

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

WährG § 3; BGB § 157 C

- a) Zur Auslegung einer Mietanpassungsklausel bei ratenweise zurückzuzahlendem Baukostenzuschuß (Ergänzung zum Senatsurteil vom 17. Dezember 1975 = WM 1976, 154).
- b) Zur Auslegung einer Klausel über die Anrechnung von auf den Mieter umgelegten öffentlichen Abgaben auf eine spätere Mietzinsänderung.

BGH, Urt. v. 18. Oktober 1978 - VIII ZR 82/77 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 82/77

URTEIL

Verkündet am
18. Oktober 1978
Scheibl,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der A [REDACTED] A [REDACTED] F [REDACTED] - und G [REDACTED]
GmbH & Co. KG, gesetzlich vertreten durch die Afina
A [REDACTED] F [REDACTED] - und G [REDACTED] GmbH als
persönlich haftende Gesellschafterin, diese vertreten
durch den Geschäftsführer Carl-Heinz K [REDACTED],
S [REDACTED] Straße [REDACTED] in M [REDACTED],

Beklagten, Revisionsklägerin
und Revisionsbeklagten,

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

g e g e n

die VHW V [REDACTED] -H [REDACTED] gesellschaft W [REDACTED]
mbH & Co. KG, gesetzlich vertreten durch die VHW V [REDACTED]
[REDACTED] H [REDACTED] gesellschaft W [REDACTED] mbH als
persönlich haftende Gesellschafterin, diese vertreten
durch die Geschäftsführer Günter H [REDACTED] und Albert
J [REDACTED], G [REDACTED] platz [REDACTED] in R [REDACTED],

Klägerin, Revisionsbeklagte
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 18. Oktober 1978 durch
den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Claßen,
Hoffmann, Merz und Treier

für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung der Revision der Beklag-
ten werden auf die Rechtsmittel der Klägerin
das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlan-
desgerichts München vom 7. März 1977 und das
Urteil der 11. Kammer für Handelssachen des
Landgerichts München I vom 14. Juni 1976 ab-
geändert:

Über die vom Landgericht getroffene Fest-
stellung hinaus wird festgestellt, daß die
Beklagte bei Berechnung von Mieterhöhungen
nach § 5 der von den Parteien abgeschlos-
senen Mietverträge vom 29. August 1969
- Mietobjekt E [REDACTED] bei I [REDACTED] - und
vom 7. Oktober 1969 - Mietobjekt A [REDACTED] -
zunächst den Mietvorauszahlungsanteil, der
gemäß § 3 der Mietverträge auf 15 Jahre
auf die Miete umgelegt und amortisiert
wird, abziehen muß und erst das Ergebnis
der Subtraktion der Indexerhöhung unter-
werfen darf.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits
zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Klägerin mietete mit Vertrag vom 29. August 1969 von der Beklagten gewerbliche Räume in E[REDACTED] bei L[REDACTED] und mit Vertrag vom 7. Oktober 1969 solche in A[REDACTED]. Die Parteien vereinbarten für die Räume in Ergolding einen monatlichen Mietzins von 8 357 DM und für die Räume in A[REDACTED] eine monatliche Miete von 8 347,50 DM. Die Klägerin entrichtete für das Mietobjekt in Ergolding eine Mietvorauszahlung von 100 284 DM, für die Räume in A[REDACTED] eine solche von 100 170 DM. Die Parteien vereinbarten, daß die Mietvorauszahlungen je zur Hälfte bei Vertragsabschluß und bei Übergabe der Mietsache an die Mieterin zu entrichten seien und auf 15 Jahre auf die Miete umgelegt und amortisiert würden.

Die §§ 5 und 15 der Mietverträge lauten:

"§ 5 - Mietgleitklausel

Jede Vertragspartei ist berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen, wenn der vom statistischen Bundeszentralamt in Wiesbaden für die gesamte Bundesrepublik Deutschland festgelegte Lebenshaltungskostenindex für die mittlere Verbrauchergruppe (Basis: 1962 = 100) jeweils um mehr als 5 % gegenüber dem Stand im Zeitpunkt des Beginns der Mietzahlung oder nach eingetretener Mietänderung gegenüber dem Stand im Zeitpunkt der Mietänderung gestiegen oder gefallen ist. Die Angleichung, d.h. die Erhöhung oder Ermäßigung des vertraglich vereinbarten Mietzinses beträgt jeweils 5 %.

§ 15 - Erhöhung von gemeinschaftlichen Gebühren und Abgaben

Bei einer nach Vertragsabschluß eingetretenen Erhöhung oder Ermäßigung der das Mietobjekt betreffenden Steuern, öffentlichen Abgaben oder Gebühren sowie bei Neueinführung von Grundstückslasten ist der Vermieter berechtigt, die ihm entstehenden Mehr- oder Minderkosten vom Tage des Inkrafttretens an im Verhältnis der gemieteten Fläche zur Gesamtmietfläche des Objekts auf den Mieter umzulegen, falls nicht eine andere Umlage durch Gesetz oder Verordnung verbindlich bestimmt ist.

Eine Mietänderung nach dieser Vereinbarung ist auf eine zeitlich darauf folgende Mietänderung auf Grund der Vereinbarung aus § 5 des Vertrages in voller Höhe anzurechnen."

Die Parteien streiten darüber, wie die §§ 5, 15 der Mietverträge bei Mietzinsänderungen auszulegen sind. Die Klägerin hat die Feststellung begehrt, daß die Beklagte bei der Berechnung einer Erhöhung nach § 5 den gemäß § 3 der Mietverträge zu verrechnenden Anteil der Mietvorauszahlung vom Mietzins abziehen müsse und erst das Ergebnis der Subtraktion der Mietzinserhöhung unterwerfen dürfe. Die Beklagte meint, die Erhöhung sei aus dem ungekürzten Mietzins zu berechnen. Weiter hat die Klägerin die Feststellung beantragt, daß die Beklagte den Betrag, um den die Miete nach § 15 Abs. 1 des Mietvertrages vom 29. August 1969 erhöht worden sei, bei einer darauffolgenden, auf § 5 des Mietvertrages gestützten Mieterhöhung abziehen müsse, und daß Mietsenkungen nach § 5 des Mietvertrages nicht in vollem Umfang von einer bereits nach § 15 des Vertrages gesenkten Miete abzuziehen seien. Die Beklagte meint, der Betrag,

um den die Miete nach § 15 Abs. 1 des Vertrages erhöht worden sei, müsse bei einer darauffolgenden Mieterhöhung dem erhöhten Mietzins zugeschlagen werden.

Das Landgericht hat unter Abweisung der Klage im übrigen festgestellt, die Beklagte habe den Betrag, um den die Miete nach § 15 des Mietvertrages vom 29. August 1969 erhöht worden sei, bei einer zeitlich darauffolgenden Mieterhöhung nach § 5 des Mietvertrages in voller Höhe abzuziehen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten und die Anschlußberufung der Klägerin zurückgewiesen. Die Klägerin begehrt mit ihrer Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, die Verurteilung der Beklagten auch nach ihrem ersten Feststellungsantrag. Die Beklagte erstrebt mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, auch die Abweisung des zweiten Feststellungsantrages der Klägerin.

Entscheidungsgründe

I. Die Revision der Klägerin ist begründet.

1. Das Berufungsgericht meint, unter Mietzins im Sinne des § 5 der Mietverträge (nachfolgend: MV) sei der Betrag zu verstehen, den die Klägerin ohne Berücksichtigung der Tilgungsraten für die Mietvorauszahlungen nach § 3 MV schulde. Die Vereinbarung über die Verrechnung der Mietvorauszahlungen betreffe nicht die Höhe der Mietzinsschuld, sondern deren Erfüllung. Bei der Berechnung der Mietzinserhöhung nach § 5 MV dürften deshalb die Tilgungsraten für die Mietvorauszahlungen nicht

abgezogen werden. Zwar könne die Erwägung des erkennenden Senats in dem Urteil vom 17. Dezember 1975 - VIII ZR 41/74 (WM 1976, 154), für eine Wertsicherung des Teiles des Mietzinses, der durch eine Mietvorauszahlung erbracht werde, bestehe kein Bedürfnis, weil der Vermieter insoweit den vollen Geldwert erhalte, auch für die Verträge der Parteien von Bedeutung sein; diesen habe aber freigestanden, etwas anderes zu vereinbaren. Das sei hier geschehen, wie sich aus der Formulierung der Verträge ergebe.

2. Diese Auslegung greift die Revision mit Erfolg an.

a) Die Vereinbarung in § 5 MV wird in ähnlicher Fassung, aber mit sachlich gleichem Inhalt, in Mietverträgen über gewerbliche Räume häufig benutzt, und zwar auch außerhalb des Bezirks des Berufungsgerichts. Es handelt sich deshalb um eine typische Klausel, weshalb das Revisionsgericht nicht an die Auslegung des Berufungsgerichts gebunden, in der Auslegung vielmehr frei ist (BGHZ 60, 377, 379; 7, 365, 368).

b) Die Klägerin hatte den letzten Teil der Mietvorauszahlungen bei Übergabe der Mietsache zu entrichten. Die erste Mietanpassung war erst wegen einer nach Beginn der Mietzahlung eintretenden Änderung der Lebenshaltungskosten statthaft (§ 5 MV). Da nach § 1 Nr. 7 MV die erste Miete mit der Bezugsfertigkeit der Mietsache zu entrichten war, kam daher, wenn die Klägerin den Einzug nicht verzögerte, eine Angleichung der Miete nur für eine nach Leistung der Mietvorauszahlungen

eintretende Änderung der Lebenshaltungskosten in Betracht. Wie der Senat in dem Urteil vom 17. Dezember 1975 (aaO) ausgeführt hat, hat der Vermieter bei Vorliegen eines solchen Sachverhalts deshalb, weil er die Mietvorauszahlung zum ungeschmälernten Kaufkraftwert in den Bau des Hauses investieren kann, keine Veranlassung, sich gegen eine Entwertung des mit der Mietvorauszahlung getilgten Teiles seiner Mietforderung durch Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel abzusichern. Der Mieter wird sich im allgemeinen nicht gehalten sehen und es als nicht gerechtfertigt erachten, auch den auf die Mietvorauszahlung entfallenden Teil des Mietzinses einer Wertsicherung zu unterwerfen. Das gilt insbesondere dann, wenn, wie hier, der Vermieter die Mietvorauszahlung nicht zu verzinsen hat. Diese Gesichtspunkte schließen, wie das Berufungsgericht mit Recht ausführt, eine abweichende Vereinbarung nicht aus. Um aber im Wege der Auslegung des Mietvertrages eine solche annehmen zu können, genügt es nicht, daß im Vertrag als Mietzins ein Betrag angegeben ist, in dem, anders als im Senatsurteil vom 17. Dezember 1975 (aaO), die gleichzeitig vereinbarte Mietvorauszahlung nicht durch Abzug berücksichtigt ist. Dort war im Vertrag als Mietzins der Betrag angegeben, der sich nach Abzug der Tilgungsraten für die Mietvorauszahlung ergab. Der Senat hat aber (aaO S. 156) ausgeführt, eine am Parteiwillen wie auch am Gebot von Treu und Glauben orientierte interessengerechte Vertragsauslegung könne nur zu dem Ergebnis führen, daß selbst wenn eine nicht um die Vorauszahlung gekürzte Miete vereinbart worden sein sollte, der Anpassung nur die um die Tilgungsraten für die Mietvorauszahlung gekürzte Miete zugrunde zu legen ist. Diese Erwägungen schlagen auch im vorliegenden Falle

durch. Es sind keine Gesichtspunkte ersichtlich, welche eine andere Beurteilung rechtfertigen könnten. Der Umstand, daß die Parteien Vollkaufleute sind, spricht - entgegen der Meinung des Berufungsgerichts - nicht für, sondern eher gegen die von diesem vorgenommene Auslegung. Wenn nämlich Vollkaufleute auch für den Teil des Mietzinses eine Wertsicherung vereinbaren wollen, der aus der Sicht des Vermieters einer Wertsicherung nicht bedarf und den abzusichern der Mieter sich im allgemeinen nicht gehalten sieht, weil er ihn bereits vorausbezahlt hat, so kann von ihnen erwartet werden, daß sie im Mietvertrag ausdrücklich angeben, daß sie die Wertsicherungsklausel auch auf einen solchen Teil des Mietzinses erstrecken wollen.

Da demnach bereits aus diesen Gründen die Auslegung der Wertsicherungsklausel ergibt, daß der Anpassung nach § 5 MV nur der um die Tilgungsraten für die Mietvorauszahlungen gekürzte Mietzins unterliegt, brauchte die Frage nicht entschieden zu werden, ob auch die Zusatzvereinbarungen der Parteien, in denen für die Fälle der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung vereinbart ist, daß ohne Rücksicht auf einen Finanzierungsbeitrag der Mieterin monatlich noch der in § 3 MV vereinbarte Mietzins zu entrichten ist, für diese Auslegung spricht.

II. Die Revision der Beklagten ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht legt die Vereinbarung in § 15 Abs. 2 MV dahin aus, daß der Betrag, um den die Miete nach § 15 Abs. 1 MV erhöht worden ist, von dem Betrag abzuziehen sei, den die Beklagte bei einer

nachfolgenden nach § 5 MV statthaften Mieterhöhung verlangen könne. Die Revision der Beklagten hält diese Auslegung für sprachlich unmöglich. Weiter rügt sie die Verletzung allgemeiner Auslegungsgrundsätze und der Denkgesetze sowie die Nichtbeachtung wesentlichen Parteivorbringens.

a) Im Gegensatz zu der Vereinbarung in § 5 MV handelt es sich bei der in § 15 MV getroffenen Regelung nicht um eine typische Klausel, die vom Revisionsgericht frei ausgelegt werden könnte.

b) Der allgemeine Sprachgebrauch ist allerdings im Sinne eines allgemeinen Erfahrungssatzes revisibel (BGH Urteil vom 2. Mai 1956 - V ZR 157/54 = LM BGB § 133 (Fb) Nr. 4). Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den in § 15 MV verwendeten Begriff "anrechnen" verkannt, hat aber keinen Erfolg.

Darauf, ob dieser Begriff auch in der Bedeutung des Hinzurechnens verwendet wird, kommt es nicht an. Hier jedenfalls ist er im Sinne des Abziehens zu verstehen, weil die Anrechnung nach der Vertragsbestimmung auf eine andere Leistung zu erfolgen hat.

c) Gegen allgemeine Auslegungsgrundsätze oder die Denkgesetze hat das Berufungsgericht nicht verstoßen. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist vielmehr möglich und deshalb für das Revisionsgericht bindend.

Entgegen der Meinung der Revision der Beklagten ist die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung der Klausel mit dem systematischen Aufbau und dem Zusammenhang

der Vertragsbestimmungen zu vereinbaren. In § 3 Nr. 1 MV ist die Höhe des Mietzinses geregelt. In § 3 Nr. 2 und § 11 MV werden die dort genannten Nebenkosten dem Mieter angelastet. Weil er sie zu tragen hat, muß er auch für Erhöhungen dieser Kosten aufkommen. Die in § 15 Abs. 1 MV aufgeführten Aufwendungen (Steuern etc.) muß die Vermieterin zahlen. Für Erhöhungen dieser Kosten und die Aufwendungen für neue Grundstückslasten soll aber der Mieter aufkommen, jedoch nur mit der aus § 15 Abs. 2 MV zu entnehmenden Maßgabe. Der Zusammenhang dieser Regelungen läßt die Auslegung des Berufungsgerichts möglich erscheinen, daß der Betrag einer nach § 15 Abs. 1 MV vorgenommenen Umlegung von dem Betrag einer darauffolgenden Mieterhöhung nach § 5 MV abzuziehen ist.

d) Das vom Berufungsgericht gebildete Berechnungsbeispiel (BU S. 16) entspricht allerdings insofern nicht den Vereinbarungen in den Mietverträgen und dem Vorbringen der Parteien, als eine Mieterhöhung von 10 % angenommen wird. Nach § 5 MV ist nämlich die Miete jeweils um den Festsatz von 5 % zu erhöhen oder zu ermäßigen. Die Bildung eines falschen Berechnungsbeispiels ist aber unschädlich.

Die Frage, ob nach bereits vorgenommener Mieterhöhung eine weitere Erhöhung 5 % aus dem bereits erhöhten Mietzins ausmacht oder 5 % aus dem vertraglich vereinbarten Mietzins, ist hier nicht zu entscheiden.

III. Demnach ist die Revision der Beklagten nicht begründet. Sie war deshalb zurückzuweisen. Auf die Revision und die Anschlußberufung der Klägerin waren das Berufungsurteil und das Urteil des Landgerichts zu ändern

und war über die vom Landgericht bereits getroffene Feststellung hinaus auch die von der Klägerin zu § 5 MV begehrte Feststellung zu treffen.

Die Entscheidung über die Kosten für die beiden Rechtsmittelinstanzen folgt aus den §§ 91, 97 ZPO. Im ersten Rechtszug ist die Klägerin zwar zum Teil unterlegen, nämlich insoweit, als das Landgericht ihren damals gestellten Feststellungsantrag als unzulässig erachtet hat, nach § 92 Abs. 2 ZPO hat aber dennoch die Beklagte die gesamten Kosten der ersten Instanz zu tragen.

Braxmaier

Claßen

RIBGH Hoffmann
ist erkrankt
und deshalb ver-
hindert zu unter-
schreiben

Braxmaier

Merz

Treier