

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

Ges. zur Einführung des Geschäftsraummietengesetzes
im Land Berlin §§ 9, 11, 15

- a) Hat ein Mieter von Geschäftsräumen im Mietvertrag auf Ansprüche gegen den Vermieter aus Anlaß der Ausführung von Arbeiten am Mietgegenstand verzichtet, so bedeutet das in der Regel nicht, daß er damit auch auf eine Berücksichtigung seiner Leistungen bei Ermittlung der Angemessenheit der Mieterhöhung nach § 11 Abs. 3 GRMG verzichtet.
- b) Hat ein Mieter von Geschäftsräumen nach einer Kündigung, unabhängig von der Frage, ob die Kündigung rechtswirksam war oder nicht, in eine angemessene Mieterhöhung eingewilligt und der Vermieter daraufhin seine Kündigung nicht weiter verfolgt, so tritt gemäß § 15 Abs. 3 GRMG an Stelle der bisherigen Miete die (nach §§ 9 Abs. 2, 11 Abs. 3 GRMG) erhöhte Miete. Dazu bedarf es keiner beiderseits unterschriebenen Vereinbarung. Der Mieter kann sich auch nicht später darauf berufen, die Kündigung sei unzulässig gewesen.

BGH, Urt. v. 19. Januar 1966 - VIII ZR 130/64 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 130/64

URTEIL

Verkündet am

19. Januar 1966

Klett

Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Grundstückseigentümers Mieczyslaw K [REDACTED] -
K o [REDACTED] in St [REDACTED]/Sch [REDACTED], Ka [REDACTED],
vertreten durch seinen Hausverwalter Viktor R [REDACTED],
B [REDACTED], X [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Installateurmeister Rudolf D [REDACTED],
B [REDACTED] (Ch [REDACTED]), O [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Januar 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 9. März 1964 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung auch über die Kosten des Revisionsverfahrens an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des Hausgrundstücks B-
Ch-
O-
Straße . Der Beklagte hatte vom Rechtsvorgänger des Klägers durch Vertrag am 28. August 1954 einen Laden mit Nebenräumen in diesem Hause zum Betriebe eines Installationsgeschäftes für monatlich 82,80 DM gemietet. Das für ein Jahr vereinbarte Mietverhältnis sollte sich jeweils um ein weiteres Jahr verlängern, wenn es nicht spätestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wurde. Am 20. Mai 1958 vermietete der damalige Hausverwalter des Klägers dem Beklagten noch einen zweiten, neben dem ersten liegenden Laden mit weiteren Räumen zum Betriebe seines Installationsgeschäftes und als



Wohnung. Dieser zweite Vertrag wurde auf die Dauer von zehn Jahren fest mit Verlängerungsklausel um je ein Jahr abgeschlossen. Die Miete betrug 82,15 DM monatlich mit der Maßgabe, daß Mieterhöhungen, die gesetzlich allgemein festgelegt wurden, auch den vorliegenden Mietvertrag betreffen sollten. Beide Verträge enthielten noch sogenannte Gleitklauseln. Die im ersten Vertrag lautet:

"Sobald durch behördliche oder gesetzliche Regelung eine Mietzinserhöhung allgemein oder im konkreten Fall genehmigt wird, erhöht sich die Miete dementsprechend."

Im zweiten Vertrag ist die entsprechende Klausel (§ 3 Abs:1) wie folgt formuliert:

"Gesetzlich angeordnete oder zulässige oder von der Preisstelle für Mieten genehmigte Mietpreisveränderungen gelten als zu dem gesetzlich vorgesehenen Zeitpunkt oder dem Zeitpunkt der Genehmigung oder Zulässigkeit an als vereinbart."

In beiden Verträgen ist (in § 15) die Bestimmung enthalten, daß nachträgliche Änderungen und Ergänzungen schriftlich erfolgen müssen. Mit Zustimmung des Klägers baute der Beklagte beide Läden zu einem einheitlichen großen Laden um. Der zweite Vertrag enthält dazu folgende Abmachung:

"Die Kosten der Umbauarbeiten, welche dem Vermieter durch bezahlte Rechnungen nachzuweisen sind und in Abschrift dem Verträge beigelegt werden, trägt der

Mieter allein. Er erklärt ausdrücklich, daß ihm aus der Ausführung dieser Arbeiten keinerlei Ansprüche gegen den Vermieter zustehen, auch wenn etwaige gesetzliche Bestimmungen diesen vorsehen sollten. Er verzichtet schon gegenwärtig auf etwaige derartige Ansprüche."

In beiden Verträgen wurde dem Beklagten das Recht eingeräumt, sein Geschäft zu verkaufen. Er mußte aber vorher die Zustimmung des Vermieters einholen, damit dieser den Käufer in den Mietvertrag aufnehmen. Der zuletzt für das Gesamtmietobjekt gezahlte Mietzins belief sich auf monatlich 178,18 DM.

Mit Schreiben seines (neuen) Hausverwalters R. [REDACTED] vom 14. März 1961 kündigte der Kläger dem Beklagten das Mietverhältnis unter Bezugnahme auf die Kündigungswiderstandsbestimmungen des Geschäftsraummietengesetzes §§ 13, 18 bis 21 "zum nächstzulässigen Termin (30. Juni 1961)" und mit dem Hinweis darauf, daß er bereit sei, ein neues, den gegenwärtigen Verhältnissen entsprechendes Mietverhältnis mit ihm abzuschließen. Dieser Kündigung widersprach der Beklagte durch Schreiben seines damaligen Bevollmächtigten, des Rechtsanwaltes S. [REDACTED], vom 5. April 1961. Dabei wies er unter Bezugnahme darauf, daß der Mietvertrag mit Rücksicht auf seine Aufwendungen für Umbauten und sonstige Anlagen in Höhe von etwa 18.000,-- DM für 10 Jahre bis zum 31. Mai 1968 abgeschlossen worden sei, auf die Unwirksamkeit der Kündigung zum 30. Juni 1961 hin. Auf Anregung des Beklagten fand am 12. Mai 1961 im Büro des Hausverwalters R. [REDACTED] zwischen diesem, dem Beklagten und dem Rechtsanwalt S. [REDACTED] eine Unterredung statt,

Über dessen Ergebnis zwischen den Parteien Streit besteht. Am 15. Mai 1961 schrieb Rechtsanwalt S [REDACTED] als Bevollmächtigter des Beklagten an den Hausverwalter R [REDACTED]:

"Ich beziehe mich auf unsere Verhandlung vom 12. Mai 1961 und erkläre hiermit absprachegemäß, daß sich mein Mandant gem. § 9 Abs. 3 GRMG mit einer angemessenen Mieterhöhung einverstanden erklärt, wobei er jedoch davon ausgeht, daß sich gem. § 9 Abs. 2 die Preisbehörde über die Angemessenheit der Mieterhöhung gutachtlich äußert. Dieser Äußerung ist dann mein Mandant bereit zu folgen."

Der Hausverwalter R [REDACTED] wandte sich mit Schreiben vom 7. Juni 1961 an die Preisstelle für Mieten beim zuständigen Bezirksamt, teilte ihr mit, er habe mit dem Beklagten einen noch bis zum Jahre 1968 laufenden Mietvertrag über Geschäftsräume zum monatlichen Mietzins von 178,18 DM, er habe nach dem neuen B [REDACTED] Geschäftsraummietengesetz vorerst das Mietverhältnis zum 30. Juni 1961 gekündigt und gleichzeitig eine höhere Miete gefordert. Er fordere monatlich 350,-- DM. Der Beklagte sei nicht bereit, diesen Betrag zu zahlen. Dann heißt es in dem Schreiben:

"Ich beantrage daher, die Miete von Amts wegen festzusetzen bzw. bitte ich um Ihre Mitteilung, ob die vorgenannten Räume frei vermietet werden können, so daß es bei der Mietfestsetzung nicht der Hilfe der Preisstelle bedarf."

Die Preisstelle leitete den Antrag dem Beklagten zu. Rechtsanwalt S [REDACTED] teilte für ihn der Preisstelle mit Schreiben vom 7. Juli 1961 mit, er habe mit Schreiben vom 15. Mai 1961 dem Kläger mitgeteilt, daß sie mit einer angemessenen Mieterhöhung einverstanden seien (§ 9 Abs. 3

GRMG). Diese angemessene Mietzinserhöhung sollte gemäß § 9 Abs. 2 GRMG von der Preisstelle gutachtlich festgelegt werden. Anschließend ist dargelegt, bei der gutachtlichen Überprüfung der angemessenen Miete sei zu beachten, daß die gewerblich genutzten Räume nur durch erhebliche Aufwendungen seitens seiner Partei - insgesamt bis heute rund 19.000.-- DM - in den heutigen Zustand versetzt worden seien. Das sei nur mit Rücksicht auf den langfristigen Mietvertrag geschehen. Nach einer Ortsbesichtigung am 28. August 1961 und nach Heranziehung von zwei Vergleichsobjekten durch die Preisstelle äußerte sich diese Stelle unter dem 12. Januar 1962 dahin, daß ein monatlicher Mietzins von 315,64 DM = 160 % der ortsüblichen Miete von 197,28 DM nach dem Stande vom 1. Juni 1953 angemessen sei, weil die Errichtung von Neubauten in der Umgebung der Geschäftsräume zu einer nachhaltigen Verbesserung der Geschäftslage geführt habe. Die Aufwendungen des Beklagten für den Umbau und die Ausgestaltung der Mieträume berücksichtigte die Preisstelle bei dieser Äußerung nicht, weil die Frage, ob und inwieweit Beiträge des Mieters zur Schaffung und Instandsetzung der Mieträume auf die von ihr festgestellte angemessene Miethöhe anzurechnen seien, im Streitfalle nur das ordentliche Gericht zu entscheiden habe.

Der Kläger behauptet, bei der Unterredung am 12. Mai 1961 hätten sich die Parteien dahin geeinigt, als Mietzins solle der von der Preisstelle für Mieten für angemessen erachtete Mietzins bezahlt werden. Den von ihr ermittelten Betrag von 315,64 DM statt der bisher entrichteten 178,18 DM verlangte er vom Beklagten mit Schreiben vom 25. Januar 1962 mit Wirkung vom 1. Februar 1962.

Im ersten Rechtszuge klagte er den Unterschiedsbetrag (monatlich 137,46 DM für die Monate Februar bis Mai 1962) mit insgesamt 549,84 DM ein. Außerdem beantragte er festzustellen, daß der Beklagte verpflichtet sei, auch für die Folgezeit während der Dauer des Mietvertrages eine monatliche Miete von 315,64 DM zu zahlen, soweit nicht gesetzlich oder vereinbarungsgemäß eine andere Miete gelte.

Das Landgericht gab der Klage statt.

Im Laufe des Berufungsverfahrens nahm der Kläger seine Feststellungsklage mit Einverständnis der Beklagten zurück und beantragte nunmehr, den Beklagten zur Zahlung von 3.436,60 DM nebst Zinsen als rückständige Miete für die Zeit vom 1. Februar 1962 bis 29. Februar 1964 zu verurteilen und außerdem, die Mietzinshöhe in den Mietverträgen vom 28. August 1954 und 20. Mai 1958 dahingehend schriftlich gemeinsam mit ihm abzuändern, daß der monatlich im voraus zu zahlende Mietzins in jedem Verträge 157,82 DM ab 1. März 1964 beträgt.

Das Berufungsgericht wies die Klage ab.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seine im Berufungsrechtszuge gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Das Berufungsgericht geht von einer schließlich am Ende der Unterredung vom 12. Mai 1961 erzielten Ver-

einbarung der Parteien aus, die Preisstelle für Mieten wegen des Umfangs einer angemessenen Mieterhöhung gutachtlich anzurufen. Dazu stellt es fest, daß der Beklagte unabhängig von der Frage, ob die zum 30. Juni 1961 ausgesprochene Kündigung wirksam gewesen sei oder nicht, mit einer solchen Mieterhöhung einverstanden gewesen sei; denn die Frage der Wirksamkeit der Kündigung habe, wie sich aus der Beweisaufnahme ergebe, bei den Verhandlungen keine Rolle gespielt, auch sei in dem Bestätigungsschreiben des Rechtsanwaltes Schmitz vom 15. Mai 1961 die Einverständniserklärung des Beklagten damit nicht von der Wirksamkeit der Kündigung abhängig gemacht worden. Im Schreiben des Rechtsanwalts S. [REDACTED] vom 7. Juli 1961 an die Preisstelle sei ebenfalls von einer solchen Abhängigkeit nicht die Rede gewesen.

II. Diese Feststellungen des Berufungsgerichts enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil einer der Parteien.

1.) Aus der Bemerkung auf Seite 15 des Berufungsurteils, nach der Überzeugung des Gerichts handele es sich bei der Unterredung am 12. Mai 1962 auf Seiten des Beklagten nur um eine unverbindliche Vorbesprechung über eine Erhöhung der Miete, sucht die Revisionserwiderung vergeblich herzuleiten, daß der Beklagte am 12. Mai 1961 überhaupt keine für ihn rechtsverbindliche Erklärung abgegeben habe. Die Parteien haben sich damals nur über die Höhe der Miete nicht einigen können. Dagegen kann nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht auch in Zweifel gezogen werden, daß sich der Beklagte grundsätzlich und bedingungslos mit einer "angemessenen Mieterhöhung" einverstanden erklärt hat. Anders konnte auch die in dem Schrei-

ben des Rechtsanwaltes S. [REDACTED] vom 15. Mai 1961 enthaltene Bestätigung vom 15. Mai 1961 vom Verwalter des Klägers, an den sie gerichtet war, objektiv nicht verstanden werden. Durch die Anrufung der Preisstelle sollte nur der Versuch gemacht werden, die Höhe der angemessenen Miete auf möglichst einfache Weise festzustellen.

2.) Im übrigen ist in B. [REDACTED] außer dem Geschäftsraummietengesetz neben anderen auch der siebente Abschnitt des Ersten Bundesmietengesetzes mit den §§ 18 ff, der § 24 allerdings in etwas anderer Fassung, in Kraft gesetzt worden (vgl. Übergangs- und Schlußvorschriften § 45 I. BMG BGBl III 402 - 19). Es kommt weiter hinzu, daß beide Mietverträge (vgl. § 3 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 Schlußsatz) sog. Gleitklauseln enthalten, nach denen gesetzlich zulässige Mietpreiserhöhungen als zu dem gesetzlich vorgesehenen Zeitpunkt vereinbart gelten. Die vom Berufungsgericht (auf Seite 10 seines Urteils) geäußerte Auffassung, der Beklagte habe "aus reinem Entgegenkommen gehandelt", um einen Streit zu vermeiden, widerspricht deshalb der objektiven Rechtslage.

B.

Unabhängig von der grundsätzlichen Einwilligung des Beklagten in eine angemessene Mieterhöhung erhebt sich die Frage, ob der Beklagte auf Grund seiner Erklärungen auch verpflichtet ist, sich unbedingt der gutachtlichen Äußerung der Preisstelle zu unterwerfen und die von ihr ermittelte Miete zu zahlen, was das Berufungsgericht verneint hat.

I. Dazu hat es festgestellt, für den Verwalter R[REDACTED] des Klägers sei es offenkundig gewesen, daß sich der Beklagte nur mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt habe, die unter Berücksichtigung seiner Aufwendungen für die Herrichtung des Mietgegenstandes, insbesondere die Schaffung eines einheitlichen Ladens, angemessen sei. Gerade dieser Standpunkt des Beklagten sei Anlaß gewesen, daß sich die Parteien über den Umfang der Erhöhung nicht hätten einigen können und daß es zu einer zahlenmäßig bestimmten Erhöhung nicht gekommen sei. Der Ausweg, wegen der Höhe der Miete die Preisstelle anzurufen, habe seitens des Beklagten zur für den Verwalter des Klägers erkennbaren Voraussetzung gehabt, daß sich diese Stelle auch zu dem mit Rücksicht auf seine Aufwendungen angemessenen Abschlag im Sinne von § 11 Abs. 3 GRMG gutachtlich äußere. Das habe diese Stelle nicht gekonnt, weil das nicht im Rahmen ihrer Zuständigkeit gelegen habe. Die Vereinbarung der Parteien, sich zur Beilegung ihres Streites an die Preisstelle zu wenden, sei danach ein dafür untauglicher Versuch gewesen, weil der Beklagte nur einer Äußerung habe folgen wollen, die nicht nur den Zuschlag zur ortsüblichen Miete (nach § 9 Abs. 2 GRMG), sondern auch den erwähnten Abschlag berücksichtige. Trifft das zu und war, wie das Berufungsgericht tatrichterlich festgestellt hat, für den Verwalter A[REDACTED] offenkundig, daß der Beklagte seine Einverständniserklärung in eine angemessene Mieterhöhung und die Anrufung der Preisstelle nur in dem erwähnten Sinne gemeint hatte, dann brauchte der Beklagte die von der Preisstelle mit 315,64 DM monatlich ermittelte Miete jedenfalls nicht ohne weiteres zu zahlen.

II. Die Revision rügt, die Feststellung des Berufungsgerichts, der Verwalter K. habe erkennen müssen, daß der Beklagte sich nur mit einer solchen Mieterhöhung einverstanden erklärt habe, bei der auch die Herrichtungskosten für den Mietgegenstand Berücksichtigung finden müßten, sei vom Berufungsgericht nur unter Verletzung von § 286 ZPO getroffen worden. Ihre Rügen sind nicht begründet.

1.) Dem Berufungsurteil ist nichts dafür zu entnehmen, daß es die Aussagen der Zeugen, die es andernfalls noch einmal hätte vernehmen müssen, tatsächlich anders gewürdigt hat als das Landgericht; denn seine Ausführungen widersprechen nicht den tatsächlichen Angaben des Landgerichts über den Inhalt dieser Aussagen. Das Berufungsgericht hat vielmehr aus diesen tatsächlichen Bekundungen nur andere rechtliche Schlußfolgerungen gezogen als das Landgericht.

2.) Das Landgericht war zudem zu Unrecht davon ausgegangen, der Beklagte habe zu beweisen, daß er sein Einverständnis nur erklärt habe, wenn bei der Ermittlung des erhöhten Mietzinses durch die Preisstelle seine Umbauarbeiten berücksichtigt würden. Diesen Beweis habe er nicht erbracht. Wie das Berufungsgericht richtig angenommen hat, ist das Entscheidende, daß sich der Beklagte mit einer "angemessenen Mieterhöhung" einverstanden erklärte, die allerdings die Preisstelle feststellen sollte, aber nicht abschließend feststellen konnte. Was unter einer solchen angemessenen Erhöhung zu verstehen ist, ergibt sich unmittelbar aus dem Geschäftsraummietengesetz für Berlin, das revisibles Recht enthält (Urt. des erkennenden Senats vom 22. April 1964 - VIII ZR 177/63 - LM GRMG EinfG : Berlin Nr. 1 - 4 = WM 1964, 710). Dieses

Gesetz besagt (§ 9 Abs. 2), daß eine Mieterhöhung (im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 4) angemessen ist, wenn die ortsübliche Miete für Geschäftsräume gleicher Art, Lage und Ausstattung nach dem Stande vom 1. Juni 1953 je nach der Entwicklung der örtlichen Verhältnisse um höchstens 75 vom Hundert überschritten wird. Diese Erläuterung wird durch § 11 Abs. 3 GRMG dahin ergänzt, daß eine Mieterhöhung, wenn ein Mieter einen (im Sinne des Gesetzes) erheblichen Beitrag (§ 11 Abs. 2) zur Schaffung oder Instandsetzung der Räume geleistet hat, dann angemessen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 4 GRMG ist, wenn und soweit die von dem Vermieter geforderte Miete die im Abs. 2 § 9 bestimmte Miete abzüglich eines nach der Höhe des Beitrages angemessenen Betrages nicht übersteigt. Steht hiernach der Begriff der "angemessenen Miete" fest, so kann die Einwilligung des Beklagten in eine solche Mieterhöhung nur dahin aufgefaßt werden, er habe damit die gesetzlich für angemessen erklärte Mieterhöhung gemeint. Sonst müßte er bei Abgabe seiner Einwilligungserklärung etwas anderes zum Ausdruck gebracht haben, z.B. auf Berücksichtigung seiner Aufwendungen im Sinne von § 11 Abs. 3 GRMG ausdrücklich verzichtet haben. Dafür ist jedoch dem unstreitigen oder festgestellten Sachverhalt ebensowenig etwas zu entnehmen wie den Aussagen der Zeugen, deren nochmalige Vernehmung nicht geboten war.

3.) Zu Gunsten des Klägers spricht in diesem Zusammenhang auch nicht der im Vertrage vom 20. Mai 1958 enthaltene Verzicht des Beklagten auf Ansprüche gegen den Kläger aus Anlaß der Ausführung von Arbeiten am Mietgegenstand. Der Kläger sollte damit erkennbar nicht unübersehbaren unmittelbaren geldlichen Ansprüchen seitens des

Beklagten ausgesetzt werden. Diese Bestimmung kann aber nicht ohne weiteres dahin ausgelegt werden, daß dadurch dem Beklagten als Mieter auch Einwendungen gegenüber einer späteren Mieterhöhung abgeschnitten werden sollten; jedenfalls kann das insoweit nicht gelten, als durch seine Leistung das Mietobjekt wertvoller gestaltet und damit in seinem Mietwert erhöht ist. Dieser durch die Leistung des Mieters erst geschaffene Wert soll vielmehr nach der Bestimmung des § 11 Abs. 3 GRMG bei dem Umfang der Mieterhöhung durch einen angemessenen Abschlag berücksichtigt werden. Insoweit muß im Ergebnis dasselbe gelten wie für die vorher vereinbarte Gleitklausel. Auch diese hindert den Mieter, der Verwendungen gemacht oder Zuschüsse für die Mietsache geleistet hat, im Zweifel nicht, sich auf § 19 Abs. 2 I. BMG zu berufen, der das Recht des Vermieters auf Mieterhöhung insoweit beschränkt, als sie im Hinblick auf die Leistungen des Mieters nicht gerechtfertigt ist (vgl. Urt. des erkennenden Senats vom 8. Februar 1961 - VIII ZR 70/60 - LM I. BMG § 19 Nr. 5, abgedruckt unter § 22 Nr. 2, MDR 1961, 594; WM 1961, 610). Das ist eine ähnliche Beschneidung des Rechts des Vermieters auf Mieterhöhung wie die durch § 11 Abs. 3 GRMG.

III. Aus der Tatsache, daß der Beklagte erkennbar nur bereit war, die "angemessen erhöhte Miete" im Sinne des Geschäftsraummietengesetzes §§ 9, 11 zu zahlen, kann auch in Verbindung damit, daß sich die Anrufung der Preisstelle durch die Parteien als "untauglicher Versuch" erwiesen hat, die Miete durch diese Stelle gutachtlich feststellen zu lassen, weder der Schluß gezogen werden, dann müsse der Beklagte eben doch die von der Preisstelle ermittelte Miete zahlen, noch die Folgerung, es müsse dann bei der alten Miete bleiben.

1.) Der Beklagte ist an seine Erklärung, er wolle der Äußerung der Preisstelle folgen, deshalb nicht gebunden, weil diese Erklärung von der nicht eingetretenen Voraussetzung ausging, die Preisstelle werde auch den Abschlag nach § 11 Abs. 3 GRMG ermitteln. Entgegen der Auffassung der Revision bedurfte es dazu keiner besonderen Anfechtungserklärung, weil es sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts um eine für den Verwalter des Klägers erkennbare Voraussetzung gehandelt hat.

2.) Der Beklagte bleibt aber an seine nach den Feststellungen des Berufungsgerichts unbedingte Einwilligungserklärung in eine angemessene Mieterhöhung gebunden. Der Meinung der Revisionserwiderung, daß auf die Vorstellungen der Parteien über das Vorgehen der Preisstelle abgestellt werden müsse und daß infolge der fehlerhaften Vorstellungen der Parteien keine Einigung über eine der Höhe nach bestimmbare zukünftige Miete zustandegekommen sei, ist nicht zu folgen. Als undurchführbar hat sich nur die Feststellung dieser Miete durch die Preisstelle erwiesen, die nur für die Ermittlung der ortsüblichen Miete und des Zuschlages dazu (nach § 9 Abs. 2 GRMG) zuständig war. Das ändert aber nichts daran, daß die Höhe der angemessenen Miete, insbesondere des angemessenen Abschlages nach § 11 Abs. 3 GRMG von der ortsüblichen Miete nach § 9 Abs. 2 GRMG "bestimmbar" ist. Sie, insbesondere den Abschlag, hätte das Berufungsgericht - gegebenenfalls nach Anhörung eines Sachverständigen - feststellen müssen; denn auch die weiteren Bedenken des Berufungsgerichts gegen die Rechtswirksamkeit der Einwilligung des Beklagten in eine "angemessene Mieterhöhung" sind unbegründet.

C.

I. Das Berufungsgericht hält die "Vereinbarung vom 12. Mai 1961" deshalb für unwirksam, weil sowohl die gesetzliche Schriftform des § 566 BGB als auch die in beiden Verträgen (jeweils in § 15) vertraglich vereinbarte Schriftform nicht gewahrt worden sei. Diese Form sei durch das Bestätigungsschreiben des Rechtsanwalts Schmitz vom 15. Mai 1961 nicht erfüllt. Zwar seien mündliche Nebenabreden zu Mietverträgen nicht völlig ausgeschlossen, sie unterlägen jedoch dann dem Formzwang, wenn sie wesentliche Punkte des Mietvertrages beträfen, zu denen die Mietzinshöhe gehöre. Diese sei infolge Nichtwahrung der Form unverändert geblieben, so daß auch deshalb der Anspruch des Klägers auf eine höhere Miete nicht begründet sei.

II. Diese Ausführungen sind von Rechtsirrtum beeinflußt.

1.) Der Kläger hatte die Kündigung zum 30. Juni 1961 ausgesprochen. Der Beklagte widersprach zwar der Kündigung, willigte dann aber nach den Feststellungen des Berufungsgerichts unabhängig von ihrer Wirksamkeit in eine "angemessene Mieterhöhung" ein. Durch sein Verhandeln mit dem Beklagten über die Höhe der Miete und die vorläufige Nichtweiterverfolgung seiner Kündigung widerrief der Kläger sie mindestens stillschweigend (vgl. Frank, MDR 1953, 25, 26; Roquette, Kleine Mieterreform, 2. Aufl. S 285, Fußnote 1). Das hatte zur Folge, daß nach § 15 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 GRMG (Widerruf der Kündigung durch den Vermieter) nunmehr an

die Stelle der bisherigen die erhöhte Miete trat. Der Anspruch des Klägers auf diese Miete und die Verpflichtungen des Beklagten zu ihrer Zahlung beruhen deshalb auf der besonderen Vorschrift des § 11 Abs. 3 GRMG, also auf dem Gesetz, und nicht auf einer Parteivereinbarung, die schriftlich sein müßte (vgl. Roquette, Kleine Mietreform, 2. Aufl. § 159 BMG S. 285 ff). Auch für die (einseitige) Einwilligung des Mieters in eine angemessene Mieterhöhung (nach § 15 Abs. 3 GRMG) ist keine besondere Form vorgeschrieben. Im übrigen kann sich auch ein Mieter, der sich, wie hier vom Berufungsgericht festgestellt worden ist, nach einer Kündigung mit einer angemessenen Mieterhöhung unbedingt einverstanden erklärt hat, nicht nachträglich wieder mit der Begründung davon lossagen, die Kündigung wäre doch unzulässig gewesen. Das kann er ebensowenig, wie ein Mieter, der auf eine Erhöhungserklärung des Vermieters hin eine "angemessene Mieterhöhung" grundsätzlich anerkannt hat, im Rechtsstreit über den Umfang der Erhöhung der Miete sich nicht darauf berufen kann, diese Erhöhungserklärung habe nicht der Formvorschrift des § 18 I. BMG entsprochen (vgl. Urt. des erkennenden Senats vom 14. November 1962 - VIII ZR 85/61 - WM 1962, 1406 = NJW 1963, 203 = MDR 1963, 213).

2.) Bei dieser Sachlage kann dahingestellt bleiben, ob die vom Berufungsgericht vermißte Schriftform durch die in beiden schriftlichen Verträgen enthaltenen Gleitklauseln gewahrt ist, nach denen gesetzlich zulässige Mieterhöhungen als zu dem gesetzlich vorgesehenen Zeitpunkt vereinbart gelten, und ob eine Betrachtung nach dem Ersten Bundesmietengesetz zu dem gleichen Ergebnis führen müßte.

D.

I. Das angefochtene Urteil konnte hiernach nicht aufrechterhalten bleiben, ohne daß es auf die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts ankommt, auch ein Mietänderungsvorvertrag sei nicht abgeschlossen worden.

II. Über die Klagansprüche selbst konnte der Senat noch nicht entscheiden, auch nicht durch Grundurteil. Es steht nämlich weder fest, ob der Beklagte einen im Sinne von § 11 Abs. 2 GRMG "erheblichen" Zuschuß geleistet hat, noch ob und inwieweit ein angemessener Abschlag nach Absatz 3 dieser Bestimmung gerechtfertigt ist. Auf Grund der vom Beklagten vorgelegten Rechnungen ist zwar nicht zu bezweifeln, daß er hohe Aufwendungen gemacht hat. Es bleibt aber insbesondere zu untersuchen, inwieweit sie zu nachhaltigen Wertsteigerungen geführt haben, inwieweit die Aufwendungen als getilgt anzusehen sind (§ 11 Abs. 2 GRMG) und schließlich, inwieweit der Rest nach Abs. 3 angemessen zu berücksichtigen ist. Dazu bedarf es weiterer Erörterungen tatsächlicher Art, die nur der Tatrichter - gegebenenfalls nach Anhörung eines Sachverständigen - vornehmen kann.

11

Dem Berufungsgericht war auch die von der Sach-
entscheidung abhängige Entscheidung über die Kosten
des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Mezger