

2139 019

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

I. BMG §§ 18, 24

- a) Ist einem Mieter in einem vor der Preisfreigabe geschlossenen Mietvertrag über Geschäftsraum das Recht eingeräumt worden, durch Optionserklärung das Mietverhältnis zu verlängern, und übt der Mieter die Option nach der Preisfreigabe aus, so finden die Bestimmungen der §§ 24, 18 1. BMG für die durch die Optionserklärung verlängerte Mietzeit Anwendung, wenn der Vermieter nach dem Mietvertrage verpflichtet ist, den Mietraum für diese Zeit noch zu dem ehemals preisrechtlich gebundenen Mietzins zu vermieten.
- b) Ist einem Mieter in einem vor der Preisfreigabe geschlossenen Mietvertrag über Geschäftsraum das Recht eingeräumt worden, durch Optionserklärung das Mietverhältnis zu verlängern und hat der Vermieter vor Abgabe einer Optionserklärung für die damals laufende Mietzeit eine Mieterhöhung nach den §§ 24, 18 1. BMG verlangt, so kann der Vermieter, wenn der Mieter später die Option ausübt, für die durch die Option verlängerte Mietzeit die Mieterhöhungserklärung wiederholen (Ergänzung zu dem Urteil vom 5. Januar 1964 - VIII ZR 61/63).

BGH, Urt. v. 20. Dezember 1967 - VIII ZR 119/65 - OLG Köln

LG Köln

54

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 119/65

URTEIL

Verkündet am

20. Dezember 1967

Klett,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Herrn Johann S c h [REDACTED] in N [REDACTED] Bez. K [REDACTED],
P [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Anton C [REDACTED] in G [REDACTED]/Niederrhein,
Kö [REDACTED] Straße, Inhaber der Firma A und C A [REDACTED] und C [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 1967
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl,
Dr. Mezger, Dr. Messner und Dr. Weber

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln
vom 4. Mai 1965 insoweit, als es den Kläger mit
Ansprüchen auf Zahlung von 90,45 DM nebst Zinsen
und von 2 797,05 DM nebst Zinsen abweist, und im
Kostenpunkt aufgehoben.

In diesem Umfange wird die Sache zur anderwei-
ten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungs-
gericht zurückverwiesen.

Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Von den Kosten des ersten Rechtszuges werden
dem Kläger siebenunddreißig Vierzigstel, von den
Kosten des Berufungs- und Revisionsrechtszuges
neun Zehntel auferlegt. Über die restlichen Kosten
hat das Berufungsgericht zu entscheiden.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Jahre 1950 baute der Kläger in N[REDACTED], einem
Ort von damals rund 2 500 Einwohnern, ein Wohn- und Ge-
schäftshaus. Bei seinen Bemühungen um einen Mieter für
die vorgesehenen Ladenräume trat er in Verhandlungen



mit dem Beklagten, der den Plan erwog, in N [REDACTED] ein Kaufhaus zu errichten. Anfang August 1950 legte der Kläger dem Beklagten einen Entwurf für einen Mietvertrag vor, der vorsah, daß der Vertrag auf zunächst 10 Jahre fest abgeschlossen und um weitere fünf Jahre verlängert werden sollte, wenn keiner der Vertragsparteien ihn bis sechs Monate vor seinem Ablauf kündigte. Der Beklagte übersandte dem Kläger am 12. August 1950 einen Gegenentwurf, in dem statt dessen die Bedingung enthalten war, daß der Vermieter der Mieterin, das heißt der vom Beklagten betriebenen Firma, ein Mietrecht für jeweils weitere fünf Jahre zu den gleichen Bedingungen wie bisher einräume. Am 22. August 1950 unterzeichneten die Parteien den Mietvertrag und einen Darlehensvertrag. Das dem Kläger vom Beklagten gewährte Darlehen von 18.000 DM ist seit dem Jahre 1957 durch Verrechnung auf den Mietzins getilgt. Der Mietvertrag vom 22. August 1950 lautet in:

"§ 2

Der Mietvertrag beginnt mit dem 1. Oktober 1950 und wird auf 10 Jahre fest abgeschlossen. Der Vermieter räumt der Mieterin ein Mietrecht für jeweils weitere fünf Jahre zu den gleichen Bedingungen ein.

.....

§ 8

Die Mieterin ist berechtigt, bauliche Änderungen an dem Mietobjekt auf ihre Kosten vorzunehmen, verpflichtet sich jedoch, nach dem Auszug auf Wunsch des Vermieters den alten Zustand wiederherzustellen

.....

§ 14

Das Mietverhältnis wurde in freier Aussprache erörtert und in diesem Vertrage die getroffenen Vereinbarungen schriftlich festgelegt. Verein-

barungen neben diesem Vertrag haben nur dann Gültigkeit, wenn sie zwischen dem Mieter und Vermieter schriftlich bestätigt sind."

Der Mietzins betrug ursprünglich 490 DM monatlich, ab 1. März 1951 wegen Hinzunahme eines Raumes 510 DM und ab 1. Oktober 1955 540 DM.

Am 8. April 1958 übermittelte der Kläger dem Beklagten eine Mieterhöhungserklärung gemäß §§ 18, 24 1. BMG und verlangte eine Mieterhöhung für die Zeit vom 1. Mai 1958 bis 30. September 1960. Der Beklagte verweigerte die Zahlung einer erhöhten Miete. Durch Urteil des Oberlandesgerichts Köln vom 23. Juli 1963 (9 U 25/60 - NJW 1964, 209) wurde dem Kläger unter Zugrundelegung eines monatlichen Mietzinses von 912,65 DM ein Betrag von 10.806,85 DM zuerkannt.

Am 25. März 1960 kündigte der Kläger das Mietverhältnis zum 30. September 1960. Der Beklagte erklärte durch seinen Anwalt unter dem 9. April 1960, daß er von dem ihm nach § 2 des Mietvertrages zustehenden Recht Gebrauch mache und die Räume für weitere fünf Jahre zu den gleichen Bedingungen miete.

Am 12. September und 9. November 1963 ließ der Kläger dem Beklagten erneut eine Mieterhöhungserklärung nach §§ 19, 24 1. BMG zugehen, in der er ab 1. Oktober 1963 eine monatliche Miete von 1.845 DM forderte. Da der Beklagte der Aufforderung zur Zahlung der erhöhten Miete nicht nachkam, kündigte der Kläger mit Schreiben vom 27. Dezember 1963 das Mietverhältnis fristlos wegen Verzuges mit der Mietzinszahlung.

Der Kläger behauptet, er sei sich mit dem Beklagten bei einer Besprechung zwischen dem 12. und 22. August 1950 darüber einig geworden, daß in den endgültigen Vertragswortlaut eine Klausel aufgenommen werde, nach der das Optionsrecht des Beklagten nur im Einvernehmen mit dem Kläger ausgeübt werden dürfe. Bei der Unterzeichnung des Vertrages, der ab sprachewidrig nur ein unbedingtes Optionsrecht des Beklagten vorgesehen habe, habe der Kläger nach heftiger Auseinandersetzung darin eingewilligt, die mündlich getroffene Abrede über eine einverständliche Ausübung des Optionsrechtes neben dem Vertragstext gelten zu lassen. Der Beklagte habe sich jedoch geweigert, diese Regelung in den Vertragstext aufzunehmen. Er, der Kläger, sei genötigt gewesen, den Vertrag zu unterschreiben, weil er durch den Bau beträchtliche finanzielle Verpflichtungen gehabt habe, die er nur mit den ihm vom Beklagten zugesagten Mitteln habe erfüllen können. Der Kläger vertritt die Auffassung, die einseitige Ausübung des Optionsrechtes durch den Beklagten am 9. April 1960 sei unwirksam. Falls aber das Optionsrecht so bestehe, wie es schriftlich festgelegt sei, seien der ganze Vertrag, mindestens aber das Optionsrecht wegen Sittenwidrigkeit nichtig. Im übrigen, so macht der Kläger geltend, habe er den Mietvertrag wegen Drohung, arglistiger Täuschung und Irrtums wirksam angefochten. Zum mindesten sei wegen des Anstiegs des Mietwertes der vom Beklagten benutzten Geschäftsräume die Geschäftsgrundlage für den Vertrag und die Optionsklausel weggefallen. Schließlich sei er wegen Erschütterung der Vertrauensgrundlage, wegen Verzuges mit der Zahlung des erhöhten Mietzinses und wegen vertragswidrigen Gebrauches der Mietsache zur fristlosen Kündigung berechtigt. Der Kläger verlangt mit der Klage die Verurteilung

des Beklagten zur Räumung und die Feststellung, daß das Mietverhältnis am 30. September 1960 beendet gewesen ist oder daß der Beklagte nicht aufgrund des Optionsrechtes die Verlängerung des Mietvertrages bis 1980 verlangen kann, sondern daß diese Bestimmung nichtig ist. Ferner begehrt der Kläger nach Erweiterung seiner Ansprüche im Berufungsrechtszuge die Verurteilung des Beklagten, für die Monate Oktober, November und Dezember 1960 über die von ihm gezahlten Beträge hinaus je weitere 712,35 DM, insgesamt 2.137,05 DM und für die Monate Oktober, November und Dezember 1963 je weitere 932,35 DM, insgesamt 2.797,05 DM als Schadensersatz, hilfsweise als Nutzungsentschädigung, äußerst hilfsweise als Mietzins nebst Zinsen zu zahlen. Schließlich beantragt der Kläger hilfsweise die Feststellung, daß das Mietverhältnis ab 1. Dezember 1963 aufgelöst ist.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger die Klageansprüche weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A.

Die Revision erhebt eine Besetzungsrüge, die sie damit begründet, bei der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht habe nicht der nach dem Geschäftsverteilungsplan berufene Vorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende mitgewirkt. Es sei nicht anzunehmen, daß der Vorsitzende und der stellvertretende Vorsitzende ver-

hindert gewesen seien. Diese Rüge ist unzulässig; denn die gegebene Begründung entspricht nicht den Erfordernissen, die das Gesetz an eine Revisionsbegründung stellt, mit der eine Verfahrensrüge geltend gemacht wird. In einem solchen Fall müssen die einzelnen Tatsachen, aus denen sich der behauptete Mangel ergeben soll, genau angegeben werden. Das gilt auch für eine Besetzungsrüge. Das Vorbringen der bloßen Vermutung einer unvorschriftsmäßigen Besetzung genügt nicht (BGH Urteil vom 29. Januar 1958 - IV ZR 236/57 - LM ZPO § 554 Nr. 16 = MDR 1958, 319).

B.

I. 1. Die Behauptung des Klägers, zwischen ihm und dem Beklagten sei bei Abschluß des schriftlichen Vertrages eine mündliche Nebenabrede des Inhalts getroffen worden, daß der Beklagte sein Optionsrecht nicht einseitig und ohne Einwilligung des Klägers ausüben werde, sieht das Berufungsgericht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme als nicht erwiesen an. Die Angriffe der Revision gegen die Beweiswürdigung müssen scheitern. Das Berufungsgericht hat entgegen der Auffassung der Revision die Vorgänge, die zum Abschluß des Vertrages geführt haben, berücksichtigt. Die weitere Annahme der Revision, das Berufungsgericht habe einen Teil der Aussage der Ehefrau des Klägers übersehen, entbehrt jeder Grundlage. Den Schluß, die Aussage des Beklagten als Partei und die von der Ehefrau des Klägers bekundeten Äußerungen des Klägers deckten sich in dem entscheidenden Punkte, konnte das Berufungsgericht ziehen, ohne sich mit den angeblichen Widersprüchen im Prozeßvortrag des Beklagten und seiner angeblich daraus folgenden Unglaubwürdigkeit auseinanderzusetzen.

Daraus, daß das Mietrecht des Beklagten grundbuchlich in Abteilung II als "Benutzungsrecht der auf dem Grundstück vermieteten Räume bis zum 30. September 1960" gesichert worden ist, brauchte das Berufungsgericht nicht zu folgern, daß das Optionsrecht nur aufgrund beiderseitigen Einverständnisses sollte ausgeübt werden können. Der Berater des Beklagten konnte der auch noch im Schreiben vom 9. April 1960 vertretenen Ansicht sein, eine dingliche Sicherung des schuldrechtlichen Optionsrechts sei nicht möglich.

2. Das Berufungsgericht findet in der Bestimmung des § 2 des Vertrages die Vereinbarung eines Optionsrechts; das heißt: es nimmt an, der Beklagte sei berechtigt, durch seine Erklärung ein Mietverhältnis über den Zeitpunkt hinaus zu begründen, zu dem der Vertrag nach ursprünglicher Vereinbarung ablief. Es legt die Bestimmung des § 2 ferner dahin aus, der Beklagte sei berechtigt, die Option auf weitere fünf Jahre beliebig oft auszuüben. Diese tatrichterliche Würdigung eines Individualvertrages ist möglich und angesichts des verwendeten Wortes "jeweils" sogar naheliegend (vgl. Staudinger/Kiefersauer BGB 11. Aufl. § 564 Anm. 5).

Die Revision macht mit der Verfahrensrüge aus § 286 ZPO vergeblich geltend, diese Auslegung führe zu einem sinnlosen Ergebnis. Es mag sein, daß von der Dauer der Bindung bei den Vertragsverhandlungen nicht gesprochen worden ist. Das Berufungsgericht stellt aber ausdrücklich fest, der Beklagte habe bei den Vertragsverhandlungen darauf bestanden, daß eine Möglichkeit für den Kläger, den Vertrag nach Ablauf von 10 Jahren zu kündigen, weg falle. Er sei, als er im Jahre 1950 in der damals nur 2.500 Einwohner zählenden ländlichen Gemeinde ein Kaufhaus einrich-

tete, ein erhebliches geschäftliches Risiko eingegangen. Der Beklagte habe sich geweigert, für den Fall, daß die Entwicklung günstig laufe, sich der Gefahr auszusetzen, daß ihm die Weiterführung des Betriebes durch eine Kündigung des Klägers nach Ablauf von 10 Jahren unmöglich gemacht werde. Nach diesen Feststellungen wollte der Beklagte also erreichen, daß ihm, solange er in Niederaußem ein Kaufhaus betreiben wollte, nicht die gemieteten Räume genommen und einem Wettbewerber vermietet werden konnten. Das Berufungsgericht war auch entgegen der Meinung der Revision nicht gehindert, die Worte der Vertragsbestimmung "unter den gleichen Bedingungen" dahin auszulegen, daß darunter nicht nur die Vertragsbedingungen über den Mietgegenstand und den Verwendungszweck, sondern auch über die Höhe des Mietzinses fallen sollten. Andernfalls hätten die Parteien vereinbaren müssen, wie bei Ausübung einer Option der Mietzins jeweils zu bestimmen sei.

II. Der Kläger meint, die Vereinbarung des § 2 über das Optionsrecht sei, sofern das Recht entsprechend der Auslegung des Berufungsgerichts einseitig ohne Zustimmung des Klägers ausgeübt werden könne, unwirksam. Wenn das Berufungsgericht dieser Auffassung nicht gefolgt ist, so läßt das einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

1. Die Parteien sind sich darüber einig, daß die Bestimmung des § 2, weil sie bei der vom Berufungsgericht getroffenen Auslegung dem Beklagten die beliebig oft wiederholte Ausübung der Option ermöglicht, den Mietvertrag der Vorschrift des § 567 BGB unterwirft. Das bedeutet, daß der Beklagte gegen den Willen des Klägers die Option nur so oft ausüben kann, bis eine Gesamtmietzeit von 30 Jahren erreicht ist.

Auf die Meinung des Klägers, jeder Vertrag, der einen Vermieter auf 30 Jahre binde, sei bei den heutigen schwankenden wirtschaftlichen Verhältnissen unsittlich, zumindesten verstoße im vorliegenden Fall der Vertrag wegen des auffälligen Mißverhältnisses zwischen der vom Beklagten gezahlten Miete und dem wirklichen Mietzins gegen die guten Sitten, ist die Revision nicht zurückgekommen. Diese Auffassung des Klägers ist auch nicht begründet. Eine andere Frage ist, ob unter dem Gesichtspunkt der Änderung der Geschäftsgrundlage eine Anpassung des Vertrages an geänderte Verhältnisse beansprucht werden kann.

2. Die Anfechtung des Mietvertrages wegen Drohung, arglistiger Täuschung und Irrtums läßt das Berufungsgericht nicht durchgreifen. Es verweist auf die seiner Ansicht nach zutreffenden Ausführungen des Landgerichts. Zur Anfechtung wegen Drohung fügt es hinzu, nach dem eigenen Vorbringen des Klägers habe eine zwingende Notwendigkeit, den Mietvertrag gerade mit dem Beklagten abzuschließen, nicht bestanden.

a) Soweit die Anfechtung wegen Drohung in Frage steht, bedarf es eines Eingehens auf die Angriffe der Revision nicht. Die Anfechtung ist schon deshalb nicht begründet, weil der Kläger die einjährige Anfechtungsfrist des § 124 BGB ungenutzt hat verstreichen lassen. Die Frist begann mit dem Zeitpunkt, in welchem seine angebliche Zwangslage aufhörte. Das muß spätestens zu dem Zeitpunkt geschehen sein, als er in der Lage war, die Mieträume ohne Verlust anderweit zu vermieten. Das konnte er nach seinen eigenen Angaben jedenfalls im April 1958. Denn mit Schreiben vom 8. April 1958 verlangte er bereits eine Mietzinserhöhung mit der Begründung, die ortsübliche, an-

gemessene Miete sei höher als die vereinbarte. Das vom Beklagten gegebene Darlehen war schon 1957 getilgt. Der Kläger hätte somit spätestens die Anfechtung im April 1959 erklären müssen. Während der Kläger sich noch im Schriftsatz vom 2. Dezember 1963 nur auf eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung berief, hat er erst im Schriftsatz vom 15. Januar 1964 geltend gemacht, der Beklagte habe durch das Schreiben seines Architekten vom 12. August 1950 mit dem Rücktritt von dem bereits eingegangenen Geschäft gedroht. Damals war indes die Anfechtungsfrist längst verstrichen.

b) Eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung und Irrtums scheitert schon daran, daß nach der Feststellung des Berufungsgerichts der Kläger bei Abschluß des Mietvertrages gewußt hat, er räume dem Beklagten das Recht zur beliebigen Option ein, und das, wenn auch widerwillig, hingenommen hat. Wenn die Revision geltend macht, selbst der Beklagte habe die Optionsklausel nicht dahin verstanden, der vereinbarte Mietzins solle in alle Ewigkeit gelten, die Annahme, der Kläger habe das Risiko einer festen Miete auch nur für die Dauer von 30 Jahren bewußt auf sich genommen, sei durch nichts begründet, so setzt sie sich in unzulässiger Weise mit den Feststellungen des Berufungsgerichts in Widerspruch.

III. Ist die Optionsklausel wirksam, so bleibt zu prüfen, ob der Kläger wegen Verzuges des Beklagten mit der Mietzahlung fristlos hat kündigen können. Dazu bedarf es der Feststellung, welchen Mietzins der Beklagte in der Zeit vom 1. Oktober 1960 bis 30. September 1965 schuldet, für die er die Option erstmalig ausgeübt hat.

1. Der Kläger steht auf dem Standpunkt, daß der angemessene Mietzins am 1. Oktober 1960 sich auf 1.625 DM (der im Tatbestand des angefochtenen Urteils genannte Betrag von 1.600 DM ist ein Schreibfehler, vgl. Schriftsatz des Klägers vom 15. Januar 1964 Seite 8) belaufen habe. Er verlangt deshalb für die Monate Oktober bis Dezember 1960 den Unterschiedsbetrag zwischen diesem Betrage und dem Betrage von 912,65 DM, den das Oberlandesgericht im Urteil vom 23. Juli 1963 in der Sache 9 U 25/60 als angemessenen Mietzins angenommen hat, mit $(1.625 - 912,65 =) 712,35$ DM. Dieser Anspruch ist nicht begründet, soweit er darauf gestützt wird, daß die für die Zeit bis zum 30. September 1960 erfolgte Feststellung der angemessenen Miete für die spätere Zeit keine Wirkung habe und der Kläger daher berechtigt sei, ab 1. Oktober 1960 die angeblich angemessene Miete von 1.625 DM zu fordern. Nach Ausübung der Option bestand zwischen den Parteien ein Mietverhältnis mit denselben Vertragsbedingungen, die vorher gegolten hatten. Wie oben unter B I 2 ausgeführt ist, hat das Berufungsgericht den Mietvertrag ohne Rechtsirrtum dahin ausgelegt, daß unter die weiter geltenden Bedingungen auch die Abrede über die Höhe des Mietzinses fällt. Der Mietzins betrug am 30. September 1960 aber unstreitig 912,65 DM. Er gilt deshalb grundsätzlich auch für die Folgezeit. Der Kläger hat allerdings, wie unter B IV 1 noch ausgeführt wird, hilfsweise vorgetragen, die Errechnung des Betrages von 912,65 DM beruhe auf unrichtiger Vermessung der vermieteten Fläche. Auch unter Zugrundelegung des Urteils des Oberlandesgerichts vom 23. Juli 1963 schulde der Beklagte einen um monatlich 30,15 DM erhöhten Mietzins. Zu diesem Vorbringen wird unter B V noch Stellung genommen werden.

2. a) Der Kläger hat mit Schreiben vom 12. September und 9. November 1963 dem Beklagten Mieterhöhungserklärungen nach §§ 18, 24 1. BMG zugehen lassen. Wenn sie wirksam sind, wäre nach § 18 Abs. 3 1. BMG die erhöhte Miete frühestens am 1. Oktober 1963 an die Stelle der bisherigen Miete getreten. Das Berufungsgericht meint jedoch, die Mieterhöhungserklärungen seien nicht zulässig gewesen. Der Vermieter von Geschäftsräumen dürfe nur einmal eine Mieterhöhung verlangen. Dieses Recht habe der Kläger durch die Mieterhöhungserklärung vom 8. April 1958 erschöpft. Den Kläger an der vereinbarten Miete festzuhalten, führe auch nicht zu einem untragbaren Ergebnis.

b) Diese Auffassung des Berufungsgerichts unterliegt rechtlichen Bedenken.

aa) Das Berufungsgericht geht in Übereinstimmung mit seinem früheren Urteil stillschweigend davon aus, daß auf das zwischen den Parteien nach dem 1. Oktober 1960 bestehende Mietverhältnis das Erste Bundesmietengesetz Anwendung findet; es hätte daher die Frage einer Mietzinserhöhung nach § 24 1. BMG geprüft, wenn der Kläger nicht bereits einmal eine Mietzinserhöhung mit Erfolg verlangt hätte.

Dagegen könnten in doppelter Hinsicht Bedenken bestehen:

Die Anwendung des § 24 1. BMG setzt voraus, daß das Mietverhältnis über die Geschäftsräume nach Vertragsschluß vor den Preisvorschriften ausgenommen worden ist. Das Gebäude, in dem die vom Beklagten gemieteten Geschäftsräume sich befinden, ist im Jahre 1950 erbaut worden. Bei dem Abschluß des Mietvertrages handelte es sich um die

erstmalige Vermietung. Grundsätzlich fand die PreisstopVO vom 26. November 1936 keine Anwendung auf Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses bei der ersten Vermietung von Räumen, die durch Neubau gewonnen waren (BGH Urt. vom 5. Juli 1954 - VI ZR 109/53 - IM PreisstopVO Nr. 5 = NJW 1954, 1601). Das Oberlandesgericht hat im Urteil vom 23. Juli 1963 (9 U 25/60 - NJW 1964, 209) unter den besonderen Umständen des Einzelfalles angenommen, dem Vertragsschluß habe ein den Preisvorschriften unterworfenen Mietzins zugrundegelegen. Gegen diesen Ausgangspunkt haben die Parteien sich im vorliegenden Rechtsstreit nicht gewandt. Auch im Revisionsverfahren muß deshalb davon ausgegangen werden, daß bei Abschluß des Mietvertrages vom 22. August 1950 die Parteien den vereinbarten Mietzins als preisgebunden betrachtet haben. Dann ist aber, wie das Oberlandesgericht im Vorprozeß zutreffend dargelegt hat, die Anwendung des § 24 1. BMG nicht ausgeschlossen.

Das Oberlandesgericht sieht ferner für die Frage, ob das Erste Bundesmietengesetz anzuwenden ist, den Sachverhalt so an, als hätten die Parteien schon im Jahre 1950 einen bis ins Jahr 1980 reichenden Mietvertrag geschlossen. Das ist rechtlich nicht einwandrei, wenn auch im Ergebnis dem Berufungsgericht darin beizustimmen ist, daß die Frage der Mietzinserhöhung für den seit dem 1. Oktober 1960 laufenden Zeitraum nach den Vorschriften des Ersten Bundesmietengesetzes zu beurteilen ist.

Durch den Mietvertrag vom 22. August 1950 wurde ein Mietverhältnis nur bis zum 30. September 1960 begründet. Die mietvertraglichen Beziehungen für die folgende Zeit beruhen erst auf der Optionserklärung des Beklagten vom 9. April 1960. Die rechtliche Natur der Option ist strei-

tig. Übereinstimmung herrscht, soweit ersichtlich, aber darüber, daß die Ausübung der Option nicht rückwirkende Kraft hat, wie im folgenden unter bb) noch ausgeführt wird. Die Verpflichtung des Beklagten, Mietzins für die Zeit nach dem 1. Oktober 1960 zu zahlen, ist also nicht vor dem 9. April 1960, begründet worden, mithin erst nach der Herausnahme der Geschäftsräume aus der Preisbindung durch § 1 GRMG. Die Vorschrift des § 24 1. BMG bezieht sich dagegen nur auf Verträge über Geschäftsräume, die vor der Preisfreigabe geschlossen sind. Es fragt sich somit, ob § 24 1. BMG anzuwenden ist, wenn zwar die Verlängerung eines Mietverhältnisses erfolgt ist, nachdem die Geschäftsraummieten aus der Preisbindung herausgenommen waren, der Vermieter aber durch eine vor der Herausnahme geschlossene Vereinbarung verpflichtet war, den Mietraum noch zu einem preisrechtlich gebundenen Mietzins zu vermieten. Diese Frage ist nach dem Sinn des § 24 1. BMG zu bejahen. Die Bestimmung soll zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage des Hausbesitzes dem Vermieter ermöglichen, sich für die Zeit nach der Preisfreigabe von den Bindungen der Preisvorschriften zu befreien. Haben infolge besonderer Abreden die Preisvorschriften noch eine Bindungswirkung auf eine nach Preisfreigabe durch Optionserklärung begründete Verlängerung der Mietzeit, so läßt sich sagen, daß der Mietraum zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erklärung wirksam wird, noch nicht vollständig im Sinne des § 24 1. BMG von den Preisvorschriften ausgenommen ist. Das rechtfertigt jedenfalls eine entsprechende Anwendung dieser Bestimmung.

bb) Damit ist indessen noch nicht darüber entschieden, ob der Kläger gehindert ist, mit einer Mieterhöhungserklärung für die auf der Option beruhende Miet-

zeit eine Mietzinserhöhung herbeizuführen, obwohl er für die im Vertrage vereinbarte Mietzeit bereits eine Mietzinserhöhung erreicht hatte. Der erkennende Senat hat zwar die Auffassung vertreten, der Vermieter habe grundsätzlich nur einmal das Recht, seine Mieterhöhung nach den §§ 24, 18 1. BMG zu verlangen. Er hat das im wesentlichen damit begründet, daß nach der Freigabe der Geschäftsraummieten diese sofort auf die volle, freie Marktmiete erhöht werden konnten. Würde ein Vermieter von Geschäftsräumen, der vor Preisfreigabe einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen hatte, seine Miete nunmehr entsprechend den laufend steigenden Mieten durch immer neue Mieterhöhungserklärungen erhöhen können, so stünde er sich erheblich besser als ein Vermieter, der kurz nach der Preisfreigabe, als die Geschäftsraummieten noch nicht so hoch gestiegen waren, langfristig vermietet hatte und nunmehr für die ganze Vertragszeit daran gebunden ist. Ließe man laufend Mieterhöhungserklärungen zu, so würden auf diese Weise die Geschäftsraummieten bei vor der Mietfreigabe abgeschlossenen Mietverträgen im Ergebnis zu sogenannten "Staffelmieten" auf die ein Vermieter nur bei besonderer Vereinbarung Anspruch hat (Urteil vom 15. Januar 1964 - VIII ZR 61/63 - LM 1. BMG § 24 Nr. 6 = BGHWarn 1964 Nr. 33 = NJW 1964, 656 = WM 1964, 303).

Wenn das Berufungsgericht die Gründe dieser Entscheidung ohne weitere Prüfung auf den vorliegenden Fall anwenden zu müssen glaubt, so kann ihm darin nicht gefolgt werden. Es darf nicht unberücksichtigt bleiben, daß der Mietvertrag nicht schlechthin auf die Dauer von 30 Jahren geschlossen worden war, sondern daß es zu seiner Verlängerung jeweils einer Optionserklärung des Beklagten bedurfte. Das macht eine Prüfung notwendig, welche Tragweite die

Mieterhöhungserklärungen des Klägers vom 12. September und 9. November 1963 hatten. Der Vermieter begibt sich mit einer Mieterhöhungserklärung nicht ohne weiteres jeder Möglichkeit eines nochmaligen Erhöhungsverlangens. Er kann vielmehr seine Erhöhungserklärung einschränken und sich damit das Recht zu einer weiteren Mietzinserhöhung offenhalten. Das hat der erkennende Senat hinsichtlich der Höhe des Mietzinses im Urteil vom 26. April 1960 (VIII ZR 71/59 - LM 1. BMG § 24 Nr. 3 = NJW 1960, 1248 = WM 1960, 787) ausgesprochen; wonach der Vermieter von Geschäftsräumen, der mit einer Erhöhungserklärung lediglich einen unter der angemessenen Miete liegenden Mietzins verlangt hat, an der Abgabe einer weiteren Erhöhungserklärung nicht gehindert ist, wenn er sich in der ersten Erklärung eine weitere Erhöhungserklärung vorbehalten hatte. Das gilt grundsätzlich auch hinsichtlich der Zeit, für die die Mietzinserhöhung geltend gemacht wird. Im Falle des Urteils des erkennenden Senats vom 15. Januar 1964 (aaO) hatten die Vertragsparteien auf ein erstes Erhöhungsverlangen hin eine Vereinbarung getroffen, daß die Miete an die ortsübliche Miete angepaßt werde und der Vermieter für die nächsten zwei Jahre auf eine Erhöhung der Miete verzichte. In einem solchen Falle müsse, so hat der Senat erklärt, ein weiteres Mieterhöhungsverlangen als zulässig angesehen werden. Auch im vorliegenden Fall ist die Mieterhöhungserklärung des Klägers zeitlich begrenzt. Mag der Kläger auch gebunden sein, den Mietvertrag bis zum 30. September 1980 auszuhalten, sofern der Beklagte sein Optionsrecht ausübt, so war doch im Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung ein Mietverhältnis im eigentlichen Sinne, also ein Vertrag, der den Kläger zur Überlassung der Mieträume und den Beklagten zur Mietzinszahlung verpflichtete, auf Grund der Optionserklärung des Beklagten vom 9. April

1960 nur bis zum 30. September 1965 begründet. Das dem Beklagten eingeräumte Optionsrecht machte den Mietvertrag noch nicht zu einem dreißigjährigen; er war vielmehr nach ausdrücklicher Bestimmung nur auf 10 Jahre fest abgeschlossen. Die rechtliche Natur der Optionsabrede ist umstritten. Unter Optionsrecht wird allgemein das Recht verstanden, durch einseitige Erklärung ein Vertragsverhältnis zustande zu bringen. Dieses Recht ist ein Gestaltungsrecht. Dabei soll nach der einen Ansicht bei der Verlängerungsoption der Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen sein, daß der Berechtigte fristgemäß seinen Verlängerungswillen erklärt. Nach der anderen Ansicht liegt ein bindendes Vertragsangebot vor, das der Berechtigte bei Ausübung der Option annimmt (vgl. RGZ 161, 267, 272; Larenz, BB 1955, 209; Henrich, Vorvertrag, Optionsvertrag, Vorrechtsvertrag S. 241, 272; Lange bei Siebert/Soergel BGB 10. Aufl. Anm. 49 ff vor § 145). Einer abschließenden Entscheidung bedarf es hier nicht. Übereinstimmung herrscht zwar darüber, daß bei den Verlängerungsoptionen des Mietrechts mit der gestaltenden Optionserklärung nicht ein neuer Vertrag zustande kommt, sondern wirtschaftlich betrachtet, der bestehende Mietvertrag um die Optionszeit verlängert wird (Henrich, aaO S. 253; Roquette, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches 1966, § 535 Anm. 188 ff). Das bedeutet aber nicht, daß schon, bevor die Option erklärt ist, der Mietvertrag so angesehen und behandelt werden muß, als sei er von vornherein auf die Dauer geschlossen worden, die er für den Fall, daß die Option tatsächlich ausgeübt wird, erreichen würde. Erst die Ausübung der Option mit ihrer Gestaltungswirkung ändert die ursprünglich vereinbarte Vertragszeit und fügt ihr einen neuen Zeitabschnitt hinzu.

Das bedeutet für den vorliegenden Fall, daß die erste Mieterhöhungserklärung des Klägers vom 8. April 1958 sich anders als bei einem unbefristeten oder auf 30 Jahre geschlossenen Vertrag nur auf das zum 30. September 1960 endende Mietverhältnis bezogen hat. Denn da der Beklagte am 8. April 1958 seine gestaltende Optionserklärung noch nicht abgegeben hatte, war im Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung ein über den 30. September 1960 hinausgehendes Mietverhältnis nicht vorhanden. Daß seine Mieterhöhungserklärung auch nur einem am 30. September endenden Mietverhältnis habe gelten sollen, hat der Kläger unwidersprochen vorgetragen. Es kann ihm schwerlich unterstellt werden, er habe schon am 8. April 1958 vorsorglich für den Fall, daß der Beklagte vor Beendigung des Vertrages Optionserklärungen abgebe, auch für die sich ausschließende Mietzeit vom 1. Oktober 1960 bis 30. September 1980 die Erhöhung der Miete auf denselben Betrag wie für die Zeit bis zum 1. Oktober 1960 verlangen wollen.

Ist eine nochmalige Mieterhöhungserklärung zulässig, wenn der Vermieter mit einem Vorbehalt die Erhöhung auf einen Teilbetrag des angemessenen Mietzinses oder auf einen Teil der Mietzeit beschränkt, so muß dem gleichstehen, wenn der Vermieter die Erklärung zwar ohne Vorbehalt abgegeben hat, dabei aber überhaupt nicht die durch Option verlängerte Gesamtmietzeit, sondern nur der vor der Option laufende Teil in Frage stand.

Diese Lösung ist auch billig und wirtschaftlich sinnvoll. Es kann für die Bemessung des angemessenen oder ortsüblichen Mietzinses sehr wohl einen Unterschied machen, ob ein Mietvertrag etwa zwei Jahre oder 22 Jahre läuft. Bei einem Mietvertrage, der dem Mieter

die Sicherheit bietet, für lange Jahre gegen Kündigung und Mieterhöhung geschützt zu sein, ist die angemessene Miete möglicherweise höher als bei einem kurzfristigen. Auch das Verhalten des Vermieters bei Abgabe der Mieterhöhungserklärung kann von der künftigen Dauer des Mietvertrages abhängig sein. Ein Vermieter, der noch 22 Jahre gebunden ist, wird sich nicht selten eine weitere Mieterhöhung vorbehalten. Wer nur noch eine Mietdauer von zwei Jahren vor sich hat, wird im allgemeinen von einem Vorbehalt absehen.

Dieser Auffassung steht auch nicht die dem Urteil vom 15. Januar 1964 zugrundeliegende Erwägung des Senats entgegen, daß die Vorschriften der §§ 24, 18 1. BMG Ausnahmebestimmungen sind, mit denen in den Grundsatz eingegriffen wird, daß Verträge zu halten sind, und die deshalb eine verhältnismäßig enge Auslegung rechtfertigen. In jenem Urteil handelt es sich um einen langfristigen Mietvertrag, der beide Teile gleichmäßig band. Jede Partei hatte die Gefahr übernommen, sich bei einer für sie ungünstigen Entwicklung des Geschäftsraummarktes von den eingegangenen Verpflichtungen nicht befreien zu können. Von diesem Normalfall gehen auch die Bestimmungen der §§ 24, 18 1. BMG aus. Sie geben allein dem Vermieter die Möglichkeit, eine Änderung des Mietzinses zu seinen Gunsten zu erreichen. Sie stellen daher eine einseitige Begünstigung des Vermieters dar; ihr Anwendungsbereich darf deshalb nicht weiter, als der Zweck des Gesetzes unbedingt erfordert, ausgedehnt werden. Im vorliegenden Fall ist durch die Vereinbarung des Optionsrechts des Beklagten dieser vertraglich begünstigt. Der Kläger könnte sich außerhalb der Vorschriften der §§ 24, 18 1. BMG nicht dagegen wehren, daß der Beklagte ihn, wenn der ortsübliche Mietzins steigt, durch Ausübung der Option an dem verein-

barten Mietzins festhält. Andererseits kann der Beklagte bei einer ihm ungünstig erscheinenden wirtschaftlichen Entwicklung den Mietvertrag beenden, indem er die Option nicht ausübt. Werden in einem solchen Ausnahmefall die Bestimmungen der §§ 24, 18 1. BMG bei der jedesmaligen Ausübung der Option angewendet, so wird damit der Vermieter nicht einseitig gegenüber dem Mieter begünstigt; vielmehr findet ein gewisser Ausgleich der Risiken in einer Weise statt, bei der beide Parteien die Möglichkeit haben zu verhindern, daß Leistung und Gegenleistung auf die Dauer in ein Mißverhältnis geraten.

Auch wenn die Frage der Zulässigkeit mehrerer Mieterhöhungen, wie es der Senat im Urteil vom 15. Januar 1964 getan hat, danach beurteilt wird, daß der Mieter, der eine Mieterhöhungserklärung abgibt, nicht besser gestellt werden darf, als derjenige, der zu diesem Zeitpunkt einen ebenso langfristigen Mietvertrag frei aushandelt, so schließt diese Erwägung eine weitere Mieterhöhungserklärung des Klägers bei Ausübung der Option durch den Beklagten nicht aus. Die Stellung des Klägers bei Abgabe der ersten Mieterhöhungserklärung am 8. April 1958 ist mit derjenigen eines Vermieters zu vergleichen, der an diesem Tage einen am 30. September 1960 endenden Mietvertrag abgeschlossen hätte. Mit der vom erkennenden Senat gegebenen Begründung war der Kläger deshalb nur bis zum 30. September 1960 mit dem Anspruch auf Mieterhöhung ausgeschlossen.

Verlängert ein Mieter, wie hier der Kläger, durch eine in seinem Belieben stehende Optionserklärung den Mietvertrag, so schafft er für den neuen Zeitraum eine neue Rechtslage. Dem Vermieter steht es dann frei, für

diese Zeit, auf die sich seine Mieterhöhungserklärung nicht bezogen hat, seine Rechte erneut geltend zu machen.

Der Kläger war daher berechtigt, am 12. September 1963 eine Mieterhöhungserklärung für die damals noch bis zum 30. September 1965 laufende Mietzeit abzugeben. Ob er einen erhöhten Mietzins verlangen kann, muß das Berufungsgericht prüfen. Soweit der Kläger einen Erhöhungsbetrag für die Monate Oktober bis Dezember 1963 verlangt, ist die Sache deshalb zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

3. Wenn danach auch die Möglichkeit besteht, daß der Beklagte für die Zeit ab 1. Oktober 1963 nicht den vollen geschuldeten Mietzins bezahlt hat, so ist doch die fristlose Kündigung des Klägers nicht berechtigt. Der erkennende Senat hat allerdings im Urteil vom 19. Februar 1964 (VIII ZR 124/62 = LM 1. BMG § 24 Nr. 7 = BGHWarn 1964 Nr. 62 = WM 1964, 389) für den dort gegebenen Fall die Auffassung mißbilligt, es sei entschuldbar, wenn ein Mieter ein Mieterhöhungsverlangen solange als nicht berechtigt ansehe, als nicht die Klärung der geschuldeten Miete erfolgt sei. Diese Entscheidung darf nicht verallgemeinert werden. In jenem Falle konnte, wie der Senat ausgeführt hat, dem Mieter nicht ernstlich zweifelhaft sein, daß die alte Miete aus dem Jahre 1951 im Jahre 1961 längst überholt war. Im vorliegenden Fall geht es in erster Linie darum, daß der Beklagte der Rechtsauffassung war, die Erhöhungsbefugnis des Vermieters erschöpfe sich in der einmaligen Ausübung. Seine Ansicht ist vom Landgericht und Berufungsgericht geteilt worden. Die Frage, ob dann etwas anderes gilt, wenn durch eine Optionserklärung das Mietverhältnis nach erfolgter Mieterhöhung verlängert wird, ist, soweit ersichtlich, bisher weder im Schrifttum

noch in der Rechtsprechung behandelt worden. Unter diesen Umständen hat der Beklagte, auch wenn er zur Zahlung einer erhöhten Miete verpflichtet ist, jedenfalls in entschuldbarem Rechtsirrtum gehandelt. Unverschuldeter Rechtsirrtum befreit, wenn der Schuldner ohne Fahrlässigkeit mit einer abweichenden Beurteilung durch die Gerichte nicht zu rechnen braucht. Unverschuldet kann insbesondere der Rechtsirrtum sein, wenn es sich, wie hier, um die Beurteilung einer schwierigen und verwickelten Rechtslage handelt (Urteil vom 9. Februar 1951 - I ZR 35/50 = LM BGB § 285 Nr. 1 = NJW 1951, 398).

IV. 1. Soweit die Revision das Recht zur fristlosen Kündigung weiter daraus herleiten will, daß der Beklagte einen Betrag von monatlich 30,15 DM für eine "Mehrflächenbenutzung" nicht gezahlt habe, kann sie damit nicht gehört werden. Dieser Klagebegründung liegt der Vortrag des Klägers zugrunde, der Gutachter, auf dessen Mietzinsberechnung die erste Mieterhöhungserklärung beruhte, habe sich über die Fläche der vermieteten Räume geirrt. Werde von der wirklichen Fläche ausgegangen, so hätte er, der Kläger, an Mietzins 30,15 DM mehr beanspruchen können. Der Kläger meint also, der Beklagte sei, auch ohne daß eine neue Mieterhöhungserklärung abgegeben werde, schon auf Grund der ersten Erhöhungserklärung verpflichtet, mindestens seit dem 1. Oktober 1960 einen nur 30,15 DM erhöhten Mietzins zu zahlen.

Ob der vom Kläger selbst bei seiner ersten Erhöhungserklärung als angemessen und ortsüblich bezeichnete Mietzins von 912,65 DM auf Grund eines Irrtums seines Gutachters um 30,15 DM zu niedrig errechnet worden ist, kann dahingestellt bleiben. Selbst wenn das der Fall sein sollte, ist der Beklagte mit der Zahlung dieses

Betrages nicht in Verzug geraten. Er durfte ohne Verschulden annehmen, der vom Oberlandesgericht im Urteil vom 23. Juli 1963 als angemessen angesehene Betrag von 912,65 DM sei der von ihm gemäß § 24 1. BMG auch nach dem 1. Oktober 1960 geschuldete Mietzins. Denn, wie der Kläger selbst im Schriftsatz vom 13. Februar 1964 vorträgt, sollte der im Urteil des Oberlandesgerichts festgestellte Mietzins von 912,65 DM den gesamten damals geschuldeten Mietzins umfassen.

Eine andere Frage ist, ob der Kläger für den Mietzeitraum nach dem 1. Oktober 1960 Nachzahlung eines Betrages von monatlich 30,15 DM beanspruchen kann. Dabei sei bemerkt, daß in dem Betrage von 1.845 DM, den der Kläger für die Monate Oktober bis Dezember 1963 aufgrund der neuen Mieterhöhungserklärung fordert, der Betrag von 30,15 DM bereits enthalten ist ($1845 - 912,65 = 932,35$ DM monatlich). Das Berufungsgericht wird also in der erneuten Verhandlung bei der Prüfung, wie hoch sich der ortsübliche Mietzins beläuft, auch dem Vortrage des Klägers über die vermietete Fläche nachgehen müssen.

2. Das Berufungsgericht hat auch die von dem Kläger ausgesprochene Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs nicht durchgreifen lassen. Es führt aus, die von dem Beklagten vorgenommenen baulichen Veränderungen (Zumauern des Wasserabflusses in der Waschküche und der Mattenaushebung am Haupteingang, Strahlenschutzanstrich der Schaulenster) ließen sich nach Beendigung der Mietzeit mühelos wieder beseitigen. Soweit der Beklagte nicht überhaupt nach § 8 Satz 1 des Mietvertrages zu ihrer Vornahme befugt gewesen sei, seien sie nicht so wesentlicher Natur, daß sie dem Kläger die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar machen würden. Auch die sonstigen, vom Kläger be-

haupteten Überschreitungen des vertragsgemäßen Gebrauches seien nicht erheblicher Art. Bei billiger Abwägung der Interessen der Parteien verdiene diejenige des Beklagten an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses den Vorzug, weil es den Grundsätzen von Treu und Glauben wie der Verhältnismäßigkeit widersprechen würde, dem Kläger wegen solcher Vertragswidrigkeiten des Beklagten zu gestatten, sich aus dem Vertragsverhältnis ganz zu lösen. Im übrigen vermöge der Kläger sich eines vertragswidrigen Gebrauches durch den Mieter mittels einer Unterlassungsklage nach § 550 BGB zu erwehren.

Die Revision greift diese tatrichterlichen Feststellungen nur mit der Rüge an, das Berufungsgericht habe es unterlassen, die Verstöße des Beklagten im Zusammenhang zu würdigen. Dafür, daß das Berufungsgericht die angeblichen Vertragsverletzungen nicht in seiner Gesamtheit gesehen hätte, liegen aber keine Anhaltspunkte vor.

Dasselbe gilt auch hinsichtlich der Rüge des Beklagten, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß durch das Verhalten des Beklagten das gegenseitige Vertrauensverhältnis so nachhaltig zerrüttet sei, daß ein gedeihliches Zusammenwirken nicht mehr zu erwarten stehe. Das Berufungsgericht hat seine Erörterungen ausdrücklich mit dem Satz eingeleitet, der Kläger habe kein Recht, den Vertrag aus wichtigem Grunde zu kündigen.

V. Für die Zahlungsansprüche ergibt sich nach diesen Ausführungen folgendes: Der Mietzins für die Monate Oktober bis Dezember 1960 bestimmt sich, wie unter B III 1 ausgeführt worden ist, nach dem für die Zeit bis zum 30. September 1960 geschuldeten Mietzins. Für September

1960 betrug er nach dem Urteil des Oberlandesgerichts vom 23. Juli 1963 an sich 912,65 DM. Das schließt aber für den Fall, daß dieser Betrag infolge Rechenfehlers oder Fehlmessung irrtümlich errechnet sein sollte, nicht aus, den Mietzins für die Folgezeit aufgrund eines berichtigten früheren Mietzinses festzulegen. Es spricht viel dafür, die Bestimmung des § 2 des Mietvertrages, wonach das Mietrecht "zu den gleichen Bedingungen" eingeräumt wird, dahin auszulegen, daß der Mietzins nach Ausübung der Option nicht unbedingt rein betragsmäßig dem bisherigen zu entsprechen habe, sondern daß nur die Berechnungsgrundlage, hier also der Preis je Quadratmeter, dieselbe bleiben müsse. Die Revision rügt mit Recht, daß das Berufungsgericht in dieser Hinsicht eine Prüfung unterlassen habe. Sollte ein Berechnungsfehler vorgelegen haben und der Beklagte zur Zahlung eines berichtigten Betrages verpflichtet sein, so würde der Kläger für die Monate Oktober bis Dezember 1960 ($3 \times 30,15 =$) 90,45 DM zu beanspruchen haben. In Höhe dieses Betrages muß das Berufungsurteil, soweit es die Klage auf Mietzahlung für die Monate Oktober bis Dezember 1960 abweist, aufgehoben werden. Begründet sein kann ferner der Anspruch auf die für die Monate Oktober bis Dezember 1963 beanspruchte Mietzinserhöhung.

Das Ergebnis ist mithin: Unbegründet sind die Ansprüche des Klägers auf Räumung und Feststellung, daß das Mietverhältnis am 30. September 1960, hilfsweise am 1. Dezember 1963 beendet sei. Dem Antrage auf Feststellung, daß das Mietverhältnis am 30. September 1960 beendet sei, hat der Kläger mit dem Worte "oder" den Antrag auf Feststellung angefügt, daß die Bestimmung des § 2 Satz 2 des Mietvertrages, wonach der Beklagte die Verlängerung bis 1980 verlangen kann, nichtig sei. Dieser

Antrag, der als hilfsweise erhobener Antrag auf Feststellung anzusehen ist, daß der Beklagte nicht berechtigt sei, jeweils bis zum Jahre 1975 ein Optionsrecht auf fünfjährige Verlängerung auszuüben, ist ebenfalls unbegründet. Schließlich ist der Anspruch auf Zahlung von 2.137,05 DM erhöhten Mietzinses für die Monate Oktober bis Dezember 1960 in Höhe von $(2137,05 - 90,45 =)$ 2.046,60 DM unbegründet. In diesem Umfang wird die Revision zurückgewiesen. Das angefochtene Urteil wird nur insoweit aufgehoben, als der Kläger diese abgezogenen 90,45 DM sowie 2.797,05 DM erhöhten Mietzinses für die Monate Oktober bis Dezember 1963 begehrt. Zur Entscheidung hierüber wird die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Nach dem Umfang, in dem der Kläger bereits jetzt unterliegt, ist es angemessen, ihm von den Kosten des ersten Rechtszuges unter Berücksichtigung des in diesem Rechtszuge geringeren Streitwertes 3'/40 und von den Kosten des Berufungs- und Revisionsrechtszuges 9/10 aufzuerlegen. Über die restlichen Kosten hat das Berufungsgericht zu entscheiden.

Dr. Gelhaar Artl Dr. Mezger Dr. Messner Dr. Weber