

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_174/65

URTEIL

Verkündet am

14. März 1969

Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Grundstücksgesellschaft Wilhelm S [REDACTED]
mit beschränkter Haftung in S [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],
vertreten durch ihren Geschäftsführer, Konditormeister
Wilhelm S [REDACTED], ebenda,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Witwe Elly E [REDACTED] geb. R [REDACTED]
in S [REDACTED] L [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 12. Oktober 1965 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die beklagte Grundstücksgesellschaft ließ sich 1949 von der Klägerin an dem S [REDACTED] er Geschäftsgrundstück K [REDACTED] straße [REDACTED], dessen Gebäude im letzten Krieg größtenteils zerstört worden war, für 40 Jahre ein Erbbaurecht einräumen. In der Folgezeit errichtete sie dort ein neues Geschäftshaus und vermietete die Räume an eine Anzahl von Firmen. Der Erbbauzins betrug - nachdem die Beklagte in den ersten Vertragsjahren zusätzlich noch "Sonderzahlungen" auf die in ihr Eigentum übergehenden Gebäudereste hatte leisten müssen - laut notariellem Erbbauvertrag jährlich 25 050 DM, die in monatlichen Raten von 2 087,50 DM

zu entrichten waren. In § 9 Abs. 2 des Vertrages hatten die Parteien folgendes vereinbart:

"Im Falle einer allgemeinen gesetzlichen Erhöhung der Mietzinsen tritt ohne weiteres eine entsprechende Erhöhung des Erbbauzinses (nicht der Sonderzahlung) ein. Die Erbbauberechtigte ist in diesem Fall verpflichtet, eine entsprechende Änderung des Erbbauvertrages und des dinglich gesicherten Erbbauzinses (zuzüglich der Sonderzahlung) zu vereinbaren und deren Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen. Bei einer Änderung der Währung ändert sich auch die Sonderzahlung entsprechend. Diese Bestimmungen begründen zwischen den Vertragschließenden nur schuldrechtliche Verpflichtungen".

Als einige Jahre später der Preisstop für Mietzinsen, soweit es sich um Geschäftsräume handelte, aufgehoben wurde (§ 1 des Geschäftsraummietengesetzes), kam es zwischen den Parteien zu Meinungsverschiedenheiten über die Erbbauzinshöhe. Die Klägerin vertrat den Standpunkt, die Beklagte habe ihr anstelle des ursprünglich vereinbarten Monatsbetrages von 2 087,50 DM einen höheren, ortsüblichen Erbbauzins zu zahlen; denn entgegen der Erwartung der Vertragschließenden, daß das im Jahre 1949 bestehende Mißverhältnis zwischen den gebundenen Grundstücks- und Mietpreisen einerseits und dem gestiegenen Preisniveau andererseits in absehbarer Zeit gesetzlich geregelt werden würde und daß der Gesetzgeber alsdann jeweils prozentuale Zuschläge zum Stoppreis gestatten werde, sei überraschenderweise jegliche Preisbindung der Geschäftsraummieten weggefallen; deshalb müsse nunmehr auch der Erbbauzins für das



Grundstück K[REDACTED]straße [REDACTED] den erheblich gestiegenen Mieten für Geschäftsräume gleicher Art und Lage angepaßt werden. Da sich die Beklagte diesem Verlangen widersetzte, verklagte die Klägerin sie in einem Vorprozeß (15 O 44/56 LG Stuttgart) auf Zahlung von 20 000 DM. Die Klage hatte in der Berufungsinstanz Erfolg, indem das Oberlandesgericht im Wege ergänzender Auslegung des Erbbauvertrages zu dem Ergebnis gelangte, die Beklagte müsse ab 1. September 1955 einen um 35 % erhöhten Erbbauzins entrichten. Die Revision der Beklagten wurde vom Bundesgerichtshof zurückgewiesen (Urteil des erkennenden Senats vom 10. Februar 1960, V ZR 113/58, WM 1960, 437 = LM BGB § 157 D Nr. 12, WährG § 3 Nr. 11 und ZPO § 97 Nr. 16 = MDR 1960, 483). Ihrer Verurteilung entsprechend zahlt die Beklagte seither als Erbbauzins den erhöhten Monatsbetrag von 2 818,12 DM.

Eine weitere Erhöhung dieses Betrages um 65 %, also auf insgesamt 4 649,90 DM fordert die Klägerin im vorliegenden Rechtsstreit, und zwar ab Anfang 1964. Seit dem Vorprozeß, so trägt sie vor, hätten sich die Bodenpreise an der K[REDACTED]straße in S[REDACTED] um 50 - 60 %, die dortigen Mietpreise für Geschäftsräume um 60 - 70 % erhöht; die bisherige Anhebung des Erbbauzinses werde daher der wirtschaftlichen Entwicklung nicht mehr gerecht. Mit der Klage wird der Unterschiedsbetrag für die Monate Januar bis einschließlich Juni 1964 geltend gemacht, d.h. 10 990,68 DM nebst 5 % Zinsen seit 2. Juni 1964. Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen. Sie bestreitet das Vor-

bringen der Klägerin und hält eine mehrmalige Erhöhung des Erbbauzinses auch für grundsätzlich unstatthaft.

Das Landgericht hat den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung der Beklagten ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden. Mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin möchte das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

1. Die rechtliche Grundlage für das Klagebegehren bildet der Erbbauvertrag von 1949, dessen § 9 den damaligen Wunsch der Parteien erkennen läßt, den Erbbauzins in eine gewisse Beziehung zur Höhe "der Mietzinsen" zu setzen. Daß der seinerzeit allein ins Auge gefaßte Fall einer gesetzlichen Mietzinserhöhung für Geschäftsräume nicht eingetreten ist und infolgedessen eine unmittelbare Anwendung jener Vertragsklausel ausscheidet, steht außer Streit. Ebensowenig kann, wie bereits im Vorprozeß geklärt wurde, die begehrte Erbbauzinserhöhung aus den Vorschriften der §§ 24, 33 des Ersten Bundesmietengesetzes hergeleitet werden. Der von den Parteien außerdem noch erörterte Gesichtspunkt eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB) wäre

zwar als Anspruchsgrund nicht von vornherein auszuschließen; aber er kommt gemäß der vom erkennenden Senat wiederholt hervorgehobenen Rangordnung der Beurteilungsmaßstäbe (Urteil vom 6. Oktober 1967, V ZR 129/66, WM 1967, 1277, 1279 mit Nachweisen) erst dann in Betracht, wenn die vertragliche Regelung selbst keinerlei Anhalt dafür bietet, was nach dem - wirklichen oder hypothetischen - Willen der Vertragsschließenden rechtens sein sollte, wenn sich die Verhältnisse so entwickelten, wie es tatsächlich geschehen ist. Geprüft werden mußte daher unter den hier gegebenen Umständen in erster Linie die Anwendbarkeit der Grundsätze über die ergänzende Vertragsauslegung (§ 157 BGB). Diesen Weg hat dann auch in dem Vorprozeß der Parteien das Oberlandesgericht beschritten und ist dabei - unter Billigung durch das damalige Revisionsurteil des Senats - zu dem Ergebnis gelangt, daß der Klägerin, nachdem in den fünfziger Jahren der Preisstop für Geschäftsraumieten beseitigt worden war, vom September 1955 ab ein um 35 % erhöhter Erbbauzins gebührte. In dem jetzigen, zweiten Rechtsstreit geht es nunmehr um die Frage, ob damit die Rechtsbeziehungen der Parteien endgültig und für alle Zukunft geregelt worden sind oder ob das seitherige weitere Ansteigen der einschlägigen Mieten die Klägerin berechtigt, für die Zeit ab Januar 1964 nochmals eine erneute Erbbauzinserhöhung zu fordern.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist letzteres der Fall. Hätten die Parteien bei Vertrags-

abschluß die spätere Entwicklung vorausgesehen, dann wäre - so führt das angefochtene Urteil aus - ihr Wille dahin gegangen, der Klägerin nicht nur ein einmaliges, sondern ein mehrmaliges Erhöhungsrecht zuzubilligen; der Erbbauzins habe den jeweiligen wirtschaftlichen Gegebenheiten angepaßt werden sollen. Nach Freigabe der Geschäftsraummietsen habe nicht sogleich eine einmalige, ruckartige Erhöhung der Mietzinsen stattgefunden; diese seien vielmehr nur allmählich gestiegen, und die Aufwärtsentwicklung sei auch noch nicht zum Stillstand gekommen. Da dieser Umstand ebenfalls eine Folge der gesetzlichen Mietzinsfreigabe darstelle, müsse die Klägerin daran teilhaben. Sie könne freilich nicht bei jeder Mietpreissteigerung eine entsprechende Erhöhung des Erbbauzinses verlangen, sondern sei dazu nur in angemessenen Zeitabständen und in Fällen erheblicher Veränderungen des Mietpreinsniveaus berechtigt. Diese Voraussetzungen lägen jedoch für den hier in Betracht kommenden Zeitraum vor, so daß durch die Zahlungsaufforderung der Klägerin - eine Gestaltungserklärung im Sinne der §§ 316, 315 BGB - der Erbbauzins ab 1. Januar 1964 erhöht worden sei. Die Ermittlung der nunmehr geschuldeten Monatsbeträge sowie weitere Einzelheiten will das Oberlandesgericht, ebenso wie bereits das Landgericht, dem anschließenden Betragsverfahren (§ 304 ZPO) überlassen.

Diese Urteilsausführungen werden von der Revision als fehlerhaft bekämpft. Sie halten jedoch einer rechtlichen Nachprüfung stand.

2. Ergänzende Vertragsauslegung setzt eine Vertragslücke voraus; das Vereinbarte muß innerhalb seines tatsächlich gegebenen Rahmens einen offen gebliebenen Punkt enthalten, den die Vertragspartner abschließend zu regeln unterlassen haben (EGHZ 9, 273, 277). An dieser Voraussetzung soll es nach Ansicht der Revision hier fehlen. Sie verweist auf die vom Oberlandesgericht in anderem Zusammenhang getroffene Feststellung, die Parteien hätten bei Abschluß des Erbbauvertrages nicht geglaubt, daß der Mietpreisstop während der ganzen Vertragsdauer, also 40 Jahre lang, weiterbestehen werde. Hätten sie daher, so folgert die Revision, mit einem Wegfall der Mietpreisbindung innerhalb der Vertragszeit gerechnet, gleichwohl aber die Erhöhung des Erbbauzinses lediglich an die allgemeine gesetzliche Erhöhung der Mietzinsen gekoppelt, so ergebe sich aus diesem ihrem Bewußtsein, daß man Erbbauzinsänderungen nur für den zeitlichen Bereich der gesetzlichen Preisbindung und nicht zugleich für den der freien Wirtschaft gewollt habe. Der Vertragsgegenstand sei mithin abschließend geregelt, und für den "Beurteilungsspielraum" des jetzigen Rechtsstreits liege keine Lücke vor; denn eine solche setze entweder etwas voraus, an das die Vertragsschließenden nicht gedacht hätten, oder etwas, das von ihnen bewußt in der Erwartung offen gelassen worden sei, daß man sich darüber schon noch einig werden würde (unter Bezugnahme auf das Urteil des erkennenden Senats vom 12. Dezember 1952, V ZR 99/51, LM EGB § 157 D Nr. 1).

Die Rüge ist unbegründet. Sie scheitert bereits an der tatrichterlichen Feststellung, die Parteien hätten (nur) deshalb für den Fall einer Aufhebung des Mietpreisstops keine Regelung getroffen, weil sie "daran einfach nicht gedacht" hätten (EU S. 15); dies entnimmt das Berufungsgericht aus der Aussage des Zeugen Dr. Sa. [REDACTED] im Vorprozeß. Hiernach fehlten den Vertragsschließenden jegliche Vorstellungen über den in Betracht kommenden Punkt; er war überhaupt nicht in ihr Bewußtsein getreten. Wenn die Revision demgegenüber behauptet, die Parteien hätten positiv mit einem Wegfall der Mietpreisbindung für Geschäftsräume innerhalb der Vertragsdauer "gerechnet" und trotz dieses "Bewußtseins" nichts vereinbart, so geht sie von einem anderen Sachverhalt als dem urteilsmäßig festgestellten aus und überschreitet damit ihre verfahrensrechtlichen Grenzen (§ 561 Abs. 2 ZPO). Außerdem hat der erkennende Senat schon in seinem früheren Urteil, dem die gleichen Feststellungen wie im jetzigen Rechtsstreit zugrunde lagen, den Einwand der Beklagten zurückgewiesen, daß die Vertragspartner, weil die weitere Entwicklung im Falle einer Mietpreisfreigabe ungewiß gewesen sei, bewußt davon Abstand genommen hätten, der Klägerin auch für diesen Fall einen Anspruch auf Erbbauzinserhöhung zu gewähren; vom Tatrichter mußte vielmehr laut damaliger Auffassung des Senats an Hand des Parteiwillens, wie er im Vertrag für einen anderen Geschehensverlauf - gesetzliche Mietzinserhöhung - zum Ausdruck gekommen ist, erforscht werden, was die Beteiligten ver-

einbart haben würden, wenn sie "ihren Gedanken zu Ende gedacht hätten" (früheres Revisionsurteil S. 8 und 9). Hieran ist festzuhalten.

3. Entgegen der Meinung der Revision entbehrt die Vertragsergänzung, die das Oberlandesgericht vorgenommen hat, nicht des erforderlichen Anhaltspunktes im Wortlaut des Erbbauvertrages (Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 157 Anm. 75; ebenso jetzt Knopp in der 10. Aufl., Anm. 101 aaO). Das angefochtene Urteil knüpft an die Vertragsklausel in § 9 Abs. 2 an, die den Fall einer allgemeinen gesetzlichen Erhöhung der Mietzinsen regelt, bezieht sich auf die Ausführungen im früheren Revisionsurteil (S. 12) über den Zusammenhang zwischen der vom Gesetzgeber angeordneten Mietzins-Freigabe und dem Steigen der Geschäftsraum-mieten, und legt anschließend dar, daß auch die spätere Preisentwicklung, um die allein es im jetzigen Rechtsstreit geht, noch auf diesen Gesetzgebungsakt zurückzuführen sei. Wenn die Revision dem entgegenhält, der Berufungsrichter habe die Tragweite der früheren Entscheidung verkannt und sei von einem falschen Kausalitätsbegriff ausgegangen, so ist das nicht stichhaltig.

Hierzu bedarf es keines Eingehens auf ihre rechtstheoretischen Auseinandersetzungen über den Unterschied zwischen philosophischer oder naturwissenschaftlicher Betrachtungsweise einerseits und der für die Rechtsanwendung angeblich allein maßgebenden Verkehrsauffassung andererseits, wonach unter "Ursache" nicht die Summe

der positiven und negativen Bedingungen eines Erfolges zu verstehen sei, sondern das "Gewicht der Bedingungen" den Ausschlag geben müsse. Mag dies auch zutreffen, so rechtfertigt es jedenfalls nicht den Revisionseinwand, der Wegfall der gesetzlichen Preisbindung sei lediglich die Bedingung für das unmittelbar folgende Ansteigen der Geschäftsraummieter, die sogenannte "erste Preiswelle" gewesen, während die weitere Preisentwicklung ihre Ursache laut allgemeiner Verkehrsauffassung nur noch in der volkswirtschaftlichen Regel der Koordinierung nach Angebot und Nachfrage finde und in keinerlei Ursachenbeziehung mehr zur gesetzgeberischen Preisfreigabe stehe. Mit diesem Vorbringen kann die Beklagte im gegenwärtigen Verfahrensstande nicht mehr gehört werden, da es auf tatsächlichem Gebiet liegt und im Widerspruch zu der Sachverhaltswürdigung des Oberlandesgerichts steht. Hiernach erschöpften sich die Auswirkungen jener Gesetzgebungsmaßnahme gerade nicht in einer schlagartigen, einmaligen Mietzinserhöhung; vielmehr schloß sich eine weitere, allmähliche Aufwärtsentwicklung der Geschäftsraummieter an, die nach tatrichterlicher Feststellung im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung noch nicht zum Stehen gekommen war. Diesen späteren Vorgang sieht der Berufsrichter ebenfalls noch als eine Folge der gesetzlichen Freigabe der Mietzinsen an; wenn man auch, so führt er aus, das Ausmaß der Entwicklung nicht im voraus habe absehen können, so sei doch bei den gegebenen Verhältnissen in Anbetracht des sich abzeichnenden wirtschaftlichen Aufschwungs nicht zu erwarten gewesen,

daß sich nach Freigabe der Geschäftsraummieten alsbald ein Mietpreisniveau bilden werde, das im wesentlichen erhalten bleibe.

Einen Rechtsirrtum lassen diese Erwägungen nicht erkennen. Sie beruhen weder auf einem Mißverständnis dessen, was der Senat im früheren Revisionsurteil ausgeführt hat, noch geht aus ihnen hervor, daß das Berufungsgericht, wie die Revision meint, den Begriff des adäquaten Ursachenzusammenhangs verkannt habe. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn das angefochtene Urteil unter Anwendung des § 157 BGB zu dem Ergebnis gelangt ist, nach dem Sinn der Vereinbarungen in § 9 Abs. 2 des Erbbauvertrages habe die Klägerin an der späteren Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse wenigstens bei wesentlichen Veränderungen teilhaben sollen. Damit entfällt zugleich die weitere Revisionsrüge, daß das Oberlandesgericht in Wirklichkeit nicht den Vertrag, sondern den Vertragswillen der Parteien ergänzt und unzulässigerweise den Gegenstand des Vertrages erweitert habe (unter Hinweis auf LM BGB § 157 D Nr. 1); denn nach dem soeben Ausgeführten trifft dies nicht zu.

4. Daß die Folgen eines etwaigen Sinkens der Mietzinsen nicht im Erbbauvertrag geregelt worden sind, dort vielmehr nur von gesetzlicher Mietzinserhöhung die Rede ist, hält der Berufungsrichter für keinen Hinderungsgrund, den Vertrag in der geschehenen Weise ergänzend auszulegen. Er entnimmt aus der Zeugenaussage Dr. Sa[REDACTED] im Vorprozeß, daß die

Vertragschließenden dem Problem der sinkenden Mieten keinerlei Bedeutung beigemessen hätten; es sei ihnen nicht akut erschienen, - eine Auffassung, die im übrigen durchaus zugetroffen habe. Deshalb könne entgegen der Meinung der Beklagten nicht angenommen werden, der hypothetische Wille der Parteien wäre, wenn sie an den Fall einer Freigabe der Geschäftsraummietsen gedacht hätten, dahin gegangen, daß der Klägerin für die gesamte Vertragszeit nur Mietzinserhöhungen zugute kommen sollten, während ein Sinken der Mietpreise keinesfalls zu einer Herabsetzung des Erbbauzinses führen dürfe. Da nach dem Vertragswillen, wie er sich aus der Klausel in § 9 Abs. 2 ergebe, die Klägerin an einem Steigen der Geschäftsraummietsen teilnehmen sollen und man die Frage eines Fallens der Mietpreise, weil sie damals und auch in der Folgezeit bis heute nicht akut gewesen sei, nicht zum Gegenstand einer vertraglichen Regelung gemacht habe, widerspräche es Treu und Glauben, die Klägerin nur an einem Steigen der Mietpreise teilnehmen zu lassen. Aus diesem Grunde stehe einer weiteren Vertragsergänzung dahin nichts im Wege, daß auch die Beklagte nach Wegfall des Preisstops für Geschäftsraummietsen im Falle sinkender Mietpreise eine Erbbauzinsherabsetzung verlangen könne.

Die Revision verweist demgegenüber auf die vom Zeugen Sa [REDACTED] bekundete Weigerung des damaligen Bevollmächtigten der Klägerin, in den Vertrag eine Bestimmung hineinzunehmen, wonach bei fallenden Mieten der Erbbauzins herabgesetzt werden müsse. Darum,

so meint sie, habe entweder überhaupt keine Vertragslücke vorgelegen oder es sei eine etwa vorhandene Lücke bewußt offen gelassen worden; bewußtes Unterlassen einer bestimmten Regelung enthalte aber im allgemeinen die Entscheidung für eine bestimmte Lösung (unter Bezugnahme auf BGHZ 23, 53, 55 und Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 157 Anm. 82 = 10. Aufl. Anm. 112); diese Erkenntnisquelle sei entgegen § 286 ZPO nicht beachtet worden. Die Rüge kann indessen keinen Erfolg haben. Der erwähnte Vorfall ist bei der Entscheidung keineswegs unberücksichtigt geblieben, sondern das Oberlandesgericht hat ihn, wie der Zusammenhang seiner Ausführungen zeigt, dahin gewürdigt, der Bevollmächtigte der Klägerin habe den Fall eines Sinkens der Mieten nur deshalb nicht vertraglich geregelt wissen wollen, weil es sich dabei nach übereinstimmender Überzeugung der Parteien um eine rein theoretische Möglichkeit handelte. Hierin liegt eine tatsächliche Feststellung, an die das Revisionsgericht, da sie keinen Rechtsverstoß erkennen läßt, gemäß § 561 Abs. 2 ZPO gebunden ist. Die Revision kann sie nicht dadurch beiseite schieben, daß sie das Verhalten der Vertragsschließenden, als sie jenen Punkt ungeregelt ließen, anders zu deuten versucht. Dabei spielt es keine Rolle, ob die von ihr gewünschte Deutung - eine "Angleichung des Erbbauzinses an gleitende Mietpreise" sei nicht gewollt gewesen - ebenfalls möglich wäre; zwingend ist sie auf jeden Fall nicht. Dem Tatrichter war es infolgedessen nicht verwehrt, auf Grund der von ihm festgestellten Willensrichtung der Parteien eine Vertragslücke anzunehmen und sie in der angegebenen Weise auszufüllen.

5. Das Berufungsgericht hat das Lückenproblem auch nicht, wie die Revision rügt, irrigerweise nach § 242 BGB beurteilt. Es hat vielmehr die Frage, ob etwa die Geschäftsgrundlage weggefallen sei, dahingestellt gelassen und sich ausdrücklich darauf beschränkt, den Erbbauvertrag auszulegen (BU S. 24 f). In der von ihm hierbei angeführten Entscheidung des Bundesgerichtshofs - Urteil vom 18. Oktober 1956, II ZR 105/55 (LM BGB § 242 Ba Nr. 15 = JZ 1957, 56) - ging es gleichfalls um Vertragsauslegung (wenn auch um keine ergänzende), so daß § 157 BGB dort wie hier die gesetzliche Grundlage bildete.

Die Bezugnahme auf jenes Urteil unterliegt auch sonst keinen Bedenken. In beiden Fällen war zu entscheiden, ob eine Vertragsklausel, die lediglich von Erhöhung einer bestimmten Bezugsgröße sprach, auch im Ermäßigungsfalle zum Zuge kommen sollte. Beiden Sachverhalten ist ferner gemeinsam das Vorliegen langfristiger Verträge, und entgegen der Behauptung der Revision sind die in jener Entscheidung entwickelten Grundsätze auch nicht für unanwendbar auf alle sonstigen Verträge erklärt worden, sondern ausgeklammert wurden dort lediglich "Warenumsätze zwischen Fabrikant und Händler" sowie der "Warenhandel überhaupt".

6. Ohne Erfolg greift die Revision das Ergebnis der tatrichterlichen Vertragsauslegung an. Das Oberlandesgericht hat unter Anknüpfung an § 9 Abs. 2 des Erbbauvertrages, der den nicht eingetretenen Fall

der gesetzlichen Mietzinserhöhung regelt, zu ergründen versucht, welche Vereinbarungen die Parteien nach Treu und Glauben hinsichtlich des Erbbauzinses getroffen haben würden, wenn sie bei Vertragsabschluß an einen späteren Wegfall des Preisstops für Geschäftsraummieten gedacht hätten, und es hat angesichts des in jener Vertragsklausel zum Ausdruck kommenden Bestrebens, die Klägerin an der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung teilnehmen zu lassen, einen hypothetischen Parteiwillen des Inhalts ermittelt, daß wesentliche Änderungen in der Höhe der Mieten einen Anspruch auf entsprechende Angleichung des Erbbauzinses auslösen sollten. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Wenn die Revision einwendet, die angefochtene Entscheidung diene keineswegs - was bei ergänzender Vertragsauslegung unerlässlich sei - zur Verhütung einer Gefährdung des Vertragszweckes und lasse eine Abwägung der Interessen beider Vertragsteile vermissen (unter Bezugnahme auf BGHZ 9, 273; 12, 337, 342 f; 16, 71, 76 ff; Socrgel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 157 Anm. 83 = 10. Aufl. Anm. 113; Erman/Hefermehl, BGB 4. Aufl. § 157 Anm. 7 c), so kann ihr darin nicht gefolgt werden. Mit ihren Rügen verfolgt sie in Wirklichkeit nur das verfahrensrechtlich unzulässige Ziel, eine von derjenigen des Tatrichters abweichende Würdigung des festgestellten Sachverhalts zu erreichen.

Was insbesondere den Vertragszweck betrifft, so kann unter den gegebenen Umständen davon ausgegangen werden, daß nach dem übereinstimmenden Willen der Par-

teilen die Klägerin, die ihr in bester Geschäftsgegend S[REDACTED]s gelegenes Grundstück für einen langen Zeitraum der Beklagten zur Verfügung gestellt hat, dafür ein angemessenes, den jeweiligen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechendes Entgelt erhalten sollte. In diesem Sinne hat ersichtlich auch das Oberlandesgericht die getroffenen Vereinbarungen aufgefaßt. Wieso aber der genannte Zweck nicht in Frage gestellt wäre, wenn es der Beklagten freistünde, die Klägerin von einer Teilnahme an den Vorteilen der zwischenzeitlich eingetretenen Preisentwicklung auszuschließen und den gesteigerten Gewinn aus dem Grundstück für sich allein zu behalten, hat die Revision nicht dargetan.

Angesichts der Vorteile, die hiernach der Beklagten aus dem Erbbaurecht in nunmehr erhöhtem Maße zufließen, trifft auch der Revisionseinwand nicht zu, das Berufungsgericht habe ausschließlich auf das Interesse der Klägerin abgehoben, seine Interessenwertung sei "einseitig und deshalb verfehlt". Bei ihrem Hinweis auf die im angefochtenen Urteil (S. 26) geäußerte "Erwartung", die Beklagte werde ihre Mietverträge im Geschäftshaus K[REDACTED]straße [REDACTED] so gestalten, daß die Klägerin im Rahmen des Möglichen in den Genuß der allgemeinen Mietpreissteigerungen kommen könne, verkennt die Revision den gedanklichen Zusammenhang, in dem der von ihr herausgegriffene Satz steht; es handelt sich lediglich um eine geringfügige Einschränkung im Zuge einer umfassenderen Erwägung, die der Tatrichter zugunsten der Beklagten an-

gestellt hat und die dahin geht, die erzielten oder zu erzielenden Mieten müßten - wenn auch grundsätzlich auf die allgemeine Mietzinserhöhung abzustellen sei - "ein gewisses Korrektiv" bilden, also im Ergebnis zu einer Verminderung ihrer Zahlungspflicht gegenüber der Klägerin führen. Läßt schon diese für die Beklagte vorteilhafte Betrachtungsweise zweifelsfrei erkennen, daß das Oberlandesgericht es keineswegs an einer Abwägung der beiderseitigen Interessen hat fehlen lassen, so kommt aber auch jener Gegenausnahme nicht die praktische Bedeutung zu, welche die Revision ihr beilegen möchte; sie bringt nämlich nur die an sich selbstverständliche, aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 157 BGB) erwachsende Pflicht der Beklagten zum Ausdruck, bei Vermietung ihrer Geschäftsräume zugleich das berechtigte Interesse der Klägerin an einer angemessenen Erbbauzinshöhe nicht völlig zu vernachlässigen; das braucht durchaus nicht zwangsläufig darauf hinauszulaufen, daß durch eine vermeintliche "partiarische Beteiligung" des Grundstückseigentümers (Klägerin) neben dem Vermieter (Beklagte) die Mieten in unsozialer Weise gesteigert werden.

Mit ihren Ausführungen über die Risikoverteilung, wie sie der Inhalt des Erbbauvertrages erkennen lasse, begibt sich die Revision auf das ihr verschlossene Gebiet der Tatsachenwürdigung. Für die Annahme, daß die angeführten Vertragsbestimmungen bei Erlaß der angefochtenen Entscheidung unberücksichtigt geblieben seien, fehlt jeder Anhaltspunkt. Wenn die Klägerin nach § 4 Abs. 2 des Vertrages keinerlei Ein-

fluß auf die Ausgestaltung der Mietverträge hatte, könnte dieser Umstand - was die Revision übersieht - gerade dafür sprechen, daß die Beklagte dann wenigstens "im Rahmen des Möglichen" billigerweise auch auf ihre Vertragspartnerin Rücksicht nehmen muß. Un-erörtert kann bleiben, ob die vom Oberlandesgericht in anderem Zusammenhang (BU S. 21) geäußerte Ansicht, § 9 Abs. 1 ErbbauVO entspreche nicht mehr den der-zeitigen wirtschaftlichen Bedürfnissen und dem heu-te allgemein Üblichen, Zustimmung verdient oder ob dabei nicht verkannt wird, daß die genannte Geset-zesbestimmung, weil sie klare dingliche Verhältnis-se gewährleistet, nach wie vor ihren guten Sinn hat, während rein schuldrechtliche Vereinbarungen der hier vorliegenden Art durch sie nicht berührt werden (BGHZ 22, 220, 223). Auf jeden Fall handelt es sich bei der beanstandeten Urteilsstelle um keine die Entscheidung tragende Erwägung, so daß die Revisionsrüge, der Be-rufungsrichter habe die Erbbaurechtsverordnung nicht verfassungskonform ausgelegt, ins Leere geht.

7. Da das angefochtene Urteil auch keinen sonstigen von Amts wegen zu beachtenden Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist ihre Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Bundesrichter
Offterdinger ist
ortsabwesend und
deshalb an der Unter-
zeichnung verhindert

Dr. Augustin

Dr. Grell