

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 54/70

URTEIL

Verkündet am
10. November 1971
Scheibl,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Erich S [REDACTED] in H [REDACTED],
A [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. die Hausfrau Elisabeth H a [REDACTED] geb. B [REDACTED]
in D [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],
2. die Hausfrau Wilhelmina H u [REDACTED] geb. B [REDACTED]
in D [REDACTED], St [REDACTED]straße [REDACTED],
3. die Hausfrau Maria K [REDACTED] geb. B [REDACTED]
in Kö [REDACTED], Sa [REDACTED]ring [REDACTED],
4. die Witwe Maria B [REDACTED] geb. Sc [REDACTED]
in D [REDACTED]-Ka [REDACTED], Friedrich-von-Sp [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. November 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Mormann, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 6. Februar 1970 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerinnen zu 1) bis 3) und der inzwischen verstorbene, von ihr allein beerbte Ehemann der Klägerin zu 4) vermieteten als Erbengemeinschaft auf Ableben der Maria B. [REDACTED] geb. A. [REDACTED] durch Vertrag vom 25. Juli 1956 dem Beklagten auf die Dauer von 15 Jahren Geschäftsräume in D. [REDACTED], Graf-Ad. [REDACTED]-Straße Nr. [REDACTED]. Der Beklagte leistete einen Baukostenzuschuß von 99 000 DM. Mit Rücksicht hierauf wurde der Mietzins für die ersten zehn Mietjahre, d.h. vom 1. November 1956 bis 31. Oktober 1966 auf monatlich 3 525 DM, für die Zeit danach auf monatlich 4 550 DM festgesetzt. Nachdem später weitere Räume zu dem Mietobjekt hinzukamen, einigten sich die Parteien im Wege eines gericht-

lichen Vergleiches vom 9. Juli 1962 auf einen monatlichen Mietzins von 3 685 DM ab 1. Dezember 1958 und von 4 710 DM ab 1. November 1966. Der Mietvertrag enthielt folgende, von der Landeszentralbank Nordrhein-Westfalen am 13. Mai 1959 genehmigte Wertsicherungsklausel:

"15. Währungsklausel

Die Parteien sind mit einer Währungsklausel einverstanden, in der Form, wie sie durch die Landeszentralbank NW oder einer anderen Landes- oder Bundesbehörde üblicherweise anerkannt bzw. genehmigt wird. Der Vergleichszeitpunkt ist der Zeitpunkt des Mietvertrages - Beginn.

Für die jeweilige Höhe der Miete ist der Lohnindex eines Regierungs-Inspektors maßgebend. Bei Gehaltserhöhungen oder Gehaltsermäßigungen ab 20 % tritt eine gleiche Mieterhöhung oder Mietermäßigung ein. Bis zum 31. Oktober 1960 bleibt die Höhe der Miete gem. Ziffer 1 dieses Vertrages auf jeden Fall für beide Teile verbindlich."

Auf Grund dieser Klausel zahlte der Beklagte ab 1. Januar 1961 eine um 2 %, ab 1. Juli 1962 eine um weitere 6 % erhöhte Miete. Die Parteien streiten darum, ob die Klägerinnen weitere Mieterhöhungen verlangen können. Im einzelnen machen die Klägerinnen folgende Beträge geltend:

Für die Zeit vom 1. Januar 1963		
bis 30. September 1964 je 53,73 DM	=	1 228,33 DM
für die Zeit vom 1. Oktober 1964		
bis 31. Dezember 1965 je 376,38 DM	=	5 645,70 DM



14

für die Zeit vom 1. Januar 1966		
bis 31. Oktober 1966 je 550,63 DM	=	5 506,20 DM
für die Zeit vom 1. November 1966		
bis 31. Dezember 1967 je 1 005,58 DM	=	<u>14 078,12 DM</u>
zusammen also		26 358,35 DM
		nebst Zinsen.

Das Landgericht hat der Klage bis auf eine Einschränkung im Zinsanspruch stattgegeben. Die Berufung des Beklagten blieb erfolglos. Mit der Revision verfolgt er seinen Antrag auf völlige Klagabweisung weiter. Die Klägerinnen haben gebeten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht bejaht zutreffend die Aktivlegitimation der Klägerinnen. Der Beklagte ist im Revisionsrechtszug auf seine insoweit erhobenen Einwendungen aus den Vorinstanzen nicht mehr zurückgekommen.

II. 1. Er meint aber, das Berufungsgericht habe den Sinn der in Nr. 15 des Vertrages enthaltenen Mindest-Schwankungsklausel verkannt, nach der bei Gehaltserhöhungen oder Ermäßigungen ab 20 % eine gleiche Mieterhöhung oder Ermäßigung eintrete. Nachdem im Jahre 1960 die Erhöhung des Inspektoren-Gehalts 20 % seit Vertragsbeginn überschritten habe, sei zwar

damals eine Erhöhung zulässig gewesen. Eine weitere Erhöhung des Mietzinses, so meint die Revision, habe aber erst wieder eintreten können, nachdem sich das Gehalt eines Regierungs-Inspektors erneut um 20 % erhöht habe. Statt dessen habe das Berufungsgericht fälschlich die Miete jeder Gehaltserhöhung nach 1960 in entsprechendem Maße folgen lassen.

2. Diese Rüge scheitert bereits daran, daß der Beklagte nach der im Tatbestand und in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils (Berufungsurteil S. 5 unten und S. 9 unten) getroffenen Feststellung sich nicht mehr gegen die Berechnung der Klageforderung gewandt hat, die das Landgericht übereinstimmend mit dem Vortrag der Klägerinnen vorgenommen hatte.

Das Landgericht hatte angenommen, daß der Mietzins sich erstmals erhöhte, nachdem das Endgrundgehalt eines Regierungs-Inspektors in Nordrhein-Westfalen seit Mietbeginn um über 20 % angestiegen war. Es hat den Klägerinnen alle über diese 20 % hinausgehenden Erhöhungen zugesprochen. Die Klägerinnen haben im Rechtsstreit - abweichend von ihrem ursprünglichen Verlangen - auch nur noch die Beträge gefordert, die sich aus den über 20 % hinausgehenden Gehaltssteigerungen ergaben. Sie haben sich insoweit der Auffassung angeschlossen, die der Beklagte von Anfang an in der vorprozessualen Korrespondenz vertreten hatte, wonach nämlich bei der Berechnung der Miethöhe die Gehaltserhöhungen bis zu den ersten 20 % außer Betracht zu lassen waren.

Der Würdigung des Landgerichts durfte das Berufungsgericht, ohne auf Weiteres eingehen zu müssen, unbedenklich folgen, weil der Beklagte selbst in den Vorinstanzen die Mindest-Schwankungsklausel niemals so ausgelegt hat, wie es die Revision jetzt für richtig hält. Der Beklagte hat vielmehr vor dem Landgericht neben dem Bestreiten der Aktivlegitimation nur geltend gemacht:

a) Die Wertsicherungsklausel sei unwirksam mangels einer Einigung über die Frage, ob die ersten 20 % der Gehaltserhöhungen auch eine entsprechende Mieterhöhung zur Folge hätten (§ 155 BGB);

b) Gehaltserhöhungen bis zum 31. Oktober 1960 seien unbeachtlich;

c) aus dem gerichtlichen Vergleich ergebe sich, daß Mieterhöhungen erst ab 1. November 1966 zulässig seien;

d) bei der Berechnung des prozentualen Zuschlags zur Miete sei jeweils von der ursprünglichen Miete und nicht von der wegen vorangegangener Gehaltserhöhungen bereits angehobenen Miete auszugehen.

Hiervon hat der Beklagte im Berufungsrechtszuge nur noch die in der Revisionsinstanz nicht mehr vertretene Ansicht aufrechterhalten, daß die Wertsicherungsklausel wegen sog. Dissenses unwirksam sei (s.o. unter a)).

Dann aber ist es nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht ohne nähere Darlegung die landgerichtliche Auslegung der Wertsicherungsklausel übernommen hat. Davon, daß das Berufungsgericht, wie die Revision meint, übersehen haben könnte, hier liege eine Mindest-Schwankungsklausel vor, kann keine Rede sein. Da auch sonstige Verfahrensfehler und Verstöße gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze nicht aufgezeigt sind, ist die Würdigung des Berufungsgerichts unangreifbar.

III. Die Revision bemängelt ferner, den jeweiligen Mieterhöhungen habe die ursprüngliche Vertragsmiete zugrunde gelegt werden müssen. Es sei deshalb fehlerhaft, ab 1. November 1966 von einer Vertragsmiete von 4 710 DM auszugehen.

Es kann dahingestellt bleiben, ob nicht auch dieser Revisionsangriff bereits deshalb unbeachtlich ist, weil der Beklagte sich im Berufungsrechtszug nicht mehr gegen die Berechnung der Mieterhöhungen im landgerichtlichen Urteil gewandt hat. Die Auffassung des Berufungsgerichts ist jedenfalls aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Unstreitig wurde der Mietzins wegen des Baukostenzuschusses des Beklagten für die ersten zehn Mietjahre um 1 025 DM niedriger festgesetzt, als für die Zeit danach. Daraus folgt, daß die "eigentliche" Vertragsmiete von Anfang an nicht 3 525 DM, sondern 4 550 DM betrug. Daraus ergibt sich wei-

ter, daß für die Klägerinnen kein Anlaß bestand, nach Ablauf der ersten zehn Jahre weiterhin von dem niedrigeren Mietzins auszugehen, nachdem die Zuschußleistung des Beklagten nunmehr abgewohnt war. Es ist deshalb kein Rechtsfehler, wenn Landgericht und Oberlandesgericht davon ausgegangen sind, ab 1. November 1966 sei Ausgangspunkt für die prozentualen Mieterhöhungen die von diesem Zeitpunkt an geltende Vertragsmiete. Diese hatte sich auf Grund des 1962 geschlossenen Vergleiches von 4 550 DM auf 4 710 DM erhöht. Es ist auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht ebenso wenig wie das Landgericht auf diesen Punkt in den Entscheidungsgründen nicht ausdrücklich eingegangen ist. Denn auch insoweit hat der Beklagte bis zum Abschluß des zweiten Rechtszuges die von den Klägerinnen aufgestellte und von den Vorinstanzen gebilligte Mietzinsberechnung niemals beanstandet.

Auch die Hinweise auf den Wortlaut der Nr. 15 des Mietvertrages verhelfen der Revision nicht zum Erfolg. Daß "Vergleichszeitpunkt" der Zeitpunkt des Mietvertragsbeginns ist (Nr. 15 Abs. 1 Satz 2), besagt nicht mehr, als daß die Frage, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang eine Erhöhung des Gehaltes eines Regierungsinspektors eingetreten war, nach der Gehaltshöhe zur Zeit des Beginns des Mietverhältnisses zu beantworten war.

Daß bis zum 31. Oktober 1960 die Höhe der Miete, wie sie in Nr. 1 des Mietvertrages vereinbart war, verbindlich sein sollte, bedeutete lediglich, daß eine Erhöhung des Mietzinses nicht eintreten durfte, selbst

wenn vor diesem Zeitpunkt das Gehalt eines Regierungs-Inspektors um mehr als 20 % ansteigen sollte.

Beide Vertragsbestimmungen stehen somit der Auslegung des Berufungsgerichts nicht entgegen.

IV. Die Revision ist danach in vollem Umfang unbegründet und war deshalb mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Mezger

Mormann

Braxmaier

Dr. Hiddemann