

BUNDESGERICHTSHOF 2088 032

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 83/65

URTEIL

Verkündet am

14. Juni 1967

Klett,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1.

2.

Beklagten, Revisionskläger
und Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte:

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

gegen

1.

2. a)
b)

3.

a)
b)
c)

4.

5.

6.

7. a)
b)

8. a)
b)

9. a)
b)

10. a)
b)

11.

12.

Kläger, Revisionsbeklagten
und Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Juni 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier für Recht erkannt:

- I. Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Zivilsenats 8 a des Oberlandesgerichts München vom 30. Dezember 1964 dahin abgeändert:

Auf die Berufung der Beklagten wird unter Aufrechterhaltung der Verurteilung im übrigen die Klage in folgendem Umfang abgewiesen:

1. Die Feststellungsklage aller Kläger insoweit, als sie sich gegen eine Mieterhöhung wegen einer Mehrbelastung von jährlich 950,40 DM richtet,
2. die Klage der Kläger zu 2), 3), 7) und 8) insoweit, als sie sich darüber hinaus gegen eine Mieterhöhung wegen einer weiteren Mehrbelastung von jährlich 2.811,79 DM richtet.

- II. Die Anschlußrevision der Kläger wird zurückgewiesen.

- III. Von den Kosten des ersten Rechtszuges fallen den Beklagten 93/160, den Klägern zu 1), 4) und 5) je 1/160, den Klägern zu 2) 7/80, den Klägern zu 3) 13/160, den Klägern zu 6), 9) und 10) je 1/64, den Klägern zu 7) 41/320, den Klägern zu 8) 3/80, der Klägerin zu 11) 1/128 und der Klägerin zu 12) 7/640 zur Last.

Von den Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens tragen die Kläger zu 1), 4) und 5) je 1/66, die Kläger zu 2) 9/44, die Kläger zu 3) 25/132, die Kläger zu 6), 9) und 10) je 5/132, die Kläger zu 7) 41/132, die Kläger zu 8) 1/11, die Klägerin zu 11) 5/264 und die Klägerin zu 12) 7/264.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten errichteten 1961 aufgrund eines Erbbaurechts in M■■■■■, R■■■■■straße Nr. 60, 62 und 62a Miethäuser. Im Herbst 1961 schlossen sie mit den Klägern jeweils gleichlautende schriftliche Mietverträge über Räume in diesen Gebäuden. § 17 lautet:

"Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins um den auf das Mietobjekt entfallenden Mehrbetrag zu erhöhen, wenn und sobald durch Neueinführung oder Erhöhung von Gebühren, Abgaben oder sonstigen, im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Anwesen stehenden Belastungen Mehraufwendungen des Vermieters gegenüber dem Zustand zur Zeit des Vertragsabschlusses eintreten".

In Nr. 5 des Anhangs zum Mietvertrag ist bestimmt:

"Wenn während der Vertragsdauer die Gebühren für Hausnebenkosten erhöht werden, oder Steuern wie Grundsteuer usw. hinzukommen, ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten prozentual dem Mieter aufzurechnen".



Mit Schreiben ihres Rechtsanwalts vom 13. Mai 1963 verlangten die Beklagten von den Klägern unter Berufung auf die vorstehend wiedergegebenen Klauseln des Mietvertrages ab 1. Juni 1963 einen höheren Mietzins, den sie mit dem Ansteigen der Grundsteuer, der städtischen Gebühren, der Wasser-, Strom- und Kaminkkehrerkosten, der Ausgaben für die Hausmeisterei sowie mit einer Erhöhung des Erbbauzinses begründeten. Den Gesamtbetrag der von ihnen für umlegungsfähig gehaltenen jährlichen Kosten haben sie mit 5.903,60 DM beziffert. Die Kläger, die den erhöhten Mietzins nur unter Vorbehalt zahlen, haben Feststellung verlangt, daß die Mieterhöhung unbegründet ist. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. In der Berufungsinstantz haben die Beklagten Abweisung der Klage nur insoweit begehrt, als sie sich gegen die Mieterhöhung wegen der gestiegenen Grundsteuern und des erhöhten Erbbauzinses wendet. Hinsichtlich des Erbbauzinses hatte die Berufung Erfolg, im übrigen wurde sie zurückgewiesen. Die Kläger streben mit der Revision die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils an. Die Beklagten verfolgen ihr Begehren aus dem Berufungsrechtszuge weiter. Beide Parteien haben beantragt, das Rechtsmittel der Gegenseite zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision der Beklagten ist zulässig, die Revision der Kläger nur als Anschlußrevision.

Der Streitwert des Revisionsbegehrens der Kläger beträgt nach dem Beschluß des erkennenden Senats vom 14. Juli 1965 4.900 DM, liegt also unter der bis 1. Januar 1965 maßgebenden Revisionssumme. Die Kläger wollen jedoch ihr Rechtsmittel als Anschlußrevision aufrechterhalten wissen. Das ist rechtlich möglich (BGH Urteil vom 5. November 1954 - III ZR 236/53 = LM ZPO § 556 Nr. 4 = JZ 1955, 218).

Die Anschlußrevision ist auch rechtzeitig begründet worden. Zwar schreibt § 556 Abs. 2 Satz 2 ZPO vor, daß die Begründung in der Anschlußschrift erfolgen muß, und die Kläger haben weder bei der Einlegung der Revision noch mit ihrem Schriftsatz vom 15. April 1965, in dem sie darum gebeten hatten, die Revision als Anschlußrevision zu behandeln, die nach §§ 556 Abs. 2 Satz 3, 554 Abs. 3 ZPO erforderlichen Anträge gestellt und diese begründet. Das ist aber unschädlich. Es genügt, wenn die Anschlußrevision innerhalb der in § 556 Abs. 1 ZPO bestimmten Frist begründet wird (BGH Urteil vom 15. Juni 1961 - VII ZR 68/60 = LM ZPO § 556 Nr. 7). Das ist hier geschehen.

II.

1. Die Klage ist zulässig. Auch ein einzelner Anspruch wie hier das aus dem Mietvertrag hergeleitete Recht der Beklagten, den Mietzins zu erhöhen, ist ein Rechtsverhältnis im Sinne des § 256 ZPO. Das nach dieser Vorschrift erforderliche Feststellungsinteresse ist an-

gesichts des Zahlungsverlangens der Beklagten gleichfalls gegeben.

2. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß die Mietverhältnisse der Beteiligten Ende 1961 begannen. Der Erbbauzins, den die Beklagten zu entrichten haben, hat sich erst nach dieser Zeit, nämlich ab 1. Juli 1962 aufgrund der im Erbbaurechtsvertrag vom 11. November 1960 vereinbarten Wertsicherungsklausel um jährlich 950,40 DM erhöht.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, zu den Belastungen, deren nach Beginn des Mietverhältnisses eintretende Erhöhung die Beklagten nach § 17 des Mietvertrages berechtige, den Mietzins zu erhöhen, gehöre auch der Erbbauzins. Eine Einschränkung dieser Bestimmung des Vertrages auf solche Belastungen, mit denen der Mieter beim Abschluß des Vertrages hätte rechnen können, sei nicht gerechtfertigt. Erkennbar sei gerade beabsichtigt gewesen, das Risiko für nicht vorhersehbare Veränderungen der laufenden Unkosten auf die Mieter abzuwälzen. Es sei durchaus üblich, daß auch größere Bauvorhaben aufgrund eines Erbbaurechts durchgeführt würden. Die Kläger hätten daher damit rechnen müssen, daß auch insofern ein Mieterhöhungsgrund gegeben sein könne.

3. Dagegen gerichteten Angriffe der Anschlußrevision können keinen Erfolg haben.

Die Mietverträge sind zwar aufgrund eines Formulars geschlossen. Es ist aber nicht festgestellt und auch nicht

vorgetragen, daß es sich um Formulare handelt, die in mehr als einem Oberlandesgerichtsbezirk gebräuchlich sind.

Die Auslegung des Berufungsgerichts ist daher nur in der Richtung nachprüfbar, ob Auslegungsregeln, Denk- oder Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt sind.

Das ist nicht der Fall. Die Auslegung, die das Berufungsgericht dem § 17 des Mietvertrages und der Nr. 5 seines Anhangs gegeben hat, ist jedenfalls möglich und vom Revisionsgericht deshalb hinzunehmen. Den rechtlichen Gesichtspunkt einer auf Treu und Glauben beruhenden etwaigen Aufklärungspflicht der Beklagten über die bei Erhöhung des Erbbauzinses drohende Mieterhöhung hat das Berufungsgericht nicht übersehen. Es ist ihm mit der Erwägung begegnet, daß der Mieter mit einer Erhöhung des Mietzinses aufgrund einer Anhebung des Erbbauzinses rechnen müsse, weil die Durchführung von Bauvorhaben aufgrund eines Erbbaurechts durchaus üblich sei.

4. Die Anschlußrevision war danach zurückzuweisen.

III.

Dagegen hat die Revision der Beklagten Erfolg.

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, nach dem Inhalt des Mietvertrages seien die Beklagten berechtigt,

bei Erhöhung der Grundsteuer den Mietzins entsprechend anzuheben. Die Erhöhung müsse aber nach dem Beginn des Mietverhältnisses liegen. Maßgebender Zeitpunkt sei deshalb die Fälligkeit der ersten Monatsrate des Mietzinses. Bei dieser Betrachtungsweise liege eine Grundsteuererhöhung nicht vor. Die Tatsache, daß die Beklagten mehr Grundsteuer zu zahlen hätten, beruhe nur darauf, daß ihnen die beantragte und erwartete Grundsteuervergünstigung nicht gewährt worden sei. Die Veränderung, die darin liege, daß für das früher unbebaute Grundstück im Zeitpunkt der Bebauung und wegen der Bebauung eine höhere Grundsteuerbelastung entstand, falle nicht unter § 17 des Mietvertrages oder Nr. 5 des Anhangs zum Vertrag und zwar auch dann nicht, wenn diese Belastung erst zu einem späteren Zeitpunkt in Erscheinung getreten sei. Nach dem Inhalt des Vertrages sollten die Vermieter das Risiko falscher Kalkulation tragen, nicht aber das Risiko ungewisser künftiger Ereignisse, soweit sie die in § 17 des Vertrages und Nr. 5 des Anhangs behandelten Gegenstände betreffen.

2. Gegen diese Auslegung bestehen keine Bedenken und auch die Revision erhebt insoweit keine Angriffe. Sie rügt jedoch mit Recht, daß das Berufungsgericht davon ausgegangen ist, die Beklagten hätten mit Wirkung vom Zeitpunkt der Bebauung, das heißt also auch vom Beginn der Mietverhältnisse an eine höhere Grundsteuer als für das zuvor unbebaute Grundstück zahlen müssen. Das steht im Widerspruch zu dem im Tatbestand des angefochtenen Urteils mitgeteilten, unbestritten gebliebenen Vortrag der Beklagten, wonach die höhere Grundsteuer

erst ab 1963 zu zahlen war. Überdies haben die Beklagten den Grundsteuerbescheid für 1963 vorgelegt, der keine rückwirkende Erhebung der erhöhten Grundsteuer erkennen läßt. Es ist deshalb davon auszugehen, daß die Beklagten, wie sie gleichfalls unbestritten vorgetragen haben, jedenfalls bis Ende 1962 nur 203,50 DM an Grundsteuer zu zahlen hatten, und daß ab 1963 die Grundsteuer 3.015,29 DM, also 2.811,79 DM mehr betrug. Dann kann aber nicht zweifelhaft sein, daß die Grundsteuer sich nach Beginn der einzelnen Mietverhältnisse erhöht hat, und es kann keine Rede davon sein, daß die Beklagten bei der Kalkulation des Mietzinses von einem Grundsteuerbetrag ausgegangen seien, der schon bei Beginn des Mietverhältnisses - damals ihnen allerdings noch unbekannt - unrichtig gewesen sei.

Die Beklagten sind daher berechtigt, den Mietzins im Hinblick auf die Erhöhung der Grundsteuer anzuheben. Die gegenteilige Auffassung kann nicht mit der Erwägung gerechtfertigt werden, die Beklagten hätten von Anfang an erkennen können, daß, wie es hier geschah, für einen Teil der Wohnungen wegen ihrer Größe sowie für die gewerblichen (Büro-) Räume eine Grundsteuervergünstigung nicht gewährt werden würde; schon deshalb müsse der Irrtum bei der Kalkulation zu ihren Lasten gehen. Bei Abschluß der Mietverträge stand nur fest, welche Grundsteuer damals zu zahlen war. Auf welchen Betrag sie sich allein wegen der Tatsache der Bebauung erhöhen würde, war auch dann nicht vorherschaubar, wenn die Beklagten keine Grundsteuervergünstigung beantragten und erwarteten. Es diene daher gerade auch den Interessen der Mieter, wenn die Beklagten davon absahen, schon bei Abschluß der

Mietverträge von einer nur geschätzten höheren Grundsteuer auszugehen und diese ihren Mietzinskalkulationen zugrunde zu legen. Die Erhöhungsklausel des Mietvertrages, die die Grundsteuer ausdrücklich erwähnt, verfolgte andererseits aber gerade den Zweck, die Vermieter gegen die Folgen von Fehlkalkulationen zu schützen, die eintreten konnten, wenn sie bei der Ermittlung des Mietzinses einen später nicht mehr zutreffenden Grundsteuerbetrag in Ansatz brachten. Der Schluß des Berufungsgerichts, die Beklagten hätten der zu erwartenden Versagung der Grundsteuerfreiheit für gewerbliche Räume durch einen erhöhten Quadratmeterpreis Rechnung getragen, ist eine Vermutung, die im Sachverhalt keine Stütze findet. Mit Recht weist die Revision darauf hin, daß ein höherer Mietzins für gewerbliche Räume ganz allgemein schon wegen ihrer stärkeren Beanspruchung üblich ist. Die Beklagten handelten daher richtig, wenn sie bei ihrer Kalkulation zunächst auf den damals geltenden Grundsteuerbetrag abstellten und sich für den Fall seiner Erhöhung auf § 17 des Mietvertrages und Nr. 5 des Anhangs verließen.

3. Da die Erhöhung der Grundsteuer unstreitig allein auf der teilweisen Versagung der Grundsteuervergünstigung beruht, können die Beklagten den Mehrbetrag jedoch nur auf die Mieter der nicht steuerbegünstigten Objekte umlegen. Das sind in dem in der Berufungsinstanz vorgetragenen unstreitigen Umfange die Kläger zu 2, zu 3, zu 7 und zu 8. Auf die Revision der Beklagten war deshalb die Klage dieser Kläger, soweit sie sich gegen die auf Grundsteuererhöhung gestützte Anhebung des Mietzinses wendet, abzuweisen.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 97, 100
Abs. 2 ZPO.

Dr. Haidinger	Dr. Gelhaar	Dr. Messner	Braxmaier
zugleich für den erkrankten BR Mormann			