

Für das Nachschlagewerk !

Nicht für die Amtliche Sammlung !

1. Gesetz: BGB § 138 Abs 2

Rechtssatz: Wer im Interesse seines wachsenden gewerblichen Betriebes und seiner eigenen besseren Wohnraumversorgung in einer besonders bevorzugten Großstadt mit starker allgemeiner Raumnot einen Miet- und Aufbauvertrag über nicht preisgebundene Räume abschließt, inhalts dessen er neben der Miete erhebliche, nicht erstattungsfähige Aufwendungen für die Herrichtung der Räume zu machen hat, handelt im allgemeinen nicht unter dem Druck einer anders nicht abzuwendenden Gefahr für seine wirtschaftliche Existenz und befindet sich nicht in einer Notlage im Sinne des § 138 Abs 2 BGB.

2. Gesetz: BGB § 138 Abs 1

Rechtssatz: Ein Vertrag ist bei auffälligem Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung nur dann wegen Verstosses gegen die guten Sitten nichtig, wenn eine verwerfliche Gesinnung des begünstigten Vertragsteils hervortritt, insbesondere bei bewußter Ausnutzung der schwierigen Lage des anderen Teils. Trotz kurzer vertraglicher Mietdauer bei erheblichen, nicht zu erstellenden Aufbaukosten kann eine verwerfliche Gesinnung verneint werden, wenn der Vermieter die Absicht hatte, das Mietverhältnis weiter fortzusetzen.

Aktenzeichen: VIII ZR 226/56
Urt des PGH vom 21. Mai 1957

OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

VIII ZR 226/56

Verkündet laut Protokoll
am 21. Mai 1957
Klett, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Schneidermeisterin Herta B. [REDACTED] geb. B. [REDACTED], in
D. [REDACTED], W. [REDACTED] Straße [REDACTED] - [REDACTED],
Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

- 1) die Firma H. [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter Haftung
in Liquidation, in D. [REDACTED], W. [REDACTED] Straße [REDACTED], ver-
treten durch ihren Liquidator Kurt A. H. [REDACTED] in H. [REDACTED],
F. [REDACTED] Straße [REDACTED],
- 2) den Kaufmann Kurt A. H. [REDACTED] in H. [REDACTED], F. [REDACTED] Straße [REDACTED],
Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 21. Mai 1957 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler, Liesecke und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 2. März 1956
wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

24

- 2 -

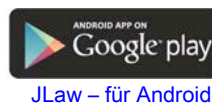
Tatbestand:

Die Klägerin, eine damals im 50. Lebensjahr stehende Schneidermeisterin, verlegte im Jahre 1949 ihren Wohnsitz aus der sowjetisch besetzten Zone nach D [REDACTED], wo sie bereits vor dem Kriege tätig gewesen war. Sie eröffnete einen Gewerbebetrieb als Zwischenmeisterin für die Konfektionsfirma O [REDACTED] in D [REDACTED]. Für ihren Betrieb, in dem sie einen Zuschneider und einige Näherinnen beschäftigte, und als Wohnung für sich und ihren damals etwa 14 Jahre alten Sohn benutzte sie einen etwa 40 qm großen Raum bei dem Fabrikanten H [REDACTED] in D [REDACTED], für den sie zunächst 100,- DM später 180,- DM monatlich Miete zahlte. H [REDACTED] hatte der Klägerin den Raum nur vorübergehend überlassen und verlangte im Herbst des Jahres 1950 seine Räumung. Der Versuch der Klägerin, anderweit Räume von etwa 100 qm für ihren Betrieb und als Wohnung zu finden, schlug zunächst fehl. Im Dezember 1950 schloß sie mit der Beklagten zu 1), vertreten durch den Beklagten zu 2), einen Mietvertrag über denjenigen Teil des Grundstücks D [REDACTED], V [REDACTED]straße [REDACTED], auf dem sich der vor der Währungsreform begonnene unverputzte Rohbau einer 106 qm großen Wohnung bestehend aus 4 Zimmern nebst Küche, Diele und Kellerraum befand. Das Grundstück ist ehemaliges Fabrikgelände am Rande des inneren Stadtkerns von D [REDACTED]. In dem Vertrage wurde die Wohnung auf die Dauer von 27 Monaten beginnend am 1. Januar 1951, zu einem monatlichen Mietzins von 200,- DM, nach Ablauf von 2 Jahren von 250,- DM monatlich, vermietet. Die Mieterin verpflichtete sich, die Mieträume bis zum 30. September 1951 auszubauen und dabei insbesondere Putzarbeiten im Innern ausführen, sowie Türen, Fenster, Fußböden einbauen und die Installation der Heizungs- und Lichtanlage sowie Anstreicherarbeiten und gewisse Außenarbeiten (Zinkblechverkleidung und Außenanstrich der Türen und Fenster) vornehmen zu lassen. Diese Arbeiten sollte die Mieterin auf eigene Rechnung unter Verzicht auf spätere Erstattung ausführen. Es war ferner im Vertrag vorgesehen, daß er sich jeweils um ein Jahr verlängere, falls er nicht 6 Monate vor seinem Ablauf gekündigt werde.

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

Die Räume sollten nur mit Zustimmung der Vermieterin weiter vermietet werden dürfen. Die Kosten behördlicher Auflagen infolge der Benutzung der Räume sowie für Wasser und Licht waren ebenso wie die Feuerversicherung nach einem Wert von 30 000,- IM von der Mieterin zu tragen. Die Vermieterin sollte berechtigt sein, bei einem Rückstand von mehr als einem Monat mit einer Mietzinsrate sowie bei groben Verstößen gegen den Vertrag diesen fristlos zu kündigen. Der Schaden durch Mietausfall bis zum vertraglichen Mietende war von der Klägerin zu tragen. Auch bei fristloser Kündigung wurden Ansprüche der Mieterin auf Rückerstattung der aufgewendeten Kosten ausgeschlossen. Beide Vertragspartner verzichteten auf Vorlage des Vertrages bei der Preisprüfungsstelle für Gegenwart und Zukunft.

Da die Beklagte zu 1) noch nicht Eigentümerin des Grundstücks war, dieses vielmehr der Erbengemeinschaft B. gehörte, erfolgte die Vermietung mit dem Vorbehalt, daß die Vermieterin den von ihr in die Wege geleiteten Kauf des Grundstücks in üblicher Form genehmigt erhielt. In einem Zusatzvertrage hieß es, daß die Mieterin davon Kenntnis nehme, die Vermieterin müsse noch die formelle Genehmigung verschiedener Stellen zur Vermietung einholen. Die Mieterin übernehme deshalb die Verpflichtung, den geschlossenen Mietvertrag vertraulich zu behandeln, ihn nach keiner Seite hin bekannt zu geben und auf Anfragen bezüglich der Vermietung nicht zu antworten. Für den Fall der Zuwiderhandlung sollte die Mieterin für alle der Vermieterin entstehenden Nachteile ersatzpflichtig werden. Der Vermieterin wurde auch das Recht eingeräumt, in diesem Falle den Vertrag fristlos zu kündigen, ohne zum Ersatz der Aufwendungen der Mieterin verpflichtet zu sein.

Die Klägerin hat den Ausbau der Räume wie im Vertrage vorgesehen bis zum August 1951 durchgeführt. Sie hat ab Februar 1951 die damals noch nicht vollständig hergerichtete Wohnung benutzt und darin ihr Gewerbe als Zwischenmeisterin, in dem sie zeitweise mindestens 10 Angestellte an elektrischen Nähmaschinen beschäftigte, betrieben.

Die Beklagte zu 1) erwarb das Eigentum von der Erbengemeinschaft B. und veräußerte das Grundstück im Jahre 1952 an die F. Weinimport- und Handelsgesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Geschäftsführer der Beklagte zu 2) ist. Diese Firma teilte der Klägerin den Erwerb am 30. Oktober 1952 mit und erbat Zahlung der Miete auf ihr Konto. Die Klägerin richtete daraufhin durch ihren inzwischen vertretenen Prozeßbevollmächtigten des 1. Rechtszuges an den Beklagten zu 2) am 8. November 1952 ein Schreiben, in dem sie erklärte, daß der Mietvertrag nebst Zusatzvertrag eine sittenwidrige Ausnutzung der Raumnot und ihrer Unerfahrenheit darstelle. Sie verlangte, daß die ungerechtfertigten Nachteile, welche ihr durch den Vertrag entstanden seien, beseitigt würden, und stellte die Mietzahlungen ein. Die F. GmbH kündigte sodann den Mietvertrag zum 31. Juli 1953. Die Klägerin ist, nachdem sie zur Räumung rechtskräftig verurteilt worden war, am 2. Juli 1955 aus den Räumen ausgezogen. Sie hat ab 1. August 1954 monatlich 200,- DM für die Benutzung der Räume an die F. GmbH gezahlt.

Mit der Klage hat die Klägerin von den Beklagten die Zahlung eines Betrages von 12 000,- DM nebst Zinsen mit der Behauptung verlangt, mindestens in dieser Höhe Aufwendungen für die Fertigstellung der Wohnung gemacht zu haben. Sie sei den Mietvertrag mit der Beklagten zu 1) nur eingegangen, weil sie den Raum bei H. habe aufgeben, aber keinen Ersatz habe finden können. Die angemessene Miete für die in verschiedener Beziehung mangelhaften Räume, von denen sie nur 23 qm gewerblich benutzt habe, betrage höchstens 115,- DM monatlich. Der Mietvertrag sei wegen Wuchers und Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig.

Die Klägerin hat ferner behauptet, daß ihr von der Vermieterin bei Abschluß des Vertrages der Wahrheit zuwider erklärt worden sei, die Aufbaukosten würden sich auf 4 bis 5 000,- DM belaufen. Es sei ihr überdies verschwiegen worden, daß eine Genehmigung für den Bau gefehlt habe. Nach der damals bestehenden Stadtplanung

habe mit einem baldigen Abriß des Baues, für den nur ein "Baufaustand" bewilligt gewesen sei, gerechnet werden müssen. Sie habe daher den Vertrag auch wegen arglistiger Täuschung angefochten.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klagantrag weiter, während die Beklagten die Zurückweisung des Rechtsmittels erstreben.

Entscheidungsgründe:

I. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die Vereinbarung der Miete und die Übernahme der Aufbaukosten im Mietvertrag vom 31. Dezember 1950 keinen preisrechtlichen Beschränkungen unterlag. § 1 PreisstopVO und der Runderlaß PR 5/49 finden auf die Vertragsbeziehungen der Parteien keine Anwendung, weil es sich um die erste Vermietung von Räumen handelt, die durch Neubau geschaffen worden sind (BGH NJW 1954, 1601). Die Vertragsparteien konnten daher entgegen der Annahme der Revision ohne preisrechtliche Beschränkungen ihre Beziehungen so regeln, wie sie es für angemessen fanden, insbesondere konnten sie neben der Mietzahlungspflicht eine Verpflichtung des Mieters zur Fertigstellung des angefangenen Baus auf seine Kosten ohne Erstattungsanspruch bei Beendigung des Vertrages vereinbaren.

II. Im Ergebnis zutreffend hat das Berufungsgericht auch verneint, daß der Vertrag wegen Wuchers oder Verstosses gegen die guten Sitten nichtig ist.

1. Zu Unrecht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht eine Notlage der Klägerin im Sinne des § 138 Abs 2 BGB rechtsirrtümlich verneint habe. Das angefochtene Urteil hat festgestellt, daß für die Klägerin die Beschaffung eines Raumes, der ihrer

bisherigen Unterbringung bei H. [REDACTED] entsprach, im Bereich des Möglichen gelegen habe. Bei dieser Feststellung ist auch die Zeugenaussage des Kaufmanns O. [REDACTED] nicht außer Betracht gelassen worden. Die von ihm bekundete Schwierigkeit, einen Ersatzraum für die Klägerin zu finden, nötigte nicht zu dem Schluß, daß die Klägerin gezwungen gewesen sei, zur Abwendung der Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz gerade auf das Angebot der Beklagten einzugehen. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß es ihr vor allem darauf angekommen sei, ihre Wohn- und Betriebsräume zu vergrößern. Die Beschaffung von Räumen mit einem Flächeninhalt von etwa 100 qm, die gleichzeitig als Wohnung und als Betriebsstätte ihres mit mehreren Beschäftigten (Zuschneider und Näherinnen) und mit Nähmaschinen arbeitenden Gewerbes als Zwischenmeisterin geeignet waren, stieß, wie das Berufungsgericht ausführt, in der damaligen Zeit auf erheblich größere Schwierigkeiten als die Beschaffung eines bloßen Ersatzraumes für ihr bisheriges Unterkommen. Für die Klägerin hätte es, um sich ihre wirtschaftliche Existenz im bisherigen Umfange zu erhalten, nach den Feststellungen des Berufungsgerichts genügt, mit ihren verfügbaren Mitteln, zu denen auch die Firma O. [REDACTED] beizutragen bereit war, einen Raum von etwa 40 qm unter Zahlung des üblich gewordenen Baukostenzuschusses zu mieten. Es ist freilich nicht zu verkennen, daß die Unterbringung der Klägerin mit ihrem Betrieb auf nur 40 qm sehr beengt war und auf die Dauer nur mit Schwierigkeiten aufrechterhalten werden konnte. Andererseits kann nicht außer Betracht gelassen werden, daß in der damaligen Zeit, zumal in den bevorzugten Großstädten, zu denen D. [REDACTED] gehörte, weite Kreise sich starke Beschränkungen bei ihrer Unterbringung auferlegen mußten. Ein Zwang für die Klägerin, größere Räume als bisher zu beschaffen, um überhaupt wohnen und arbeiten zu können, ist ohne Rechtsirrtum vom Berufungsgericht verneint worden. Die Klägerin gab auch nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Räume bei H. [REDACTED] nicht auf, weil sie nicht ausreichten, sondern weil H. [REDACTED] die Räumung verlangte. Die wirtschaftliche Bedrängnis der Klägerin durch die Beendigung des Mietverhältnisses mit H. [REDACTED] wirkte sich

aber, wie ausgeführt, nicht als Zwang zum Abschluß des Vertrages mit den Beklagten aus. Wenn die Klägerin sich entschloß, im Interesse ihres sich vergrößernden Betriebes auf ihre Kosten eine Betriebsstätte auf fremden Grundstück auszubauen und dadurch gleichzeitig auch eine günstigere Wohnung zu erlangen, so handelte sie nicht unter dem Druck einer anders nicht abzuwendenden Gefahr für ihre wirtschaftliche Existenz. Die Ausnutzung der günstigen Konjunktur durch den Eigentümer eines ausbaufähigen Grundstücks bei derartigen Verträgen ist noch keine Ausbeutung einer individuellen Notlage desjenigen, der sich im Interesse einer gewinnversprechenden gewerblichen Betätigung und der besseren Befriedigung seines nach den damaligen Umständen eine so große Fläche nicht erfordernden Wohnbedarfs auf dem freien Markt genötigt sieht, erhebliche Opfer zu bringen, wie sie sich aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage damals ergaben.

Es bedarf hiernach keiner Erörterung, ob das Berufungsgericht eine dringende Not infolge des Räumungsverlangens des Zeugen H. zutreffend auch deshalb verneint hat, weil die Klägerin eine Räumungsklage habe abwarten können.

2. Das Berufungsgericht konnte auch unbedenklich eine Unerfahrenheit der Klägerin im Sinne des § 138 Abs 2 BGB verneinen. Der bloße Mangel in der Kenntnis geschäftlicher Dinge auf einem bestimmten Gebiet, hier der Miet- und Aufbauverträge, den die Revision geltend macht, genügt nicht, um die Klägerin als "unerfahren" erscheinen zu lassen. Es kommt auf den Mangel an Lebenserfahrung und Kenntnis geschäftlicher Dinge überhaupt an (Staudinger-Coing BGB § 138 Rand Nr 35). Zum Gewerbe einer selbständigen Zwischenmeisterin, das die Klägerin nach den Feststellungen des Berufungsgerichts schon seit langem mit erheblichen Erfahrungen und Kenntnissen betrieben hat, gehört die Bereitstellung von Räumen. Für die Kalkulation der Preise ist eine Vorstellung über die Aufwendungen für den Raumbedarf und ihre Tragbarkeit unerlässlich. Der Umstand, daß die Klägerin erst im Jahre 1949 aus der Sowjetzone nach D. gekommen war, brauchte dem Berufungsgericht keinen

Anlaß zu einer anderen Beurteilung zu geben. Die Klägerin wohnte bereits monatelang in D [REDACTED], hatte sich dort gewerblich betätigt und auch den Mietvertrag mit H [REDACTED] geschlossen, der für 40 qm eine Monatsmiete von zuletzt 180,- DM vorsah, als sie mit den Beklagten in Verbindung trat.

3. Das Berufungsgericht hat nicht festzustellen vermocht, daß die Klägerin unbekümmert um die Folgen ihrer Handlungsweise, also leichtsinnig, den Vertrag eingegangen ist. Sie hat vielmehr ohne übermäßige Hast die Bedingungen der Vermietung prüfen und sich insbesondere nach Besichtigung des Grundstücks ein Bild über die Leistungen des Beklagten und über den Umfang ihrer Verpflichtungen an Hand der dem Vertrage beigelegten Aufstellung der nötigen Arbeiten machen können. Der Bruder des Beklagten zu 2), der die Verhandlungen geführt hat, hat ihr sogar, wie das Berufungsgericht annimmt, geraten, einen Juristen und einen Architekten zuzuziehen und sich durch ihre Befragung den erforderlichen Überblick über die von ihr übernommenen Verpflichtungen zu verschaffen.

Ist hiernach der subjektive Tatbestand des Wuchers vom Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum verneint worden, so erübrigt sich das Eingehen auf die Frage, ob ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht.

4. Auch die Voraussetzungen des § 138 Abs 1 BGB sind vom Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum für nicht gegeben erachtet worden. Dem angefochtenen Urteil ist unbedenklich darin beizutreten, daß die Forderung von Baukostenzuschüssen für sich genommen nicht sittenwidrig ist (vgl Urteil des Bundesgerichtshofes vom 26. Oktober 1955 - VI ZR 165/53 - NJW 1955, 1873, insoweit in BGHZ 18, 325 nicht abgedruckt). Auch ein auffälliges Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung allein könnte den Vertrag nicht als sittenwidrig im Sinne des § 138 Abs 1 erscheinen lassen. Es muß ein subjektives Moment hinzutreten, insbesondere eine verwerfliche Gesinnung

(BGH NJW 1951, 397). Das Berufungsgericht hat den Sachverhalt nur in der Richtung geprüft, wie das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung zu beurteilen ist, und hat ein auffälliges Mißverhältnis verneint. Die Forderung einer Miete von 200,- DM monatlich für die z.T. gewerblich genutzte Vierzimmerwohnung läßt für sich genommen nach den Ausführungen des Berufungsgerichts keinen Verstoß gegen die guten Sitten erkennen. Auch wenn berücksichtigt wird, daß bei gewerblicher Nutzung von bloß 30 qm die Miete im Falle der Preisbindung nur 147,25 DM monatlich betragen hätte, ist die Forderung von 200,- DM monatlich nach der Auffassung des Berufungsgerichts, das sich ausdrücklich auf seine eigene Sachkunde berufen hat, mit Rücksicht auf die übliche Höhe nicht preisgebundener Mieten und im Vergleich zu der von H. geforderten Miete von 180,- DM monatlich für 40 qm nicht als übermäßig hoch anzusehen.

Das Geschäft erhält nach der Ansicht des Berufungsgerichts auch keinen unsittlichen Gesamtcharakter dadurch, daß der Mietvertrag nur auf 27 Monate abgeschlossen worden ist und die Klägerin nach ihrer Behauptung 12 bis 14 000,- DM für die Fertigstellung der Räume ohne Ersatzanspruch bei Beendigung des Mietverhältnisses hat aufwenden müssen.

Es kann dahingestellt bleiben, ob diese von der Revision angegriffenen Ausführungen des Berufungsgerichts in allen Punkten einer rechtlichen Nachprüfung standhalten könnten. Jedenfalls ergeben sie, daß auf seiten der Beklagten keine Gesinnung vorgelegen hat, die den Vertrag nach Inhalt, Zweck und Beweggrund als gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstossend erscheinen lassen könnte. Eine solche verwerfliche Gesinnung würde dann zu bejahen sein, wenn die Beklagten die schwierige Lage der Klägerin bewußt ausgenutzt hätten, um übermäßige Vorteile zu erzielen (RGZ 150, 1,5). Da das Berufungsgericht die Vorteile, die die Beklagten

aus der Vermietung an die Klägerin zogen, nicht als unangemessen angesehen hat, ist damit auch die Möglichkeit verneint, daß die Beklagten das Bewußtsein gehabt haben, durch die Vermietung an die Klägerin übermäßigen Nutzen zu erlangen. Ein Rechtsirrtum ist insoweit nicht ersichtlich. Insbesondere hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang festgestellt, daß die Beklagten nicht die Absicht gehabt haben, den Vertrag zum nächsten möglichen Termin, d.h. nach 27 Monaten, zu beenden, sondern daß sie ihn auf unbestimmte Zeit fortsetzen wollten und auch tatsächlich nach dem Eintritt der Verlängerung um ein Jahr erst gekündigt haben, nachdem die Klägerin den Vorwurf strafbaren Verhaltens des Beklagten zu 2) erhoben hatte. Die Beklagten haben also mit der verhältnismäßig kurzen Mietdauer zwar das Risiko, daß die Nutzung des von ihr ausgebauten Grundstücks aus irgendwelchen Gründen nicht länger fortgesetzt werden könnte, auf die Klägerin abgewälzt, nicht aber den Vertrag mit dieser Mietzeit deshalb geschlossen, um sich nach 2 1/2 Jahren die Vorteile des Ausbaus durch die Klägerin zu verschaffen. Das Streben nach einem übermäßigen Gewinn, der sich ergeben könnte, wenn die Aufwendungen der Klägerin auf eine Mietzeit von nur 27 Monaten verteilt werden, ist hiernach zu verneinen. Die weiteren Abreden zum Vorteil der Beklagten zu 1), auf welche die Revision verweist (sofortiger Beginn der Mietzahlung ohne Fertigstellung der Räume, Zahlung der Prämie für die Feuerversicherung, Mietgarantie bei vorzeitiger Kündigung), sind vom Berufungsgericht in Betracht gezogen worden und lassen ebenfalls keinen Schluß auf ein unsittliches Gewinnstreben zu. Die Vereinbarung über die Geheimhaltung hat nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ihren Grund darin, daß die Beklagte zu 1) das Grundstück noch nicht erworben hatte und die Eigentümerin nicht über den Bau unterrichtet wissen wollte. Eine Knebelung der Klägerin oder Irreführung über die Tragweite des Vertrages war nicht beabsichtigt.

5. Ob die Klägerin die Möglichkeit gehabt hätte, von der Beklagten zu 1) eine Änderung der Mietbedingungen zu verlangen, weil die Aufwendungen für den Bau erheblich höher wurden, als es den beiderseits bei Vertragsschluß bestehenden Vorstellungen entsprach und der Klägerin infolgedessen ein Festhalten am Verträge insbesondere hinsichtlich der Mietzeit und Miethöhe nicht mehr zuzumuten war (§ 242 BGB), kann hier unerörtert bleiben. Die Klägerin hat, wie das Berufungsgericht feststellt, obgleich sie spätestens im Laufe des Jahres 1951 über die Höhe der Kosten des Ausbaues unterrichtet gewesen ist, bis November 1952 hierüber keine Beschwerde bei den Beklagten geführt und keine Abänderung des Vertrages verlangt. Sie hat im November 1952 alsbald gegenüber den Beklagten den Vorwurf des sittenwidrigen und strafbaren Verhaltens erhoben und den Vertrag als schlechthin nichtig bezeichnet. Eine Umgestaltung dieses infolge der berechtigten Kündigung der F. GmbH als Rechtsnachfolgerin der Beklagten zu 1) bereits vollständig abgewickelten Verhältnisses unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage kommt nicht mehr in Betracht.

III. Das Berufungsgericht hat ferner zutreffend angenommen, daß der Mietvertrag nicht auf Grund einer Anfechtung wegen arglistiger Täuschung durch die Klägerin beseitigt worden ist.

1. Die Auffassung des Berufungsgerichts findet, soweit sie die Angaben Artur H. über die Baukosten betrifft, ihre rechtliche Stütze jedenfalls in der Feststellung, daß dieser bei seinen Erklärungen keine Täuschung der Klägerin über die Baukosten im Auge gehabt hat. Auf die von der Revision erhobene Rüge, der Zeuge S. habe über die Angaben H. beim Vertragsschluß vernommen werden müssen, kann es hiernach nicht ankommen.

2. Das Berufungsgericht hat ferner festgestellt, die Beklagten hätten keine Täuschung der Klägerin dadurch beabsichtigt, daß sie ihr keine Mitteilung von der fehlenden Baugenehmigung gemacht haben. Sie hätten die Wohnung der Klägerin als nicht betroffen angesehen. Das Berufungsgericht hat bei dieser Feststellung keinen wesentlichen Prozeßstoff außer acht gelassen. Es hat gewürdigt, daß an sich eine nicht genehmigte Notwohnung vorlag. Es ist aber zu der Überzeugung gelangt, daß die Beklagten keinen Abriß des Hauses befürchtet und sie nicht das Bewußtsein gehabt hätten, die fehlende Baugenehmigung könne für die Entschließung der Klägerin irgendwie von Bedeutung sein.

3. Eine Täuschung der Klägerin durch die Erklärung, es sei ein anderer Interessent namens P. [REDACTED] vorhanden, mit dem der Abschluß bevorstehe, ist schon deshalb vom Berufungsgericht verneint worden, weil es die Unrichtigkeit dieser Angabe nicht hat feststellen können. Es erübrigt sich daher eine Prüfung, ob überhaupt eine für den Vertragsschluß ursächliche Täuschung vorgelegen haben würde. Auch einer Erörterung der in diesem Zusammenhang erhobenen Verfahrensrügen bedarf es deshalb nicht.

4. Die Revision gibt bei der weiteren Rüge, der übrige Anfechtungsstoff sei nicht gewürdigt und das Urteil ermangele insoweit der Gründe (§ 551 Ziff 7 ZPO), nicht an, auf welche Behauptungen der Klägerin sie sich beziehen will. Die Rüge ist daher schon mangels ausreichender Bezeichnung der Tatsachen, welche den Mangel ergeben sollen (§ 554 Abs. 3 Ziff 2 b ZPO), unbeachtlich. Im übrigen ist auch eine unvollständige Prüfung nicht ersichtlich.

IV. Die von der Revision vermißte Erörterung des Vorbringens der Klägerin unter dem Gesichtspunkt einer Anfechtung

des Vertrages wegen Irrtums über wesentliche Eigenschaften der fertigzustellenden Baulichkeiten, für die keine Genehmigung erteilt war, könnte ebenfalls zu keinem der Klägerin günstigeren Ergebnis führen. Eine wesentliche Eigenschaft im Sinne des § 119 Abs 2 BGB wäre schon deshalb zu verneinen, weil für die Beseitigung des ohne Genehmigung errichteten Bauwerks ein "Bauausstand" bis zum 6. Januar 1954 (mit Verlängerungsmöglichkeit bis zum 30. Mai 1954) erteilt worden war und nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinerlei Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß eine Beseitigung jemals verlangt werden wird. Das Fehlen der förmlichen Baugenehmigung beeinträchtigte unter diesen Umständen praktisch die Benutzbarkeit des gemieteten Gebäudes nicht.

Die Revision ist hiernach mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Liesecke

Dr. Mezger