

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

1. BundesmietenG v. 27. Juli 1955, BGBl I 458, § 19 Abs. 2

- a) Zur Frage, ob sich der Mieter, der bei einem nach dem Inkrafttreten des 1. BMG abgeschlossenen Mietvertrag einen Zuschuß im Sinne von § 19 Abs. 2 Satz 1 BMG geleistet, sich in dem Vertrag aber gleichwohl auf eine Mietzinsgleit- oder Erhöhungsklausel eingelassen hat, auf § 19 Abs. 2 1. BMG berufen kann.
- b) § 19 Abs. 2 Satz 2 1. BMG bedeutet nichts weiter, als daß im Rahmen von § 19 Abs. 2 Satz 1 überhaupt nur "nicht getilgte Leistungen" im Sinne von Satz 2 in Betracht zu ziehen sind, bedeutet aber nicht, daß eine Mieterhöhung für die Zeit, die sich aus der Tilgungsrelation des § 19 Abs. 2 Satz 2 2. Halbsatz ergibt, nicht gerechtfertigt sei.
- c) Zur Frage, welche Aufwendungen im Rahmen von § 19 Abs. 2 1. BMG zu berücksichtigen sind.

BGH, Urt. v. 5. Februar 1964 - VIII ZR 193/63 · KG Berlin
LG Berlin

Verkündet am 5. Februar 1964
Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Hauseigentümers Wladyslaw M [REDACTED] in P [REDACTED], U.L.A. [REDACTED]
C [REDACTED], vertreten durch seinen Generalbevoll-
mächtigten, den Kaufmann Viktor R [REDACTED] in B [REDACTED],
X [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Teppichhändlerin Elly S [REDACTED] geb. S [REDACTED] in
B [REDACTED], L [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 5. Februar 1964 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter
Artl, Dr. Dorschel, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das den
Parteien an Verkündungs Statt am 20. Juni 1963
zugestellte Urteil des 8. Zivilsenats des
Kammergerichts in Berlin aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der Revi-
sion, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des in B [REDACTED], L [REDACTED] Straße [REDACTED] gelegenen Miethauses, die Beklagte Mieterin einer 7 1/2-Zimmerwohnung in der zweiten Etage dieses Hauses. Einen Raum benutzt sie für gewerbliche Zwecke. Bis zum Einzug der Beklagten am 1. Oktober 1958 war die Wohnung mit Ausnahme eines Zimmers unbewohnt. Nach § 3 des Mietvertrages vom 1. Oktober 1958 betrug der Mietzins monatlich 194,56 DM zuzüglich eines Heizungskostenzuschusses von monatlich 100 DM. Im § 2 Abs. 1 ist bestimmt: "Der Abschluß des Mietvertrages erfolgt auf ein Jahr. Das Mietverhältnis beginnt mit dem 1.10.1958 und endet am 30.9.1959. Wird es nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt, so verlängert es sich jedesmal um ein halbes Jahr". In § 6 Abs. 2 wurde vereinbart:

"Der Vermieter verpflichtet sich, bis spätestens 1. Dezember 1958 folgende Arbeiten ausführen zu lassen:

1. Glaserarbeiten, 2. Maurerarbeiten (Beseitigung von Kriegsschäden lt. Kostenvoranschlag ca. 168 DM)
3. Klosettbecken 4. Küchenausguß 5. Schlosserarbeiten an beiden Eingangstüren 6. Heizungsanlage".

§ 18 lautet:

"1. Der Vermieter gewährt der Mieterin einen Zuschuß für die von ihr auf ihre Kosten auszuführenden Instandsetzungsarbeiten in Höhe von 2 (zwei) Monatsmieten - ist = 2 x 194,56 DM = 389,12 DM -. Diesen Zuschuß kann die Mieterin mit der Miete für Oktober und November 1958 verrechnen.

2. Gesetzlich angeordnete oder zugelassene Erhöhungen des Mietzinses treten mit dem ersten zulässigen Termin in Kraft. ..

3. Die Schönheitsreparaturen trägt die Mieterin.

4. ..."



Auf Antrag des Klägers erteilte die Freisstelle für Mieten beim Bezirksamt Charlottenburg ihm durch Bescheid vom 7. Juli 1959 die Genehmigung, den vertraglich vereinbarten Mietzins für die Wohnung auf die gesetzliche Miete zu erhöhen. Nach diesem Bescheid beträgt diese Miete monatlich 295,76 DM (einschließlich Fahrstuhlbenutzung und ausschließlich Sammelheizung und Warmwasserversorgung) zuzüglich eines Zuschlages von 6 % = 17,75 DM für teilgewerbliche Nutzung. Daraufhin forderte der Kläger mit Schreiben vom 13. Juli 1959 von der Beklagten gemäß § 18 Abs. 1. BMG (unter Hinzurechnung seiner Auffassung nach weiter zulässiger Zuschläge) ab 1. August 1959 eine Miete von insgesamt 362,31 DM monatlich. Der Mietpreisbescheid ist inzwischen rechtskräftig geworden (nach Vortrag des Klägers seit 19. Februar 1962).

Vorher hatte der Kläger gemäß § 18 Abs. 3 S. 2 Abs. 1. BMG Klage mit dem Antrage erhoben, die Beklagte zu verurteilen, ihn wegen der Mieterhöhung für die Zeit vom August bis November 1959 (= 671 DM) sicherzustellen und festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihn weiterhin wegen monatlich 167,75 DM ab 1. Dezember 1959 sicherzustellen. Diese Klage wurde vom Kammergericht im Vorprozeß mit der Begründung abgewiesen, daß die Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 des 1. BMG gegeben seien, weil die Beklagte durch notwendige Verwendungen in Höhe von insgesamt 3 840,56 DM einen erheblichen Beitrag zur Schaffung und Instandsetzung der Wohnung geleistet habe. Dadurch sei eine Mieterhöhung für die Dauer von mehr als 6 Jahren ausgeschlossen (Urteil vom 21. November 1960 = 8 U 714/60 = 63.0. 105/59).

Mit Schreiben vom 11. August 1960 und 2. Januar 1962 forderte der Kläger von der Beklagten weitere Mieterhöhungen auf 411,31 DM ab 1. August 1960 und auf 412,73 DM ab 1. Januar 1962.

Im gegenwärtigen Rechtsstreit klagte der Kläger zu-
letzt einen Betrag von 4 575,26 DM als rückständige Miete
für die Zeit bis einschließlich Dezember 1962 ein. Dabei
brachte er der Beklagten für die Zeit ab 1. August 1959
bis einschließlich 31. Oktober 1960 (15 Monate, monatlich
167,75 DM =) insgesamt 2 516,25 DM mit Rücksicht auf ihre
Aufwendungen auf die Wohnung gut. Außerdem beantragte er,
festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, auch
für die Zeit ab 1. Januar 1963 und für die Dauer des
zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnisses für
die Mietwohnung eine monatlich im voraus zahlbare Miete
von 412,73 DM zu zahlen, soweit nicht in Auswirkung gesetz-
licher Bestimmungen zwischen den Parteien eine andere Miete
gilt.

Die Beklagte hält sich zu höheren Zahlungen nicht für
verpflichtet. Sie behauptet, sie habe zur Instandsetzung
der Wohnung bei und nach ihrem Einzug insgesamt 6 143,80 DM
aufgewendet. Mit Rücksicht auf § 19 Abs. 2 1. BMG sei
daher eine Mieterhöhung für viele Jahre ausgeschlossen.

Das Landgericht wies die (in diesem Rechtszuge auf
einen Zahlungsanspruch in Höhe von 3 562,22 DM beschränkte)
Klage ab. Die Berufung des Klägers blieb ohne Erfolg. Das
Berufungsgericht wies auch die in diesem Rechtszug er-
weiterte Klage ab.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Beklagte
beantragt, verfolgt der Kläger seine Zahlungs- und seine
Feststellungsklage weiter.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist für die
vom Kläger an die Beklagte vermietete Wohnung gemäß § 19

Abs. 2 1. BKG in Hinblick auf die von der Beklagten gerechten Aufwendungen in Höhe des Mietzinses für zwei Jahre und fünf Monate eine Mieterhöhung für die Dauer von rd. neun Jahren und acht Monaten ausgeschlossen (BU 8). Aus diesem Grunde sei die Klage auf rückständige Miete unbegründet.

Das Berufungsgericht hält Verwendungen in Höhe von 6 143,80 DM für "belegt" (BU 6, 7). Davon scheidet es den Betrag für den Einbau von zwei Wandtresoren in Höhe von 105,64 DM aus (BU 7). Auf den Restbetrag von 6 038,16 DM rechnet es den vom Kläger gewährten Instandsetzungszuschuß in Höhe von zwei Monatsmieten (= 389,12 DM) an und kommt so zu dem Ergebnis, die Beklagte habe auf die Wohnung im Rahmen von § 19 Abs. 2 Satz 1 1. BKG zu berücksichtigende Aufwendungen in Höhe von 5 649,04 DM gemacht; denn ihr stehe weder ein Ersatzanspruch gegen den Kläger noch insoweit ein Wegnahmerecht aus § 547 Abs. 2 Satz 2 BGB zu. Den Mietvertrag legt es dahin aus, er sei als für unbestimmte Zeit abgeschlossen anzusehen (BU 9).

II. Die Feststellungsklage weist das Berufungsgericht mit der Begründung ab, es könne ein rechtliches Interesse des Klägers an der alsbaldigen Feststellung gemäß § 256 ZPO nicht anerkannt werden, weil die Höhe des verlangten Mietzinses auf Mieterhöhungen beruhe, die zur Zeit und auch künftig noch für längere Zeit ausgeschlossen seien (BU 9).

B.

Das Berufungsurteil ist rechtlich nicht haltbar. Das Berufungsgericht hat nicht nur materielles Recht verletzt, sondern auch in Verletzung von § 286 ZPO entscheidungserhebliches Vorbringen des Klägers übergangen.

I.

Die Bestimmungen über die Abwohndauer der verlorenen Mieterbeiträge im Sinne von § 19 Abs. 2 Satz 1 1. BMG in Satz 2 dieser Vorschrift sind ebensowenig zwingendes Recht wie die Vorschrift des § 19 1. BMG überhaupt, die dem Mieter Einwendungen vertraglicher Natur gibt (Urt. des erkennenden Senats vom 8. Februar 1961 - VIII ZR 40/60 - III 1. BMG § 19 Nr. 5, abgedruckt als Nr. 2 zu § 22 = MDR 1961, 594 = JZ 1961, 610). Die Parteien können deshalb im Mietvertrag insbesondere auch bestimmen, mit welchem Zeitraum die vom Mieter aufgewendeten Beträge als abgewohnt anzusehen sein sollen. Wenn derartige Vereinbarungen getroffen sind, dann gehen sie der gesetzlichen Regelung vor (Roquette, Ersteres BMG. § 19 Anm. 36, zu vgl. auch LG Frankfurt NJW 1957, 1195 mit zustimmender Anmerkung von Breetzke). Darauf hatte sich der Kläger auch gestützt. (Berufungsbegründung vom 14. Dezember 1962 S. 3 unter 2 GA 37). Das Berufungsgericht hat allerdings (Seite 6 seines Urteils) die Auffassung des Klägers, der Ausschluß der Mieterhöhung gelte nur bis zum 30. September 1959, weil der Mietvertrag nur bis zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen worden sei, als unzutreffend bezeichnet. Zur Begründung hat es ausgeführt: Weil der Mietvertrag in § 2 Nr. 1 eine Verlängerungsklausel enthalte, hätten die Parteien das Ende der Mietzeit nicht für den 30. September 1959 gewollt, sondern einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Ob diese von der Revision angegriffene Auslegung insbesondere in Hinblick darauf, daß in Berlin zur Zeit des Vertragsabschlusses noch Mieterschutz galt, haltbar ist, bedarf keiner Entscheidung. Aus ihr folgt jedenfalls nicht ohne weiteres, wie das Berufungsgericht meint, ein Ausschluß der Mieterhöhung könne sich nicht auf die Zeit bis zum 30. September 1959 beschränken.

Es bleibt möglich, daß die Bestimmung eines (wenn auch nicht als endgültig angesehenen) Endzeitpunktes für den Mietvertrag die Bedeutung haben sollte, in diesem Zeitraum sollten die Aufwendungen des Mieters abgewohnt sein. Eine solche Auslegung, die das Berufungsgericht nicht in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen hat, könnte insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Vertragsmiete von vornherein in Hinblick auf diese Verwendungen niedriger festgesetzt worden sein sollte, wie der Kläger behauptet. Auch darauf ist das Berufungsgericht nicht eingegangen.

Es hat auch zu prüfen unterlassen, ob nicht auch noch andere Gesichtspunkte dafür sprechen, daß sich die Beklagte ihres Rechtes, sich auf § 19 Abs. 2 1. BMG zu berufen, bei Abschluß des Mietvertrages vom 1. Oktober 1958 begeben hat. Der Vertrag enthält in § 18 Nr. 2 die Klausel "Gesetzlich angeordnete oder zugelassene Erhöhungen des Mietzinses treten mit dem ersten zulässigen Termin in Kraft". Sie könnte möglicherweise dahin gedeutet werden, daß eine Berufung auf § 19 Abs. 2 1. BMG ausgeschlossen sein sollte. In seinem bereits erwähnten Urteil vom 8. Februar 1961 (aaO) hat der erkennende Senat allerdings ausgesprochen, eine in einem Mietvertrag vereinbarte Gleitklausel hindere den Mieter, der einen verlorenen Baukostenzuschuß geleistet hat, "im Zweifel" nicht, sich auf § 19 Abs. 2 1. BMG zu berufen. Diese Entscheidung betraf aber vor dem Erlaß des 1. BMG abgeschlossene Mietverträge. Anders könnte ein Fall zu beurteilen sein, worauf Fischer-Dieskau-Fergande-Wornitz 1. BMG § 19 Anm. 2 mit Recht hinweisen, in dem der Vertrag erst nach dem Inkrafttreten des 1. BMG abgeschlossen worden ist. (zu vgl. auch LG Hamburg, MDR 1960, 676). Das ist hier der Fall; denn das 1. BMG galt auch in Berlin zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages am 1. Oktober 1958 schon (Gesetz vom 3. März 1956 GVBl 213). In diesem Zusammenhang bedarf

es keiner Stellungnahme zu der Frage, ob es mehr oder weniger nahe liegt, anzunehmen, daß ein Mieter, der einen "Zuschuß" im Sinne von § 19 Abs. 2 Satz 1 1.BMG geleistet hat und sich trotzdem auf eine Gleit- oder Erhöhungsklausel einläßt, damit auf die Berufung auf § 19 Abs. 2 1. B.G. verzichtet. Auch das ist in erster Linie Sache der Vertragsauslegung auf Grund der Umstände des einzelnen Falles. Der vorliegende Streitfall weist eine Reihe von Besonderheiten auf (insbesondere Vertragsdauer zunächst bis 30. September 1958, allerdings mit Verlängerungsklausel, Verpflichtung des Vermieters nur zu bestimmten Arbeiten, Beschränkung seines Zuschusses ausdrücklich nur auf den Betrag von 2 Monatsmieten), die in diesem Zusammenhang von Bedeutung sein können und der Tatsachenrichter bei der Vertragsauslegung zu würdigen haben wird.

Dem erkennenden Senat ist eine abschließende Entscheidung zu keiner der hier angeschnittenen Fragen der Vertragsauslegung möglich. Es braucht deshalb auch nicht auf alle von der Revision vorgetragenen Einzelheiten eingegangen zu werden. Dem Kläger kann es vielmehr überlassen bleiben, sein Vorbringen in diesem Zusammenhang in der neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht zu wiederholen und erforderlichenfalls zu ergänzen.

II.

1. Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, das 1. Bundesmietengesetz habe mit der Tilgungsrelation des § 19 Abs. 2 Satz 2 - Leistungen in Höhe eines Betrages, der einer Jahresmiete zur Zeit der Leistung entspricht, sind als durch eine Mietdauer von vier Jahren getilgt anzusehen - eine Pauschalregelung getroffen, die jede andere Berechnungsart ausschließe. Es meint deshalb, wenn

ein Mieter Aufwendungen auf den Mietgegenstand in einer Höhe gemacht hat, die eine Vierteljahresmiete übersteigen, so sei er für die vierfache Zeit (gerechnet nach der Höhe seiner Vertragsmiete im Verhältnis zu der Höhe der Aufwendungen) vor einseitigen Mieterhöhungen seines Vermieters nach § 18 I. BZG geschützt.

2. Dieser rechtliche Ausgangspunkt ist nicht richtig. Zwar kann sich ein Mieter auf Leistungen im Sinne von § 19 Abs. 2 Satz 1 I. BZG nach Satz 2 aaO nur berufen, soweit sie nicht durch die Dauer der Mietzeit als getilgt anzusehen sind. Daraus und aus der im 2. Halbsatz angegebenen Tilgungsrelation ergibt sich aber nicht, daß eine Mieterhöhung für die sich aus dieser Relation ergebenden Zeit nicht gerechtfertigt sein könnte. Die Vorschrift dieses Satzes bedeutet vielmehr nichts weiter, als daß im Rahmen von Satz 1 überhaupt nur "nicht getilgte Leistungen" im Sinne von Satz 2 in Betracht zu ziehen sind (Urt. des erkennenden Senats vom 8. Februar 1961 aaO; Fischer-Dieskau-Pergande-Wormit § 19 Anm. 11, die der Entscheidung des erkennenden Senats beitreten).

3. Auf diesem Rechtsfehler des Berufungsgerichts beruht sein klagabweisendes Urteil; denn es hat es - von seinem unrichtigen Standpunkt aus gesehen - unterlassen, in die auf jeden Fall erforderliche Prüfung einzutreten, ob und inwieweit hier im Hinblick auf die Mieterleistungen eine Mieterhöhung "nicht gerechtfertigt" ist. Für die Entscheidung hierüber sind insbesondere Billigkeitserwägungen maßgebend. Dafür ist eine Würdigung der gesamten Verhältnisse erforderlich, bei der auch die wirtschaftlichen Auswirkungen, die die Zubilligung oder das Versagen einer Mieterhöhung für beide Vertragspartner hat, untersucht, gewürdigt und ausgewertet werden müssen (Urt. des erkennenden Senats vom 8. Februar 1961).

4. Auch insoweit ist dem Senat eine abschließende Entscheidung nicht möglich, weil es dazu weiterer Erörterungen tatsächlicher Art und einer weiteren Aufklärung des Sachverhaltes bedarf. Dem Kläger kann es auch insoweit überlassen bleiben, sein Revisionsvorbringen in der erneuten Verhandlung vor dem Berufungsgericht zu wiederholen und zu ergänzen. Gegen der möglicherweise zu berücksichtigenden Umstände kann auf die bereits mehrfach erwähnte Entscheidung des erkennenden Senats vom 8. Februar 1961, sowie u.a. auf Roquette 1. BMG 3. Aufl. § 19 Anm. 31 ff, Fischer-Dieskau-Pergande-Normit, 1. BMG § 19 Anm. 11 verwiesen werden.

III.

Auch die Auffassung des Berufungsgerichts, von den von der Beklagten gemachten Aufwendungen seien im Rahmen von § 19 Abs. 2 1. BMG in Höhe von 5 649,04 DM zu berücksichtigen, hält einer rechtlichen Nachprüfung, insbesondere im Hinblick auf die Verfahrensrügen der Revision, nicht stand.

Zwar bestehen keine rechtlichen Bedenken dagegen, im Rahmen von § 19 Abs. 2 Satz 1 1. BMG auch solche Schönheitsreparaturen zu berücksichtigen, die der Mieter bei Übernahme der Räume erstmalig hat machen lassen müssen, vor allem dann, wenn es sich um verwahrloste Räume handelt (Roquette 1. BMG 3. Aufl. § 19 Anm. 18; Fischer-Dieskau-Pergande-Normit 1. BMG § 19 Anm. 8), wie das unstreitig hier der Fall war. Dieser Berücksichtigung steht nicht entgegen, daß der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen vertraglich übernommen hat. Die Revision irrt auch, wenn sie meint, Aufwendungen der Beklagten auf den einen Raum, den sie gewerblich nutzt, könnten hier nicht berücksichtigt

worden. Auf gewerbliche Räume ist zwar § 24 1. BMG anwendbar, aber nur, wenn sie nach Abschluß des Vertrages von den Preisvorschriften ausgenommen worden sind. Ob das hier der Fall ist, kann dahingestellt bleiben; denn nach § 24 Satz 1 1. BMG gelten die §§ 18 bis 21, d.h. auch § 19 1. BMG, auf jeden Fall entsprechend.

Unrichtig ist aber die Meinung des Berufungsgerichts, wenn es ein Vermieter dem Mieter überläßt, die Herrichtung einer Wohnung selbst vorzunehmen, falle jede Verwendung unter § 19 Abs. 2 1. BMG. Die Grenzen, in denen solche Aufwendungen zu berücksichtigen sind, sind dem letzten Nebensatz des § 19 Abs. 2 Satz 1 zu entnehmen. Hiernach müssen die Verwendungen einen Ausschluß der Mieterhöhung zu rechtfertigen geeignet sein. Das ist nicht bei jeder Verwendung der Fall, sondern nur bei solchen, die sich in einem angemessenen Rahmen halten und erforderlich waren. Im vorliegenden Streitfall will die Beklagte ungeachtet dessen, daß der Kläger seinerseits Maurer- und Glaserarbeiten hatte ausführen lassen, für solche Arbeiten auch selbst noch höhere Beträge aufgewendet haben. Der Kläger hatte auch die Aufwendungen der Beklagten für Malerarbeiten, Tapeten, Parkettreparaturen usw. als zu hoch beanstandet und zum Teil in Einzelheiten (Luxustapeten, Bleiverglasung, Gangbarmechen von Türen usw.) als unnötig oder übersetzt bemängelt. Das Berufungsgericht hätte daher die Aufwendungen der Beklagten im Hinblick auf den letzten Nebensatz des § 19 Abs. 2 Satz 1 1. BMG auf ihre Angemessenheit (notfalls unter Zuziehung eines Sachverständigen) überprüfen müssen.

Das Berufungsgericht durfte ferner bei der hier gegebenen Sachlage die von der Beklagten behaupteten Aufwendungen nicht ohne weiteres als bewiesen ansehen, weil

sie von ihr "belegt" seien. Hier hatte der Kläger so viele Beanstandungen erhoben, daß zum Beweise für die Aufwendungen die verschiedenen Rechnungen, Kostenvoranschläge und schriftlichen Erklärungen der beteiligten Handwerker, Firmen usw., zu denen das Berufungsgericht im einzelnen keine Stellung genommen hat, nicht genügen konnten. Das Berufungsgericht muß deshalb den von der Beklagten angetretenen Beweis (Vernehmung der beteiligten Handwerker usw.) erheben, falls sich nicht die Beanstandungen nach Erörterung der einzelnen Posten ganz oder teilweise erledigen.

Auch in diesem Zusammenhang bedarf es keines Eingehens auf weitere Einzelheiten. Dem Kläger kann es vielmehr überlassen bleiben, sein Vorbringen aus der Revision in der neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht (auch hinsichtlich des Wegnahmerechts) zu wiederholen und zu ergänzen.

IV.

Auch die Entscheidung des Berufungsgerichts zur Feststellungsklage kann nicht bestehen bleiben.

1. Die Abweisung der Feststellungsklage mangels Feststellungsinteresses im Sinne von § 256 ZPO ist auf jeden Fall rechtlich bedenklich. Die Revision führt zutreffend aus, daß zwischen den Parteien streitig war, von welchem Zeitpunkt an der Kläger eine höhere Miete verlangen konnte. Das Berufungsgericht hätte danach abschließend entscheiden müssen, welcher Anfangszeitpunkt in Betracht kam. Das war im Rahmen des Feststellungsbegehrens möglich. Dem Kläger kann ein rechtliches Interesse an der Feststellung des Zeitpunktes nicht deswegen abgesprochen werden, weil dieser Zeitpunkt - nach Auffassung des Berufungsgerichts - nach dem 1. Januar 1963 liegt. Die Feststellungsklage hätte dann demgemäß als teilweise unbegründet abgewiesen werden müssen.

2. Ergibt sich nach erreuter Überprüfung, daß sich die Beklagte auf § 19 Abs. 2 1. BzG überhaupt nicht berufen kann (zu vgl. oben I) oder daß sie nur Aufwendungen gemacht hat, die eine Mietzinserhöhung teilweise oder von einem bestimmten Zeitpunkt an nicht als ungerechtfertigt erscheinen lassen (II - III), so ist die Feststellungsklage ganz oder teilweise begründet.

C.

Die Kostenentscheidung auch für das Revisionsverfahren ist dem Berufungsgericht übertragen, weil sie vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Lorschel

Dr. Messner

Mormann