
Datum: 09.04.1999
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 3 U 84/98
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1999:0409.3U84.98.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 1 O 114/97

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Landgerichts Aachen vom 26. März 1998 - 1 O 114/97 - wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass bei der erstinstanzlichen Kostenentscheidung die Gesamtschuldnerhaftung entfällt. Die Kosten der Berufung tragen die Kläger. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

1

Die Berufung ist form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden, mithin zulässig. Sie hat jedoch lediglich hinsichtlich der erstinstanzlichen Kostenentscheidung Erfolg.

2

Aus zutreffenden Gründen hat das Landgericht die Klage wegen der geltend gemachten Mietzinsen i. H. v. 4.089,68 DM nebst Verzugszinsen abgewiesen. Den Klägern steht kein Anspruch auf Anpassung aufgrund § 5 Abs. 2 des Mietvertrages vom 9. November 1992 orientiert an der Entwicklung des "Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten 4-Personenhaushalte gem. den Angaben des Statistischen Bundesamtes in W." zu. Bereits die textliche Ausgestaltung der in Rede stehenden Vertragsklausel spricht dafür, dass es sich um eine genehmigungsbedürftige Gleitklausel handelt. Indiziell hierfür sind auch die beiden Schreiben der Kläger an die Beklagte, die jeweils vom 5. Januar 1995 datieren (Bl. 9, 47 GA). Daraus wird nämlich die Auffassung der Kläger deutlich, dass sie aufgrund der Veränderung des Lebenshaltungsindex ohne weiteres berechtigt sind, eine entsprechende Erhöhung des Mietzinses zu verlangen.

3

Die Frage, ob es sich tatsächlich um eine derartige Gleitklausel handelt, bedarf letztlich keiner Entscheidung. Denn als solche wäre sie nach § 3 WährG - unabhängig von der

4

ohnehin nicht vorliegenden Genehmigung - gar nicht genehmigungsfähig gewesen. Dafür wäre eine Mindestlaufzeit des Mietvertrages von 10 Jahren erforderlich (s. BGH NJW 1975, 44, 45). Der vorliegenden Vertrag erfüllt diese Voraussetzung nicht. Gem. § 3 war eine Mietzeit vom 1. April 1993 bis zum 31. Januar 1998, also von weniger als 5 Jahren vorgesehen.

Jedoch steht den Klägern auch dann kein Anspruch auf die mit der Klage geltend gemachten Erhöhungsbeträge zu, wenn es sich bei § 5 Abs. 2 des Vertrages nicht um eine Gleitklausel handelt. Ist eine Klausel als Gleitklausel entweder nicht genehmigungsfähig - so wie hier - oder ist eine Erlaubnis nicht erteilt worden, so bedeutet dies noch nicht, dass die Klausel oder gar der gesamte Vertrag nun unwirksam wäre. Vielmehr ist im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung die unwirksame Klausel durch eine nicht genehmigungsbedürftige, wirksame Klausel zu ersetzen, wobei die Parteien aus Treu und Glauben verpflichtet sind, hierin einzuwilligen (BGH NJW 1986, 932, 933; Bub/Treier/Schultz, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III A 248; Palandt/Heinrichs, BGB, 58. Aufl., § 245 Rdn. 27; jeweils m. w. N.). Dies wird in der Regel gelingen, so dass für § 139 BGB praktisch kein Anwendungsbereich besteht. Die entsprechend ausgelegte Klausel gilt dann von Anfang an. Als wirksame Klausel kommt ein genehmigungsfreier Leistungsvorbehalt in Betracht.

Der Unterschied zwischen solch einem genehmigungsfreien Leistungsvorbehalt und einer Gleitklausel liegt darin, dass Gleitklauseln eine automatische Anpassung des Mietzinses bei Eintritt der Bedingung herbeiführen (und deshalb in der Regel nicht genehmigungsfähig sind), während der Leistungsvorbehalt keine Automatik kennt, sondern es besteht ein Spielraum (BGH NJW 1969, 91, 92; 1975, 44, 45 f.). Es bedarf dann einer gesonderten Anpassung bzw. Neufestsetzung. Dies geschieht durch Verhandlung der Parteien oder gem. §§ 315 f. BGB durch den Vermieter oder gem. § 317 BGB durch einen Dritten. Im Zweifel hat der Vermieter dieses Recht im Rahmen billigen Ermessens (BGH NJW 1974, 1464). Ist - wie hier - eine Bezugsgröße genannt (Veränderung des Preisindex), ist Ausgangspunkt der Anpassung die Äquivalenzvorstellung der Parteien bei Vertragsschluss (BGHZ 62, 314). Bei Unbilligkeit der durch den Vermieter festgesetzten Erhöhung ist gem. § 315 Abs. 3 BGB letztlich das Gericht zur Entscheidung aufgerufen. Selbst wenn eine Indexveränderung vorliegt, so bedeutet dies aber keine automatische Anpassung an die neuen Verhältnisse, da dies eben auf eine Gleitklausel mit automatischer Anpassung hinausläufe, was durch den inzwischen durch das EurOEG aufgehobenen, aber durch eine entsprechende Regelung in § 2 PaPkg ersetzten § 3 WährG, aus Gründen der Währungsstabilität verhindert werden soll. Deshalb ist Maßstab letztlich immer die Billigkeit einer Erhöhung bei Indexänderung.

Hiervon ausgehend ist den Rechtsausführungen des Landgerichts Aachen in vollem Umfang zuzustimmen, und die Berufungsbegründung, die die Heranziehung von Billigkeitsaspekten beanstandet als von den Parteien nicht gewollter Maßstab, geht fehl. Dasjenige, auf was die Kläger mit ihrer Auslegung hinauswollen, kommt einer unzulässigen Gleitklausel im Mantel eines zulässigen Leistungsvorbehaltes mit automatischer Anpassung gleich, was aber gerade nicht möglich ist.

Ausgehend von dem hypothetischen Parteiwillen, der sich in dem Wort "soll" andeutet, ist die Klausel im zugrunde liegenden Mietvertrag so zu lesen, dass eine Erhöhung bei Veränderung des vereinbarten Lebenshaltungsindex verlangt werden kann, wenn dies der Billigkeit entspricht. So ausgelegt stellt die Klausel einen genehmigungsfreien Leistungsvorbehalt dar (s. Bub/Treier/Schultz, III. A 248, 221 a. E.). Denn dann wäre kein den Ermessungsspielraum ausschließender Automatismus vorhanden.

Zuzustimmen ist den Ausführungen des angegriffenen Urteils auch bei den Erwägungen zur Billigkeit (Bl. 8 UA). Hierbei ist unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien das in vergleichbaren Fällen Übliche festzustellen (Palandt/Heinrichs, § 315 Rdn. 10). Die vom Landgericht eingeholten Auskünfte (Bl. 66 f., 69 GA) des A.er Haus- und Grundbesitzer-Vereins e. V. und der Industrie- und Handelskammer zu A. belegen, dass eine greifbare Mietpreissteigerung in vergleichbaren Lagen in A. im Vertragszeitraum nicht zu verzeichnen war. Der Senat schließt sich auch insoweit den zutreffenden Ausführungen des Landgerichts an. Gegen eine Anhebung des Mietzinses spricht auch die kurze Vertragsdauer. Es ist bei derartig zeitlich begrenzten Vertragsverhältnissen gar nicht so selten, dass überhaupt keine Erhöhungsmöglichkeit vorgesehen wird (s. a. BGH NJW 1974, 2233; Bub/Treier/Schultz III A 250). Im Rahmen der hier anzustellenden Billigkeitserwägungen ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass die Beklagte zu Vertragsbeginn unstreitig eine Abstandszahlung von brutto 39.900,00 DM an die Kläger geleistet hat. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund einer Vertragsdauer von weniger als 5 Jahren zu sehen. Zwar sind solche Leistungen bei Geschäftsraummiete durchaus üblich, das heißt stellen ein Entgelt dafür dar, dass der Vermieter das Mietobjekt freimacht (Palandt/Putzo, Vor § 535 Rdn. 88). Hierdurch ist den Klägern jedoch ein beachtlicher Betrag zugeflossen, auf das Jahr umgerechnet von ca. 8.000,00 DM und auf den Monat berechnet von ca. 660,00 DM. Angesichts der kurzen Vertragslaufzeit spricht auch dies gegen die Billigkeit einer Anhebung des Mietzinses. Deshalb bedarf es schließlich einer Einbeziehung der von der Beklagten behaupteten und von den Klägern zulässigerweise mit Nichtwissen bestrittenen angeblich rückläufigen Umsatzzahlen in die Billigkeitserwägungen nicht mehr.

Soweit die Kläger die erstinstanzlich getroffene Kostenentscheidung angegriffen haben, sieht der Senat keinen Anlass, die Quote zu ändern. Allerdings besteht keine Gesamtschuldnerhaftung, sondern eine Haftung nach Kopfteilen, § 100 Abs. 1 ZPO. Neben dem Betrag von 4.089,68 DM ist zu berücksichtigen, dass mit der Umstellung des ersten Klageerweiterungsantrages auch eine teilweise Klagerücknahme verbunden war, für die die Kläger zugleich anteilig Kostenersatz i.H.v. 859,60 DM beansprucht und zugesprochen bekommen haben. Bei der Berechnung des Streitwerts folgt der Senat der zutreffenden Ansicht, wonach bei einseitiger Erledigungserklärung durch den Kläger der bisherige Wert der Hauptsache bestehen bleibt (OLG Köln MDR 1995, 103; OLG Düsseldorf NJW-RR 1993, 510; OLG München NJW-RR 1996, 957). 10

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO, diejenige hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 11

Streitwert und Beschwer für die Kläger: 4.089,68 12