

Laut Protokoll
verkündet am 17. Mai 1960,
Heil ap. Justizassistent
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2231 094

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. der Firma U [REDACTED] & Co., Rauchwarengroßhandlung, vertreten durch die Beklagten zu 2 a und b,
2. der persönlich haftenden Gesellschafter der Beklagten zu 1:
 - a) Rauchwarenhändler Arno U [REDACTED],
 - b) Kaufmann Theodor U [REDACTED],
 - c) Ingeborg U [REDACTED],
 - d) Ursula Heilmann geb. U [REDACTED],
sämtlich in F [REDACTED] / M [REDACTED], Ma [REDACTED] L [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Spenglermeister Franz Sch [REDACTED] in F [REDACTED] / M [REDACTED],
E [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 17. Mai 1960 unter Mitwirkung der Bundesrichter Artl, Dr. Spieler, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Meßner

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 17. März 1959 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision haben die Beklagten zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Dem Kläger gehört das Grundstück Ma■■■■ I■■■■straße ■ in F■■■■ (M■■■). Er hat es einschließlich der Nebenkosten zum Preise von 32 000 DM gekauft und darauf im Jahre 1950 ein einschließlich des Erdgeschosses und des Dachgeschosses siebengeschossiges Geschäftshaus errichtet und dann vermietet. Die Baukosten betrugen rund 114 000 DM; darin sind die vom Kläger selbst im Rahmen seines gewerblichen Betriebes ausgeführten Arbeiten enthalten, indessen ohne Berücksichtigung des von ihm für den Fall mit 33 000 DM veranschlagten Gewinnes, daß er sie für einen anderen verrichtet hätte. Der Kläger hat von seinen Mietern unverzinsliche und voll zurückzuzahlende Baukostenzuschüsse im Gesamtbetrage von 85 000 DM erhalten.

Die Beklagte zu 1 (im folgenden als "die Beklagte" bezeichnet) hat für die Zeit vom 1. Januar 1951 bis zum 31. Dezember 1960 das erste und zweite Stockwerk in Größe von insgesamt 200 qm und Kellerraum zu einem monatlichen Mietzins von 320 DM gemietet. § 16 des Mietvertrages vom 2. Januar 1951 lautet:

Der Mieter leistete einen Baukostenzuschuß von zusammen DM 24 000 Dieser Baukostenzuschuß wird von Seiten des Vermieters an den Mieter in voller Höhe zurückvergütet, und zwar in der Weise, daß von der vertraglichen Monatsmiete jeweils nur die Hälfte zu zahlen ist, während die andere Hälfte als Tilgung angerechnet wird. Auf Grund dieser Tilgung sind nach Ablauf der zehnjährigen Vertragsdauer DM 19 200 getilgt, so daß dann noch ein Restbetrag von DM 4800 bestehen wird. Über die Tilgung desselben wird zu gegebener Zeit eine erneute Vereinbarung getroffen.

- 3 -

Desweiteren sind die Vertragsschließenden darüber einig, daß nach Ablauf der zehnjährigen Vertragsdauer die Miete den anderen Mieten im Hause angepaßt wird.

Die Beklagte hat den Baukostenzuschuß gezahlt; er wird wie vereinbart verrechnet.

Mit Wirkung vom 1. August 1953 sind die Beklagten in das Mietverhältnis eingetreten, das bis dahin zwischen dem Kläger und der Firma Walter K. KG hinsichtlich des dritten Stockwerkes in Größe von 100 qm bestanden hatte. Der Mietvertrag ist ebenfalls für die Zeit vom 1. Januar 1951 an auf zehn Jahre geschlossen worden; der monatliche Mietzins beträgt danach 200 DM. Als Baukostenzuschuß hatte die Firma 11 000 DM zu denselben Bedingungen wie die Beklagte geleistet. Eine dem letzten Satz von § 16 des Mietvertrages zwischen den Parteien entsprechende Vereinbarung hat der Kläger mit der Firma nicht getroffen.

Mit Schreiben vom 28. März 1957 erklärte der Kläger der Beklagten unter Bezeichnung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie unter Namhaftmachung von vergleichbaren Geschäftsräumen und der dafür gezahlten Mietzinsen, daß der Mietzins vom 1. Mai 1957 an auf 4 DM je Quadratmeter erhöht werden solle und daß dementsprechend der Mietzins für das erste und zweite Stockwerk zusammen 800 DM und für das dritte Stockwerk 400 DM monatlich betragen solle. - Die Beklagte weigert sich die erhöhte Miete zu bezahlen, weil sie meint, eine Erhöhung sei durch ausdrückliche Vertragsbestimmung, nämlich durch den letzten Satz von § 16 des Mietvertrages des das erste und zweite Stockwerk betreffenden Mietvertrages, ausgeschlossen. Übrigens ergebe sich der Ausschluß auch daraus, daß sie sich durch Baukostenzuschüsse am Bau des Hauses erheblich beteiligt habe. Sie behält ferner seit dem Oktober 1954 von dem Mietzins monatlich 35 DM mit der Begründung ein, daß

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



der Kläger ihr einen von ihr mitgemieteten Kellerraum nicht zur Verfügung gestellt habe.

Der Kläger hat im ersten Rechtszug einen Betrag von 5340 DM nebst Zinsen eingeklagt. Davon entfallen 4080 DM auf die erhöhte Miete für die Monate Mai bis einschließlich Oktober 1957 (6 x 680 DM) und 1260 DM auf die für die Zeit vom Oktober 1954 bis September 1957 einbehaltenen 35 DM. Außerdem hat er die Feststellung begehrt, daß der monatliche Mietzins für die drei Stockwerke zusammen auch über den Oktober 1957 hinaus monatlich 1200 DM betrage.

Das Landgericht hat durch Teilurteil die Feststellungsklage ganz und die Zahlungsklage in Höhe von 4080 DM (erhöhte Miete) nebst den darauf entfallenden Zinsen abgewiesen. Im zweiten Rechtszuge hat der Kläger seinen Zahlungsanspruch um monatlich 680 DM für die Zeit bis einschließlich September 1958 auf insgesamt 10 560 DM nebst Zinsen erhöht und die Feststellung beantragt, daß der monatliche Mietzins auch über den September 1958 hinaus für die drei Stockwerke monatlich 1200 DM betrage. Das Berufungsgericht hat diese Ansprüche dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und den Rechtsstreit wegen der Höhe an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit der Revision erstreben die Beklagten die Zurückweisung der Berufung gegen das landgerichtliche Urteil. Der Kläger will die Revision zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

Im angefochtenen Urteil sind die "auf Mieterhöhung gerichteten" Klageansprüche gemäß §§ 24 Abs. 2, 18 I. BMG in Verbindung mit § 1 GRMG dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, weil nach Auffassung des Berufungsgerichts die Parteien nicht etwa eine Erhöhung der Miete auch für den

Fall einer einseitigen Erhöhungsmöglichkeit durch ausdrückliche Vertragsbestimmung ausgeschlossen haben und sich der Ausschluß auch nicht aus den Umständen ergibt (§ 19 Abs. 1 l. BMG).

A.

Im Einzelnen hat das Berufungsgericht folgendes ausgeführt:

I. Zur ersten Alternative des § 19 Abs. 1 l. BMG: Im letzten Satz von § 16 des Mietvertrages sei keine ausdrückliche Vereinbarung des Inhalts zu finden, daß eine einseitige Erhöhung der Miete für den Fall ihrer gesetzlichen Zulässigkeit ausgeschlossen sei; der Vertrag biete keinen Anhaltspunkt dafür, daß die Parteien bei seinem Abschluß an die Möglichkeit einer Erhöhung der Miete durch einseitige Erklärung des Vermieters gedacht hätten. Durch den letzten Satz des § 16 sei lediglich die Möglichkeit einer Anpassung des von der Beklagten zu zahlenden Mietzinses an die anderen Mieten "im Hause" vorbehalten worden, während durch § 24 Abs. 2 l. BMG dem Vermieter die Befugnis eingeräumt worden sei, die Miete auf die ortsübliche Miete zu erhöhen. Diese Miete brauche durchaus nicht mit "den anderen Mieten im Hause" des Klägers übereinzustimmen. Die übrigen Geschäftsräume im Hause des Klägers stellten nicht einmal geeignete Vergleichsobjekte für die Ermittlung der ortsüblichen Miete dar. -

II. Zur zweiten Alternative des § 19 Abs. 1 l. BMG:

Zu verneinen sei auch, daß der Ausschluß der Mieterhöhung sich aus den Umständen ergebe. An Hand der gesamten Umstände sei zu ermitteln, ob die Parteien ein Recht des Vermieters auf Erhöhung der Miete durch einseitige Erklärung ausgeschlossen haben würden, wenn sie bei Vertragsschluß gewußt hätten, daß dem Vermieter später einmal eine der-

artige Befugnis durch das Gesetz eingeräumt werde. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 26, 310) sei bei der Vertragsauslegung unter Abwägung der widerstreitenden Interessen der Parteien davon auszugehen, daß nach dem Willen des Gesetzgebers im allgemeinen dem Interesse des Vermieters an der Mieterhöhung der Vorrang einzuräumen und ein Ausschluß der Mieterhöhung nur dann gerechtfertigt sei, wenn unter Beachtung von Treu und Glauben sich genügende Anhaltspunkte finden ließen, welche die Annahme rechtfertigen könnten, daß die Parteien die Möglichkeit einer einseitigen Erhöhung ausgeschlossen haben würden, wenn sie hieran bei Abschluß des Mietvertrages gedacht hätten. Solche Umstände hätten sich nicht feststellen lassen; das gehe zu Lasten der Beklagten.

Wenn der Beklagte zu 2 a dazu beigetragen habe, daß der Kläger einen Kredit in Höhe von 15 000 DM von einer Lebensversicherungsgesellschaft erhalten habe, so sei das kein zugunsten der Beklagten zu berücksichtigender Umstand; denn die Tätigkeit der Beklagten stehe in keinem Zusammenhang mit der Vereinbarung über den Mietzins; überdies habe es sich entgegen der Erwartung des Klägers um einen kurzfristigen und verhältnismäßig geringen Kredit gehandelt.

Zu würdigen sei demnach nur die Tatsache, daß der Kläger unverzinsliche und in voller Höhe zurückzuzahlende Baukostenzuschüsse in Höhe von insgesamt 85 000 DM und darunter für die von der Beklagten benutzten drei Stockwerke einen solchen von insgesamt 35 000 DM erhalten habe. Im allgemeinen stehe die Hingabe derartiger Zuschüsse der Erhöhung der Miete durch Erklärung des Vermieters nicht entgegen. Vielmehr sei darauf abzustellen, in welchem Umfange die Zuschüsse die Gestehungskosten derjenigen Mieträume deckten, für welche die Zuschüsse gegeben worden seien. Als Gestehungskosten des Hauses seien nicht nur die Baukosten, sondern auch die für den Erwerb des Grundstücks aufgebrauchten Beträge und der Gewinn zu berück-

sichtigen, den der Kläger erzielt haben würde, wenn er seine eigenen Arbeiten für einen anderen Bauherrn geleistet hätte. Die Gestehungskosten hätten sich demnach auf rund 180 000 DM (114 000 DM + 32 000 DM + 33 000 DM) belaufen. Die Baukostenzuschüsse hätten also insgesamt nicht einmal 50 % der Gestehungskosten betragen. Stelle man auf die drei Stockwerke ab, die die Beklagte gemietet habe, so verschiebe sich dieses Verhältnis noch mehr zu ihren Ungunsten. Freilich sei nicht zu verkennen, daß die Berechnung der Kosten der von den einzelnen Mietern benutzten Stockwerke auf Schwierigkeiten stoße. Indessen hätte die Beklagte keinerlei Umstände vorgebracht, aus denen ersichtlich sein könne, daß etwa die Gestehungskosten der von ihnen nicht gemieteten Stockwerke außerhalb des allgemein üblichen Rahmens lägen. Deshalb sei es auf Grund allgemeiner Erfahrung gerechtfertigt, die Gestehungskosten der drei von der Beklagten benutzten Stockwerke mit rund 90 000 DM anzusetzen, ein Betrag, dem die darauf bezüglichen Baukostenzuschüsse in Höhe von nur 35 000 DM gegenüberstünden. Schließlich sei zu berücksichtigen, daß die vereinbarte Miete nur 1,60 DM je Quadratmeter und Monat betrüge und nach allgemeiner Erfahrung für das Geschäftsviertel, in dem das Grundstück liege, niedrig sei. Bei der im Jahre 1951 großen Nachfrage nach geeigneten Geschäftsräumen wäre es dem Kläger ohne weiteres möglich gewesen, die Stockwerke anderweit zu vermieten. Deshalb sei nicht anzunehmen, daß der Kläger damals auf eine spätere Erhöhungsbefugnis verzichtet hätte, wenn an eine solche überhaupt gedacht worden wäre. Das gelte umsomehr, als ein etwaiger Zinsverlust der Beklagten infolge der Zinslosigkeit ihrer Baukostenzuschüsse durch die sehr niedrig vereinbarte Miete mindestens ausgeglichen wäre; denn der Zinsverlust hätte bei Zugrundelegung einer Verzinsung des Kapitals der Beklagten mit 10 % jährlich allenfalls 3500 DM betragen.

Der Beklagten könne auch insoweit nicht gefolgt werden, als sie hinsichtlich des dritten Stockwerkes meine, eine Mieterhöhung sei deshalb ausgeschlossen, weil der Kläger mit ihrem (der Beklagten) Eintritt in den Mietvertrag der Firma K. einverstanden gewesen sei, ohne von der Möglichkeit einer Mieterhöhung Gebrauch zu machen. Zwar sei damals eine Mieterhöhung bereits auf Grund des § 13 der VO Pr 71/51 vom 29. November 1951 (BGBl I, 920) zulässig gewesen, indessen nur durch Vereinbarung, während die Befugnis zur Erhöhung der Miete durch einseitige Erklärung des Vermieters erst durch § 18 1. BMG geschaffen worden sei. Daraus, daß der Kläger, als er sich mit dem Eintritt der Beklagten in den das dritte Stockwerk betreffenden Mietvertrag einverstanden erklärt habe, nicht versucht habe, eine Änderung des Vertrages hinsichtlich des Mietzinses durch Vereinbarung zu erreichen, könne auf einen Verzicht auf die ihm erst durch das Erste Bundesmietengesetz eingeräumte Befugnis umsoweniger geschlossen werden, als der Verzicht auf eine Rechtsstellung nicht zu vermuten sei.

Habe demnach die Beklagte nicht bewiesen, daß sich der Ausschluß einer Mieterhöhung aus den Umständen ergebe, so sei sie dem Grunde nach gerechtfertigt. Über ihr Ausmaß seien noch Ermittlungen anzustellen, und zwar insbesondere hinsichtlich der Gesteungskosten des ersten, zweiten und dritten Stockwerks; das Verhältnis dieser Kosten zu den Baukostenzuschüssen könne vielleicht unter Berücksichtigung der über die Tilgung der Zuschüsse getroffenen Regelungen dazu führen, daß ein Teil der Miete von der Erhöhung ausgeschlossen sei.

B.

I. Zur Frage der Erhöhung des Mietzinses für das erste und zweite Stockwerk.

1.) Nach der ersten Alternative des § 19 Abs. 1 1. BMG.

a) Die Revision bemängelt, das Berufungsgericht habe nur auf den vertraglichen Ausschluß einer preisrechtlich zulässigen Erhöhung der Miete durch Erklärung des Vermieters abgestellt, während gemäß § 19 Abs. 1 1. BMG die Erklärung des Vermieters auch dann nicht zur Erhöhung der Miete führe, wenn diese Erhöhung nach dem Vertrag überhaupt, d.h. auch in anderer Weise als durch Erklärung des Vermieters nicht erfolgen dürfe. - Der Revision ist zuzugeben, daß auch auf einen solchen Fall die erste Alternative in § 19 Abs. 1 1. BMG zutrifft. Indessen kommt es hier darauf nicht an; denn das Berufungsgericht hat im letzten Satz von § 16 des Mietvertrages keinen Anhaltspunkt dafür gefunden, daß die Parteien dadurch für die Zeit bis zum 21. Dezember 1960 eine preisrechtlich zulässige Mieterhöhung schlechthin ausgeschlossen haben. Das ergibt der Zusammenhang der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils. - Wenn übrigens die Revision unter Hinweis auf BGHZ 26, 310, 315 bemerkt, daß im Jahre 1951 niemand an die Möglichkeit gedacht haben könne, der Gesetzgeber werde dem Vermieter die Befugnis zur Mieterhöhung durch einseitige Erklärung einräumen, und daß danach die erste Alternative des § 19 Abs. 1 1. BMG eine niemals anwendbare Bestimmung sein würde, falls man sie nur auf die Mieterhöhung durch Erklärung des Vermieters beziehe, so verkennt die Revision, daß die bezeichnete Alternative auch für die Fälle praktische Bedeutung hat, in denen ein Mietverhältnis nach der Verkündung des Ersten Bundesmietengesetzes begründet worden ist.

b) Die Revision rügt ferner, das Berufungsgericht habe zwar den letzten Satz des § 16 ausgelegt; er betreffe indessen nur die Zeit nach dem 31. Dezember 1960. Für die Entscheidung des Rechtsstreits komme es jedoch darauf an, ob nach dem Mietvertrag eine Mieterhöhung in der Zeit bis zum 31. Dezember 1960 erfolgen dürfe, falls sie preisrechtlich

zulässig sei. Dem letzten Satz des § 16 komme nach dem von der Beklagten behaupteten Willen der Parteien die Bedeutung zu, daß bis zu diesem Tage die Miete zur Anpassung an andere Mieten im Hause selbst dann nicht erhöht werden dürfe, wenn inzwischen eine Erhöhung preisrechtlich zugelassen worden sei. Sei für die Zeit bis zum 31. Dezember 1960 die Anpassung an die anderen Mieten im Hause ausgeschlossen, die nach Auffassung des Berufungsgerichts möglicherweise die ortsübliche Miete nicht erreichten, so sei damit erst recht die Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Miete ausgeschlossen worden. Die abweichende Auslegung des Berufungsgerichts verstoße daher gegen die Denkgesetze. - Ein solcher Verstoß liegt indessen nicht vor. Die von der Revision für allein richtig gehaltene Auslegung des letzten Satzes des § 16 ist nicht zwingend. Insbesondere nötigt dieser Satz nicht zu dem Schluß, daß für die Zeit bis zum 31. Dezember 1960 eine durch Gesetz zugelassene Erhöhung der Miete nach dem Willen der Parteien ausgeschlossen ist.

c) Die von der Revision in diesem Zusammenhang angebrachte Rüge, das Berufungsgericht habe gegen § 139 ZPO insofern verstoßen, als es der Beklagten keine Gelegenheit gegeben habe, den Hausverwalter D. als Zeugen für die Richtigkeit ihrer Bemerkung am Schluß des Schriftsatzes vom 11. April 1958 zu benennen, nach der § 16 den Sinn habe haben sollen, die Höhe des Mietzinses bis zum 31. Dezember 1960 auch für den Fall gesetzlicher Lockerungen "absolut" festzulegen, ist unbegründet. Sie scheitert daran, daß der Bemerkung nicht die Behauptung zu entnehmen ist, dies sei ausdrücklich zwischen den Parteien erörtert worden, wie die Revision im Zusammenhang mit der Rüge aus § 139 ZPO geltend machen will. Das Berufungsgericht brauchte daher den Inhalt der Bemerkung nicht für erheblich zu erachten, und hat diese Vorschrift nicht dadurch verletzt, daß es unterlassen hat, die Beklagte zu veranlassen, den Zeugen zu benennen.

2.) Nach der zweiten Alternative des § 19 Abs. 1 1.BMG.

a) Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß der Beklagte zu 2 a) eine Lebensversicherung in Höhe von 45 000 DM abgeschlossen habe, damit der Kläger von der Versicherungsgesellschaft den im angefochtenen Urteil erörterten Kredit erhalte.

Die Rüge ist schon deshalb unbegründet, weil das Berufungsgericht nicht übersehen hat, daß es auch durch diese Maßnahme des Beklagten zu 2 a) zu der Kreditgewährung gekommen ist. Es lag indessen im Rahmen der dem Berufungsgericht obliegenden richterlichen Würdigung, ob es diesem Umstände in der hier in Frage kommenden Hinsicht Bedeutung beimessen zu sollen meinte. Wie das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang auch noch hätte berücksichtigen können, ist mangels einer abweichenden Darlegung der Beklagten davon auszugehen, daß die dem Beklagten zu 2 a) aus dem Abschluß der Lebensversicherung erwachsenen wirtschaftlichen Vorteile auch hier dem gleichkomme, was sich im allgemeinen aus dem Abschluß eines derartigen Geschäfts für den Versicherungsnehmer ergibt.

b) Die Revision hält es für rechtsfehlerhaft, daß das Berufungsgericht sich damit begnügt hat, "auf Grund allgemeiner Erfahrung" die Gestehungskosten der drei von der Beklagten benutzten Stockwerke mit rund 90 000 DM anzusetzen. Sie meint, daß es in dieser Beziehung schon vor der Entscheidung über den Grund einer genauen, durch Beweiserhebung zu gewinnenden Feststellung bedurft hätte, zumal nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 26, 310, 318) die ja vom Berufungsgericht selbst ins Auge gefaßte Möglichkeit bestehe, daß ein bestimmter Teil der Miete von der Erhöhung ausgeschlossen sein sollte. Es geht auch nach Auffassung der Revision nicht an, die Gestehungskosten der drei Stockwerke mit der Hälfte der Gestehungskosten des

Hauses zu veranschlagen, und zwar deshalb nicht, weil der Einbau von Stahlkammern für die Mieterin des Erdgeschosses, die Dresdner Bank, im Keller des Hauses - was das Berufungsgericht nicht berücksichtigt habe - besonders kostspielige Aufwendungen erfordert habe.

Auch unter diesen Gesichtspunkten kann die Revision keinen Erfolg haben. Es ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht - allein auf der allgemeinen Erfahrung fußend - die Gestehungskosten des ersten, zweiten und dritten Stockwerks nur überschlägig veranschlagt hat. Vielmehr genügt das zur Rechtfertigung seiner Auffassung, daß die die Mieterhöhung betreffende Erklärung des Klägers vom 28. März 1957 mindestens zum Teil wirksam ist und deshalb die diese Erhöhung betreffenden Klageansprüche dem Grunde nach gerechtfertigt sind. Die für die endgültige Entscheidung über diese Ansprüche für erforderlich gehaltene genaue Ermittlung der Gestehungskosten durfte das Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Revision dem Verfahren über das Ausmaß der Mieterhöhung überlassen, und zwar auch unter dem Gesichtspunkt, daß sich vielleicht ein Teil der vereinbarten Miete als von der Erhöhung ausgeschlossen erweist; denn davon wird der Anspruch auf Zahlung von erhöhter Miete als solcher nicht berührt. - Daß der Einbau der Stahlkammern im Keller des Hauses das Verhältnis der Gestehungskosten der drei Stockwerke zu denen des Hauses in einer der allgemeinen Erfahrung widersprechenden Weise verschoben habe, hat der Beklagte dem Tatrichter nicht vorgetragen. Vielmehr hat sie auf diesen Einbau nur hingewiesen, um darzutun, daß die von ihr gemieteten Kellerräume als solche nicht mehr vorhanden, sondern in die Stahlkammern einbezogen worden seien, und überdies in der Klagebeantwortung vom 1. November 1959 unter IX vorge- tragen, daß es die Dresdner Bank gewesen sei, die die Stahlkammern eingebaut habe.

c) Die Revision meint weiter, das Berufungsgericht habe zu Unrecht nicht berücksichtigt, daß zwar die vereinbarte Miete in Höhe von 1,60 DM je Quadratmeter und Monat für das erste und zweite Stockwerk zuträfe, dagegen für das dritte Stockwerk 2,00 DM betrage. An einer Feststellung, daß auch diese Miete niedrig sei, habe es das Berufungsgericht fehlen lassen. Abgesehen davon habe es nicht erwogen, daß der um 0,40 DM geringere Satz für das erste und zweite Stockwerk mangels anderer Gründe ihre Erklärung nur in der hohen finanziellen Hilfe der Beklagten finde und daß es deshalb dem Kläger obliege, darzutun, daß er sich nicht an dem Satz von 1,60 DM festhalten zu lassen brauche.

Dem kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Zwar hat das Berufungsgericht den Satz von 2,00 DM nicht besonders behandelt, ihn also auch nicht ausdrücklich als niedrig bezeichnet. Indessen ist aus dem Zusammenhang der einschlägigen Ausführungen in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils zu entnehmen, daß das Berufungsgericht auch den Satz von 2,00 DM ^{für} /niedrig hält. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Der erkennende Senat hat in dem die Mieterhöhung für das vierte Stockwerk des Hauses betreffenden Urteil vom 8. März 1960 - VIII ZR 82/59 unter II 1 der Entscheidungsgründe ausgeführt, die Auffassung sei nicht zu beanstanden, daß die seit 1957 ortsübliche Miete nicht unerheblich höher sei als 1,90 DM (d.i. der zu Anfang des Jahres 1951 für das vierte Stockwerk vereinbarte Satz), ohne daß es in dieser Beziehung einer näheren Begründung bedürfe.

Daß die Miete für das erste und zweite Stockwerk entgegen der Üblichkeit um 20 % geringer vereinbart worden ist als die Miete für das dritte Stockwerk, beruht nach dem eigenen Vortrag des Klägers im Schriftsatz vom 20. März 1958

auf S. 2 darauf, daß der Beklagte zu 2 a) die Lebensversicherung abgeschlossen hat und so dem Kläger den Weg zu einer weiteren freilich nicht in dem erwarteten Umfang eingetretenen finanziellen Hilfe für den Bau des Hauses von dritter Seite eröffnet hat. Zwar hat das Berufungsgericht nicht ausdrücklich geprüft, ob sich der Ausschluß der Mieterhöhung aus diesem Umstande ergibt. Daß das Berufungsgericht ihn nicht übersehen hat, vielmehr der Auffassung ist, daß auch er die erst durch das Erste Bundesmietengesetz eröffnete Möglichkeit einer Erhöhung der Miete grundsätzlich nicht hindert, ist indessen aus dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils zu entnehmen. Ob er etwa dazu führt, daß nach Treu und Glauben der in der vereinbarten Bemessung der Miete für die Beklagte liegende Vorteil ihr entsprechend auch für die erhöhte Miete zukommen muß, kann im Gegensatz zur Auffassung der Revision im Betragsverfahren erörtert werden. Offenbar steht übrigens der letzte Satz von § 16 des Mietvertrages vom 2. Januar 1951 im inneren Zusammenhang damit, daß damals für das erste und zweite Stockwerk eine geringere Miete vereinbart worden ist als für das dritte Stockwerk.

d) Die Feststellung des Berufungsgerichts, es wäre dem Kläger zu Anfang des Jahres 1951 bei dem damals geringen Angebot, aber der sehr erheblichen Nachfrage nach Geschäftsräumen ohne weiteres möglich gewesen, die Stockwerke anderweit zu vermieten, bezieht sich entgegen der Ansicht der Revision nicht auf eine für den Kläger vorteilhaftere Vermietung der Stockwerke. Vielmehr hat das Berufungsgericht aus seiner Feststellung nur geschlossen, daß der Kläger damals deshalb keine Veranlassung gehabt habe, auf eine sich ihm in Zukunft eröffnende Erhöhungsmöglichkeit zu verzichten (wenn die Beklagte an derartiges zu Anfang des Jahres 1951 überhaupt gedacht und den Verzicht von ihm ver-

langt hätte), weil sich nämlich unschwer andere Mietlustige gefunden haben würden, die ein derartiges Verlangen nicht gestellt hätten, wohl aber zu den übrigen mit der Beklagten vereinbarten Bedingungen gemietet hätten. Diese Erwägung ist von Rechtsirrtum nicht beeinflußt.

e) Die Revision bekämpft schließlich die Ansicht des Berufungsgerichts, der Zinsverlust der Beklagten belaufe sich auf 10 %. Die Revision weist darauf hin, daß die Beklagte mit ihrem Geld eine höhere Verzinsung erzielt haben würde, wenn sie es - statt es zinslos dem Kläger als voll abwohnbaren Baukostenzuschuß bei niedriger Miete zur Verfügung zu stellen - in ihrem Unternehmen hätte arbeiten lassen. Indessen ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht diesem von der Beklagten dem Tatrichter nicht vorgetragenen Gesichtspunkt nicht nachgegangen ist.

II. Zur Frage der Erhöhung des Mietzinses für das dritte Stockwerk.

1.) Nach der ersten Alternative des § 19 Abs. 1 1.BMG.

Entgegen der Auffassung der Revision kann die Beklagte ihre Verteidigung auf die erste Alternative schon deshalb nicht stützen, weil weder der Mietvertrag noch das Vorbringen der Parteien einen Anhaltspunkt dafür ergibt, daß sie eine Erhöhung der Miete ausdrücklich ausgeschlossen haben.

2.) Nach der zweiten Alternative des § 19 Abs. 1 1.BMG.

a) Die Revision findet einen Verstoß gegen Erfahrungssätze, Denkgesetze und § 286 ZPO darin, daß das Berufungsgericht das Verhalten des Klägers beim Eintritt der Beklagten in das Mietverhältnis der Firma K. nicht als einen Umstand gewertet hat, aus dem sich der Ausschluß der Mieterhöhung ergibt. - Die Rüge ist unbegründet. Das Berufungs-

gericht hat ausführlich erörtert, daß der Kläger es damals nicht unternommen hat, von der Möglichkeit der Mieterhöhung im Wege der Vereinbarung Gebrauch zu machen. Daß es diesen Umstand nicht in dem von der Revision entwickelten Sinn gewürdigt hat, liegt im Rahmen seines tatrichterlichen Ermessens, bedeutet also keine Rechtsverletzung der von der Revision angeführten Art, wie sie ~~dem~~ übrigens ja selbst nicht ~~verkennt~~, daß der von ihr für richtig gehaltene Schluß nicht zwingend ist, sondern nahe liegt. Das genügt nicht, um die Rüge durchgreifen zu lassen.

b) Im übrigen wird auf die Ausführungen unter I 2 b, d und e verwiesen, die auch für das dritte Stockwerk sinngemäß gelten.

C.

Aus diesen Gründen ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Artl Dr. Spieler Dr. Dorschel Dr. Mezger Dr. Meßner