

2359 063

Nachschlagewerk: ja

Ämtliche Sammlung: nein.

WährG § 3; BGB § 242 Cd

Hat die Landeszentralbank eine nur zugunsten des Gläubigers wirkende Wertsicherungsklausel für den Fall genehmigt, daß die Vertragspartner sie auch zugunsten des Schuldners vereinbaren, so ist der Schuldner in aller Regel nach Treu und Glauben verpflichtet, an einer Vereinbarung dieses Inhalts mitzuwirken. Lehnt er eine entsprechende Vertragsänderung ab, so ist er so zu behandeln, als sei sie zustande gekommen.

BGH Urt. v. 17. Dezember 1959 - VIII ZR 4/59 - OLG Stuttgart

VIII ZR 4/59

V e r k ü n d e t

am 17. Dezember 1959

Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Fabrikanten Karl Sch[REDACTED], Inhaber der Firma Karl
Sch[REDACTED], Wattefabrik in S[REDACTED] / M[REDACTED], I[REDACTED]straße,

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

gegen

Margarete R[REDACTED] in S[REDACTED] / M[REDACTED], K[REDACTED]straße 1,

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 1959 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler,
Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Stuttgart
vom 26. November 1958 wird auf Kosten des
Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Vater und Rechtsvorgänger der Klägerin hat auf dem Hausgrundstück K...straße ... in S... / M... gelegene Fabrikationsräume durch Vertrag vom 21. Januar 1954 dem Beklagten für dessen geschäftliche Zwecke, nämlich zur Herstellung von Wattlescheiben für Milchfilter, vom 1. April 1954 an bis zum 31. März 1960 vermietet. Hinsichtlich des Mietzinses ist in § 4 Abs. 5 des Vertrages folgendes vereinbart:

Tritt eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse ein, so kann der Vermieter verlangen, daß der Mietzins den neuen Verhältnissen angeglichen wird. Eine wesentliche Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse gilt als eingetreten, wenn sich die Bezüge eines ledigen Regierungsrats in Stuttgart samt Wohnungsgeld gegenüber dem heutigen Stand erhöhen. In diesem Fall erhöht sich der Mietzins um den Hundertsatz, um den die Bezüge eines ledigen Regierungsrats in Stuttgart erhöht werden, und zwar vom Inkrafttreten der Gehaltserhöhung an.

§ 5 des Vertrages lautet:

Eine Gewährleistung findet nicht statt. Die Mieträume werden in dem Zustand übernommen, wie sie sich bei Mietbeginn befinden werden.

In § 7 Abs. 1 und 2 heißt es:

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume schonend und pfleglich zu behandeln.

Der Mieter ist ferner verpflichtet, die Mieträume auf seine Kosten in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten und alle hierzu erforderlichen und außergewöhnlichen Ausbesserungen und Aufwendungen auf seine Kosten rechtzeitig vorzunehmen.



Der Beklagte hat in den Mieträumen verschiedene Maschinen aufgestellt. Die Klägerin, die auf dem Grundstück wohnt, beanstandete Geräusche und Erschütterungen, die bei Benützung der Maschinen auftraten, und führte Risse im Gebäude auf die Erschütterungen zurück. Der Beklagte rechnete deswegen damit, daß die Klägerin Schadensersatz von ihm fordern und eine einstweilige Verfügung erwirken werde, durch die sein Betrieb lahmgelegt werde. Er baute seit dem Herbst 1956 eine Fabrik, in die er während des Rechtsstreits im Januar 1958 seinen Betrieb verlegte.

Seit Juli des Jahres 1956 war der Beklagte bemüht, sich aus dem Mietverhältnis zu lösen. Er brachte der Klägerin zum Ausdruck, daß er den Mietvertrag mangels Genehmigung der Wertsicherungsklausel in § 4 Abs. 5 durch die Landeszentralbank für unwirksam halte. Darauf verschaffte die Klägerin sich diese Genehmigung, die freilich nur für den Fall erteilt wurde, daß in der Klausel die Herabsetzung der Beamtengehälter ebenso berücksichtigt werde, wie deren Erhöhung. Das Verlangen der Klägerin, eine entsprechende Änderung der Klausel zu vereinbaren, wies der Beklagte zurück. Mit Schreiben vom 13. Mai 1957 kündigte er der Klägerin das Mietverhältnis zum 30. August 1957.

Die Klägerin hat darauf Klage auf Feststellung erhoben, daß der Mietvertrag rechtswirksam und durch die Kündigung zum 30. August 1957 nicht beendet sei. Der Beklagte hält die Kündigung für zulässig, weil die Klägerin ihm grundlos die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen und weitere, seine wirtschaftliche Existenz vernichtende Maßnahmen angedroht habe; ferner auch, weil die Mieträume einen Mangel hätten, die ihre Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufhoben.

Das Landgericht hat festgestellt, daß der Mietvertrag

rechtswirksam ist und noch fortbesteht. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt er den Antrag auf Abweisung der Klage weiter, die Klägerin will das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Vereinbarung in § 4 Abs. 5 des Mietvertrages ist eine Wertsicherungsklausel (BGHZ 14, 306, 311) und bedarf daher im Hinblick auf § 3 Satz 2 WährG der Genehmigung durch die Landeszentralbank von Baden-Württemberg, um wirksam zu werden. Zwar ist nicht zu verkennen, daß die Landeszentralbank dem Antrag der Klägerin, die Klausel so zu genehmigen, wie sie in dem Mietvertrag enthalten ist, nicht entsprochen hat und daß die Klausel mit einem von der Landeszentralbank genehmigten Inhalt von den Parteien nicht nachträglich vereinbart worden ist. Indessen bedarf es - wie im angefochtenen Urteil zutreffend bemerkt ist - keiner Erörterung, ob die Unwirksamkeit der Klausel die Nichtigkeit des ganzen Mietvertrages gemäß § 139 BGB zur Folge hat. Denn dem Beklagten kommt die Unwirksamkeit nicht zugute; er ist nämlich nach der nicht zu beanstandenden Auffassung des Berufungsgerichts angesichts der gegebenen Sachlage nach Treu und Glauben verpflichtet, mit der Klägerin eine Klausel des von der Landeszentralbank genehmigten Inhalts zu vereinbaren, weil die so abgeänderte Klausel für ihn im Rahmen des Mietverhältnisses nur vorteilhaft ist. Nicht gefolgt werden kann der Revision in der Meinung, die Klägerin dürfe sich auf die Genehmigung der Landeszentralbank solange berufen, als der Beklagte nicht sein Einverständnis mit der Abänderung der Klausel erklärt habe oder zur Abgabe dieser

Erklärung rechtskräftig verurteilt worden sei. Der Beklagte verweigert sein Einverständnis nämlich nur, weil er meint, es stehe in seinem Belieben, ob er einverstanden sein wolle oder nicht. Das trifft nicht zu. Vielmehr ist er gehalten, an der Beseitigung der schwebenden Unwirksamkeit der Klausel mitzuwirken, weil ihm das nach den Umständen zuzumuten ist. Ungeachtet seiner Weigerung ist der Beklagte^{daher} so zu behandeln, als sei die Vereinbarung getroffen. Dabei ist es entgegen der Ansicht der Revision unerheblich, ob die Vertragspartner bei Abschluß des Mietvertrages die Möglichkeit der Angleichung des Mietzinses auch für den Fall der Herabsetzung der Beamtengehälter bedacht haben oder nicht. Der Revision kann auch insoweit nicht gefolgt werden, als sie meint, die im voraus erteilte Genehmigung einer Wertsicherungsklausel mit einem von der bisherigen Vereinbarung der Vertragspartner etwas abweichenden Inhalt entbehre der Wirksamkeit.

II.

Das Berufungsgericht hat erwogen, die Kündigung des Beklagten würde zwar möglicherweise als Rücktritt vom Mietvertrag aufgefaßt werden können, wenn die Klägerin durch positive Vertragsverletzung das Leistungsverhältnis in einer Weise gestört hätte, die einer Lossagung vom Vertrage gleichgekommen sei und die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Beklagten unzumutbar gemacht haben würde. Indessen sei ein derartiger Verstoß der Klägerin gegen ihre Vertragspflicht nicht darin zu erblicken, daß sie dem Beklagten die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen und die mindest vorübergehende Lahmlegung seines Betriebes durch Erwirkung einer einstweiligen Verfügung in Aussicht gestellt habe. Jedes Vertragsverhältnis setze die Partner solchen Gefahren aus. Anders könnte - führt das Berufungsgericht weiter aus - die Rechtslage allenfalls dann zu beurteilen sein, wenn die

11

Klägerin dem Beklagten Maßnahmen angedroht hätte, die im Rahmen des Vertragsverhältnisses illoyal oder gar mit der Rechtsordnung überhaupt nicht in Einklang zu bringen wären; in dieser Beziehung habe indessen der Beklagte nichts zu Lasten der Klägerin dargelegt.

Es ist zwar mindestens zweifelhaft, ob der zuletzt aufgeführten Erwägung des Berufungsgerichts einschränkungslos gefolgt werden kann. Doch bedarf es dazu keiner abschließenden Stellungnahme; denn jedenfalls ist die Ansicht der Revision insofern fehlsam, als sie meint, zur Rechtfertigung des Rücktritts genüge es, daß die Klägerin die Interessen des Beklagten gefährdet habe. Vielmehr muß hinzukommen, daß die Interessengefährdung durch eine schuldhafte Verletzung von Vertragspflichten hervorgerufen worden ist. Ein schuldhaftes Verhalten der Klägerin ist indessen nicht erkennbar. Sie hat dem Beklagten nicht etwa fahrlässig die Anrufung des Gerichts angekündigt, um einschneidende Maßnahmen zu erzielen. Sie meinte nämlich, auf Grund des ihr von dem Baurat a.D. Ewald erstatteten Gutachtens infolge der vom Beklagten betriebenen Maschinen mit der Gefahr eines Einsturzes des Gebäudes rechnen zu müssen. Unter diesen Umständen hat die Klägerin nicht fahrlässig gehandelt, wenn sie während der langwierigen Verhandlungen über eine einverständliche vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses dem Beklagten einmal mündlich angekündigt haben mag, sie werde im Hinblick auf die Risse in dem Gebäude gegen ihn Schadensersatzforderungen geltend machen und eine einstweilige Verfügung beantragen, die möglicherweise zur vorübergehenden Lahmlegung seines Betriebes führen werde. Unerheblich ist dabei, ob sie gewußt hat, daß die wirtschaftliche Lage des Beklagten im Jahre 1956 etwa besonders angespannt war.

III.

Die Befugnis zur außerordentlichen Kündigung gemäß § 542 BGB hat das Berufungsgericht dem Beklagten mit folgender Begründung abgesprochen: Allenfalls habe der Beklagte kündigen können, wenn zur Zeit der Kündigung eine Einsturzgefahr bestanden hätte. Gerade hierzu aber sei das Vorbringen des Beklagten widerspruchsvoll; denn er berufe sich zur Rechtfertigung seiner Kündigung einerseits auf die von der Klägerin behaupteten Einsturzgefahr, mache aber andererseits an Hand des ihm von Dr. Ing. Se. [REDACTED] erstatteten Gutachtens geltend, daß keine Einsturzgefahr bestehe. Sei zur Zeit der Kündigung ein Einsturz nicht zu befürchten gewesen, so sei der Beklagte zu einer außerordentlichen Kündigung auch nicht berechtigt gewesen. Demnach sei unerheblich, ob die Risse schon zur Zeit des Einzuges des Beklagten in die Mieträume vorhanden gewesen oder erst durch deren Gebrauch während der Mietzeit verursacht worden seien, und ob der Beklagte überhaupt auf die Einsturzgefahr sich berufen dürfe, solange Zweifel daran bestünden, ob er seiner im Vertrag übernommenen und schließlich mindestens teilweise erfüllten Pflicht zum Einbau von Sicherungen gegen Geräusche und Erschütterungen rechtzeitig und ausreichend nachgekommen sei.

Die von der Revision gegen diese Erwägung gerichteten Angriffe bedürfen keiner Prüfung. Denn dem Beklagten war der Gebrauch der Mieträume, wie er im Vertrag vom 21. Januar 1957 vereinbart worden ist, niemals entzogen. Auch wenn insbesondere - wie der Beklagte es darstellt - die Risse bereits am 1. April 1954 vorhanden waren, ist dadurch doch der Gebrauch der Räume in dem durch den Mietvertrag gezogenen Rahmen nicht beeinträchtigt worden. Denn durch § 5 Satz 1 des Vertrages ist die in §§ 537, 538 BGB bestimmte Gewähr-

leistung des Vermieters ausgeschlossen worden. Ferner ist in Satz 2 der bezeichneten Vertragsbestimmung vereinbart worden, daß der Beklagte die Räume in dem am 1. April 1954 gegebenen Zustand übernehme; Das Berufungsgericht hat den Sinn dieses Satzes nicht erörtert; deshalb ist der erkennende Senat nicht gehindert, ihn zu deuten (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24. November 1951 - II ZR 51/51 - LM BGB § 133 A Nr. 2): Mit dem Satz ist zum Ausdruck gebracht, daß der Beklagte den darin bezeichneten Zustand als zum vertragsmäßigen Gebrauch im Sinne von § 536 BGB geeignet gelten läßt; der Revision kann also nicht in der Auffassung gefolgt werden, daß § 5 des Mietvertrages die Verpflichtung des Vermieters unberührt lasse, die Räume so herzurichten, daß sie für den Betrieb des Beklagten geeignet seien. Vielmehr ist die vom Berufungsgericht offen gelassene Frage zu bejahen, ob durch § 5 des Mietvertrages das außerordentliche Kündigungsrecht gemäß § 542 BGB beseitigt sei.

Sollten aber die Risse erst nach dem 1. April 1954 infolge der vom Beklagten in den Räumen aufgestellten Maschinen entstanden sein, so kann er schon deshalb - auch im Hinblick auf § 7 Abs. 2 des Mietvertrages - aus § 542 BGB kein außerordentliches Kündigungsrecht herleiten.

IV.

Aus diesen Gründen ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Gelhaar

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner