

1. Gesetz: 1. BMG §§ 24 Abs. 2, 18

Rechtssatz: Die schriftliche Erklärung des Vermieters von Geschäftsräumen, der die ortsübliche Miete als angemessen erhöhte Miete verlangt, muß die Angabe von Vergleichsobjekten und die Mitteilung über die Mieten enthalten, die für die Vergleichsobjekte gezahlt werden.

2. Gesetz: 1. BMG § 19 Abs. 1

Rechtssatz: Die Prüfung, ob der Ausschluß einer Mieterhöhung sich "aus den Umständen" ergibt, verlangt eine dem Grundsatz von Treu und Glauben gerecht werdende und die Interessenlage der Parteien berücksichtigende Würdigung der gesamten Verhältnisse. Die Vereinbarung einer bestimmten Mietdauer und die Leistung eines unverzinslichen abwohnbaren Baukostenzuschusses oder einer Mietvorauszahlung durch den Mieter brauchen eine Mieterhöhung nicht auszuschließen, können aber als Beweisanzeichen dafür verwertet werden, daß eine Mieterhöhung nach dem Willen der Parteien (unter Umständen auch nur anteilig) ausgeschlossen sein soll.

Aktenzeichen: VIII ZR 13/57

Urteil des BGH vom 4. Februar 1958

OLG Hamm

LG Münster

VIII ZR 13/57

Verkündet
laut Protokoll
am 4. Februar 1958
[REDACTED], Justizsekretär,
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

32.

33.

34.

35.

36.

37.

38.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

39.

40.

41.

42.

43.

44.

45.

46.

47.

48.

49.

als Gesellschafter der M [REDACTED] Baugesellschaft, Gesellschaft des bürgerlichen Rechts in M [REDACTED],
D [REDACTED]straße [REDACTED]

Kläger, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Wilhelm N [REDACTED] in M [REDACTED],
W [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 4. Februar 1958 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 19. November 1956 wird zurückgewiesen, soweit die Berufung gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts in Münster vom 11. Mai 1956 in Höhe eines Betrages von 444,80 DM nebst Zinsen hiervon zurückgewiesen worden ist.

Im übrigen wird das bezeichnete Urteil des Oberlandesgerichts aufgehoben und die Sache in diesem Umfange an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger, die sich zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Bezeichnung: "A. Baugesellschaft" zusammengeschlossen haben, errichteten auf dem ihnen gehörigen Grundstück M., W.straße einen Neubau, der im Jahre 1951 bezugsfertig wurde. Einen Eckladen in diesem Gebäude mit einer Größe von rund 71 qm vermieteten sie durch Vertrag vom 6. Juni 1951 gegen einen monatlichen Mietzins von 284.-- DM, Keller-nutzung eingeschlossen, an den Beklagten. In § 2 dieses Vertrages ist bestimmt:

"Der Mietvertrag wird auf vorläufig 10 Jahre abgeschlossen. Mieter hat weiteres Vormieterrecht, jedoch wird nach Ablauf der 10 Jahre ein neuer Mietvertrag abgeschlossen, nach den dann geltenden wirtschaftlichen Bedingungen. Sollten sich in der Mietzeit über einen Währungsverfall oder über Eingriffe der öffentlichen Hand, besonders

in steuerlicher Hinsicht, herausstellen, daß die Miete in absolutem Mißverhältnis zu den Steuern und Abgaben stehen, so soll unter den Parteien ein den gegebenen Verhältnissen angepaßter neuer Mietvertrag abgeschlossen werden. In Frage der Grundvermögenssteuer verbleibt es bei den jeweiligen gesetzlichen Regelungen."

Nach § 3 des Vertrages hatte der Beklagte den Klägern einen Baukostenzuschuß von 6.000.-- DM zur Verfügung zu stellen, der in voller Höhe in monatlichen Raten von 50.-- DM auf die Miete verrechnet und nicht verzinst werden sollte.

Der Beklagte leistete den Baukostenzuschuß, bezog den Laden und zahlte laufend die nach dem Vertrage geschuldete Miete.

In einer von dem Kläger zu 7), dem Geschäftsführer der Gesellschaft, auf den 30. Oktober 1955 einberufenen Mieterversammlung, an der der Beklagte nicht teilnahm, erklärten sich die anderen Ladenmieter, die vereinbarungsgemäß ebenfalls eine Miete von 4.-- DM je Quadratmeter zu zahlen hatten, mit einer Erhöhung der Miete auf 6.-- DM je Quadratmeter einverstanden. Auch der Beklagte verpflichtete sich am 4. November 1955 gegenüber dem Kläger zu 7), künftig eine Miete von 6.-- DM je Quadratmeter zu zahlen, wovon der monatliche Tilgungssatz für den Baukostenzuschuß und eine Verzinsung des noch nicht verrechneten Baukostenzuschusses abgehen sollten. Der Beklagte widerrief indessen mit Schreiben vom 18. November 1955 an den Kläger zu 7) die von ihm abgegebene Erklärung. Dieser antwortete namens der Kläger mit Brief vom 19. November 1955, in dem er zum Ausdruck brachte, daß auch die Kläger sich an die am 4. November 1955 getroffene Vereinbarung nicht mehr für gebunden hielten und eine Miete von 7,50 DM je Quadratmeter und Monat für den gemieteten Laden als ortsübliche

Miete verlangten. In einem weiteren Schreiben vom 14. Januar 1956 wiesen die Kläger den Beklagten auf mehrere Vergleichsobjekte hin, in denen Ladenmieten von 7,50 bis 9.-- DM für den Quadratmeter gezahlt wurden.

Da der Beklagte die Zahlung der erhöhten Miete, die die Kläger unter Berücksichtigung der abzusetzenden Beträge auf 466,50 DM monatlich errechnet haben, verweigert hat, haben die Kläger mit der Klage Zahlung des Unterschiedsbetrages gegenüber der monatlich gezahlten Miete von 248,60 DM für die Zeit vom 1. Dezember 1955 bis 30. April 1956 in Höhe von 1.089,50 DM nebst Zinsen verlangt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsrechtszuge haben die Kläger die Klage erweitert und Zahlung des Mietunterschiedes für die Zeit vom 1. Dezember 1955 bis 30. November 1956 in Höhe von 2.623,80 DM nebst Zinsen sowie die Feststellung begehrt, daß der Beklagte zur Zahlung des Unterschiedsbetrages von monatlich 217,90 DM auch für die Zeit bis einschließlich Dezember 1958 verpflichtet sei. Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung der Beklagte erstrebt, verfolgen die Kläger die im Berufungsrechtszuge gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Mit dem Zahlungsantrage verlangen die Kläger den von ihnen errechneten Unterschiedsbetrag von 217,90 DM für 12 Monate. 217,90 mal 12 ergibt bei richtiger Rech-

nung einen Betrag von 2.614,80 DM. Die Kläger fordern mithin infolge eines Rechenfehlers 9.-- DM zuviel. In Höhe dieser 9.-- DM nebst Zinsen ist also die Klage schon nach dem eigenen Vorbringen der Kläger nicht schlüssig, so daß bereits aus diesem Grunde das Rechtsmittel insoweit keinen Erfolg haben kann.

In Höhe von weiteren 435,80 DM (Mietunterschied für Dezember 1955 und Januar 1956) ist die Klage ebenfalls unbegründet, denn die Kläger haben erst durch das Schreiben vom 14. Januar 1956 eine den Vorschriften der §§ 24 Abs. 2, 18 1.BMG entsprechende Erklärung über die Mietzinserhöhung abgegeben, so daß sie die erhöhte Miete jedenfalls nicht für die Zeit vor dem 1. Februar 1956 verlangen können.

Bei dem von dem Beklagten innegehaltenen Laden handelt es sich um einen Geschäftsraum, der seit dem 1. Dezember 1951 von Preisvorschriften freigestellt worden ist (§ 1 GRMG). Da der Mietvertrag zwischen den Parteien vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen worden ist, gelten gemäß § 24 Abs. 2 1.BMG die §§ 18 bis 21 des Gesetzes entsprechend mit der Maßgabe, daß an die Stelle der preisrechtlich zulässigen Miete eine angemessen erhöhte Miete tritt. Als angemessen erhöht ist dabei eine Miete anzusehen, die die ortsübliche Miete im Sinne des § 9 Abs. 2 GRMG nicht übersteigt, d.h. die Miete, die sich nach Wegfall der Preisbindung für Geschäftsräume gleicher Art und Lage bildet.

Nach § 18 Abs. 1 Satz 2 1.BMG ist die Erklärung des Vermieters, daß die Miete um einen bestimmten Betrag erhöht werden soll, nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Zulässigkeit der Mieterhöhung bezeichnet und die Berechnung mitgeteilt ist. In dem Schreiben der Kläger vom 19. November 1955, in dem sie sich erstmalig darauf berufen

haben, daß eine Miete von 7,50 DM für den Quadratmeter und Monat angemessen sei, ist zwar auf § 24 in Verbindung mit §§ 18 bis 21 1.BMG verwiesen worden. Das Schreiben enthält aber noch keine Angabe von Vergleichsobjekten und keine Mitteilung über die Mieten, die für die Vergleichsobjekte gezahlt werden. Diese Angaben sind indessen notwendig, wenn der Vermieter von Geschäftsraum eine Mieterhöhung durchsetzen will (Roquette 1.BMG, 1955, § 24 Nr.27; LG Augsburg, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1957, 155). Der gegenteiligen Ansicht von Fischer-Dieskau/Pergrande/Wormit (Das Bundesmietrecht 1955, 1.BMG § 24 Anm.4 b S.10,11) und der mehr vermittelnden Meinung von Schopp (BB 1957, 97, 100) vermag sich der erkennende Senat nicht anzuschließen. Die Besonderheit der in dem Ersten Bundesmietengesetz getroffenen Regelung liegt darin, daß dem Vermieter erstmalig die Möglichkeit eröffnet worden ist, durch eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung die preisrechtlich zugelassene Mieterhöhung unmittelbar zum Inhalt des Mietvertrages zu machen und damit die wesentlichste Mieterpflicht, nämlich die Pflicht zur Zahlung des Mietzinses, zu seinen Gunsten abzuändern (Roquette aaO § 18 Nr.16). Das Gesetz hat deshalb für die erwähnte Erklärung einen fest bestimmten Inhalt vorgeschrieben. Dem Mieter soll dadurch die Möglichkeit gegeben werden, die Berechtigung des Verlangens des Vermieters sofort nachzuprüfen (Schopp aaO S.100 mit Nachweisen). Er soll nicht zur Vermeidung drohender Rechtsnachteile gezwungen sein, selbst willkürlichen Forderungen des Vermieters nur deshalb zu entsprechen, weil er nicht in der Lage ist, sich über ihre Berechtigung ausreichend zu unterrichten. Bei der Erhöhung einer Geschäftsraummiete auf die "ortsübliche" Miete, die sich für Geschäftsräume gleicher Art und Lage nach Wegfall der Preisbindung gebildet

hat, ist aber der Mieter zu der Prüfung, ob die Forderung des Vermieters auf Zahlung einer höheren Miete sachlich gerechtfertigt erscheint, nur in der Lage, wenn ihm in der gemäß § 18 Abs.1 1.BMG abzugebenden Erklärung die Mieten von Geschäftsräumen gleicher Art und Lage bekanntgegeben werden. Denn nur auf diese Weise kann er sich ein Bild darüber machen, welche Geschäftsräume der Vermieter als gleichwertig ansieht, und kann anhand der ihm von dem Vermieter gemachten Angaben Klarheit darüber gewinnen, ob die von ihm gezahlte Miete tatsächlich unter der ortsüblichen Miete liegt und deshalb die verlangte Mieterhöhung gerechtfertigt erscheint. Gegenüber diesem schutzwürdigen Interesse des Mieters müssen die von Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit (aaO) und Schopp (aaO) geäußerten Bedenken gegen die praktische Durchführbarkeit der Durchsetzung von Mieterhöhungen bei Geschäftsräumen zurücktreten. Im übrigen erscheinen diese Bedenken auch nicht begründet. Die Höhe der ortsüblichen Miete für Geschäftsräume kann nur bestimmt werden, wenn entsprechende Vergleichsobjekte herangezogen werden. Der Vermieter kann deshalb eine Mieterhöhung nur dann verlangen, wenn ihm bekannt ist, daß tatsächlich für gleichwertigen Geschäftsraum eine höhere Miete gezahlt wird. Die Feststellung, ob dies der Fall ist, wird einem Vermieter von Geschäftsraum entgegen der Annahme der genannten Schriftsteller im allgemeinen keine unüberwindlichen Schwierigkeiten machen. Die hiernach notwendigen Angaben über Vergleichsobjekte und über die Höhe der für diese Objekte gezahlten Mieten finden sich jedoch erst in dem Schreiben der Kläger vom 14. Januar 1956, so daß die Kläger die Mieterhöhung für Dezember 1955 und Januar 1956 keinesfalls zu beanspruchen haben.

II.

Im übrigen ist dagegen die Revision begründet.

1. Die Kläger haben dem Schreiben vom 19. November 1955, das nur unzureichende Angaben enthielt, das Schreiben vom 14. Januar 1956 nachfolgen lassen und dadurch den Anforderungen genügt, die in §§ 24 Abs. 2, 18 I. BMG gestellt werden. Beide Schreiben geben zwar keine ins einzelne gehende Berechnung der von den Klägern verlangten Mieterhöhung, aus ihnen ist jedoch zu entnehmen, daß die Kläger nunmehr eine Miete von 7,50 DM je Quadratmeter und Monat für den Ladenraum des Beklagten beanspruchen. Damit ist der von den Klägern begehrte Endbetrag der Miete ausreichend bezeichnet und dem Erfordernis der Angabe des Betrages, um den die bisher zu zahlende Miete erhöht werden soll, Genüge geschehen (Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO. § 18 Anm. 6 zu a und b S. 22). Die Entscheidung, ob die Kläger eine Mieterhöhung für die Zeit ab 1. Februar 1956 verlangen können, hängt mangels einer ausdrücklichen Vertragsbestimmung, die einer solchen Mieterhöhung entgegensteht, gemäß § 19 Abs. 1 I. BMG somit allein davon ab, ob sich aus den Umständen ergibt, daß die Erhöhung der Miete für den Fall ihrer preisrechtlichen Zulässigkeit ausgeschlossen sein sollte.

2. Das Berufungsgericht hat diese Frage bejaht. Seine Ausführungen hierzu halten jedoch einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Entscheidendes Gewicht hat das Berufungsgericht der Bestimmung des § 2 des Mietvertrages beigemessen, aus der es gefolgert hat, daß die Parteien an die Möglichkeit einer Mieterhöhung gedacht hätten. Indes sei ihr Wille dahin

gegangen, so hat das Berufungsgericht die erwähnte Bestimmung des Mietvertrages ausgelegt, daß eine Abänderung der Mietzinshöhe grundsätzlich ausgeschlossen und nur ausnahmsweise dann zulässig sein sollte, wenn die Miete in absolutem Mißverhältnis zu den Steuern und Abgaben stehen würde.

b) Diese Betrachtungsweise wird, wie die Revision mit Recht rügt, dem Sinn der Vorschrift des § 19 Abs. 1 1. BMG nicht gerecht. Der im Ersten Bundesmietengesetz zum Ausdruck gekommene Wille des Gesetzgebers ist ersichtlich dahin gegangen, daß es dem Vermieter im Regelfalle gestattet sein soll, durch einseitige Erklärung die Erhöhung von preisgebundenen Mieten bis zur Höhe des preisrechtlich zulässigen Betrages durchzusetzen. Für Geschäftsräume ist dieser Grundsatz dahin abgewandelt, daß der Vermieter anstelle einer vor dem 1. Dezember 1951 vereinbarten die höhere ortsübliche Miete zu beanspruchen hat, wenn er formgerecht an den Mieter ein solches Verlangen stellt. Von dieser allgemeinen Regel enthält § 19 Abs. 1 1. BMG eine Ausnahme, die dann Platz greifen soll, wenn besondere bürgerlichrechtliche Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen, die eine Mieterhöhung ausschließen. Falls eine ausdrückliche Vereinbarung dieses Inhalts fehlt und es deshalb darauf ankommt, ob sich der Ausschluß aus den Umständen ergibt, ist maßgebendes Gewicht darauf zu legen, ob sich Anhaltspunkte ermitteln lassen, aus denen der Wille der Parteien, ein einseitiges Mieterhöhungsrecht des Vermieters auszuschließen, entnommen werden kann (Reinicke, Anm. zu dem BGH-Urteil VIII ZR 322/56 vom 2. Juli 1957 in MDR 1958, 27, 28). Eine nur vom Wortlaut des Vertrages ausgehende, die Gesamtumstände unberücksichtigt lassende Würdigung wird, wie die Revision mit Recht geltend macht, dem Sinn dieser Ausnahmebestimmung

nicht gerecht. Da im Jahre 1951 die Parteien eines Mietvertrages an die Möglichkeit, daß der Gesetzgeber dem Vermieter das Recht zur Mieterhöhung durch einseitige Erklärung einräumen würde, nicht denken konnten, kommt es auf die vom Berufungsgericht unterlassene umfassende Prüfung an, ob die Parteien ein einseitiges Erhöhungsrecht ausgeschlossen haben würden, wenn sie gewußt hätten, daß eine spätere gesetzliche Regelung dem Vermieter eine solche Befugnis gewähren würde (Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO § 19 Anm.1 S.4; Reinicke aaO). Das Gericht, das sich mit dem Widerspruch des Mieters gegen die Mieterhöhung zu befassen hat, wobei hier dahingestellt bleiben kann, ob es sich dabei rechtlich um eine Einwendung (Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO § 19 Anm.3 S.7) oder um eine rechtshindernde Einrede (Roquette aaO § 19 Nr.4) handelt, muß, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können, dazu den hypothetischen Willen der Parteien anhand der Interessenlage ermitteln (Reinicke aaO). Das hat das Berufungsgericht verkannt, indem es eine nur vom Wortlaut der Vereinbarung ausgehende Auslegung vorgenommen und die Interessenlage der Parteien unberücksichtigt gelassen hat. Zwar wird es immer im Interesse des Mieters liegen, keiner Mieterhöhung für die von ihm innegehaltenen Räume ausgesetzt zu sein. Seinen Interessen stehen jedoch die Belange des Vermieters gegenüber, dessen Bestreben naturgemäß stets dahin gehen wird, eine möglichst hohe Miete für die von ihm vermieteten Räume zu erhalten. Der Gesetzgeber des Ersten Bundesmietengesetzes hat diesen Interessenkonflikt dahin lösen zu müssen geglaubt, daß grundsätzlich der Vermieter von Geschäftsräumen die ortsübliche Miete für derartige Räume zu beanspruchen berechtigt sein soll, und zwar auch dann, wenn eine geringere Miete vertraglich vereinbart ist, sofern sich nicht ausnahmsweise aus dem Vertrage, sei es ausdrücklich, sei es "aus den

Umständen" etwas anderes ergibt. Bei der Vertragsauslegung ist mithin davon auszugehen, daß im allgemeinen dem Interesse des Vermieters von Geschäftsräumen an der Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Miete der Vorrang zu geben und eine gegenteilige Entscheidung nur dann gerechtfertigt ist, wenn sich unter Berücksichtigung der Regel von Treu und Glauben im Verkehr aus "den Umständen" genügende Anhaltspunkte für die Annahme gewinnen lassen, daß die Parteien eine zur Zeit des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbare Möglichkeit, den Mietzins zu erhöhen, für die Laufzeit des Vertrages ausgeschlossen haben würden, wenn sie sie in den Kreis ihrer Erwägungen einbezogen hätten.

3. Da das angefochtene Urteil nicht erkennen läßt, daß sich das Berufungsgericht der Notwendigkeit bewußt gewesen ist, eine Vertragsauslegung in diesem Sinne unter Anwendung des § 157 BGB vorzunehmen und dabei die Grundsätze von Treu und Glauben im Verkehr zu berücksichtigen, beruht es auf einem Rechtsfehler, der zu einer Aufhebung führen muß. Denn das Urteil läßt sich auch nicht mit anderer Begründung aufrechterhalten.

a) Der Umstand, daß der Mietvertrag zwischen den Parteien auf 10 Jahre fest abgeschlossen ist und noch bis zum Jahre 1961 läuft, steht für sich allein dem Verlangen der Kläger nicht entgegen. Allerdings ergibt die amtliche Begründung zu § 13 der Regierungsvorlage des Gesetzes (BtDrucks 2.Wahlperiode Nr.1110 S.47), daß erwogen worden war, den Grundsatz des jetzigen § 19 Abs.1 1.BMG durch Auslegungsvorschriften zu ergänzen und insbesondere auszusprechen, daß bei Mietverhältnissen, die auf bestimmte Zeit eingegangen sind, im Zweifel eine Mieterhöhung ausgeschlossen sein sollte. Von der Schaffung einer entsprechen-

den Bestimmung ist indes Abstand genommen worden. Schon hieraus folgt, daß die Vereinbarung einer bestimmten Mietdauer kein Umstand ist, der zur Anwendung des § 19 Abs. 1 1.BMG führen muß. Eine solche Vereinbarung kann höchstens im Einzelfall als Beweisanzzeichen dafür verwertet werden, daß der Wille der Parteien des Mietvertrages dahin gegangen ist, während der Laufzeit des Vertrages Mieterhöhungen auszuschließen. Sie nötigt aber nicht zu dieser Annahme (Roquette aaO § 19 Nr.10; Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO § 19 Anm.4 c S.11; Groothold 1.BMG, 1955, § 19 Anm.3; Schopp aaO S.99; Hans BB 1956, 486 Anm.zu AG Hamburg aaO 485; KG NJW 1957, 267, 268) und wird im allgemeinen keine so weitgehenden Rückschlüsse zulassen. Daß das Berufungsgericht diesen Umstand nicht erwähnt und ihm ersichtlich keine Beachtung geschenkt hat, läßt sich daher nicht beanstanden.

b) Die von dem Berufungsgericht allerdings nur als "unterstützendes Moment" herangezogene Tatsache, daß der Beklagte den Klägern einen unverzinslichen Baukostenzuschuß von 6000.-- DM zur Verfügung gestellt hat, der in Höhe von 50.-- DM monatlich durch Abzug von der Miete getilgt wird, stellt als solche ebenfalls noch keinen eine Mieterhöhung gemäß § 19 Abs. 1 1.BMG ausschließenden Umstand dar. Die gegenteilige Auffassung wird zwar von Roquette (aaO § 19 Nr.11 und NJW 1956, 1283), Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit (aaO § 19 Anm.4 g S.13), Glaser (ZMR 1956, 217), Hans (BB 1956, 486) und Zöll (Bl Grdst Bau WR 1956, 135) sowie vom LG Braunschweig (Nds Rpfl 1957, 176, 177) vertreten. Der erkennende Senat vermag ihr jedoch nicht beizutreten. Wie die Landgerichte Köln (NJW 1956, 797) und Oldenburg (NJW 1958, 67) sowie Tietz (NJW 1957, 129) überzeugend ausgeführt haben, läßt sich dem Sinn und Zweck des § 19 Abs.1 1.BMG, wie schon der

Vergleich mit der Regelung in § 19 Abs. 2 1. BMG zeigt, nicht entnehmen, daß ~~ir~~er Regel die Hingabe eines zinslosen abwohnbaren Baukostenzuschusses dem Verlangen nach einer Mieterhöhung entgegenstehen soll. Die Anerkennung eines solchen Grundsatzes würde vielmehr der Willkür Tür und Tor öffnen. Baukostenzuschüsse sind in ganz unterschiedlichen Höhen verlangt und gezahlt worden, wobei ihre Bemessung meist davon abhing, welche Finanzierungslücke jeweils bei dem Bau offengeblieben war. Es wäre aber grob unbillig, einem im Verhältnis zu den Mieträumen geringen Baukostenzuschuß dieselbe Wirkung beizumessen wie einem die anteiligen Baukosten der betreffenden Räume ganz deckenden oder ihm jedenfalls nahekommenden Zuschuß. Diese Unbilligkeit wird nicht dadurch ausgeschaltet, daß der Ausschluß der Mieterhöhung auf den Zeitraum bis zur Tilgung des Zuschusses beschränkt wird, denn die Vereinbarung der Höhe der Tilgungsraten ist unter ganz anderen Gesichtspunkten erfolgt. Gerade der hier zu beurteilende Sachverhalt, der sich dadurch auszeichnet, daß die Tilgungsraten im Verhältnis zur Höhe der Miete sehr klein sind, wodurch die Tilgung des Baukostenzuschusses verhältnismäßig lange Zeit beansprucht, zeigt deutlich, wie unbefriedigend eine solche starre Regelung wäre, die insbesondere von Roquette (aaO) befürwortet wird. Die Hingabe eines unverzinslichen Baukostenzuschusses, der durch Einbehaltung eines Teiles der Miete getilgt wird, kann daher bei der vorzunehmenden Vertragsauslegung ebenfalls nur als Beweisanzeichen verwendet werden. Dabei wird vor allem zu berücksichtigen sein, in welchem Umfang der geleistete Baukostenzuschuß die Gestehungskosten der betreffenden Mieträume gedeckt hat. Ist dies nur zu einem verhältnismäßig geringen Teil der Fall, so wird die Annahme fern liegen, daß die Hingabe eines unverzinslichen, aber abwohnbaren Baukostenzuschusses nach dem Willen der Parteien

einer Anhebung der Miete gemäß §§ 24, 18 ff. 1.BMG entgegenstehen sollte. Im Einzelfall kann auch das Ergebnis gerechtfertigt sein, daß mit Rücksicht auf die Hingabe des abwohnbaren Baukostenzuschusses lediglich ein bestimmter Teil der Miete von der Erhöhung ausgenommen sein sollte (LG Oldenburg NJW 1958, 67).

c) Der von dem Berufungsgericht als entscheidend angesehene Wortlaut der Bestimmung des § 2 des Mietvertrages reicht schon deshalb nicht aus, die nötigen Anhaltspunkte für den hypothetischen Parteiwillen zu gewinnen, weil das Berufungsgericht jede Aufklärung darüber unterlassen hat, wie es zu der Abfassung der von ihm zugunsten des Beklagten gewerteten Vereinbarung in § 2 des Mietvertrages gekommen ist. In diesem Zusammenhang kann es insbesondere von Bedeutung sein, ob der betreffende Punkt zwischen den Parteien vor Abschluß des Vertrages ausdrücklich besprochen worden ist und welche Erklärungen in diesem Zusammenhang von ihnen abgegeben worden sind. Sollte die Vereinbarung nicht von den Parteien ausgehandelt worden sein, sondern würde sie eine Partei einseitig niedergelegt haben, so würde diesem Umstand ebenfalls Gewicht beizumessen sein. Würde z.B. die Fassung von den Klägern gewählt sein, und würde der Beklagte sie widerspruchslos hingenommen haben, so würden sich aus dem Wortlaut der Bestimmung kaum so weitgehende Schlüsse zu Ungunsten der Kläger ziehen lassen, wie sie das Berufungsgericht für richtig gehalten hat. Vielmehr würde in einem solchen Falle bei der Ermittlung des hypothetischen Parteiwillens auch der Erwägung Raum zu geben sein, daß aus der von den Klägern zu ihren Gunsten in den Vertrag eingefügten Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen eine Mieterhöhung beanspruchen zu können, sich mangels entgegenstehender Anhaltspunkte weder ohne weiteres auf den Willen schließen lassen wird,

eine vom Gesetzgeber unter anderen Voraussetzungen später zugelassene Mieterhöhung stillschweigend auszuschließen, noch wird dem Beklagten zugute gehalten werden können, daß er die Bestimmung in diesem Sinne habe auffassen dürfen. Näher würde in einem solchen Falle vielmehr die gegenteilige Annahme liegen, daß nämlich die Kläger, sofern sie selbst die Fassung des § 2 des Vertrages vorgenommen oder maßgeblich beeinflusst haben, sich hierdurch zu ihren Gunsten eine gewisse Sicherung hinsichtlich des Wertes der Miete bei Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse haben verschaffen wollen, daß ihnen aber, was auch für den Beklagten erkennbar gewesen ist, der Wille gefehlt hat, durch diese Bestimmung zum Ausdruck zu bringen, sie würden von Mieterhöhungen während des Laufes des Vertrages auch dann Abstand nehmen, wenn der Gesetzgeber sie zulassen sollte.

4. Eine Entscheidung in der Sache selbst ist dem erkennenden Senat nicht möglich. Die Feststellung des hypothetischen Parteiwillens, auf die es nach dem Ausgeführten ankommt, ist Aufgabe des Tatrichters. Deshalb muß das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, das unter Berücksichtigung der vorstehenden Hinweise den Sachverhalt erneut zu würdigen haben wird. Die Kläger sind nicht gehindert, in der neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht auch auf die von der Revision weiter angeführten Gesichtspunkte zurückzukommen, die für die zu treffende Entscheidung Bedeutung gewinnen können. Dazu gehört insbesondere der Vortrag, der Kläger zu 7) habe einen Mietzins von 4.—DM je Quadratmeter und Jahr für die Läden deshalb vereinbart, weil er sich damit im Rahmen der von der Preisbehörde für zulässig angesehenen Miete habe halten und Konflikte mit der Preisbehörde vermeiden wollen.

Sollte der Kläger zu 7. von dieser Erwägung ausgegangen sein, so würde auch dieser Umstand gegen die Annahme sprechen, daß durch die Vereinbarungen der Parteien gesetzlich zulässige Mieterhöhungen während der Laufzeit des Vertrages ausgeschlossen sein sollten.

Abschließend sei bemerkt, daß die Beweislast für die Tatsachen, aus denen der Beklagte einen stillschweigenden Ausschluß von Mieterhöhungen herleitet, ihm obliegt (Roquette I.BMG § 19 Nr.4; Herold, Bl Grdst Bau WR 1956, 69, 71). Soweit sich also Vorgänge, die für die Ermittlung des hypothetischen Parteiwillens von Bedeutung sind, nicht aufklären lassen, geht dies zu Lasten des Beklagten.

5. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens ist aus Zweckmäßigkeitsgründen in vollem Umfange dem Berufungsgericht übertragen worden.

Dr.Großmann Dr.Gelhaar Artl Dr.Spieler Dr.Dorschel