

BUNDESGERICHTSHOF**IM NAMEN DES VOLKES**VIII ZR 3/68**URTEIL****Verkündet am**

29. September 1969

Klett,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter**der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

1. Rudolf R[REDACTED], Regierungsdirektor, in M[REDACTED],
Mü[REDACTED]-Straße [REDACTED],
2. Edeltraut R[REDACTED], Säuglingsschwester, in M[REDACTED],
Klara-H[REDACTED]-Straße [REDACTED],
3. Franz R[REDACTED], Oberstleutnant, in L[REDACTED]-S[REDACTED],
Ha[REDACTED]-Straße [REDACTED],
4. Hans R[REDACTED], Forstmeister, in G[REDACTED] vor M[REDACTED],
L[REDACTED]straße [REDACTED],
5. Bruno R[REDACTED], Diplomingenieur, in Gr[REDACTED],
Kaiser-Lu[REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr v. [REDACTED] -

gegen

Albert und Annemarie D[REDACTED] in M[REDACTED], U[REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. September 1969
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie
der Bundesrichter Dr. Mezger, Dr. Messner, Normann und
Braxmaier

für Recht erkannt:

1. Unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen
wird auf die Revision der Beklagten das Urteil
des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München
vom 19. September 1967 im Kostenpunkt und insoweit
aufgehoben, als festgestellt ist, daß
 - a) die im Mietvertrag vom 6. November 1954 über
die Geschäftsräume im Anwesen W[REDACTED]straße [REDACTED]
in M[REDACTED] vereinbarte Miete von monatlich
650 DM auch für die Zeit nach Ablauf der ersten
zehn Vertragsjahre gilt;
 - b) die Beklagten nicht berechtigt sind, den Ver-
trag vom 6. November 1954 deshalb zu kündigen,
weil die Kläger sich weigern, eine höhere Miete
als die vertraglich vereinbarte zu zahlen.
2. Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur er-
neuten Verhandlung und Entscheidung, auch über
die Kosten der Revision, soweit über sie noch
nicht entschieden ist, an den 4. Zivilsenat des
Berufungsgerichts zurückverwiesen.
3. Die Beklagten haben 4/45 der Kosten des Revisions-
verfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger mieteten durch schriftlichen Vertrag vom 6. November 1954 in dem Hause W[REDACTED]straße [REDACTED] in M[REDACTED] gegen einen monatlichen Mietzins von 650 DM und Zahlung eines Baukostenzuschusses von 18 000 DM einen Laden von 120 qm einschließlich weiterer 22 qm Nebenräume. Der Vertrag wurde auf zehn Jahre, beginnend mit der Bezugsfertigkeit der Räume, geschlossen mit der Bestimmung, daß er sich jedesmal um weitere zehn Jahre verlängerte, wenn nicht die Mieter spätestens sechs Monate vor Ablauf der zehnjährigen Periode kündigten. Bei den vorausgegangenen Vertragsverhandlungen hatten die Mieter Vertragsentwürfe der Vermieterin, der Zeugin Ma[REDACTED], zurückgewiesen, in denen ihnen zunächst eine Mietzeit von zehn, dann von zwanzig Jahren angeboten worden war. Das Grundstück gehört jetzt den Beklagten.

Die Klüger haben bisher nicht gekündigt. Jedoch hat der Hausverwalter der Beklagten mit Schreiben vom 30. September 1964 die Kündigung zum 31. Mai 1965 mit dem Ziel der Erhöhung des Mietzinses ausgesprochen. Die Klüger haben der Kündigung widersprochen. Der Hausverwalter verlangte mit Schreiben vom 15. April 1965 ab 1. Juni 1965 eine monatliche Miete von 1 300 DM.

Die Klüger begehren Feststellung, daß der vereinbarte Mietzins von 650 DM auch für die Zeit nach Ablauf der ersten zehn Vertragsjahre gilt, daß die Beklagten nicht berechtigt sind zu kündigen, weil die Klüger sich weigern, eine höhere Miete zu zahlen, und schließlich, daß die Kündigung vom 30. September 1964 den Vertrag nicht beendet hat.



Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Die Beklagten streben mit der Revision die Abweisung der Klage an. Die Kläger haben gebeten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Die Revision bemängelt, das Berufungsgericht hätte die Bestimmungen des Mietvertrages über die Entrichtung von Nebenabgaben (§ 3 Abs. 2) und über die Berechtigung der Umlegung etwa erhöhter Grundsteuern, gemeindlicher Abgaben und Gebühren (§ 14) nicht als Ausschluß einer Mieterhöhung schlechthin auslegen dürfen.

Die Rüge geht fehl; denn ersichtlich will das Berufungsgericht lediglich sagen, daß nur eine Erhöhung der Nebenabgaben, Grundsteuern, Gebühren und dergleichen im schriftlichen Vertrag vorgesehen ist, dagegen nicht eine Erhöhung des eigentlichen Mietzinses. Das ist angesichts des Wortlautes des Vertrages rechtlich nicht zu beanstanden.

II. 1.) Das Berufungsgericht führt weiter aus, die von den Beklagten behauptete mündliche Nebenabrede, nach Ablauf der ersten zehn Vertragsjahre sei der dann übliche Mietzins zu vereinbaren, sei nicht erwiesen. Es könne unterstellt werden, daß die Vermieterin und deren späterer Ehemann, der Zeuge Georg Ma. bei den Vorbesprechungen erklärt hätten, nach Ablauf der ersten zehnjährigen Periode solle ein neuer Mietzins festgesetzt werden, und daß die Kläger damit einverstanden gewesen seien. Es könne jedoch nicht festgestellt werden, daß noch im Zeitpunkt der

Unterzeichnung des schriftlichen Vertrages hierüber Einigkeit bestanden habe. Da noch unmittelbar bei der Unterzeichnung handschriftliche Änderungen in den Vertragstext eingefügt worden seien, müsse davon ausgegangen werden, daß die Beteiligten den Vertrag Punkt für Punkt durchgegangen seien und zweifelhafte Fragen besprochen und geklärt hätten. Dann aber habe ihnen nicht entgehen können, daß die Frage der Miethöhe nach Ablauf von zehn Jahren noch der Regelung bedurfte. Bei dieser Sachlage könne eine Vereinbarung mit dem von den Beklagten behaupteten Inhalt nicht als erwiesen angesehen werden.

2.) Ob dieser von der Revision bekämpften Würdigung gefolgt werden könnte, bedarf keiner Erörterung; denn das Berufungsgericht hat es, was die Revision gleichfalls rügt, unterlassen, auf den naheliegenden rechtlichen Gesichtspunkt der Vertragslücke einzugehen und den Sachverhalt auch nach dieser Richtung zu prüfen.

Das Berufungsgericht unterstellt, daß die Vertragsschließenden bei den vor der Unterzeichnung des Vertragstextes geführten Besprechungen Einigkeit darüber erzielt hatten, nach zehn Jahren solle die Miete neu vereinbart werden. Hiervon hat der Senat auszugehen. Dann aber konnte der Umstand, daß gleichwohl im schriftlichen Vertrag insoweit eine Regelung fehlt, drei Gründe haben.

a) Entweder wollten die Vertragsschließenden unter Aufgabe des bisher Besprochenen den Mietzins auf die Dauer von dreißig Jahren (§ 567 BGB) auf 650 DM festlegen. In diesem Falle läge keine Vertragslücke vor und für ergänzende Auslegung wäre kein Raum.

Einen solchen Sachverhalt hat das Berufungsgericht indessen nicht festgestellt, sondern lediglich im Rahmen der Prüfung, ob eine Nebenvereinbarung zur Frage der Mieterhöhung vorliegt, ohne abschließende Würdigung als naheliegend erörtert.

b) Möglich ist aber auch, daß die Vertragsschließenden die Frage der Mietzinsregelung nach Ablauf der ersten zehn Vertragsjahre zuletzt bewußt offen gelassen haben. Hierfür könnte sprechen, daß zwar die Vermieterin selbst eine künftige Steigerung der Mieten, ihre um Auskunft gebetene Hausbank dagegen deren Sinken erwartete, und daß Mieter an der ausdrücklichen Festlegung späterer Mietzinsänderungsmöglichkeiten im Regelfalle nicht interessiert sind.

c) In Betracht kommt schließlich, daß dieser Punkt wegen der vermeintlichen Selbstverständlichkeit der Mieterhöhung nach 10 Jahren nicht geregelt worden ist.

In den zuletzt genannten beiden Fällen wäre der Mietvertrag nicht vollständig und bedürfte der ergänzenden Auslegung. Eine abschließende Beurteilung ist indessen nicht möglich, solange mangels entsprechender Feststellungen des Berufungsgerichts die Möglichkeit besteht, daß der Vertrag vom 6. November 1954 keine Lücke enthält. Bei der notwendig werdenden erneuten Prüfung wird das Berufungsgericht die für das Vorliegen einer Vertragslücke sprechende unstreitige Tatsache zu beachten haben, daß die Vermieterin mit den Klägern wie mit allen anderen Mietern des wiederaufgebauten Hauses zunächst nur einen zehnjährigen Mietvertrag abschließen wollte, bei dem die Aufnahme einer Mietpreisgleitklausel nicht notwendig erscheinen mochte, und daß sie erst auf Drängen der Kläger in einen Vertrag mit Verlängerungsmöglichkeit auf dreißig Jahre einwilligte, wobei nach dem

Ergebnis der Beweisaufnahme die Verlängerung des Nutzungsrechts, nicht aber die Beibehaltung des ursprünglichen Mietzinses entscheidend gewesen zu sein scheint.

Eine eigene abschließende Entscheidung des Revisionsgerichts ist auch aus dem Grunde nicht möglich, weil die gegebenenfalls vorzunehmende ergänzende Auslegung sich zunächst am Inhalt dessen, was die Parteien beabsichtigt haben, auszurichten hat. Auch dazu bedarf es aber der Feststellung, ob, was streitig ist, die Vertragsschließenden tatsächlich bei den Vorbesprechungen übereinstimmend eine Überprüfung des Mietzinses nach Ablauf der ersten zehn Vertragsjahre vorgesehen hatten.

III. Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben, soweit festgestellt worden ist, die Kläger hätten auch nach Ablauf der ersten zehn Vertragsjahre nicht mehr als 650 DM monatlich zu zahlen und die Beklagten seien nicht berechtigt, wegen der Verweigerung der verlangten erhöhten Zahlung zu kündigen.

Dagegen ist die Revision zurückzuweisen, soweit sie sich auch gegen die Feststellung richtet, daß die Kündigung vom 30. September 1964 wirkungslos ist.

Nach dem eigenen Vortrag der Beklagten steht ihnen jedenfalls kein einseitiges Mieterhöhungsrecht zu. Inhalt des Vertrages ist nach ihrer Darstellung nur eine Verpflichtung der Kläger, bei der Festsetzung des angemessenen Mietzinses nach Ablauf der ersten zehnjährigen Vertragsperiode mitzuwirken. Dann aber waren die Beklagten nicht berechtigt, bereits am 30. September 1964, bevor sie

überhaupt Verhandlungen über den neuen Mietzins vorgeschlagen hatten, das Mietverhältnis zu kündigen (vgl. BGH Urteil vom 21. November 1968 - VII ZR 89/66 - = WM 1969, 65 = NJW 1969, 233). Ein Recht zur ordentlichen Kündigung stand ihnen nach dem eindeutigen Inhalt des Vertrages ohnehin nicht zu. Für eine außerordentliche Kündigung waren die Voraussetzungen nicht gegeben.

IV. Sollte auch auf Grund neuer Verhandlung sich ein vertragliches Recht der Beklagten, ab 1. Juni 1965 die Vereinbarung eines neuen Mietzinses zu verlangen, nicht feststellen lassen, so würde das Klageabweisungsbegehren auch nicht mit Erfolg auf § 242 BGB gestützt werden können.

Das Sinken der Kaufkraft der DM allein und die allgemeine Steigerung der Mietpreise, insbesondere für Geschäftsräume, reichen nicht aus, um einen Wegfall der Geschäftsgrundlage annehmen zu können. Überhaupt genügt der Umstand, daß jemand durch eine nachträgliche Veränderung der Verhältnisse wirtschaftlich ungünstiger steht, als nach den getroffenen Vereinbarungen zu erwarten war, regelmäßig nicht, um ihm aus Billigkeitsgründen ein - wenn auch nur teilweises - Abgehen vom Vertrag zu erlauben (BGH Urteil vom 21. Dezember 1960 = IM BGB § 242 (Bb) Nr. 39). Eine andere Beurteilung würde zu einer unerträglichen Rechtsunsicherheit führen. Auch würde die Begründung des Treu- und Glaubenscinwandes mit dem allgemeinen Preisanstieg und der Geldentwertung im Ergebnis zur Einführung einer generellen Preisgleitklausel bei Dauerschuldverhältnissen führen, die dem Zweck der Währungsgesetzgebung zuwider liefe. Ob etwas anderes bei

einer umstürzenden Geldentwertung bzw. einem entsprechenden Preisanstieg gilt, kann dahinstehen, weil Derartiges nicht vorliegt. Auch eine Gefährdung der Wirtschaftlichkeit der Mieträume bei Beibehaltung des bisherigen Mietzinses und die daraus möglicherweise zu folgernde Unzumutbarkeit der Aufrechterhaltung des Vertrages sind nicht behauptet.

V. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier