

2. 1. über die Frage der Aufwertung eines in ausländischer Währung vereinbarten, effektiv zu zahlenden Mietzinses.

2. über die nachträgliche Bestätigung einer solchen gegen die Verordnungen über Valutaspekulationen verstößenden Vereinbarung.

BOB. § 242. Reichsmietengesetz § 1.

VIII. Zivilsenat. Urf. v. 30. Mai 1929 i. S. U. & S. (RI.) w. St. & S. GmbH. (Bekl.). VIII 161/29.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Am 7. Juni 1923 schlossen die Parteien einen Mietvertrag über Räume in einem der Klägerin gehörigen Hause in Berlin ab. In § 3 ist bestimmt:

Als Vergütung für die Freimachung und Überlassung der Mieträume zahlt die Mieterin an die Vermieterin jahrlieh in Reichsmark den Gegenwert von 1200 nordamerikanischen Dollars . . . Maßgebend ist weiter der amtliche Briefkurs des nordamerikanischen Dollars an der Berliner Börse am Zahlungstage. Unabhängig von der Zahlung der 1200 Dollars pro Jahr trägt die Mieterin den auf sie entfallenden Teil der Heizungskosten des Grundstücks . . . zahlt die Mieterin an die Vermieterin vierteljahrlieh zusammen mit der Mietzahlung je 200 Dollars nordamerikanischer Währung nach denselben Grundsatzen berechnet wie die Miete.

Ebenfalls am 7. Juni 1923 vereinbarten die Parteien, daß die Klägerin an dem amerikanischen Geschäft der Beklagten mit 10% des Reingewinns beteiligt sein solle; die Beklagte sollte berechtigt sein, für jedes Geschäftsjahr die Beteiligung durch Zahlung von 6000 nordamerikanischen Dollars, mit Vorauszahlung von 1500 Dollars vierteljährlich, abzulösen.

Die Zahlung der Gesamtsumme von 8000 Dollars erfolgte einschließlich des auf das zweite Vierteljahr 1924 treffenden Betrages effektiv in Dollars (oder in englischen Pfunden). Im Jahre 1924 gab die Klägerin die Erklärung aus § 1 RMG. ab. Das Mieteinigungsamt setzte die Friedensmiete auf 65968 RM. fest; vom Zeitpunkte der Wirksamkeit der Erklärung an wurde die gesetzliche Miete gezahlt.

Die Klägerin verlangt vom 1. April 1927 ab die angemessene Miete und beantragte in erster Instanz: 1. die Beklagte außer der anerkannten Miete von 32000 RM. zur Zahlung weiterer 58000 RM. zu verurteilen und 2. festzustellen, daß die Beklagte für die Zeit vom 1. April 1927 bis 31. März 1928 verpflichtet sei, außer den anteiligen Heizungskosten im gleichen Verhältnis die jeweiligen Erhöhungen der Hauszinssteuer usw. zu tragen.

Für die Zeit vom 1. April 1928 bis 31. März 1929 erhöhte die Klägerin die unter 1 bezeichnete Forderung von 58000 auf 67000 RM.

Das Landgericht verurteilte die Beklagte, außer den 32000 RM. weitere 44000 RM. für die Zeit vom 1. April 1927 bis 31. März 1929 zu zahlen, und gab auch der Feststellungsklage statt.

Mit der Berufung forderte die Klägerin weitere 61759,43 RM. und Verurteilung der Beklagten, am 1. Februar und 1. März 1929 statt der anerkannten 2666 $\frac{2}{3}$  RM. je 6333 $\frac{1}{3}$  RM. zu zahlen. Das Kammergericht wies die Berufung der Klägerin zurück und erkannte auf die Berufung der Beklagten auf Abweisung der Klage. Die Revision der Klägerin blieb ohne Erfolg.

#### Gründe:

Das Berufungsgericht nimmt an, wenn auch zwei Verträge abgeschlossen seien, sei der Mietzins doch einheitlich auf 8000 Dollars bemessen und in ganzer Hohة effektiv zu zahlen gewesen. Allerdings enthalte der Mietvertrag die Bestimmung, daß der Teilbetrag von 2000 Dollars in Mark zu zahlen sei. Tatsächlich habe aber die Beklagte die Miete in voller Hohة bis zum zweiten Vierteljahr 1924 in Devisen gezahlt. Sie hätte dies sicherlich nicht getan, wenn sie

sich nicht für vertraglich verpflichtet gehalten hätte. Entgegen der ausdrücklichen Bestimmung des Mietvertrags sei der Wille der Parteien bei Abschluß der Verträge dahin gegangen, daß die Gesamtmiete in ausländischer Währung zu zahlen sei.

Daß die Miete einheitlich auf 8000 Dollars festgesetzt worden ist, erkennt auch die Revision an. Sie meint aber, es widerspreche dem klaren Wortlaute des Mietvertrags, wenn das Berufungsgericht ihn dahin auslege, daß eine Effektivzahlung auch für den Teilbetrag gemollt gewesen sei. Eher sei davon auszugehen, daß auch der Betrag von 6000 Dollars habe in Mark gezahlt werden sollen. Dann sei aber eine Umwertung des Gesamtbetrags geboten.

Der Revision ist zuzugeben, daß das Berufungsgericht aus dem Mietvertrag eine Vereinbarung der Parteien entnimmt, die dem Wortlaut widerspricht. Sie berkennt aber, daß das Berufungsgericht damit eine tatsächliche Feststellung trifft, die für das Revisionsgericht bindend ist, sofern sie keine gesetzlichen Auslegungsregeln verletzt und mit Ruckicht auf die Vorgänge möglich ist. Die besondere Bestimmung des Mietvertrags steht dem nicht entgegen. Er war der Wohnungsbehörde vorzulegen und ist ihr vorgelegt worden; die Vereinbarung einer Effektivzahlung in ihm hätte in der damaligen Zeit, da die Valutaspekulationsverordnung vom 8. Mai 1923 in Geltung war, Schwierigkeiten bereiten können. Dieser Umstand lässt auch den Abschluß zweier Verträge verständlich erscheinen, in deren einem entgegen dem Mietvertrag Zahlung in fremder Währung für einen Teil des einheitlichen Mietzinses vereinbart worden war. Nimmt man dazu noch die Tatsache, daß die Beklagte bis zur Einführung der gesetzlichen Miete effektiv gezahlt hat, so ist die Auslegung des Berufungsgerichts vollauf gerechtfertigt. Diese Rüge der Revision kann also keinen Erfolg haben.

Ebenso unbedenklich ist die weitere Feststellung des Berufungsgerichts, die Bestimmung der Effektivzahlung habe nicht nur für die Zeit des Wahrungsverfalls, sondern auch für die spätere Zeit gelten sollen, da das Verhalten der Parteien gegen die erste Annahme spreche. Wenn das Berufungsgericht daraus folgert, daß auch die nach dem 1. April 1927 fällig werdenden Zahlungen unter sie fallen, so ist ihm darin lediglich beizutreten.

Danach ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden, daß vertraglich ein einheitlicher, effektiv in ausländischer

Währung zu zahlender Mietpreis für die ganze Dauer des Vertrags vereinbart worden ist.

Eine Aufwertung dieses Mietzinses lehnt das Berufungsgericht ab, weil es sich um eine in ausländischer Währung festgelegte Forderung handle, die dem Wahrungsverfall nicht ausgesetzt gewesen sei. Die Aufwertung beruhe auf § 242 BGB., der aber nicht dazu dienen dürfe, eine etwa ungünstige vertragliche Vereinbarung für die eine oder andere Partei günstiger zu gestalten. Dieser Auffassung ist nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts beizutreten.

Wenn die Revision ihr gegenüber anführt, der Dollar habe damals in Deutschland eine auergerwohnlich hohe Kaufkraft besessen, während diese jetzt nur noch seinem normalen Werte entspreche, und es sei nach § 242 BGB. nicht angängig, daß die Klägerin sich trotz dieser nicht vorauszufehenden Wandlung mit einer dem wahren Werte der Räume nicht entsprechenden Vergütung begnügen solle, so kann sie damit nicht gehört werden. Die Parteien haben ihre Vereinbarung gerade geschlossen, um einem etwaigen weiteren Verfall der Währung, der zurzeit des Vertragschlusses bereits weit vorgeschritten war, zu begegnen, ihm den Einfluß auf ihr Vertragsverhältnis zu nehmen, die Leistungen aus dem Vertrag auf eine feste, in ihrem Wert unveränderliche Grundlage zu stellen. Sie haben sich für die ganze Dauer des Vertrags auf sie festgelegt. Damit haben sie beide ein Risiko für die spätere Zeit übernommen, das zugunsten, aber auch zungunsten einer jeden von ihnen wirken konnte. Mag nun auch die Marktwahrung sich geändert haben, mag auch die Kaufkraft des Dollars zururckgegangen sein: der Wert der beim Vertragschluß festgesetzten Forderung ist für beide Teile derselbe geblieben; er beträgt nach wie vor 8000 Dollars, wie die Parteien ihn beim Vertragsabschluß festgelegt haben. Und wenn die Klägerin sich in seiner Bedeutung für die spätere Zeit verrechnet hat, wenn die Entwicklung der Wahrungsverhaltnisse überhaupt den Vertrag für sie ungünstig gestaltet hat, so kann, wie das Berufungsgericht zutreffend sagt, der § 242 BGB. nicht dazu herangezogen werden, ihre Stellung zu verbessern und den Vertrag ihr günstiger zu gestalten. Das seinerzeit übernommene Risiko geht zu ihren Lasten.

Allerdings war zur Zeit des Vertragsabschlusses die Verordnung auf Grund des Notgesetzes (Maßnahmen gegen die Valutaspekulation) vom 8. Mai 1923 in Geltung. Sie verbot in

§ 2 Abs. 1 das Fordern, Anbieten, Ausbedingen, Leisten und Annehmen von Zahlungen in Zahlungsmitteln oder Forderungen in ausländischer Währung bei Inlandsgeschäften. Hiergegen verstoßende Geschäfte waren nach § 8 Abs. 1 a. a. O. nichtig. Die Vereinbarung der Parteien betraf ein Inlandsgeschäft und war sonach nichtig. Aber schon die weitere Verordnung vom 21. Dezember 1923 über die Annahme ausländischer Zahlungsmittel im Inlandsverkehr brachte hierin eine Änderung, indem sie nur das Fordern der Zahlung in ausländischer Währung verbot. Es wurden zudem durch die Verordnung vom 8. November 1924 Geschäfte der vorliegenden Art von den früheren Beschränkungen vollständig befreit und endlich wurden durch die Verordnung vom 22. Februar 1927 alle Devisenvorschriften aufgehoben. Es kann dahingestellt bleiben, inwieweit eine rückwirkende Aufhebung früherer Nichtigkeit durch die späteren Verordnungen eingetreten ist. Gegen die Gültigkeit der Vereinbarungen vom 7. Juni 1923 hat keine der Parteien jemals eine Einwendung aus den Vorschriften über den Verkehr mit Devisen erhoben. Auch im Rechtsstreit gingen beide ständig von der Rechtswirksamkeit des ursprünglichen Vertrags aus. Selbst in der Revisionsinstanz sind trotz Hinweises auf die bestehenden Bedenken keine Einwendungen erhoben worden. Daraus ist zu entnehmen, daß die Parteien das Geschäft auch heute noch gelten lassen wollen. In diesem klar zutage liegenden Willen ist aber eine Bestätigung des ursprünglich nichtigen Geschäfts im Sinne des § 141 BGB. zu erblicken. Damit entfallen die aus den Devisenvorschriften etwa abzuleitenden Bedenken.