BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 175/02

Verkündet am:
27. Oktober 2004
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 242 Bb, 313

Zur Staffelmietvereinbarung bei Gewerberaummietverhältnissen (im Anschluß an BGH, Urteil vom 8. Mai 2002 - XII ZR 8/00 - NJW 2002, 2384, 2385).

BGH, Urteil vom 27. Oktober 2004 - XII ZR 175/02 - OLG Dresden
LG Chemnitz

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Oktober 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Prof. Dr. Wagenitz, Fuchs, Dr. Ahlt und Dose

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 13. Juni 2002 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin macht als Rechtsnachfolgerin der S. mbH rückständige Miete aus einem gewerblichen Mietverhältnis geltend.

Mit schriftlichem Vertrag vom 3. November 1994 vermietete die S. mbH an die Beklagte das "St. C." auf die Dauer von 20 Jahren.

§ 1 des Mietvertrages lautet:

"Der Vermieter vermietet die nachstehend bezeichneten Räumlichkeiten der Liegenschaft D. Straße 4/A. - straße 3 und 7 in C. an den Mieter:

Gesamtnutzfläche 10.014 m² (Netto-Grundfläche, NGF)

Pkw-Stellplätze: 150 Stück

Die Flächenmaße wurden auf der Grundlage der Bauzeichnungen nach DIN 277 ermittelt. Die mietgegenständlichen Räumlichkeiten wurden anhand der Projektunterlagen und Mieterwünsche fertiggestellt. Größenabweichungen von +/- 3 % berechtigen keine der Vertragsparteien zur Änderungen des Mietzinses."

In § 4 heißt es:

"Der monatliche Mietzins beträgt für die in § 1 Abs. 1 bezeichneten Flächen (Bezugsbasis: Stellplatz DM 100 pro Monat und Stück; DM 32,22 pro qm Nutzfläche), insgesamt DM 337.606,00 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von z.Z. 15 %, d.h. incl. Mehrwertsteuer derzeit DM 388.246,90 ..."

Daneben enthält der Vertrag die Vereinbarung einer Staffelmiete, wonach sich der Mietzins jedes Jahr zum 1. November automatisch um 2 %, jeweils bezogen auf den bis zum Erhöhungszeitpunkt geltenden Mietzins, erhöht.

Am 7. Februar 1995 schrieb die S. mbH an die Beklagte:

"Sehr geehrter Herr B. ,

der aktuelle Stand der Nettogrundflächenberechnung (NGF) beträgt

	15.645,51 qm
darunter TG	4.223,23 qm
darunter Läden/Büro's	11.422,28 qm

Dabei wurden die aktuelle Planung der Passage (Aufteilung in 6 Gewerbeflächen) und des Restaurants in Ebene 0 berücksichtigt. Grundlage dieser Ermittlung durch die Architektengemeinschaft bildete die DIN 277. Damit weicht die Nettogrundfläche (NGF) um mehr als 3 % von 10.014 qm ab. Demgemäß erfolgte eine Anpassung des Mietzinses um

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

11.422 qm - 10.014 qm = 1.408 qm
1.408 qm x 32,22 DM/qm = 45.365,75 DM / p.M. (Netto)

Der monatliche Mietzins erhöht sich von

337.606,00 DM
+ 45.365,75 DM
82.971,75 DM zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Wir bitten Sie höflich, uns diese Anpassung zu bestätigen."

Die Beklagte erwiderte am 3. März 1995:

"... Den Inhalt Ihres Schreibens vom 7.2.95 zur Netto-Grundflächenberechnung nach DIN 277 und die damit verbundene Mietpreisanpassung wird von uns nach erfolgter Prüfung ab dem heutigen Tage anerkannt.

Durch die veränderte Fläche bei Läden/Büros = 11.422,28 m² entsteht eine Mietpreiserhöhung von 45.365,75 DM/Monat zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. ..."

Die Klägerin erwarb in der Folge das Gewerbeobjekt. Nach ihrer Eintragung im Grundbuch traf sie mit der Beklagten am 19. April/3. Mai 1995 eine Nachtragsvereinbarung, mit der die Parteien den Übergang des Mietverhältnisses regelten. Danach sollte es, soweit im Nachtrag nichts anderes vereinbart wurde, bei den Regelungen des Mietvertrages verbleiben.

In II des Nachtrages wurde unter Bezugnahme auf § 4 des ursprünglichen Mietvertrages und in Ergänzung hierzu hinsichtlich des Mietzinses folgendes vereinbart:

"1. § 4 Ziffer 1 lautet:

Der monatliche Mietzins beträgt für die in § 1 Abs. 1 bezeichneten Flächen (Bezugsbasis: Stellplatz DM 100,00 pro Monat und Stück; DM 32,22 pro m² Nutzfläche) insgesamt DM 337.606,00 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von z.Z. 15 %, d.h. incl. Mehrwertsteuer derzeit DM 388.246,90, in Worten: Deutsche Mark dreihundertachtundachtzigtausendzweihundertundsechsundvierzig 90/100.

Nunmehr wird ergänzend vereinbart:

Aufgrund einer Nachberechnung der tatsächlich überlassenen Nettogeschoßfläche gemäß DIN 277 erhöht sich die Mietfläche von 10.014 m² auf 11.422,28 m². Demzufolge erhöht sich der Mietzins ab 1.3.1995 von DM 337.606,00 zzgl. MWSt auf 383.025,86 zzgl. MWSt von derzeit DM 57.453,87, d.h. auf insgesamt DM 440.479,73, in Worten: Deutsche Markt vierhundertvierzigtausendvierhundertneunundsiebzig 73/100 ..."

Die Beklagte zahlte ab November 2000 nur noch eine monatliche Bruttomiete von 219.412,24 DM, weil sie der Auffassung war, sie schulde Miete nur für die reine Nutzfläche, die sich auf 8.035,85 m² belaufe, und darüber hinaus die Miete nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage an die marktübliche Miete für Büroflächen von 16 DM je m² anzupassen sei.

Von der Vereinbarung vom 19. April/3. Mai 1995 ausgehend hat die Klägerin 2.048.552,46 DM nebst Zinsen an rückständiger Miete für die Zeit von November 2000 bis einschließlich Juni 2001 geltend gemacht. Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt. Die Berufung ist erfolglos geblieben. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte nach wie vor Klageabweisung.

Entscheidungsgründe:

Die Revision bleibt ohne Erfolg.

1. Das Oberlandesgericht hat ausgeführt, die Mietvertragsparteien hätten die Nettogrundfläche des Mietobjekts als Berechnungsgrundlage vereinbart. Der Begriff Gesamtnutzfläche sei nicht der DIN 277 entnommen, da diese lediglich den Begriff Haupt-, Neben- und Nutzfläche enthalte. Damit könne nicht zwingend davon ausgegangen werden, daß der Begriff der Gesamtnutzfläche dem der Nutzfläche im Sinne der DIN 277 entspreche. Vielmehr definiere der nach dem Ausdruck Gesamtnutzfläche handschriftlich eingefügte Zusatz "Netto-Grundfläche" den vorhergehenden Begriff der Gesamtnutzfläche. Damit stehe im Einklang, daß in einem Prospekt der Vermieterin in den dort angegebenen 10.143,90 m² "verm. Flächen" ebenso wie in einem vorangegangenen, dann aber wieder aufgehobenen Mietvertrag in den darin genannten Ladenflächen und Büroetagen neben Nutz- auch Verkehrs- und Funktionsflächen enthalten gewesen seien. Werde aber keine Unterscheidung getroffen, so deute das darauf hin, daß der Begriff Gesamtnutzfläche umfassender verstanden worden sei als nur die reine Nutzfläche.

Hinzu komme die Vereinbarung der Parteien im Nachtrag, wonach für die Berechnung des Mietzinses die aufgrund einer Nachberechnung festgestellte und tatsächlich überlassene Nettogeschoßfläche zugrunde zu legen sei. Aus dem Begriff der Nettogeschoßfläche könne keine Beschränkung auf die reine Nutzfläche hergeleitet werden. Hätten die Parteien auf die reine Nutzfläche abgestellt, so wären die Verkehrs- und Funktionsflächen unentgeltlich überlassen worden. Wegen der angespannten Marktlage seien im Jahre 1994 aber Verkehrs- und Funktionsflächen nur entgeltlich überlassen worden. Die Behauptung der Beklagten, während der Vertragsverhandlungen sei für die Berech-

nung des Mietzinses auf die Nutzfläche abgestellt worden, sei ohne Belang. Der definierende Zusatz "Netto-Grundfläche" sei nämlich vor Vertragsunterzeichnung eingefügt und vom Notar mit verlesen worden, so daß zum maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Berechnungsgrundlage eindeutig festgelegt worden sei. Im übrigen habe die Beklagte zunächst bis 1997 vorbehaltlos die volle Miete entrichtet und erst nach dem Einbrechen der Mieten Verhandlungen mit dem Ziel einer Mietreduzierung aufgenommen, aber weiterhin bis Oktober 2000 die volle Miete vorbehaltlos weiter bezahlt. Schließlich habe die Beklagte die Netto-Grundfläche als Berechnungsgrundlage als auch deren Größe von 11.422,28 m² im Schreiben vom 3. März 1995 anerkannt.

Der vertraglich vereinbarte Mietzins sei nicht nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage gemindert. Nur wenn das vertraglich übernommene Risiko die Grenze des Zumutbaren überschreite, sei eine Anpassung gerechtfertigt. Es gehöre zum normalen Risiko solcher Verträge, daß sich die den Wert der vereinbarten Leistung beeinflussenden Verhältnisse während der Vertragsdauer zugunsten der einen oder der anderen Vertragspartei ändern könnten. Die Beklagte habe für 20 Jahre Räumlichkeiten für ihre Tätigkeit erlangt und damit Planungs- und Kalkulationssicherheit. Mit Abschluß des Vertrages habe sie bewußt das Risiko der Marktwertänderung übernommen. Die Klägerin habe ihrerseits einer langfristigen vertraglichen Bindung bedurft. Nur bei Sicherstellung des Ertrages für das Objekt habe sie ihre Verpflichtungen gegenüber ihren Anlegern sicherstellen können. Durch die Vereinbarung einer 2 %igen Mieterhöhung pro Jahr sei der durchschnittliche Kaufkraftverlust ausgeglichen worden. Das Festhalten am vertraglich vereinbarten Mietzins sei für die Beklagte nicht unzumutbar. Daß ihre wirtschaftliche Existenz gefährdet sei, habe sie nicht vorgetragen. Daß die Beklagte bei einem neuen Mietvertrag einen günstigeren Mietzins durchsetzen könnte, führe nicht zur Unzumutbarkeit. Jedenfalls sei die Opfergrenze nicht überschritten. Zwar sei die Grenze des

übernommenen Risikos jeweils individuell zu beurteilen. Als Maßstab könne allerdings die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu Erbbaurechtsverträgen herangezogen werden, die bei einem Kaufkraftschwund von mehr als 60 % ein Überschreiten der Opfergrenze annehme. Die Berechnung der Beklagten könne schon deshalb nicht herangezogen werden, weil sie für die reine Nutzfläche von einem ortsüblichen Mietzins von 16 DM/m² ausgehe und dabei nicht berücksichtige, daß in den über 8.000 m² Nutzfläche 2.000 m² Ladenfläche enthalten seien, für die ein höherer Mietzins veranschlagt werden müsse, weil sich die Beklagte verpflichtet habe, Miete nicht nur für die reine Nutzfläche, sondern die gesamte Netto-Grundfläche zu bezahlen.

2. Die Entscheidung des Oberlandesgerichts hält im Ergebnis einer rechtlichen Überprüfung stand.

a) Ohne Erfolg macht die Revision geltend, die Beklagte habe die vereinbarte Quadratmetermiete nicht für die gesamte Netto-Grundfläche, sondern nur für die reine Nutzfläche zu bezahlen.

aa) Die Vorinstanzen haben die §§ 1 und 2 des Mietvertrages vom 3. November 1994 dahin ausgelegt, daß die Vertragsparteien die Nettomietflächen des Mietvertrages als Berechnungsgrundlage vereinbart haben. Die gegen diese Auslegung vorgebrachten Rügen der Revision bleiben ohne Erfolg. Die Auslegung von Verträgen ist grundsätzlich dem Tatrichter vorbehalten. Sie kann vom Revisionsgericht nur darauf überprüft werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind oder ob die Auslegung auf einem im Revisionsverfahren gerügten Verfahrensfehler beruht (BGHZ 150, 32, 37). Solche revisionsrechtlich beachtlichen Fehler vermag die Revision nicht aufzuzeigen, und sie liegen auch nicht vor. Soweit die Revision geltend macht, das Berufungsgericht

habe für die Auslegung relevante Beweisangebote übergangen, hat der Senat die behaupteten Verfahrensverstöße geprüft, die Rügen aber nicht für durchgreifend erachtet (§ 564 ZPO).

bb) Im übrigen ist die Auslegung der in § 1 des Mietvertrages getroffenen Vereinbarung seitens des Berufungsgerichts nicht entscheidungserheblich. Zutreffend geht das Berufungsgericht nämlich davon aus, daß die Mietvertragsparteien einen kausalen Anerkenntnisvertrag (sogenanntes bestätigendes Schuldanerkenntnis; vgl. dazu MünchKomm/Hüffer BGB 3. Aufl. § 781 Rdn. 3) geschlossen haben, mit dem die Beklagte die von der Klägerin geltend gemachte Miete anerkannt hat. Die dahingehende Auslegung durch das Berufungsgericht nimmt die Revision hin. Zu Unrecht meint sie aber, die Annahme eines deklaratorischen Anerkenntnisses scheitere daran, daß es an Feststellungen des Berufungsgerichts fehle, zwischen den damaligen Vertragsparteien habe Streit oder Ungewißheit über den Maßstab für die Berechnung der Gesamtmiete oder die Gesamtmiete selbst bestanden, bevor die Beklagte das Schreiben vom 3. März 1995 abgesandt habe. Dies trifft indessen nicht zu. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts führten auf Wunsch der Beklagten durchgeführte bauliche Veränderungen nachträglich zu einer Vergrößerung der Netto-Grundfläche mit der Folge, daß sich für die Beklagte ein höherer Mietzins ergab. Über den Umfang dieser Vergütung bestand Unsicherheit. Deshalb schlug die Rechtsvorgängerin der Klägerin mit Schreiben vom 7. Februar 1995 die Zugrundelegung einer neuen Netto-Grundfläche samt einem neuen Gesamtmietzins vor und bat um Bestätigung. Die neue Netto-Grundfläche und die dadurch bedingte Mietänderung hat die Beklagte geprüft und nach Prüfung mit ihrem Schreiben vom 3. März 1995 anerkannt. Damit hatten die Vertragsparteien die bestehende Ungewißheit einvernehmlich beseitigt. Daran muß sich die Beklagte festhalten lassen.

cc) Über das schuldbestätigende Anerkenntnis zwischen der Rechtsvorgängerin der Klägerin und der Beklagten hinaus haben die Parteien selbst in einem zwischen ihnen schriftlich vereinbarten Nachtrag nochmals die aufgrund der Nachberechnung festgestellte Nettogeschoßfläche zugrunde gelegt. Dem unter Beweis gestellten Vortrag der Beklagten, sie sei in ihrem Schreiben vom 3. März 1995 bei der Beantwortung des Schreibens der S. mbH vom 7. Februar 1995 davon ausgegangen, daß es sich bei der Fläche von 11.422,28 m² um Büroräume und Ladenflächen handele, mußte das Berufungsgericht nicht nachgehen. Ein solcher Irrtum würde an der von der Beklagten im Nachtrag vom 19. April /3. Mai 1995 eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung einer erhöhten Miete nichts ändern.

b) Ohne Erfolg beruft sich die Revision darauf, der vertraglich vereinbarte Mietzins sei nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage herabzusetzen.

aa) Bei Vereinbarung einer Staffelmiete besteht regelmäßig die nicht fernliegende Möglichkeit, daß der vereinbarte Mietzins im Laufe der Zeit erheblich von der Entwicklung des marktüblichen Mietzinses abweicht. Dieses typische Vertragsrisiko trägt grundsätzlich die jeweils benachteiligte Vertragspartei. Der Mieter bleibt daher in der Regel auch bei einem gravierenden Absinken des allgemeinen Mietniveaus an die vertraglich vereinbarten Staffelerhöhungen gebunden, es sei denn, die Parteien haben eine abweichende Regelung getroffen (BGH, Senatsurteil vom 8. Mai 2002 - XII ZR 8/00 - NJW 2002, 2384, 2385).

bb) Ohne Erfolg beruft sich die Revision darauf, der Senat habe in seiner Entscheidung vom 8. Mai 2002 die in § 10 Abs. 2 MHG (jetzt § 557 a Abs. 2, 3 BGB) getroffene gesetzliche Wertung nicht berücksichtigt. Der in §§ 10 MHG, 557a BGB genannte Zeitraum von vier Jahren, über den im Falle der Vermie-

tung von Wohnraum eine Bindung an eine Staffelmietvereinbarung längstens zulässig sei, sei weit überschritten. Das Berufungsgericht habe nicht bedacht, daß ein mit der Vereinbarung einer Staffelmiete bezweckter "Inflationsausgleich" einen weit höheren Effekt bewirke, wenn zeitgleich die für das Objekt maßgebende Vergleichsmiete drastisch sinke.

Der frühere § 10 MHG und § 557a BGB sind Schutzvorschriften zugunsten des Wohnraummieters. Der Gesetzgeber hat die Regelung bewußt auf die Wohnraummiete beschränkt. Eine Ausdehnung auf die gewerbliche Miete ist nicht geboten und wird auch nicht gefordert (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus MietR 8. Aufl. § 557a BGB Rdn. 10, 12; Emmerich/Sonnenschein Miete 8. Aufl. § 557a Rdn. 2; Herrlein/Kandelhard MietR 2. Aufl. § 557a BGB Rdn. 4). Außerdem betreffen die genannten Vorschriften lediglich, worauf die Revisionserwiderung zu Recht hinweist, die Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters unwirksam ist, nicht aber die von der Revision geforderte Vertragsanpassung.

Soweit sich die Revision auf die Formulierung des Senats im Urteil vom 8. Mai 2002 beruft, daß eine unzumutbare Überschreitung des übernommenen Risikos eher anzunehmen sei, wenn die Bindung an den Vertrag noch viele Jahre bestehe, beruht dies auf einem unzutreffenden Verständnis des Urteils. Der erkennende Senat hat die Argumentation der damaligen Revision verworfen, wonach gerade bei kürzeren Laufzeiten für die Annahme eines Anpassungsgrundes wegen Wegfalls oder Änderung der Geschäftsgrundlage nicht so strenge Anforderungen zu stellen seien, wie sie die Rechtsprechung für über mehrere Jahrzehnte fest abgeschlossene Verträge aufgestellt hat. Die lange Restlaufzeit des Vertrages ist ein Umstand, der für die Frage einer Anpassung von Bedeutung sein kann, reicht allein aber nicht, um eine Anpassung zu begründen.

cc) Soweit die Revision die Herabsetzung der Miete damit begründet, daß die Äquivalenzstörung durch einen Verfall der Mieten für Gewerbeimmobilien verursacht sei und deshalb nicht auf einer bewußten Risikoübernahme durch die Beklagte, sondern auf der politischen und wirtschaftlichen Entwicklung in den neuen Bundesländern beruhe, kann ihr nicht gefolgt werden. Denn dies ändert nichts an der vom Senat in seiner Entscheidung vom 8. Mai 2002 angenommenen Risikoverteilung. Auf eine "bewußte" Übernahme des Risikos kommt es nicht an. Der Mieter trägt das Risiko, daß sich das Mietniveau nach Vertragsschluß nach unten entwickelt, der Vermieter das Risiko, daß die Mieten stärker steigen, als mit der Staffelmiete berücksichtigt. Zutreffend weist die Revisionserwiderung darauf hin, daß beide Parteien des Mietvertrages ein erhebliches Interesse daran haben, durch die gewählte Vertragsgestaltung langfristige Planungs-, Kalkulations- und Budgetsicherheit zu erlangen.

dd) Entgegen der Auffassung der Revision ist auch die "Opfergrenze" nicht überschritten. Zwar gehört bei gegenseitigen Verträgen der Gedanke der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung zur objektiven Geschäftsgrundlage. Wird dieses Gleichgewicht nach Vertragsschluß durch unvorhergesehene Veränderungen so schwer gestört, daß damit das von einer Partei normalerweise zu tragende Risiko in unzumutbarer Weise überschritten wird, so ist der Vertrag anzupassen (Senatsurteil vom 8. Mai 2002 aaO). Eine solch schwerwiegende, die Unzumutbarkeitsgrenze überschreitende Äquivalenzstörung liegt hier jedoch nicht vor.

Zum einen muß sich die Beklagte an der von ihr anerkannten Bezugsgröße von 11.422,28 m² festhalten lassen. Bei Zugrundelegung dieser Fläche errechnet sich kein Rückgang der ortsüblichen Miete auf lediglich 44 % der vereinbarten Miete. Zum anderen würde auch ein Rückgang der ortsüblichen Miete um mehr als 60 % nicht automatisch zur Überschreitung der Opfergrenze füh-

ren. Allein die Tatsache, daß die Beklagte mittlerweile vergleichbare Geschäftsräume zu einem wesentlich günstigeren Mietzins anmieten könnte, rechtfertigt nämlich nicht die Annahme einer zur Vertragsanpassung führenden Äquivalenzstörung (Senatsurteil vom 8. Mai 2002 aaO). Welcher Maßstab bei der Entscheidung der Frage, ob Unzumutbarkeit vorliegt, anzulegen ist, braucht - wie auch im Senatsurteil vom 8. Mai 2002 - nicht entschieden zu werden. Die Revision zeigt keinen Sachvortrag in den Instanzen auf, noch ist ein solcher ersichtlich, weshalb das von der Beklagten, einer Aktiengesellschaft, zu tragende Risiko in unzumutbarer Weise überschritten sein soll. Daß die in der Energieversorgung eingetretene Liberalisierung zu einem erheblichen Wettbewerbsdruck für die früher als Monopolist tätige Beklagte geführt hat, durfte das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler als nicht entscheidungserheblich ansehen.

Hahne Wagenitz Fuchs

Ahlt Dose