

13
BUNDESGERICHTSHOF

2036 066

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 3/67

URTEIL

Verkündet am

5. Februar 1969
Klett,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma S [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
S [REDACTED] in M [REDACTED], Verbindungskanal, [REDACTED],
vertreten durch den Geschäftsführer Kurt P [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Wilhelm M [REDACTED] in M [REDACTED], T [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Februar 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 2. November 1966 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Rechtsvorgängerin des Klägers als Verpächterin und die Beklagte als Pächterin schlossen am 13. März 1958 einen Pachtvertrag über ein gewerblich genutztes Grundstück in Mannheim nebst den darauf errichteten Baulichkeiten ab. Das Grundstück gehörte dem Lande Baden-Württemberg, von dem es die Rechtsvorgängerin des Klägers gemietet und bebaut hatte. Das Land war mit der Verpachtung einverstanden. Der Pachtzins betrug 3.000 DM monatlich. Außerdem hatte die Beklagte die Grundstücksrente, die Grundsteuern und die Gebäudeversicherung zu tragen. Der Vertrag, der auf die Zeit vom 1. Juli 1958 bis 31. Dezember 1960 abgeschlossen war, sich jedoch verlängern sollte, wenn er nicht gekündigt wurde, enthält in § 3 Abs. 4 eine Wertsicherungsklausel mit folgendem Wortlaut:

- 3 -

"Sofern der Bauindex, ausgehend vom Stand 1. April 1956, um mehr als 10 % steigt oder fällt, soll die Grundpacht von monatlich 3.000 DM im gleichen Verhältnis angepaßt werden. Die Anpassung ist jedoch erst nach Ablauf von 3 Monaten nach festgestellter Veränderung vorzunehmen."

Zu diesem Pachtvertrage, der im übrigen weiter wirksam bleiben sollte, trafen die Parteien am 11. Januar 1963 eine Zusatzvereinbarung, in deren Nr. I festgestellt wurde, zwischen den Parteien bestehe Einigkeit darüber, daß der ab 1. Januar 1961 geltende monatliche "Mietzins" 4.743 DM betrage, und deren Nr. V lautet:

"In Abänderung des § 3 Abs. 4 des Pachtvertrages vereinbaren die Parteien folgendes:

Für den Fall, daß sich der Baukostenindex künftig erheblich, d.h. um mehr als 15 Punkte (1958 = 100) verändert, vereinbaren die Parteien die unverzügliche Neufestsetzung des Mietzinses, ohne daß insoweit jedoch eine prozentuale Kopplung der Veränderung des Baukostenindex mit dem Mietzins eintreten soll. Sofern die zwischen den Parteien alsdann unverzüglich einzuleitenden Verhandlungen zu keinem Ergebnis führen, entscheidet über die künftige Miethöhe für den laufenden Kalendermonat und für die Zukunft endgültig und bindend ein von den Parteien innerhalb von 14 Tagen zu berufender Schiedsgutachter, der von der Industrie- und Handelskammer Mannheim zu benennen ist. Bei der Neufestsetzung ist zu beachten, daß die Grundmiete DM 3.450 beträgt."

Mit der Klage verlangte der Kläger die rückständigen Pachtzinsraten nebst Zinsen für die Monate Mai 1964 sowie Februar bis Oktober 1965 in Höhe von je 4.743 DM, auf die er von der Beklagten verspätet geleistete Zahlungen in

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Höhe von 5 Monatspachten in Anrechnung brachte, sowie einen weiteren Betrag von 259,70 DM nebst Zinsen im Hinblick auf eine zwischenzeitlich eingeführte Grundsteuererhöhung.

Das Landgericht verurteilte die Beklagte zu den von dem Kläger begehrten Pachtzinszahlungen und wies die weitergehende Klage ab. Das Berufungsgericht wies die Berufung der Beklagten und die Anschlußberufung des Klägers zurück.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf vollständige Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

Das Berufungsgericht erblickt in Übereinstimmung mit dem Landgericht in Nr. V der Zusatzvereinbarung vom 11. Januar 1963 einen zulässigen und wirksamen Leistungsvorbehalt, der nicht nach § 3 WährG genehmigungspflichtig sei. Ob die Angriffe der Revision gegen diese Beurteilung der Klausel der Revision zum Erfolge verhelfen könnten, bedarf entgegen deren Ansicht nicht der Entscheidung. Der Kläger verlangt lediglich das in Nr. I des Zusatzvertrages ausdrücklich vereinbarte monatliche Entgelt und beruft sich nicht auf die Wert sicherungsklausel. Sollte diese Klausel, wie die Revision meint, genehmigungsbedürftig, aber nicht genehmigungsfähig sein, so würde dadurch die Wirksamkeit der übrigen

Teile des Vertragswerks der Parteien nicht berührt werden. Nach Nr. VI Abs. 2 des Zusatzvertrages sollte der ursprüngliche Pachtvertrag vom 13. März 1958 "im übrigen" weiter wirksam bleiben. Daraus folgt, daß auch die in § 10 Abs. 2 Satz 2 dieses Pachtvertrages getroffene Vereinbarung, bei etwaiger Ungültigkeit einzelner Bestimmungen des Pachtvertrages solle an deren Stelle die gesetzliche Regelung treten, die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen jedoch nicht beeinflußt werden, unverändert in Kraft bleiben sollte. Selbst wenn also die Wertsicherungsklausel unwirksam wäre, würden dennoch die übrigen Vertragsbestimmungen sowohl des ursprünglichen Pachtvertrages als auch des Zusatzvertrages wirksam bleiben, so daß der Kläger auf jeden Fall den Pachtzins in Höhe des in Nr. I des Zusatzvertrages festgelegten Betrages verlangen kann, den er mit der Klage beansprucht.

Die Revision ist allerdings der Ansicht, daß ungeachtet der Bestimmungen in Nr. VI Abs. 2 des Zusatzvertrages und § 10 Abs. 2 Satz 2 des Pachtvertrages beide Verträge unheilbar nichtig seien, wenn die Wertsicherungsklausel in Nr. V des Zusatzvertrages genehmigungsbedürftig, aber nicht genehmigungsfähig ist. Was sie zur Begründung ihrer Auffassung vorträgt, ist jedoch nicht geeignet, diese zu rechtfertigen. Daß die Wertsicherungsklausel eine wesentliche Vertragsbestimmung darstellte und der Kläger ihr ausschlaggebende Bedeutung beimaß, kann zugunsten der Beklagten unterstellt werden. Diese Umstände ändern indes nichts daran, daß hier § 10 Abs. 2 Satz 2 des Pachtvertrages eingreifen würde, wenn die Wertsicherungsklausel genehmigungsbedürftig, aber

13

nicht genehmigungsfähig wäre und deshalb nicht wirksam werden könnte. Die erwähnte Bestimmung des Pachtvertrages gewinnt ihre Bedeutung gerade dann, wenn nicht anzunehmen ist, daß der Vertrag ohne die unwirksame Bestimmung abgeschlossen wäre, und deshalb das Fehlen einer Vereinbarung, wie sie § 10 Abs. 2 Satz 2 des Pachtvertrages enthält, gemäß § 139 BGB dazu führen würde, daß der ganze Vertrag nichtig ist. Wie die klare und einer Auslegung nicht bedürftige Vertragsbestimmung ergibt, war es gerade der Wunsch der Parteien, die übrigen Vereinbarungen unter allen Umständen aufrechtzuerhalten, so daß entgegen der Ansicht der Revision nicht der ganze Vertrag nichtig wäre, wenn zugunsten der Beklagten davon ausgegangen wird, daß die vereinbarte Wertsicherungsklausel unheilbar unwirksam ist. Dem Gedankengang der Revision, die infolge der (hier ur+erstellten) Unwirksamkeit der in der Zusatzvereinbarung erhaltenen neuen Wertsicherungsklausel eingetretene Nichtigkeit der Zusatzvereinbarung habe diese in allen ihren Teilen erfaßt, kann nicht gefolgt werden. Ein solches Ergebnis könnte allenfalls dann gerechtfertigt sein, wenn man die Zusatzvereinbarung isoliert betrachten würde. Eine derartige Betrachtungsweise verbietet sich jedoch deshalb, weil es sich bei dem gesamten Vertragswerk, das aus Pachtvertrag und Zusatzvereinbarung besteht, um eine rechtliche Einheit handelt, wie auch die Revision nicht verkennt. Für das gesamte Vertragswerk, also auch für die Zusatzvereinbarung, gilt hier die Bestimmung des § 10 Abs. 2 Satz 2 des Pachtvertrages, durch die, was die Revision zu Unrecht in Abrede stellt, die Anwendung der Vorschrift des § 139 BGB gerade ausge-

schlossen und durch die vertragliche Regelung ersetzt werden sollte.

Mithin ist die Klage ohne Rücksicht darauf begründet, ob die Wertsicherungsklausel in Nr. V der Zusatzvereinbarung genehmigungsbedürftig, aber nicht genehmigungsfähig ist.

Die Revision kann daher keinen Erfolg haben, sondern muß zurückgewiesen werden. Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Mormann

Braxmaier