

35. Kann der Verkäufer eines Grundstücks, dem im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag das Grundstück vom Käufer vermietet worden ist, eine Erhöhung des Kaufpreises verlangen, wenn der Vermieter statt der vereinbarten die höhere gesetzliche Miete beansprucht?

Reichsmietengesetz §§ 1, 19. BGB. § 242.

V. Zivilsenat. Ur. v. 12. Mai 1928 i. S. Gebr. St. GmbH. (Wef.) v. Andreas G. GmbH. in Liq. (Nl.). V 445/27.

I. Landgericht Mannheim.

II. Oberlandesgericht Karlsruhe.

Durch notariellen Vertrag vom 21. November 1921 verkaufte Andreas G. sein Haus in M. an die Beklagte für 1500000 M. Durch privatschriftlichen Mietvertrag von demselben Tage vermietete die Beklagte Wohn- und Büroräume dieses Hauses an die Klägerin bis zum 30. September 1931 gegen einen Mietzins, der für die ersten 4 Jahre 2000 M, für weitere 3 Jahre 2500 M und schließlich 3000 M vierteljährlich betragen sollte. Im § 7 des Mietvertrages ist gesagt, daß, falls die mietende Gesellschaft sich auflöse, das Mietrecht auf Andreas G. und, wenn dieser sterbe, auf Dr. Alfred G. übergehen solle; § 14 des Vertrages bestimmt:

„Sollte auf Grund zwingender gesetzlicher Bestimmungen während der Dauer des Vertrages die Vermieterin ermächtigt werden, die vorstehenden Abmachungen nicht einzuhalten, und macht sie hiervon Gebrauch, so hat dieselbe die Mieterin schadlos zu halten.“

Als nun im November 1922 die Beklagte auf Grund des Reichsmietengesetzes für die Zeit vom 1. April 1923 ab die höhere gesetzliche Miete beanspruchte, erhob Andreas G. persönlich gegen sie Klage: in erster Linie — indem er den Kaufvertrag anfocht — auf Rückauslassung des Grundstücks, in zweiter Linie auf Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet sei, die Mieträume ihm, hilfsweise seiner Firma (der Klägerin dieses Prozesses) zu den vereinbarten Sätzen zu überlassen. Im ersten Rechtszug abgewiesen, verfolgte er mit der Berufung nur seine Hilfsanträge, unterlag aber wiederum. Im damaligen, von Andreas G. nicht angefochtenen Berufungsurteil ist ausgeführt: Trotz des rechtlichen Zusammenhangs mit dem gleich-

zeitig zwischen Andreas G. und der Beklagten geschlossenen Kaufvertrag sei der Mietvertrag vom 21. November 1921 den Vorschriften des Reichsmietengesetzes auf dessen Geltungsdauer unterworfen und daher der Anspruch der Beklagten auf die gesetzliche Miete begründet. Auch durch die Bestimmung des § 14 sei die Mieterin nicht gegen die Forderung der gesetzlichen Miete geschützt, da jene Bestimmung, soweit sie eine Verpflichtung des Vermieters zur Erstattung des Mehrbetrags begründen wolle, zum Zwecke der Umgehung des Gesetzes vereinbart und deshalb unwirksam sei. Nicht zur Entscheidung stehe, ob sich etwa ein Anspruch auf Erhöhung des Kaufpreises daraus ergebe, daß die Beklagte jetzt den Kaufvertrag teilweise nicht erfülle.

Im vorliegenden Verfahren hat nunmehr die Klägerin — sowohl auf Grund Abtretung durch Andreas G., wie kraft eigenen Rechts aus dem Mietvertrag — Anspruch auf Erhöhung des Grundstückskaufpreises erhoben und, auf Grund einer Berechnung der gegenüber dem Mietvertrag zuviel gezahlten Mieten, einen Mindestbetrag von 5000 RM gefordert. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung des Urteils und zur Zurückverweisung.

Gründe:

(Es wird zunächst die Sachbefugnis der Klägerin bejaht und dann fortgeföhren:)

In der Sache selbst nehmen die Vorinstanzen übereinstimmend einen engen wirtschaftlichen und rechtlichen Zusammenhang zwischen den beiden Verträgen vom 21. November 1921 an. Sie stimmen auch darin überein, daß sich der Klaganspruch nicht als Mieteranspruch auf Entschädigung gegenüber dem Verlangen nach Zahlung der gesetzlichen Miete begründen ließe. Sie prüfen ihn deshalb beide in Übereinstimmung mit der Klage von der Grundlage des gleichzeitig geschlossenen Kaufvertrags aus. Hierbei erkennt zwar das Landgericht an, daß das der Klägerin eingeräumte Mietrecht in gewissem Sinn ein Teil des von der Beklagten zu leistenden Kaufpreises sei. Es gelangt aber nur zur Annahme eines unbeachtlichen Irrtums über die Möglichkeit, Eingriffe der künftigen Gesetzgebung durch Begründung einer Entschädigungspflicht (§ 14 des Mietvertrags) abzuwenden, und läßt daher die

Klägerin die Gefahr tragen, daß das Mietrecht durch den Zufall des — die vereinbarte Schadloshaltung außer Kraft setzenden — gesetzgeberischen Eingriffs im Werte gemindert werde. Dagegen erkennt das Berufungsgericht der Klägerin einen Bereicherungsanspruch nach § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB. zu, der sich daraus ergebe, daß die — einen Teil der Kaufschuld bildende — Pflicht der Beklagten weggefallen sei, an der niedrigen Vertragsmiete festzuhalten. Es führt unter Heranziehung des § 323 BGB. näher aus, daß sich nach der besonderen Gestaltung des Falles dieser Bereicherungsanspruch als ein Anspruch auf Wertersatz für das darstelle, was ohne entsprechende Gegenleistung aus dem Vermögen der Klägerin ausgeschieden sei.

Hiergegen erheben sich nach mehreren Richtungen rechtliche Bedenken. Eine gewisse Ähnlichkeit mit dem vorliegenden Fall hatte zwar der Fall, der dem Urteil des erkennenden Senats V 411/25 (SeuffArch. Bd. 80 Nr. 150) zugrunde lag. Verkäufer-Mieter und Käufer-Vermieter waren damals dieselben Personen, und ihr einheitlicher Vertrag enthielt die Festsetzung der Miete für eine dem Verkäufer im verkauften Grundstücke auf 10 Jahre zu belassende Wohnung und im Anschluß daran die Bestimmung, daß der Käufer-Vermieter sich verpflichtete, dem anderen Teile für den Mehrbetrag aufzukommen, der etwa auf Grund gesetzlicher Bestimmungen an Miete und Heizungsbeitrag entrichtet werden müsse. Der damalige Berufsrichter hatte diese Vereinbarung dahin ausgelegt, es solle sich für den Fall, daß der Verkäufer die gesetzliche Miete zahlen müsse, der Kaufpreis für das Grundstück um den die vertragmäßige Miete übersteigenden Mehrbetrag dieser Miete erhöhen. Das Reichsgericht hat diese Auslegung als möglich und frei von Rechtsirrtum, daher als bindend anerkannt und hat ausgeführt, daß die so festgestellte Vereinbarung keinen Verstoß gegen das Reichsmietengesetz enthalte, umsoweniger, als das Reichsmietengesetz in erster Linie den Schutz der Mieter im Auge habe, die gegenseitige Beurteilung aber gerade zum Nachteil des in seinem bisherigen Haus als Mieter wohnen bleibenden Verkäufers ausschlagen würde (vgl. dazu auch Ruth JW. 1926 S. 1949 Fußnote zu 4, 1927 S. 579 Note zu 4 und 5). Neben seiner Ähnlichkeit mit jenem Fall weist aber der hier zu beurteilende Sachverhalt auch wesentliche Abweichungen auf. Zunächst darin, daß Kauf-

und Mietvertrag hier in getrennten Urkunden niedergelegt sind und Vertragsgegner der Beklagten dort Andreas G. persönlich, hier die GmbH. Andreas G. in Liquidation ist; dann aber auch insoweit, als im vorliegenden Falle die Zusage der Schadloshaltung für die Folgen etwaiger gesetzlicher Zwangsregelung der Mieten nur in den Mietvertrag aufgenommen und mindestens dem wörtlichen Ausdruck nach nur der „Mieterin“ erteilt ist. Das Berufungsgericht glaubt gleichwohl wegen der Zusammengehörigkeit der Geschäfte und wegen der nur äußerlichen Verschiedenheit der beteiligten Vertragsschließenden, welche wirtschaftlich die gleichen Personen seien, so verfahren zu dürfen, als ob nur ein einziger Kauf- und Mietvertrag zwischen den jetzt streitenden Parteien geschlossen worden wäre. Aber seine Annahme von dem völligen Zusammenfallen von Andreas G. mit der seinen Namen tragenden Gesellschaft m. b. H. entbehrt bisher der genügenden tatsächlichen Begründung. Wenigstens ist im angefochtenen Urteil keine Feststellung darüber getroffen, welche Personen am 21. November 1921 die Gesellschafter der Mieterin waren oder dies jetzt sind. Ebenso fehlt es bisher an der nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. bes. RGZ. Bd. 103 S. 295) erforderlichen Darlegung dafür, daß über den unstreitigen wirtschaftlichen Zusammenhang hinaus auch die rechtliche Einheitlichkeit beider Verträge im Sinne wechselseitiger Bedingtheit von beiden Seiten gewollt war, trotz der Verschiedenheit der Beteiligten und der Niederlegung in getrennten Urkunden, die zunächst eine tatsächliche Vermutung für eine beabsichtigte rechtliche Selbständigkeit begründet.

(Es wird ausgeführt, daß das Berufungsgericht nicht — wie das in dem früheren Fall geschehen sei — einen den Klagenanspruch rechtfertigenden Vertragswillen der Parteien aus der Urkunde entnommen, sondern in Anlehnung an RGZ. Bd. 115 S. 47 dem Verkäufer-Mieter einen Bereicherungsanspruch nach § 812 Abs. 1 Satz 2, § 818 Abs. 2, § 323 BGB. in der Weise, wie oben angeführt, zuerkannt habe. Dann wird fortgefahren:)

... Hiergegen ist zunächst zu sagen, daß das Urteil RGZ. Bd. 115 S. 47 dem Berufungsgericht nicht zur Seite steht. Schon der Tatbestand weicht insoweit ab, als es sich dort um zwei selbständige Ansprüche der Kläger gegen den Beklagten handelte, von denen der eine aus dem Kriegesleistungsgesetz, der andere aus dem Miet-

vertrag erwachsen war. Hier dagegen ging das Berufungsgericht von der rechtlichen Einheitlichkeit des Kauf- und Mietvertrags aus. Es ist aber in jenem Urteil den Klägern auch keineswegs ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung zuerkannt. Zwar wird dort gesagt, daß es dem Reichsmietengesetz fern gelegen habe, dem einen oder dem anderen Teil einen ungerechtfertigten Vorteil zu verschaffen, wie er gegeben wäre, wenn sämtliche, auch unabhängig vom Mietverhältnis entstandene, Ansprüche, die in irgendeine Beziehung zur Höhe der Miete gebracht seien, mit dem Eintritt der gesetzlichen Miete erlöschen würden. Das ist aber ein bloßer Erwägungsgrund geblieben. Zuerkannt ist den Klägern der Entschädigungsanspruch aus dem Kriegsleistungsgesetz selbst. Bedenklich erscheint es ferner, wenn das Berufungsgericht von dem (teilweisen) Wegfall des Rechtsgrundes spricht, aus welchem der bar zu zahlende Kaufpreis niedriger vereinbart sei, als es sonst geschehen wäre. Es spielt hier eine Verwechslung des Beweggrundes einer Vereinbarung mit dem Rechtsgrunde der Leistung herein; nur auf letzteren kommt es nach § 812 BGB. an. Beweggrund für das Eingehen auf eine niedrige Kaufpreisbemessung würde die Annahme gewesen sein, daß die Vereinbarung der niedrigen Miete auf 10 Jahre rechtlichen Bestand haben werde, und diese Voraussetzung hatte sich in der Tat als irrig erwiesen. Rechtsgrund der Leistung des Verkäufers war dagegen der Kaufvertrag, der nicht weggefallen ist. Wollte man sich gleichwohl auf den Boden eines Anspruchs aus ungerechtfertigter Bereicherung stellen, so hätte ein solcher doch nur dem erwachsen können, auf dessen Kosten sie erfolgte, hier also dem Verkäufer Andreas G. Zuerkannt hat ihn aber das Berufungsgericht der Klägerin, deren Personengleichheit mit Andreas G. bisher, wie bereits gesagt, ebensowenig genügend festgestellt ist, wie feststeht, daß die Abtretung vom 27. Januar 1926 auch einen derartigen Bereicherungsanspruch umfaßt habe. Weiter steht der Heranziehung des § 323 BGB. der Umstand entgegen, daß nach dem von der Klägerin behaupteten Inhalt des Kaufvertrags dessen Erfüllung keineswegs unmöglich war, weil ein rechtlicher Zwang zur Forderung der gesetzlichen Miete für die Beklagte nicht bestand. Endlich kann aber auch die Art, wie das Berufungsgericht den Betrag der von ihm angenommenen Bereicherung der Be-

Klagen festgestellt, rechtlich nicht gebilligt werden. (Wird ausgeführt.)

Hiernach konnte das Berufungsurteil mit der bisherigen Begründung nicht aufrecht erhalten werden; die Sache muß zu erneuter Prüfung an die Vorinstanz zurückverwiesen werden. Dabei wird das Berufungsgericht Gelegenheit haben, den Klagenanspruch auch unter dem von der Klägerin geltend gemachten Gesichtspunkt eines Ausgleichs wegen Erschütterung der Geschäftsgrundlage nach § 242 BGB. zu beurteilen. Ein solcher Ausgleichsanspruch ist vom erkennenden Senat — soweit nicht Spekulationsabsichten mitspielen — zunächst in dem Fall anerkannt worden, wenn der Grundstücksveräußerer infolge der späteren Aufwertungs-gesetzgebung seine Verpflichtung zur Beseitigung einer Hypothek nur unter Aufwendungen erfüllen könnte, die zwischen seiner Leistung und der Gegenleistung des Erwerbers ein so erhebliches Mißverhältnis herbeiführen würden, daß es gegen Treu und Glauben verstieße, wenn der Erwerber den Veräußerer an seiner Verpflichtung festhalten wollte. In solchem Fall ist dem Grundstücksveräußerer das Recht zugestanden worden, vom Erwerber die Leistung eines Beitrags zu den erforderlichen höheren Aufwendungen zu verlangen, und — falls der Erwerber sich dessen weigert — ein Rücktrittsrecht oder das Recht, bis zur Leistung des Beitrags seinerseits die Beseitigung der Hypothek zu verweigern (RGZ. Bd. 112 S. 329). Neuerdings ist diese Rechtsprechung (RGZ. Bd. 119 S. 133, Bd. 120 S. 292) auf Fälle ausgedehnt worden, wo nach vollständiger Erfüllung des Vertrags der Verkäufer von persönlichen Aufwertungsansprüchen früherer Hypothekengläubiger überrascht wurde, mit denen bei Vertragschluß nicht zu rechnen war. Immer handelte es sich darum, daß eine nachträgliche Änderung der Gesetzgebung die Geschäftsgrundlage, auf welcher der Vertrag zustande gekommen war, durch Aufhebung des Gleichgewichts zwischen den beiderseitigen Leistungen wesentlich erschüttert hatte. Ähnliches könnte auch hier in Frage kommen. Die Klägerin hat behauptet, daß nach der erkennbaren Auffassung beider Parteien des Kaufvertrags ein rechtlicher Zusammenhang zwischen diesem und dem Mietvertrag gegeben sei und daß die Gegenleistung für die Übereignung des Grundstücks — neben dem vereinbarten Kaufpreis — nicht nur in der Gewährung der langfristigen Vermietung an die Klägerin über-

haupt, sondern auch in der Festsetzung einer gleichbleibenden niedrigen Miete während der zehnjährigen Mietdauer bestanden habe. Wenn das zutrifft, dann könnte auch hier durch die spätere Zwangsregelung der Mieten das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung derart gestört sein, daß es gegen § 242 BGB. verstieße, wenn die Beklagte dem Gegner eine ausgleichende Erhöhung des Kaufpreises verjagen wollte. Zwar ergibt im vorliegenden Falle § 14 des Mietvertrags, daß die Beteiligten mit der kommenden Zwangsregelung rechneteten und für diesen Fall Vor Sorge treffen wollten. Erwies sich aber diese Vor Sorge angesichts des § 19 RMG. als unwirksam, so könnte eben in der nicht vorausgesehenen Unwirksamkeit die nachträgliche Erschütterung der Geschäftsgrundlage gefunden werden, die nach § 242 BGB. eine Wiederherstellung des Gleichgewichts durch Gewährung eines Ausgleichsanspruchs gestatten würde. Dem würde auch die Rechtsprechung des III. Zivilsenats des Reichsgerichts zu § 19 RMG. nicht entgegenstehen; diese hat vielmehr (vgl. SeuffArch. Bd. 80 Nr. 78; JW. 1926 S. 1949 Nr. 4) die Möglichkeit eines solchen Ausgleichsanspruchs ausdrücklich offengelassen. Bei der hiernach gebotenen Prüfung werden alle Umstände des Falles, die für einen billigen Ausgleich zwischen Leistung und Gegenleistung in Betracht kommen können, eingehend zu berücksichtigen sein (RMG. Bd. 112 S. 334).