

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 281/63

URTEIL

Verkündet am

27. Oktober 1965
Mückenhäuser,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma B[REDACTED], Kommanditgesellschaft, Großhandlung in
W[REDACTED], R[REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch ihren per-
sönlich haftenden Gesellschafter Georg B[REDACTED],

Beklagte, Revisionsklägerin und
Anschlußrevisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Heinrich P[REDACTED] in W[REDACTED], Ba[REDACTED]-
weg [REDACTED],

Kläger, Revisionsbeklagter und
Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Oktober 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Dorschel, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten und die Anschlußrevision des Klägers wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 22. Oktober 1963 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist seit 29. Juli 1960 eingetragener Eigentümer der früheren Marinekaserne in der E[REDACTED]straße in W[REDACTED], die er aufgrund Vertrages vom 30. Juni 1959 von der Bundesrepublik gekauft hatte. Besitz, Nutzungen und Lasten sollten mit Wirkung vom 1. Juli 1959 auf den Kläger übergehen. Der Grundbesitz war damals zum größeren Teil an den Kläger selbst, im übrigen an andere Mieter, darunter die Beklagte, vermietet. Die (beiden) Mietverhältnisse mit dem Kläger sollten vom 1. Juli 1959 an erlöschen. Wegen der übrigen Mietverträge wurde im § 5 des Kaufvertrages bestimmt:

- 3 -

"Der Käufer (Kläger) tritt mit dem gleichen Tage (1. Juli 1959) anstelle der Verkäuferin in die über die übrigen Teile des Kaufgrundstücks ... bestehenden Mietverhältnisse ... ein. Er verpflichtet sich, diesen Mietern die bisherigen Mieträume noch für eine angemessene Zeit zu belassen und im Falle eines späteren Eigenbedarfs nach etwaiger Kündigung die Herausgabe der Mieträume nicht vor Ablauf von 12 Monaten zu verlangen, um den Mietern hinreichend Gelegenheit zur Beschaffung und Einrichtung von Ersatzräumen zu geben."

Die Beklagte hatte damals unstreitig folgende Räume auf dem Grundbesitz inne:

A) Räume Nr. 124 - 130 im Erdgeschoß nebst Flur und den Kellerraum Nr. 36 gemäß Mietvertrag vom 14./21. Februar 1952 ab 1. Juli 1947,

B) Raum Nr. 123 und Flur Nr. 118 im Erdgeschoß sowie die Kellerräume Nr. 38-40 und Abstellraum auf dem Hof gemäß zwei Mietverträgen vom 18. Januar/19. Februar 1949 ab 1. Januar 1949,

C) Raum Nr. 131 im Erdgeschoß gemäß Mietvertrag vom 17. Juli 1957 ab 1. März 1957,

D) Räume Nr. 132, 133, 138 und 140 im Erdgeschoß ebenfalls gemäß Mietvertrag vom 17. Juli 1957 ab 1. Juli 1957
und

E) die Räume Nr. 31, 33, 34, 41-46 im Keller ohne schriftlichen Mietvertrag.

Der Beklagten war ebenso wie anderen in Wilhelmshaven im Kasernengebiet angesiedelten Firmen aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Bundesvermögensstelle in W [REDACTED] und dem damaligen Amt für Wirtschaftsförderung daselbst eine Son-



dermiete eingeräumt worden, um ihr den Aufbau ihres Betriebes zu erleichtern.

Mit Schreiben vom 9. August 1957 hatte die Bundesvermögensstelle der Beklagten unter Bezugnahme auf den Mietvertrag vom 14./21. Februar 1952 mitgeteilt:

"Nach den seinerzeit ... geführten Verhandlungen bestand Einigkeit darüber, daß die besonders niedrigen Mietsätze nur für eine auf die Dauer von zehn Jahren vorgesehene Anlaufzeit gelten sollen. Nach Ablauf dieser Zeit soll der Vermieter berechtigt sein, einen den dann bestehenden örtlichen Verhältnissen entsprechenden normalen Mietpreis zu verlangen (vgl. § 3 Abs. 7 des Mietvertrages). Gemäß § 2 ... waren am 1. Juni 1957 10 Jahre seit Beginn des Mietverhältnisses vergangen.

In Anwendung der §§ 18 - 21 und 24 des 1. BMG in Verbindung mit den §§ 9 und 21 des GRMG teile ich Ihnen ... mit, daß ich ab 1. September 1957 anstelle der bisherigen Miete von monatlich 87,-- DM einen Mietzins von monatlich 253,50 DM festgesetzt habe. Ich bitte Sie, die erhöhte Miete ab 1. September 1957 ... zu überweisen. Die Mietzinsberechnung wollen Sie bitte aus der Anlage ansehen. Den mit 7 DM/qm/Jahr angesetzten Mietpreis habe ich anhand von Vergleichsobjekten und der dafür gezahlten Mieten ermittelt. Beispielsweise worden auch bereits für andere im Ostblock (= Kaserne) gelegene Mieträume Mietpreise zwischen 6,-- und 8,-- DM/Jahr gezahlt."

In dem Schreiben ist weiter der Begriff der angemessenen (ortsüblichen) Miete unter Anführung der entsprechenden Bestimmungen des 1. Bundesmieten- und des Geschäftsraummietengesetzes erläutert und abschließend unter Bezugnahme auf §§ 18-21 1. BMG hervorgehoben, daß hiernach die Erhöhung durch einseitige schriftliche Erklärung des Vermieters herbeigeführt werden könne.

Mit einem weiteren Schreiben, ebenfalls vom 9. August 1957, das auf einen der Mietverträge vom 18.1./9.2.1949 Bezug nahm, teilte die Bundesvermögensstelle der Beklagten mit, sie habe in sinngemäßer Auslegung ihrer Ausführungen in dem erwähnten

Schreiben auch anstelle der bisherigen Miete dieses Vertrages von monatlich 15,80 DM einen Mietzins von monatlich 42 DM festgesetzt. Die diesem (2.) Schreiben beigelegte Mietzinsberechnung weist den Raum Nr. 123 und den Flur Nr. 18 mit insgesamt 72 qm aus. Die Kellerräume Nr. 39-40 und der Abstellraum auf dem Hof, für die die Miete in dem anderen Vertrag vom 18.1./9.2.1949 mit monatlich 22,40 DM vereinbart worden war, sind in den vorgelegten Urkunden nicht erwähnt.

Die Beklagte zahlte daraufhin monatlich insgesamt eine Miete von 482,70 DM (Aufstellung der Beklagten) oder von 482,80 DM (Vortrag des Klägers).

Schon vor seiner Eintragung als Eigentümer kündigte der Kläger der Beklagten die Mietverträge zum 31. Dezember 1959 und bot ihr neue Mietverträge zu höheren Mieten an. Auch die Bundesvermögensstelle verhandelte damals mit dem Industrieverband wegen einer Erhöhung der Miete. Am 5. März 1960 schrieb die Beklagte dem Kläger:

"Aufgrund Ihres Schreibens vom 23. Februar 1960 können wir keine Mietvertragsverhandlungen beginnen. Uns ist mitgeteilt worden, daß Ihnen im Kaufvertrag ein zweijähriges Kündigungsverbot auferlegt ist, so daß die Mietverträge noch weiter bestehen. Danach und auf Grund Ihrer Erklärungen während der Kaufvertragsverhandlungen ist eine Miete entsprechend den für die Bundesvermögensstelle geltenden Sätzen zu zahlen. Deren Höhe ist uns nicht bekannt. Wir nehmen an, daß wir sie in der Besprechung beim Verband für Industrie, Handwerk, Handel und Gewerbe am Montag erfahren werden. Wir kommen alsdann auf diese Frage zurück."

Der in diesem Schreiben genannte Verband, ein eingetragener Verein, gab am 7. März 1960 unter Zugrundelegung der Leitsätze der Oberfinanzdirektion H. [REDACTED] Richtlinien für die Mietzinsgestaltung der von der Bundesvermögensstelle W. [REDACTED] vermieteten Räume heraus.

Unter Bezugnahme auf seine erste Kündigung klagte der Kläger in einem Vorprozeß (3.0. 46/60 LG Oldenburg) gegen die Beklagte einen Betrag von 3 335,81 DM ein. Diese Klage wurde abgewiesen. In dem rechtskräftig gewordenen landgerichtlichen Urteil vom 13. Juli 1960 wurde die Kündigung des Klägers als unwirksam behandelt, weil er damals noch nicht Grundstückseigentümer gewesen sei. Daraufhin schrieb der Kläger der Beklagten am 30. Juli 1960 unter Bezugnahme auf dieses Urteil, er sei anderer Auffassung, sehe sich aber gezwungen, nachdem er inzwischen als Eigentümer eingetragen worden sei, hinsichtlich sämtlicher mit der Beklagten bestehenden Mietverträge die Kündigung auszusprechen, dies geschehe nunmehr zum Zwecke der Räumung, auf die die Beklagte sich einrichten wolle. Er werde nach Ablauf der Frist die Rückgabe der überlassenen Räume verlangen.

In dem folgenden Räumungsprozeß verglichen sich die Parteien, ohne daß dieser Vergleich ihren gegenwärtigen Zahlungsprozeß berühren sollte. In diesem klagt der Kläger einen über die Zahlungen der Beklagten hinausgehenden Betrag als Miete oder Nutzungsentschädigung ein. Seinen Anspruch auf höhere Miete oder Nutzungsentschädigung stützt er teils auf das oben wiedergegebene Schreiben der Beklagten vom 5. März 1960, in dem diese sich bereit erklärt habe, die Miete zu zahlen, welche die Vermögensstelle nach den mit dem Verband für Industrie, Handel und Gewerbe vereinbarten Richtlinien (unter II = für Etagenräume 12 DM und für Kellerräume = 9 DM je qm und Jahr) von der Beklagten hätte fordern können, teils auf sein Schreiben vom 12. August 1960. In diesem Schreiben verlangte der Kläger unter Bezugnahme auf seine Kündigung der Räumlichkeiten zum nächstzulässigen Termin für die Übergangszeit bis zum Wirksamwerden dieser Kündigung gemäß §§ 24 Abs. 2 und 18 Bundesmietengesetzes ab 1. September 1960 eine Miete von monatlich 1 060,70 DM als bei Berücksichtigung seiner laufenden Unkosten angemessene Miete.

Im ersten Rechtszuge klagte der Kläger einen Teilbetrag an rückständiger Miete in Höhe von 1 985,31 DM ein. Die Rückstände berechnete er (unter Berücksichtigung einer Gegenforderung und der Zahlungen der Beklagten) für die Zeit vom 1. September 1960 bis 31. Dezember 1960 auf 3 556,63 DM. Dabei ist die Monatsmiete teils unter Bezugnahme auf die Richtlinien, teils unter Hinweis auf das Schreiben vom 12. August 1960 mit monatlich 1 167,83 DM eingesetzt. Im Berufungsrechtszuge erhöhte der Kläger unter Berechnung seiner Ansprüche bis 31. Dezember 1960 wie im ersten Rechtszuge mit 3 556,63 DM seinen Zahlungsanspruch auf insgesamt 6 100 DM. Als Monatsmiete verlangte er ab 1. Januar 1961 (wie im Schreiben vom 12. August 1960) 1 060,70 DM und damit unter Anrechnung der bisherigen Miete von 482,80 DM zusätzlich monatlich 575,74 DM (nach richtiger Berechnung 577,90 DM). Danach umfasse, so führt er aus, der eingeklagte Betrag von 6 100 DM die Miet- oder Nutzungsentschädigungsrückstände für die Zeit bis etwa Mitte Mai 1961. Für den Fall, daß ihm nicht der volle Betrag von monatlich 1 060,70 DM zuerkannt werde, verlange er die entsprechenden Beträge für die jeweils folgenden Monate bis zur Erreichung des Betrages von 6 100 DM.

Das Landgericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht verurteilte die Beklagte, an den Kläger 6 100 DM nebst 5 % Zinsen auf wechselnde Beträge, beginnend mit dem 1. Januar 1961, zu zahlen.

Beide Parteien legten Revision ein. Der Kläger will seine Revision als Anschlußrevision behandelt sehen. Sie wendet sich dagegen, daß der Klageanspruch nur als Nutzungsentschädigung für die Kellerräume unter E zugesprochen ist. Den Zinsanspruch hat sie auf 5 % ermäßigt. Die Beklagte erstrebt Klagabweisung.

Jede Partei beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels der anderen.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Das Berufungsgericht hält Ansprüche des Klägers, die der Höhe nach über die Mietzinszahlungen der Beklagten für die im Tatbestand unter A, B, C und D aufgeführten Räume hinausgehen, unter keinem der geltend gemachten rechtlichen Gesichtspunkte (BU 10) für begründet. Da der Kläger nach § 571 BGB an die Stelle der Bundesrepublik in deren Rechte und Verpflichtungen aus den bestehenden Mietverhältnissen eingetreten sei, gelte der mit dieser vereinbarte Mietzins auch für ihn, es sei denn, daß die Beklagte mit ihm eine Änderung des Mietzinses vertraglich vereinbart hätte oder daß der Kläger berechtigt gewesen wäre, den Mietzins einseitig zu ändern. Beides verneint das Berufungsgericht.

a) Es führt aus, eine Mietzinserhöhung nach den zwischen der Bundesrepublik und dem Industrieverband vereinbarten Richtlinien vom 7. März 1960 sei mit der Beklagten nicht vereinbart worden, weil sich die Beklagte nach dem eigenen Vortrag des Klägers (S. 2 des Schriftsatzes vom 10.3.1961) nicht mehr als an den Verhandlungen über die Richtlinien Beteiligte gefühlt habe (BU 10, 11). In dem Schreiben der Beklagten an den Kläger vom 5. März 1960 könne auch kein Angebot mit dem Willen zu einer Bindung an die in den damals bevorstehenden Richtlinien bestimmten Mieten gesehen werden, ganz abgesehen davon, daß der Kläger dieses Angebot ersichtlich nicht angenommen habe. Er habe vielmehr mit seinem Schreiben vom 12. August 1960 eine Mietzinserhöhung nach § 24 1. BMG ab 1.9.1960 als Kostenmiete, nicht nach den Richtlinien vom 7. März 1960 berechnet.

b) Das Berufungsgericht läßt dahingestellt, ob das Schreiben des Klägers vom 12. August 1960 den Erfordernissen des § 18 Abs. 1 1. BMG entspricht (BU 14), jedenfalls sei der Kläger zu einer einseitigen Erklärung hinsichtlich der Räume unter A, B, C und D nicht berechtigt gewesen.

Die Räume unter C und D des Mietvertrages vom 17. Juli 1957 fielen nicht unter § 24 1. BMG, weil Geschäftsräume schon seit dem 1. Dezember 1951 nicht mehr den Preisvorschriften unterlegen hätten.

Von den Räumen unter A habe der Kläger in seinem Schreiben vom 12. August 1960 nur den Kellerraum 36 angeführt, die Räume unter B allerdings sämtlich. Für beide Raumgruppen habe der Kläger jedoch keine einseitige Erhöhung der Miete gemäß §§ 24, 18 1. BMG mehr verlangen können; denn von dem Recht zur einseitigen Mieterhöhung nach diesen Bestimmungen könne der Vermieter grundsätzlich nur einmal Gebrauch machen. Das habe aber die Bundesrepublik bereits in ihren beiden Schreiben vom 9. August 1957 für die Räume unter A und B getan. Die Bundesvermögensstelle habe sich in ihren Schreiben vom 9. August 1957 eine nochmalige Mietzinserhöhung nicht vorbehalten, sondern damals einen der bestehenden örtlichen Verhältnisse entsprechenden normalen Mietzins verlangt. Das entnimmt das Berufungsgericht auch ihrer Auskunft vom 24. Juli 1961 unter Nr. 1 und 2.

2. Das Berufungsgericht prüft weiter, ob der Kläger für die Zeit nach seiner Kündigung vom 30. Juli 1960, die zum nächstzulässigen Termin zum Zwecke der Räumung erfolgt sei, eine höhere Nutzungsentschädigung verlangen könne (BU 14) und verneint auch das für die Räume unter A, B, C und D (BU 16).

Den Kündigungsbestimmungen in den Mietverträgen und dem § 5 des Kaufvertrages vom 30.6.1959 entnimmt das Berufungsgericht, daß der Kläger am 30. Juli 1960 frühestens zum 30. Juni 1962 "zum Zwecke der Räumung" habe kündigen können. Für die Räume A, B, C und D sei danach frühestens ab 1. Juli 1962 an die Stelle des Mietzinses gemäß § 557 Satz 2 BGB eine Nutzungsentschädigung getreten, die sich jedoch nach dem vereinbarten Mietzins bemesse. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens (nach Satz 2 § 557 BGB) setze ein Verschulden der Beklagten als Mieterin voraus. Ein solches habe der Kläger ebensowenig wie einen wei-

tergehenden Schaden im Sinne des § 557 Satz 2 BGB dargetan.

II. Das Berufungsgericht billigt jedoch dem Kläger für die unter E aufgeführten Kellerräume für die Zeit ab 1. September 1960 eine Vergütung von 191,22 DM monatlich zu. Dazu führt es aus, über diese Räume habe unstreitig kein Mietvertragsverhältnis bestanden. Sie seien dem Beklagten nach seinem eigenen Vortrag als "Zugabe ohne Gegenleistung" überlassen worden. Diese Überlassung sei rechtlich als ein Leihvertrag anzusehen, für den § 571 BGB nicht gelte. Daher sei der Kläger nicht verpflichtet gewesen, diese Räume der Beklagten weiterhin unentgeltlich zu überlassen. Die Beklagte sei vielmehr dem Kläger gemäß § 988 BGB zur Herausgabe der in den Gebrauchsvorteilen bestehenden Nutzungen und wegen ihrer vertragslosen Nutzung der Räume nach § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Zahlung einer Vergütung in Höhe des ersparten Mietzinses verpflichtet. Daraus errechnet das Berufungsgericht für die Zeit vom 1. September 1960 bis 31. Oktober 1963 = 38 Monate eine Vergütung in Höhe von $(38 \times 191,22 \text{ DM})$ 7 266,36 DM. Die Klagforderung in Höhe von 6 100 DM sei danach begründet.

B.

Zur Anschlußrevision des Klägers

I. Das Berufungsgericht hat die Klage, soweit der Kläger mehr als 5 % Zinsen fordert, abgewiesen. Die Anschlußrevision hat dem dadurch Rechnung getragen, daß sie den Zinsanspruch auf 5 % ermäßigt hat. Bei der Abweisung des Zinsmehranspruchs hat es deshalb sein Bewenden.

II. In dem eingeklagten Betrag von 6 100 DM für die Zeit vom 1. September 1960 bis etwa Mitte Mai 1961 war nach den Berechnungen des Klägers (Schriftsätze vom 5. Mai 1961 S. 5), vom 30. Mai 1961 S. 2 und vom 6. November 1962)

als Vergütung für die Räume E ein Betrag von monatlich 191,22 DM, d.h. für 8 1/2 Monate ein Betrag von rd. 1 530 DM enthalten. Dieser Betrag ist dem Kläger für diese Zeit zugesprochen. Den Restbetrag von rd. 4 570 DM hatte der Kläger für die genannte Zeit in erster Linie als weitere Miete oder Nutzungsentschädigung für die Räume A - D verlangt. Soweit das Berufungsurteil diesen Anspruch verneint, ist es rechtlich nicht bedenkfrei.

1. Der erkennende Senat hat zwar inzwischen die vom Berufungsgericht vertretene Rechtsauffassung gebilligt, daß ein Vermieter beim Fehlen entsprechender Vereinbarungen grundsätzlich nur einmal das Recht hat, eine Mieterhöhung nach den §§ 24, 18 1. BMG zu verlangen (Urt. vom 15. Januar 1964 - VIII ZR 61/63 - WM 1964, 603 = NJW 1964, 656 = MDR 1964, 496). Daraus würde mit dem Berufungsgericht zu folgern sein, daß der Kläger, falls die Bundesrepublik ein solches Recht nicht gehabt oder durch Ausübung verbraucht hätte, eine (weitere) Mieterhöhung (oder Erhöhung der Nutzungsentschädigung) über §§ 24, 18 1. BMG nicht erreichen könnte. Die Revision rügt jedoch mit Recht, daß das Berufungsgericht dem vorgetragenen Sachverhalt nicht gerecht geworden ist, soweit es seine Entscheidung, ob der Kläger für die Räume oder Raumgruppen A, B, C und D eine höhere Miete (oder auch Nutzungsentschädigung) fordern kann, im Ergebnis darauf abgestellt hat, ob zwischen den jetzigen Vertragsparteien eine (individuelle) vertragliche Einigung über die Zahlung einer bestimmten höheren Miete zustandgekommen ist oder ob der Kläger eine entsprechende Verpflichtung der Beklagten durch eine Erklärung nach §§ 24, 18 1. BMG herbeiführen konnte. Dabei hat das Berufungsgericht der unstreitigen Tatsache nicht Rechnung getragen, daß alle zwischen der Beklagten und der Bundesrepublik abgeschlossenen Verträge zu den sog. Industriemietverträgen gehörten, bei denen den Firmen für die gemieteten Räume aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Bundesvermögensstelle und dem damaligen

Amt für Wirtschaftsförderung eine (besonders niedrige) Sondermiete eingeräumt worden war, um ihnen den Aufbau ihres Betriebes in W [REDACTED] zu erleichtern. Bei diesen Verträgen wurden die Interessen der Mieter zunächst durch das oben genannte Amt, später durch den Verband für Industrie, Handwerk, Handel und Gewerbe e.V., wahrgenommen. Die Revision verweist nun mit Recht darauf, daß das Berufungsgericht zwar zunächst davon ausgeht, mit seinem Eigentumserwerb sei der Kläger gemäß § 571 BGB in die Rechte und Verpflichtungen aus den Mietverhältnissen der Bundesrepublik eingetreten, daß es diese Vorschrift aber durch eine zu einschränkende Auslegung verletzt, indem es der besonderen Eigenart dieser Verträge nicht hinreichend Rechnung trägt. Es muß jedenfalls grundsätzlich davon ausgegangen werden, daß der Kläger, der in § 5 des Kaufvertrages den Mietern gegenüber noch besondere Verpflichtungen übernehmen mußte, jedenfalls nicht schlechter gestellt sein sollte als die Bundesrepublik diesen Mietern gegenüber gestellt war und daß er diesen gegenüber auch mindestens die Rechte haben sollte, die die Bundesrepublik, wenn sie Vermieterin geblieben wäre, gehabt hätte.

2. Dann gilt aber folgendes:

a) Bei Abschluß der Industriemietverträge ist nach dem Schreiben der Oberfinanzdirektion vom 1. Oktober 1959 allgemein mit den Mietern vereinbart worden, daß nach Ablauf von 10 Jahren der Vermieter berechtigt sei, von diesem Zeitpunkt an einen nach den bestehenden örtlichen Verhältnissen normalen Mietzins zu verlangen.

Diese zehnjährige Anlaufszeit war bei den Räumen der Raumgruppe A (§ 2 des Vertrages vom 14./21. Februar 1952) am 30. Juni 1957, bei den Räumen unter B (§ 5 der Verträge vom 18. Januar/9. Februar 1949) Anfang Januar 1959 abgelau-

fen. Als von der Bundesrepublik am 9. August 1957 die Miete für die Räume A anderweit von 87 DM auf monatlich 253,50 DM und für einen Teil der Räume unter B von 15,80 DM anderweit auf 42 DM "festgesetzt" wurde, bedurfte es hinsichtlich dieser Räume keiner Anwendung der §§ 18, 24 1. BMG, deren Voraussetzungen ("langfristige Bindung", "Verpflichtung des Mieters nur eine niedrigere als die preisrechtlich zugelassene Miete zu zahlen" vgl. Roquette 1. BMG 3. Aufl. § 24 Anm. 37, § 18 Anm. 7) nicht (mehr) vorlagen. Das folgt zudem eindeutig aus der positiven Regelung im § 3 des Mietvertrages vom 14./21. Februar 1952, der bislang keine hinreichende Beachtung gefunden hat. Dort ist unter Nr. 7 festgelegt, daß "der Vermieter berechtigt sein sollte, ab 1. Juli 1957 die Vereinbarung eines den dann bestehenden örtlichen Verhältnissen entsprechenden normalen Mietzinses zu verlangen". Die Bundesvermögensstelle berief sich demgemäß in ihrem (ersten) Schreiben vom 9. August 1957 sowohl darauf, daß "nach den seinerzeit mit der Industriekommission geführten Verhandlungen Einmütigkeit darüber bestand, daß die besonders niedrigen Mietsätze nur für eine auf die Dauer von 10 Jahren bestehende Anlaufzeit gelten sollten", als auch auf die entsprechende ausdrückliche Vereinbarung in § 3 Nr. 7 des Vertrages. Geht man hiervon aus, dann ist die "Festsetzung" des Mietzinses hinsichtlich der Räume A in den genannten Schreiben keine Mieterhöhungserklärung nach §§ 18, 24 1. BMG, sondern die Bestimmung des gemäß § 3 Nr. 7 des Mietvertrages nunmehr zu zahlenden "normalen Mietzinses" in Anwendung von § 315 BGB. Auch die Anführung der Bestimmungen des 1. Bundesmietengesetzes im Schreiben vom 9. August 1957, deren die Bundesrepublik zwecks Erreichung einer höheren Miete ab 1. September 1957 nicht bedurfte, kann aus dem Schreiben keine echte Mieterhöhungserklärung machen. Es kann dann auch nicht darauf ankommen, ob die Bundesvermögensstelle im August 1957 etwa rechtsirrig davon ausgegangen ist, sie müsse eine solche Erklärung abgeben, und ob sie deshalb, vielleicht auch nur vorsorglich,

eine solche wegen der Räume A hat abgeben wollen. Daraus kann jedenfalls nicht mit dem Berufungsgericht die Folgerung gezogen werden, durch die Erklärung vom 9. August 1957 sei das Recht auf Mieterhöhung "verbraucht". Ob für die Räume A erneut eine Erhöhung der Miete verlangt werden kann, richtet sich vielmehr nach dem Vertrag über diese Räume, nicht nach dem 1. Bundesmietengesetz.

Für die Räume unter B konnte die Bundesrepublik vor dem Ablauf der Anlaufzeit von 10 Jahren (Anfang 1959) allerdings eine erhöhte Miete nur über das 1. Bundesmietengesetz erreichen. Ob die Miete danach noch weiter erhöht werden kann, ist wiederum nicht nach diesem Gesetz, sondern nach dem Vertrag über diese Räume zu entscheiden. Das gilt entsprechend für die Raumgruppen C und D, auf die eine Anwendung des 1. Bundesmietengesetzes nach den zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichts von vornherein nicht in Betracht kam, weil die Beklagte diese Räume erst am 1. Juli 1957 gemietet hatte.

b) Richtet sich aber die Frage, ob der Kläger für die Räume A bis D nach seinem Eintritt in die Mietverhältnisse darüber eine höhere als die bisherige Miete verlangen kann, nicht nach dem 1. Bundesmietengesetz, sondern nach den Mietverträgen (in Verbindung mit § 5 des Kaufvertrages zwischen dem Kläger und der Bundesrepublik), dann bedurfte es im Jahre 1960 keiner Mieterhöhungserklärung durch den Kläger nach §§ 18, 24 1. BMG. Unerheblich ist, daß der Kläger geglaubt hat, sich in seinem Schreiben vom 12. August 1960 auf dieses Gesetz berufen zu müssen, und auch, daß er der Auffassung gewesen sein mag, er könne die "Kostenmiete" verlangen, die bei Geschäftsräumen nicht in Betracht kommt. Dadurch ist er jedenfalls nicht gehindert, im Klagewege die höhere Miete zu verlangen, die ihm, aus welchem Rechtsgrunde es auch sein mag, zusteht. Es bleibt zu prüfen, ob er einen Anspruch auf höhere Mietzinszahlung hat.

c) § 5 des Kaufvertrages, auf den sich die Beklagte dem Kläger gegenüber für die Fortdauer ihrer Mietverhältnisse beruft, kann nach Treu und Glauben (§ 157 BGB) nur dahin ausgelegt werden, daß die Beklagte, wenn sie die Räume weiter behalten will, dem Kläger auch mindestens die Miete zahlen muß, die sie der Bundesrepublik geschuldet hätte. Das hängt von den Verträgen mit ihr ab, in die der Kläger eingetreten ist. Diese enthielten als sog. "Industriemietverträge" ein kollektives Element. Nach der unbestrittenen Auskunft der Bundesvermögensstelle vom 24. Juli 1961 unter II 7 erfolgte nämlich "die Anhebung der Mieten im Textilhof und in den übrigen Kasernen nach den mit der Industriekommission getroffenen Vereinbarungen". Auch das Schreiben der Oberfinanzdirektion H. [REDACTED] vom 1. Oktober 1959, Anlage zum Schriftsatz des Klägers vom 27. Oktober 1961, bezieht sich auf das mit dem Verband der Industrie, Handwerk, Handel und Gewerbe erzielte Einverständnis über die Erhöhung der Mieten "für Mieter mit Industriemietverträgen". Dieser Verband gab am 7. März 1960 auch "Richtlinien für die Mietzinsgestaltung der von der Bundesvermögensstelle W. [REDACTED] vermieteten gewerblichen Räume im Bereich der Stadt W. [REDACTED]" heraus, denen die Leitsätze der Oberfinanzdirektion in H. [REDACTED] vom 1. Oktober 1959 und 8. Februar 1960 zugrundegelegt wurden. Daß die Beklagte selbst im März 1960 noch der Auffassung war, auch sie sei gehalten, eine entsprechende Miete zu zahlen, ergibt sich eindeutig aus ihrem Schreiben vom 5. März 1960, in dem sie sagt, "danach und aufgrund Ihrer Erklärungen während der Kaufverhandlungen ist eine Miete entsprechend den für die Bundesvermögensstelle geltenden Sätzen zu zahlen". Deshalb konnte es, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, nicht darauf ankommen, ob sich die Beklagte "an den Verhandlungen über die Richtlinien nicht mehr als Beteiligte gefühlt hat (BU 10)". Auch ist seine Meinung (aaO), "offensichtlich haben danach weder die Bundesrepublik noch die Beklagte gewollt, daß die in den Richtlinien vom 7. März 1960 bestimmten Mietsätze ohne weiteres auch noch für die Beklagte gelten sollten", mit dem genannten Schreiben der Beklagten unvereinbar. Unerheblich

ist schließlich auch, ob der Kläger ein Angebot der Beklagten angenommen hat (BU 11) und daß er eine höhere Miete, als sie nach den Richtlinien in Betracht kam, gefordert hat. Das hindert ihn nicht, im Klagewege mindestens die Miete zu verlangen, die die Beklagte nach diesen Richtlinien der Bundesrepublik hätte zahlen müssen. Diesen Betrag hätte das Berufungsgericht feststellen müssen.

III. Schon die bisherigen Ausführungen zur Anschlußrevision ergeben, daß das Berufungsurteil nicht aufrechterhalten werden kann, soweit es wegen der Mieten für die Räume A bis D zum Nachteil des Klägers erkannt hat. Der Senat kann insoweit auch nicht selbst entscheiden, weil es zur Ermittlung der zu zahlenden Mieten weiterer Erörterungen tatsächlicher Art bedarf. Die Sache war deshalb insoweit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dem Kläger kann es überlassen bleiben, sein weiteres Vorbringen zur Anschlußrevision in der erneuten Verhandlung vor dem Berufungsgericht zu wiederholen und notfalls zu ergänzen.

C.

Zur Revision des Beklagten.

Auch diese ist begründet.

I. Die Auffassung des Berufungsgerichts, neben den Mietverhältnissen über die Räume A - D habe ein selbständiges Leihverhältnis über die Kellerräume E bestanden, in das der Kläger nicht nach § 571 BGB eintreten müssen, begegnet rechtlichen Bedenken.

1. Das Berufungsgericht stellt seine Entscheidung insoweit allein darauf ab, daß über diese Räume "unstreitig kein Mietverhältnis bestanden" habe und daß sie nach dem eigenen Vortrag

der Beklagten ihr als "Zugabe ohne Gegenleistung" überlassen worden seien. Beides ist nicht zwingend. "Zugabe" kann auch bedeuten, ohne Ansatz einer besonderen Mietzinsberechnung. Erfahrungsgemäß werden gerade Keller manchmal nicht gesondert berechnet. Unstreitig hat allerdings über die fraglichen Räume überhaupt kein besonderer schriftlicher Mietvertrag bestanden. Sie sind auch nicht mit Nummern in den schriftlichen Verträgen aufgeführt. Das rechtfertigt jedoch noch nicht ohne weiteres den Schluß, insoweit habe ein besonderes Leihverhältnis begründet werden sollen. Es bleibt die Möglichkeit, daß auch diese Keller, wenn auch ohne nähere Bezeichnung in den Verträgen und ohne besondere Mietzinsberechnung, doch im Rahmen der bestehenden Mietverträge mit haben überlassen werden sollen mit der Folge, daß sich die Abmachung im § 5 des Kaufvertrages auch auf die streitigen Kellerräume bezog. Diese Möglichkeiten hätte das Berufungsgericht in den Kreis seiner Erwägungen mit einbeziehen müssen.

2. Es hat auch den Sachvortrag der Beklagten nicht erschöpfend gewürdigt. Dabei kann als deren Vortrag nicht nur das gewertet werden, was vom Berufungsgericht ausdrücklich in den streitigen oder den unstreitigen Tatbestand oder auch in die Entscheidungsgründe seines Urteils aufgenommen worden ist. Im Tatbestand des angefochtenen Urteils ist ergänzend auf das landgerichtliche Urteil in vollem Umfange und auf die im Berufungsrechtszuge gewechselten Schriftsätze sowie auf die zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemachten Akten (3.O. 46/60 OLG Oldenburg und 6 C ■■■/61 AG W■■■■ = 3 S 79/62 LG Oldenburg) verwiesen. Das landgerichtliche Urteil hatte wiederum auf die im ersten Rechtszuge gewechselten Schriftsätze der Parteien Bezug genommen. Dort hatte die Beklagte ausgeführt, daß sie die hier streitigen Kellerräume "wegen der geleisteten (und zu leistenden) Reinigungs- und Entwässerungsarbeiten" erhalten hatte und daß sie die "Benutzung der Keller, auch der benachbarten Keller der Firma M■■■■,

durch diese Arbeiten erst ermöglicht hatte"(Schriftsatz vom 24. März 1961 S. 3 mit Beweisantritten). Das könnte dafür sprechen, daß die Überlassung zwar als "Zugabe" ohne besondere Berechnung einer Miete, aber doch im Rahmen der bestehenden Mietverträge für die bereits geleisteten und noch zu leistenden Arbeiten erfolgt war, aber nicht unter Begründung eines besonderen Leihverhältnisses, das das Schicksal der Mietverträge nicht teilen sollte.

II. Schon diese Gesichtspunkte nötigen zu einer Aufhebung des angefochtenen Urteils, auch soweit zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist. Eines Eingehens auf die weiteren Rügen der Revision der Beklagten bedarf es nicht. Es kann dieser vielmehr überlassen bleiben, vor dem Berufungsgericht ihr entsprechendes Vorbringen zu wiederholen und notfalls zu ergänzen; denn dem Revisionsgericht ist eine abschließende Entscheidung zugunsten der Beklagten oder zugunsten des Klägers nicht möglich. Dazu bedarf es vielmehr weiterer Erörterungen tatsächlicher Art, die nur das Berufungsgericht vornehmen kann.

Das Berufungsgericht wird auch zu prüfen haben, ob nicht, falls die Kellerräume im Rahmen der Mietverhältnisse überlassen sein sollten, im Hinblick auf die zur Anschlußrevision erörterten Gesichtspunkte auch für die Kellerräume nunmehr eine angemessene Miete (oder Nutzungsentschädigung) zu zahlen ist, und, ob diese im Hinblick auf die von der Beklagten behaupteten Mängel gerade dieser Räume in der vom Kläger geforderten Höhe begründet ist.

D.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens war dem Berufungsgericht zu übertragen, weil sie vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängig ist.

Dr. Haidinger Dr. Dorschel Dr. Mezger Dr. Messner Mormann