
BGH, Urt. vom 12. Oktober 1977 - VIII ZR 84/76 OLG Koblenz
LG Mainz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 84/76

URTEIL

Verkündet am
12. Oktober 1977
Scheibl,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kurt M[REDACTED], Do[REDACTED] Straße [REDACTED] in Ma[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

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

g e g e n

den Diplom-Chemiker Theo Mas[REDACTED], Sch[REDACTED]straße [REDACTED] in
Bu[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 1977 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Hiddemann, Wolf, Treier und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 28. Januar 1976 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer des Anwesens Ma■■■■, Do■■■■
■■■■ Straße ■■■■. Die darin befindlichen Geschäftsräume vermietete er mit Vertrag vom 14. Juni 1967 ab 1. August 1967 für die Dauer von 15 Jahren an den Beklagten. Die Parteien vereinbarten eine monatliche Grundmiete von 950 DM. Nebenkosten hat der Beklagte zusätzlich zu entrichten. Die Miete ist jeweils im voraus fällig. In § 26 des Vertrages vereinbarten die Parteien:

"Wenn sich die für Geschäftsräume vergleichbarer Art und Lage üblichen Mieten um mehr als 25 % gegenüber dem jetzigen Stand ändern, so kann jede Partei eine entsprechende Änderung der Miete verlangen. Können sich die Parteien hierüber nicht einigen, so ist eine Schätzung durch einen von der Industrie- und Handelskammer benannten Sachverständigen entscheidend. Die Kosten trägt derjenige, der die Mietänderung verlangt."



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Aufgrund dieser Klausel verlangte der Kläger vom Beklagten mit Schreiben vom 16. August 1973 eine Erhöhung der Grundmiete von 6 DM auf 9 DM pro qm ab 1. September 1973. Der Beklagte lehnte mit Schreiben vom 22. August 1973 die Forderung des Klägers ab. Mit Schreiben vom 23. Oktober 1973 bot er dem Kläger an, ab 1. September 1973 8 DM pro qm zu zahlen. Dieses Angebot lehnte der Kläger ab.

Mit Schreiben vom 19. September 1973 beauftragte der Kläger den ihm von der Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen als Sachverständigen benannten Assessor K■■■■, ein Gutachten entsprechend § 26 des Mietvertrages zu erstatten. In seinem Gutachten vom 8. Juni 1974 kam König zu dem Ergebnis, der Mietwert der an den Beklagten vermieteten Räume entspreche dem von Büroräumen mittleren Nutzungswertes und betrage durchschnittlich 8 DM pro qm. Das bedeutet eine Erhöhung der Grundmiete um monatlich 315,28 DM. Mit Schreiben vom 8. Juli 1974 teilte K■■■■ dem Kläger auf dessen Anfrage mit, der von ihm ermittelte Mietwert gelte auch für den 1. September 1973, von Herbst 1973 bis Sommer 1974 hätten sich keine Veränderungen ergeben.

Mit der Klage hat der Kläger den Beklagten auf Zahlung der Mieterhöhung ab 1. September 1973 und auf Feststellung der Verpflichtung zur Zahlung der erhöhten Miete ab 1. November 1974 in Anspruch genommen. Da der Beklagte für die Monate Juni bis Oktober 1974 dem Verlangen des Klägers nach Klageerhebung nachkam, hat der Kläger hinsichtlich der für diese Zeit in Betracht kommenden Beträge die Hauptsache für erledigt erklärt.

Das Landgericht hat dem Feststellungsantrag entsprochen und im übrigen die Klage abgewiesen. Es hat die Auffassung vertreten, der Kläger könne die höhere Miete

erst von dem auf die Erstattung des Gutachtens vom 8. Juni 1974 folgenden Monat an verlangen, weil die vom Gutachter vorgenommene Bestimmung der Leistung nur in die Zukunft wirke. In der Berufungsinstanz war nur noch streitig, ob dem Kläger die höhere Miete bereits ab 1. September 1973 zusteht. Das Oberlandesgericht hat diese Frage bejaht und deshalb den Beklagten zur Zahlung von 3 152,80 DM (Rückstände für September 1973 mit Juni 1974) abzüglich am 1. Oktober 1974 gezahlter 315,28 DM verurteilt. Es hat die Auffassung vertreten, maßgebend für das Inkrafttreten der Verpflichtung zur Zahlung der höheren Miete sei der Zeitpunkt des Zugangs des Schreibens, mit dem der Kläger seinen Anspruch gegen den Beklagten geltend gemacht habe.

Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, begehrt der Beklagte die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts.

Entscheidungsgründe

1. Die Revision rügt die Verletzung des § 551 Nr. 7 ZPO. Hiermit hat sie keinen Erfolg.

Die Revision meint, die Voraussetzungen der genannten Vorschrift lägen vor, weil das Berufungsgericht seine Entscheidung lediglich durch Bezugnahme auf die Ausführungen von Bilda in MDR 1973, 537 begründet und deshalb gegen seine Pflicht, die maßgeblichen Entscheidungsgründe erschöpfend darzustellen, verstoßen habe. Sie geht aber von unrichtigen tatsächlichen Voraussetzungen aus. Das Berufungsgericht hat sich nämlich zwar der Auffassung Bilda's angeschlossen, aber dargelegt, welche Gesichtspunkte für seine Entscheidung maßgebend waren, ab 1. September 1973 eine Vertragsänderung zuzulassen.

2. Ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen die Annahme des Berufungsgerichts, der Kläger könne den erhöhten Mietzins bereits ab 1. September 1973 verlangen.

a) Das Berufungsgericht hat die Wertsicherungsklausel in § 26 des Mietvertrages dahin ausgelegt, daß die Parteien für den Fall des Scheiterns einer Einigung dem Sachverständigen die Bestimmung der Miethöhe überlassen hätten. Diese Auslegung ist für das Revisionsgericht bindend. Sie wird von der Revision auch nicht angegriffen.

b) Zu der Frage, ob der Sachverständige auch die Frage zu entscheiden hatte, von welchem Zeitpunkt an der Beklagte die höhere Miete schuldete, hat das Berufungsgericht keine Stellung genommen. Da der Sachverhalt insoweit geklärt ist, kann das Revisionsgericht die vom Berufungsgericht unterlassene Auslegung selbst vornehmen (vgl. BGHZ 65, 107, 112 und Senatsurteil vom 25. Mai 1970 - VIII ZR 253/68 = WM 1970, 877, 878). Sie ergibt, daß kein Anhalt dafür besteht, die Parteien hätten dem Sachverständigen auch die Entscheidung der Frage des Inkrafttretens der Mietzinsanpassung übertragen wollen. Er hatte für den Fall, daß sich die für Geschäftsräume vergleichbarer Art und Lage üblichen Mieten um mehr als ca. 25 % geändert hatten, darüber zu befinden, um welchen Betrag der monatliche Mietzins zu erhöhen war. Im Rahmen dieser Entscheidung hatte er auch dazu Stellung zu nehmen, von welchem Zeitpunkt an seiner Meinung nach die Voraussetzungen für die Mieterhöhung vorlagen. Dafür aber, daß ihm die Entscheidung darüber übertragen werden sollte, ab wann der Beklagte die höhere Miete zu entrichten hatte, ergibt sich aus dem Wortlaut der Klausel nichts.

Da der Sachverständige nicht über den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mieterhöhung zu befinden hatte, kommt es nicht darauf an, ob er - wie offenbar die Revision meint - in seinem Gutachten entschieden hat, die höhere Miete sei erst ab 1. Juli 1974 geschuldet und ob eine insoweit nach § 317 BGB getroffene Bestimmung in den Grenzen des § 319 Abs. 1 BGB unabänderlich wäre.

c) Die Frage, von welchem Zeitpunkt an der Mieter höheren Mietzins zu zahlen hat, wenn aufgrund einer Wert-sicherungsklausel der Vermieter oder ein Dritter durch Ausübung des Bestimmungsrechts nach § 315 bzw. 317 BGB eine höhere Miete festgesetzt haben, ist vom Bundesgerichtshof bisher nicht entschieden worden. Der Senat hat in seinem Urteil vom 19. Juni 1974 (VIII ZR 49/73 = WM 1974, 775 = NJW 1974, 1464) die Frage, ob die Leistungsbestimmung nach § 315 BGB stets nur mit Wirkung für die Zukunft vorgenommen werden oder ob ihr auch rückwirkende Kraft zukommen kann, nicht abschließend geprüft. Im Schrifttum werden unterschiedliche Auffassungen vertreten. Herrschend ist die Meinung, daß die nach § 315 BGB erklärte Anpassung nur in die Zukunft wirkt (vgl. Thiele, JZ 1971, 292, 294; Bilda, MDR 1973, 537 und NJW 1974, 1947; BGB-RGRK, 12. Aufl., § 315 Rdn. 15; Staudinger/Kaduk, BGB, 11. Aufl., § 315 Rdn. 8), die Anpassung durch einen Dritten (§ 317 BGB) dagegen rückwirkend, aber nicht über den Zeitpunkt hinaus, in dem das Anpassungsbegehren des Gläubigers dem Schuldner zugegangen ist, vorgenommen werden kann (vgl. Bilda aaO S. 542 Fußnote 56 und Thiele aaO S. 294, der eine Rückwirkung aber nur unter der Voraussetzung annimmt, daß die Auslegung der Klausel eine solche zuläßt). Der vorliegende Fall gibt keinen Anlaß, dazu Stellung zu nehmen, ob eine gemäß § 317 BGB von einem Dritten getroffene Bestimmung stets Rückwirkung hat. Hier

ergibt nämlich die vom Berufungsgericht unterlassene Auslegung der Klausel, die der Senat vornehmen kann (siehe oben), daß der Vermieter die höhere Miete nach Eintritt der Voraussetzungen für die Vertragsänderung von dem Zeitpunkt an verlangen kann, in welchem dem Mieter das Erhöhungsverlangen zugegangen ist, es sei denn, daß wie hier in dem Anpassungsbegehren ein späterer Zeitpunkt genannt ist.

Für diese Auslegung spricht schon der Wortlaut der Klausel. Die Parteien haben die Berechtigung des Änderungsverlangens nämlich lediglich von einer Änderung vergleichbarer Mieten um mehr als ca. 25 % abhängig gemacht. Eine Regelung, aus der entnommen werden könnte, daß die Parteien für den Fall des Scheiterns einer Einigung den Anspruch des Vermieters auf Entrichtung höherer Miete erst in einem nach Mitteilung seines Änderungsbegehrens an den Mieter liegenden Zeitpunkt zur Entstehung gelangen lassen wollten, enthält der Vertrag nicht, obwohl es nahegelegen hätte, einen solchen Willen kundzutun.

Vor allem aber ist es nach dem Grundsatz von Treu und Glauben, der bei jeder Auslegung berücksichtigt werden muß (§ 157 BGB), gerechtfertigt, bei Wertsicherungsklauseln dieser Art die Mietzinserhöhung mit dem Zugang des Änderungsbegehrens zuzulassen. Der andere Vertragsteil weiß nämlich von diesem Zeitpunkt an, daß er mit einer Änderung der Miethöhe rechnen muß. Er kann billigerweise nicht darauf vertrauen, daß Verzögerungen, die durch anschließende Verhandlungen der Parteien und im Falle des Scheiterns der Verhandlungen durch Hinzuziehung eines Schiedsgutachters, gegebenenfalls sogar durch einen sich anschließenden Rechtsstreit (§ 319 BGB), entstehen, zu Lasten seines Vertragspartners gehen, der, weil die Voraussetzungen für die Änderungen des Mietzinses nach Satz 1 der Klausel vorlagen, mit

Recht die Änderung der Miete begehrt hat. Eine ungerechtfertigte Benachteiligung des Schuldners besteht schon deshalb nicht, weil er auf jeden Fall nur den vom Sachverständigen festgesetzten richtigen Mietzins, gegebenenfalls überprüft nach § 319 Abs. 1 BGB, zu zahlen hat. Deshalb ist auch der Hinweis der Revision unbeachtlich, der Beklagte habe die Verzögerung der Mietzinserhöhung nicht zu vertreten.

Die hier vorgenommene Auslegung schließt nicht aus, daß bei abweichenden tatsächlichen Voraussetzungen eine andere Auslegung möglich ist.

3. Nach allem ist die Revision des Beklagten nicht begründet. Sie war deshalb zurückzuweisen.

Die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels waren dem Beklagten gemäß § 97 ZPO aufzuerlegen.

Braxmaier

RiBGH Dr. Hiddemann
ist beurlaubt und
deshalb verhindert
zu unterschreiben.

Wolf

Braxmaier

Treier

Dr. Brunotte