat, daß sie die prozentuale Veränderung des Juniindex zum Maßstab der Mieterhöhung nehme. Nach dem Wortlaut dieses Schreibens diene der Juniindex lediglich "als Grundlage der Änderung", so daß offenblieb, ob die Klägerin die prozentuale Steigerung des Lebenshaltungskostenindex voll ausschöpfen oder möglicherweise im Rahmen der nach billigem Ermessen zu treffenden Anpassung darunter bleiben wollte. Dann wäre das Schreiben

vom 4. Mai 1971 nicht als die Leistungsbestimmung selbst, sondern lediglich als deren Ankündigung zu verstehen. Die Leistungsbestimmung läge dann erst in dem Schreiben vom 23. August 1971. Dieses aber war, wie unter Nr. II 4 ausgeführt wurde, verspätet, so daß die Beklagte nicht verpflichtet war, ab 1. Juli 1971 einen erhöhten Mietzins zu zahlen. Die Erklärung vom 23. August 1971 konnte vielmehr erst zum 1. Januar 1972 wirksam werden. Der für die Zeit danach geschuldete (erhöhte) Mietzins ist jedoch nicht im Streit.

III. Die Zahlungsklage erweist sich sonach als unbegründet, so daß die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen war.

Dr. Haidinger

Claßen

Braxmaier

Hoffmann

Wolf