

133

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

I. BundesmietenG-Berlin der in Berlin geltenden Fassung
v. 7. März 1956, GVBl 229

Die Vorschrift des § 24 ist seit der Aufhebung
der Mietpreisbindung für Geschäftsräume durch das
Geschäftsraummietengesetz Berlin am 1. März 1961
gegenstandslos.

BGH, Urt. v. 20. März 1967 - VIII ZR 15/65 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 15/65

Verkündet am

20. März 1967

Klett,

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Wiktor R. [REDACTED] in B. [REDACTED]
([REDACTED]), X. [REDACTED] Straße 18,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Kassenleiter i.R. Hans S. [REDACTED] in B. [REDACTED]
([REDACTED]), T. [REDACTED] Weg [REDACTED],
2. den Fabrikanten Helmut K. [REDACTED] in B. [REDACTED]
([REDACTED]), S. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] (zu 1)
Rechtsanwalt Dr. h.c. [REDACTED]
(zu 2) -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Februar 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Weber, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 5. November 1964 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 16. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist auf Grund Kaufvertrages vom 19. Mai 1961 seit 2. Juni 1961 Eigentümer des kriegszerstörten Hausgrundstücks in B [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED] auf dem nur noch das Hintergebäude steht. Rechtsvorgängerin war die in Polen lebende polnische Staatsangehörige Wanda Dzius gewesen, die beim Abschluß des Kaufvertrages vom Kläger auf Grund einer vom 4. Februar 1961 datierenden "Generalvollmacht" vertreten war, die eine Be-



freierung von den Beschränkungen des § 181 BGB enthielt. Der Beklagte zu 1) war seit 23. Oktober 1953 Abwesenheitspfleger der Wanda D. zur Besorgung ihrer Vermögensangelegenheiten. In dieser Eigenschaft hat er an den Beklagten zu 2), der keramische Erzeugnisse herstellt, nach und nach die drei Obergeschosse des Hintergebäudes zu je 50 DM und am 19. Dezember 1955 schließlich alle drei Obergeschosse nebst Dachgeschoß und Kelleranteil zu einem Mietzins von 150 DM vermietet. Nach Aufhebung der Pflugschaft am 3. Februar 1956 blieb der Beklagte zu 1) von Wanda D. weiterhin mit der Verwaltung des Grundstücks beauftragt. Am 1. Oktober 1960 vermietete er das gesamte Grundstück (Erdgeschoß und drei Stockwerke mit 372,14 qm, Dachgeschoß mit 74,69 qm, Kellerräume mit 81 qm) für monatlich 210 DM auf die Dauer von zehn Jahren an den Beklagten zu 2), dem er gleichzeitig ein Optionsrecht für weitere zehn Jahre einräumte. An den weichenenden Erdgeschoßmieter, W., zahlte der Beklagte zu 2) eine Abstandssumme von 12 000 DM. Mit Schreiben seines Rechtsanwalts vom 15. September 1961 machte der Kläger gegenüber beiden Beklagten geltend, der vereinbarte Mietzins sei unvertretbar niedrig. Die angemessene Miete betrage laut Gutachten des Sachverständigen, Architekten Fritz We., 898,87 DM. Der Beklagte zu 2) habe ab 1. Juni 1961 diesen Betrag zu zahlen. Beide Beklagten sollten sich bereit erklären, für den der früheren Eigentümerin zugefügten Schaden aufzukommen.

Im Rechtsstreit hat der Kläger vorgetragen, die Beklagten hätten bewußt zum Nachteil der Wanda D. zusammengewirkt, um dem Beklagten zu 2) einen günstigen lang-

fristigen Mietvertrag zu verschaffen. Zumindesten habe aber der Beklagte zu 2) die Unerfahrenheit des Beklagten zu 1) ausgenutzt. Der Vortrag vom 1. Oktober 1960 sei daher nach § 138 BGB nichtig und der Beklagte zu 2) deshalb zur Räumung und Herausgabe des Grundstücks verpflichtet. Außerdem hätten beide Beklagten nach § 826 BGB für den ab 1. Oktober 1960 entstandenen Schaden einzustehen. Die Ansprüche der Wanda D. seien an ihn abgetreten worden. Der Kläger hat beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung eines Teilbetrages von 3 000 DM, den Beklagten zu 2) darüber hinaus zur Räumung und Herausgabe des Grundstücks zu verurteilen.

Die Beklagten haben geltend gemacht, der Mietzins beruhe auf einem Gutachten des Sachverständigen, Regierungsbaumeister a.D. R. vom 28. Oktober 1957. Bei der Bemessung des Mietzinses sei zu berücksichtigen gewesen, daß der Beklagte zu 2) mit einem Aufwand von etwa 33 000 DM das völlig verwahrloste und kriegsbeschädigte Grundstück, das zum Teil jahrelang als unvermietbar leer gestanden habe, nach und nach instandgesetzt habe.

Das Landgericht hat ein Gutachten über die Höhe des am 1. Oktober 1960 angemessenen Mietzinses erhoben. Es hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers, mit der er neu geltend macht, der Beklagte zu 1) habe keine den Abschluß des Vertrages vom 1. Oktober 1960 deckende Vollmacht gehabt, wurde zurückgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagten erstreben, verfolgt der

Kläger seine bisherigen Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Der Kläger rügt, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 176 ZPO seine Prozeßbevollmächtigten Dres. L. [REDACTED] und M. [REDACTED] nicht zur mündlichen Verhandlung geladen. Damit hat es folgende Bewandtnis: Der Kläger ließ am 29. Mai 1964 durch Rechtsanwalt G. [REDACTED] Berufung einlegen. Am 2. Juni 1964 ging eine weitere Berufungsschrift der Rechtsanwälte L. [REDACTED] und M. [REDACTED] ein, die den Kläger schon vor dem Landgericht vertreten hatten. Auf Anfrage des Berufungsgerichts teilten diese mit, sie verträten den Kläger neben Rechtsanwalt G. [REDACTED] auch in der zweiten Instanz. Eine Ladung der Rechtsanwälte L. [REDACTED] und M. [REDACTED] ist gleichwohl nicht erfolgt.

2. Die Rüge kann der Revision nicht zum Erfolg verhelfen. § 176 ZPO dient dem Zweck, die Prozeßführung in der Hand des hierfür bestellten und in erster Linie dazu geeigneten Rechtsanwalts sicherzustellen und zu fördern. Dieser Zweck ist, wenn eine Partei ausnahmsweise von mehreren Rechtsanwälten vertreten wird, auch dann erreicht, wenn nur einer von ihnen geladen wird. Nach richtiger Auslegung ist daher dem § 84 ZPO, der das Alleinvertretungsrecht eines von mehreren bestellten Rechtsanwälten vorsieht, zu entnehmen, daß die Zustellung an einen von

ihnen ausreicht und ein Prozeßverstoß nicht vorliegt, wenn der oder die übrigen Rechtsanwälte der Partei nicht geladen worden sind (Stein/Jonas ZPO 79. Aufl. § 84 Anm. II). Einen etwaigen Verfahrensmangel könnte der Kläger im übrigen auch deshalb nicht mehr geltend machen, weil er ihn in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht nicht gerügt hat (§ 295 ZPO).

II.

1. Das Berufungsgericht führt aus, der Kläger mache ausdrücklich nur Ansprüche aus abgetretenem Recht geltend. Solche Ansprüche stünden ihm nicht zu, weil die Generalvollmacht der Voreigentümerin D. ihn nicht ermächtigt habe, Schadenersatzansprüche gegen die beiden Beklagten an sich selbst abzutreten.

2. Mit Recht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe die schriftliche Erklärung der D. vom 18. März 1963 nicht berücksichtigt. Sie hat folgenden Wortlaut:

"Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücks B., S. Str. 4 habe ich, Frau Wanda D., an Herrn Wiktor R. die gegen

1. den Verwalter Hans S.

2. den Kaufmann Helmut K.

bestehenden Ansprüche und zwar

zu 1) aus der Verwaltung des Grundstücks B., S. Str. 4, insbesondere aus vertraglicher Regreßhaftung und aus Schadenersatz wegen der Führung der Geschäfte sowie aus unerlaubter Handlung,

zu 2) aus den hinsichtlich der Mieträume Stendaler Str. 4 geschlossenen Mietverträgen und aus unerlaubter Handlung im Zusammenhang damit

abgetreten.

Ich habe Herrn R. [REDACTED] die Abtretung bereits einmal schriftlich gegeben. Ich bestätige hiermit nochmals, daß die Abtretung der obengenannten Ansprüche durch mich an Herrn R. [REDACTED] erfolgt ist."

War, was das Berufungsgericht nicht geprüft hat, der Inhalt dieser Urkunde als richtig anzusehen, so kam es darauf, ob schon die Generalvollmacht den Kläger zur Abtretung von Schadenersatzansprüchen an sich selbst ermächtigte, nicht an.

Das Berufungsgericht hat, weil es die Erklärung der Frau D. [REDACTED] vom 18. März 1963 nicht berücksichtigte, verfahrensrechtliche Vorschriften verletzt. Es liegt nahe, daß es die Urkunde übersehen hat. Die Feststellung im Tatbestand des angefochtenen Urteils, der Kläger stütze seinen Zahlungsantrag nur auf seine eigene, unter Berufung auf § 181 BGB abgegebene sogenannte Abtretungserklärung vom 1. März 1963, schließt das nicht aus; denn sie sollte möglicherweise lediglich besagen, daß der Kläger, der auch Ansprüche aus eigenem Recht geltend gemacht hatte, jetzt nur noch aus abgeleitetem Recht klagen wolle. In diesem Fall liegt ein Verstoß gegen § 286 ZPO vor, weil entscheidungserheblicher Prozeßstoff nicht berücksichtigt worden ist. Ging der Sinn der Erklärung des Klägers in der letzten mündlichen Verhandlung hingegen dahin, daß er den Übergang der Ansprüche der Voreigentümerin nur noch auf seine eigene Erklärung vom 3. Januar 1963 gründen wolle, so hat das Berufungsgericht seine richterliche Aufklärungspflicht verletzt (§ 139 ZPO).

Der Kläger hatte sich zur Begründung seines Zahlungsantrages ausdrücklich auf die schriftliche Erklärung der Voreigentümerin vom 18. März 1963 gestützt, nachdem die Beklagten in Zweifel gezogen hatten, ob die Generalvollmacht vom 4. Februar 1961 die Abtretung des Klägers an sich selbst deckte. Ein sachlicher Grund, warum der Kläger diesen wesentlichen Teil seiner Klagebegründung fallen lassen sollte, ist aus den Akten nicht ersichtlich und auch vom Berufungsgericht nicht aufgezeigt worden. Der Vorderrichter war um so mehr verpflichtet, den Kläger auf die Erklärung der Frau D. [REDACTED] hinzuweisen, wenn er, wie die Gründe des angefochtenen Urteils ergeben, der Auffassung war, daß die Generalvollmacht nicht zur Abtretung der hier geltend gemachten Zahlungsansprüche ermächtigte. Daß ein Verfahrensverstöß erst recht dann vorliegt, wenn das Berufungsgericht im Hinblick auf seine Beurteilung der Generalvollmacht den Kläger in der mündlichen Verhandlung auf die Erklärung vom 3. Januar 1963 festlegen wollte, bedarf keiner weiteren Begründung.

3. Das Berufungsurteil muß wegen des aufgezeigten Rechtsfehlers aufgehoben werden, soweit die Zahlungsansprüche des Klägers abgewiesen worden sind. Sollte das Berufungsgericht nach erneuter Prüfung zu dem Ergebnis gelangen, daß etwaige Schadenersatzansprüche der Voreigentümerin Dzus wirksam an den Kläger abgetreten worden sind, so wird zu berücksichtigen sein, daß Ersatzansprüche gegen den Beklagten zu 1) nicht nur aus unerlaubter Handlung, sondern auch aus schuldhafter Verletzung des Hausverwaltervertrages in Betracht kommen, und daß in-

soweit fahrlässiges Handeln genügt.

III.

Die Revision hat aber auch Erfolg, soweit sie sich gegen die Abweisung des Räumungs- und Herausgabeverlangens des Klägers richtet.

1. Zu Unrecht bemängelt die Revision allerdings, der Beklagte zu 1) sei als Hausverwalter nicht bevollmächtigt gewesen, einen langfristigen Mietvertrag für die Zeit abzuschließen, in der die Mietpreisbindung für Geschäftsräume durch die Einführung des Geschäftsraummietengesetzes in Berlin entfiel. Das Berufungsgericht hat sich mit der Frage, ob der Beklagte zu 1) zum Abschluß des Mietvertrages berechtigt war, auseinandergesetzt und sie unter Hinweis auf den in Berlin gerichtsbekannten Brauch, daß Hausverwalter stets ermächtigt seien, Mietverträge abzuschließen, bejaht. Zumindest liege darin, daß Wanda D. nach Aufhebung der Pfllegschaft den Beklagten zu 1) ohne Einschränkung zur Fortführung der Hausverwaltung ermächtigt habe, eine Vollmachtserteilung. Dem ist hinzuzufügen, daß eine von der Voreigentümerin ausgesprochene Beschränkung der Vertretungsmacht auf kurzfristige Verträge deshalb nahe gelegen hätte, weil der Beklagte zu 1) bereits als Abwesenheitspfleger am 19. Dezember 1955 einen zehnjährigen Mietvertrag mit Optionsrecht des Beklagten zu 2) für weitere zehn Jahre abgeschlossen hatte. Eine derartige Beschränkung der Vollmacht hat das Berufungsgericht auch nicht festgestellt. Verfahrensrügen, mit der diese

tatrichterliche Würdigung erschüttert werden könnte, hat die Revision nicht erhoben.

2. Der Vertrag vom 1. Oktober 1960 ist auch nicht deswegen unwirksam, weil § 17 ein Vorkaufsrecht des Beklagten zu 2) vorsah, das noch im Grundbuch eingetragen werden sollte, und weil diese Vereinbarung der in § 313 BGB vorgeschriebenen Schriftform entbehrte. Es handelt sich insoweit um eine neben dem Mietvertrag stehende selbständige Vereinbarung, deren Unwirksamkeit nach § 139 BGB die übrigen Abmachungen schon deshalb nicht berührte, weil der Beklagte zu 2) als Begünstigter stets zu erkennen gegeben hat, daß er den Mietvertrag auch ohne die das Vorkaufsrecht betreffende Klausel als wirksam ansieht. Das galt schon für den Mietvertrag vom 19. Dezember 1955, der gleichfalls ein Vorkaufsrecht des Beklagten zu 2) vorsah.

3. Der Mietvertrag war auch nicht wegen Verletzung der in § 566 BGB vorgeschriebenen Schriftform jederzeit kündbar, weil er, wie die Revision meint, nicht die als Mietvorauszahlung an den Eigentümer anzusehende Abstandszahlung des Beklagten zu 2) an den früheren Erdgeschoßmieter W. [REDACTED] enthielt. Inwiefern es sich bei dieser Zahlung von 12 000 DM um eine vorweggenommene Mietzinszahlung handeln soll, ist nicht ersichtlich. Es liegt nichts anderes vor als die vielfach übliche Abstandszahlung des neuen Mieters an den weichenenden Mieter. Sie bedurfte deshalb keiner Aufnahme in den schriftlichen Mietvertrag.

4. Auch § 24 1. BMietGB kann der Revision nicht zum Erfolg verhelfen. Der Kläger trägt vor, er habe eine angemessene Mieterhöhung verlangt. Da der Beklagte zu 2) die Zahlung verweigert habe, habe er nach § 554 BGB das Mietverhältnis fristlos kündigen können.

Ob die schriftliche Erklärung des Rechtsanwalts des Klägers vom 15. September 1961 schon deshalb nicht wirksam war, weil sie keinen Hinweis auf das Erste Bundesmietengesetz enthielt, kann dahinstehen; denn der Kläger konnte schon aus anderen Gründen den Mietzins nicht einseitig erhöhen.

Das Berufungsgericht hat die Anwendbarkeit des § 24 1. BMietGB nicht geprüft. Ob diese nur im Bezirk des Kammergerichts geltende Vorschrift wegen ihrer Abweichung von § 24 1. BMietG in der in der Bundesrepublik geltenden Fassung nicht revisibles Recht enthält, bedarf keiner Entscheidung. Denn nach § 564 Abs. 4 ZPO ist das Revisionsgericht befugt, in einem solchen Falle selbst das nicht reversible Recht anzuwenden (BGHZ 36, 348, 356; Urteil des erkennenden Senats vom 14. Dezember 1966 - VIII ZR 78/64 = WM 1967, 139).

Während § 24 1. BMietG in der in der Bundesrepublik geltenden Fassung die einseitige Mietpreiserhöhung durch schriftliche Erklärung des Vermieters bei Mietverhältnissen über Geschäftsräume zuläßt, die nach ihrem Abschluß von den Preisvorschriften ausgenommen worden sind, sieht § 24 1. BMietGB die entsprechende Anwendung der §§ 5, 7, 18 bis 21 für preisgebundene Mietverhältnisse vor. Das beruht darauf, daß zur Zeit des Inkrafttretens

dieser Vorschrift in Berlin die Mietverhältnisse über Geschäftsräume noch preisgebunden waren. Diese Preisbindung wurde erst durch das Geschäftsraummietengesetz Berlin (GRMGB vom 10. Januar 1961 (GVBl Berlin 1961, 161) mit Wirkung vom 1. März 1961 aufgehoben. Eine Anpassung des § 24 1. BMietGB an diese veränderte Rechtslage ist nicht erfolgt. Es ist daher mit Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit (Das Bundesmietrecht, Anm. 1 und 4 zu § 24 1. BMietG) davon auszugehen, daß die Vorschrift seither gegenstandslos ist, und dem Vermieter, falls kein langfristiger Mietvertrag vorliegt, nur die Möglichkeit der Kündigung bleibt, wenn er einen höheren Mietzins durchsetzen will.

Ein Bedürfnis, entgegen dem klaren Wortlaut § 24 1. BMietGB dennoch mit der Begründung anzuwenden, daß eine zur Zeit der Preisbindung zulässige Mieterhöhung, die allerdings 10 % nicht übersteigen durfte (vgl. § 5 1. BMietGB), erst recht für die Zeit nach Aufhebung der Preisbindung möglich sein müsse, kann nicht anerkannt werden. Eine Erhöhung des preisgebundenen Mietzinses für Geschäftsräume um 10 % war in Berlin seit 1. Januar 1957 möglich (Art. III des Gesetzes zur Übernahme des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts /Erstes Bundesmietengesetz/ vom 3. März 1956 (GVBl Berlin 1956, 2137)). Die Neufassung des § 24 1. BMietGB galt nach Art. III des Gesetzes zur Übernahme des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 29. Juni 1960 (GVBl Berlin 1960, 545) seit 1. Juli 1960. Die Vermieter von Geschäftsräumen hatten also schon in der

Zeit der Preisbindung die Möglichkeit, in Anwendung des Ersten Bundesmietengesetzes den Mietzins zu erhöhen. Nach dem durch § 23 Abs. 1 GRMGB aufgehobenen § 6 der Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 8. Juni 1953 (GVBl Berlin 1953, 386) in der Fassung der Verordnung vom 24. Juni 1954 (GVBl Berlin 1954, 329) konnten Vermieter und Mieter den Mietzins für Geschäftsräume ohne Genehmigung der Preisbehörde frei vereinbaren, und nach § 7 Abs. 3 unterlag überdies die Vermietung von Geschäftsraum, der nach dem 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, ohnehin nicht mehr den Preisvorschriften. Da durch § 5 GRMGB der Kündigungsschutz für Geschäftsräume beseitigt wurde und die Vermieter auf dem Wege einer Auflösung des Mietverhältnisses einen erhöhten Mietzins durchsetzen konnten, entfiel mit dem Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes Berlin die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung lediglich für langfristige Mietverträge für die Dauer ihrer Geltung. Es muß deshalb angenommen werden, daß der Gesetzgeber eine Anpassung des § 24 1. BMietG als rechtspolitisch nicht erforderlich bewußt unterlassen hat. Da Art. II des Gesetzes zur Einführung des Geschäftsraummietengesetzes im Land Berlin dem § 23 Abs. 2 1. BMietGB eine Nummer 3 angefügt hat, ist auch ersichtlich nicht etwa übersehen worden, daß für § 24 1. BMietGB an sich eine Anpassung an die Aufhebung der Preisbindung in Betracht kam. Die Vorschrift kann deshalb, da eine solche Anpassung unterblieb, jetzt nicht mehr angewandt werden.

5. Mit Recht beanstandet die Revision aber, daß das

Berufungsgericht bei der Prüfung der Frage, ob der Mietvertrag wegen Sittenwidrigkeit nichtig ist, den Prozeßstoff nicht erschöpfend gewürdigt hat. Das Berufungsgericht hat darauf abgestellt, daß der vereinbarte Mietzins zur Zeit des Vertragsschlusses, in dem die Mieten in Berlin besonders niedrig gelegen hätten, angemessen gewesen sei. Es hat in diesem Zusammenhang die Aufbauleistungen des Beklagten zu 2) berücksichtigt und auch in Betracht gezogen, daß der Beklagte zu 2) noch 1963 Räume in derselben Gegend zu einem mit dem hier vereinbarten Mietzins vergleichbaren Quadratmeterpreis habe mieten können. Schließlich hat es berücksichtigt, daß der Kläger das Grundstück noch nach Abschluß des Mietvertrages für nur 22 000 DM erworben hat.

Ob diese von der Revision angegriffenen Ausführungen an sich einer rechtlichen Nachprüfung standhalten würden, kann auf sich beruhen. Das Berufungsgericht hat nämlich nicht hinreichend beachtet, daß der Vertrag vom 1. Oktober 1960 den Kläger vor allem deswegen benachteiligt, weil er nicht nur auf zehn Jahre fest geschlossen worden ist, sondern darüber hinaus dem Beklagten zu 2) das Recht gegeben hat, ihn durch einfache Option um weitere zehn Jahre, d.h. also bis 1980 zu verlängern, und zwar, wie sich aus dem Wortlaut des Vertrages ergibt, zu dem am 1. Oktober 1960 vereinbarten Mietzins. Daß eine derart langfristige Bindung selbst dann, wenn man unterstellt, daß der Mietzins 1960 und in den Jahren danach mit Rücksicht auf die Aufbauleistungen des Beklagten zu 2) vertretbar war, angesichts der bevorstehenden

Mietpreisfreigabe für Geschäftsräume ein mit den guten Sitten nicht zu vereinbarendes Rechtsgeschäft sein kann, hat das Berufungsgericht verkannt und daher rechtsfehlerhaft nicht in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen.

6. Das angefochtene Urteil leidet aber noch an einem weiteren Mangel. Auch wenn der Mietvertrag vom 1. Oktober 1960 nach erneuter Prüfung nicht als sittenwidrig und nach § 138 BGB nichtig zu beurteilen wäre, wird zu untersuchen sein, ob der Beklagte zu 2) angesichts der Umstände, unter denen der Vertrag zustande kam, daran gehindert ist, sich auf die Wirksamkeit des Vertrages zu berufen. Auch wenn, wie ausgeführt, der Beklagte zu 1) bei Abschluß des Vertrages im Rahmen seiner Vertretungsmacht gehandelt hat, so konnte doch, jedenfalls objektiv, ein Mißbrauch dieser Vertretungsmacht vorliegen, wenn er kurz vor dem nach der Behauptung des Klägers allgemein erwarteten Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes in Berlin und damit der Aufhebung der Preisbindung und des Kündigungsschutzes für Geschäftsräume einen Vertrag mit so niedriger Miete auf die Dauer von praktisch 20 Jahren abschloß. War dieser Mißbrauch, was nahe liegt, jedenfalls für den Beklagten zu 2) erkennbar, so kann es bei Würdigung aller Umstände des Falles arglistig sein, wenn er den Kläger an dem aufgrund des Vollmachtsmißbrauches zustande gekommenen Vertrag festhält (vgl. RGZ 71, 219, 222; 145, 311, 313; 159, 363, 367; Urteil des erkennenden Senats vom 25. März 1964 - VIII ZR 280/62 = LM HöfeO § 14 Nr. 3 = MDR 1964, 592 = JZ 1964, 420). Auch unter diesem Gesichtspunkt bedarf der Sachverhalt

erneuter Prüfung.

IV.

Das angefochtene Urteil war daher in vollem Umfang aufzuheben. Bei der notwendig werdenden Zurückweisung hat der Senat von der Befugnis des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht. Die Entscheidung über die Kosten hängt von der Entscheidung in der Sache selbst ab. Sie war deshalb dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Weber

Mormann

Braxmaier