

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 157 G, 315 Abs. 3, 535

Zur Frage, ob der nach einer Leistungsvorbehaltsklausel zu vereinbarende Mietzins in Beziehung zu einer nach Be-
endigung des Mietvertrages vom Vermieter zu zahlenden
Entschädigung für Aufbauarbeiten des Mieters gesetzt wer-
den kann.

BGH, Urt.v. 4. Oktober 1967 - VIII ZR 51/66 - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 51/66

Verkündet am

4. Oktober 1967
Klett,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma E. F. K. [REDACTED] S ö h n e, Textilveredelung,
vertreten durch die persönlich haftenden Gesellschafter
Robert K. [REDACTED] und Hans K. [REDACTED] in St. T. [REDACTED], M. [REDACTED]weg [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Paul V. [REDACTED] in N. [REDACTED]
(Niederrhein), R. [REDACTED]weg,

Beklagten und Revisionsbeklagten, .

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Oktober 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 7. Januar 1966 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 21. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 25. Oktober 1946 vermietete die Klägerin an den Beklagten ein Fabrikgrundstück in N [REDACTED] für die Zeit vom 1. Oktober 1946 bis 31. Dezember 1966. Der Mietvertrag lautet auszugsweise:

"...

§ 3

Mietzins.

- (1) Die Jahresmiete beträgt für die bebaute Fläche Rm 11.000,--. Hierbei ist eine Miete von Rm 5,-- pro qm bebauter Fläche für die einwandfreien Gebäude zugrunde-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

gelegt, wobei von einer Größe von 2.200 qm ausgegangen wird. Für die unbebaute Fläche beträgt die Jahresmiete Rm 1.000,--, sodaß sich also eine Jahresmiete von insgesamt Rm 12.000,-- ergibt.

...

§ 4

Instandhaltung und Zubauten.

- (1) Vander (Beklagter) hat die gemieteten Gebäude im Innern und Äußeren auf ihre Kosten in ordnungsmäßigen und gebrauchsfähigen Zustände zu erhalten.
- (2) Vander ist berechtigt, auf den gemieteten Grundstücken auf eigene Kosten Umbauten und Zubauten wie Werkswohnung, Büros, Lagerräume, sanitäre Anlagen u.a.m. einschließlich Umfassungsmauern sowie Erstellung eines separaten Zugangs zur Fabrik vom R. [REDACTED] weg aus, ferner Anlegung von Dampf- und Warmwasserheizung vorzunehmen. Ein Abbruch darf jedoch erst erfolgen, wenn Vander den Nachweis führt, daß sie das zum Wiederaufbau erforderliche Baumaterial und gegebenenfalls die erforderliche Baugenehmigung besitzt. Derartige Bauten und Neuanlagen werden bei Beendigung des Mietvertrages von K. [REDACTED] (Klägerin) übernommen und die dadurch erfolgte Wertsteigerung nach folgenden Gesichtspunkten vergütet:
 - a) Durch zwei von beiden Vertragschließenden gemeinschaftlich zu bestellenden Gutachter wird der Wert der heute vorhandenen Gebäude einschließlich aller wesentlichen Bestandteile (Heizungsanlagen usw.) in dem Zustande festgestellt, in dem sich die Gebäude heute befinden und zwar Basis Baukosten 1913.
 - b) Bei Auflösung des Mietverhältnisses wird in gleicher Weise der Wert der Gesamtgebäude (Basis Baukosten 1913) festgestellt. Der sich dann ergebende Unterschiedsbetrag ist der an V. [REDACTED] zu zahlenden Vergütung

zugrunde zu legen, jedoch bis höchstens 150 %, bei vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses jedoch nur bis 100 %, des Jetztwertes der alten Gebäude (Basis Baukosten 1913) und mit dem dann geltenden Baukosten-Index zu multiplizieren.

1. Beispiel:

Heutiger Wert (Basis 1913):	Rm 40.000
Gesamtwert bei Beendigung 31. Dezember 1966 (Basis 1913):	<u>" 100.000</u>
Differenz:	<u>Rm 60.000</u>

Baukosten-Index 31. Dezember
1966 90 %,

demnach Unterschiedsbetrag:	Rm 54.000
	=====

2. Beispiel:

Heutiger Wert (Basis 1913):	Rm 50.000
Gesamtwert bei Beendigung 31. Dezember 1966 (Basis 1913):	<u>" 90.000</u>
Differenz:	<u>Rm 40.000</u>

Baukosten-Index 31. Dezember
1966 200 %,

demnach Unterschiedsbetrag:	Rm 80.000
	=====

- c) Von dem so errechneten Unterschiedsbetrag sind unabhängig davon, wann die Zu- oder Umbauten begonnen oder beendet worden sind, vom 30. Juni 1947 ab für jedes angefangene Mietjahr 3 % abzurechnen.

...

§ 5

Sonstiges.

...

- (4) Sollten Verhältnisse eintreten, durch welche es dem Vermieter billigerweise nicht mehr zugemutet werden kann, zu den vereinbarten Vergütungen die Vermietung fortzusetzen, so muß eine Umstellung der vereinbarten Mietsätze erfolgen, welche den veränderten Verhältnissen Rechnung trägt. Diese Vereinbarung findet sinngemäß Anwendung zugunsten des Mieters, wenn veränderte Verhältnisse dies rechtfertigen."

Unstimmigkeiten über die Miethöhe endeten mit einem außergerichtlichen Vergleich vom 26. April 1951. In ihm heißt es auszugsweise:

- "1. Bis zum 31. Dezember 1950 verbleibt es bei der gemäß § 3 Abs. 1 des Vertrages vom 25. Oktober 1946 zu zahlenden Miete, die auch weiterhin als vertraglich vereinbart gilt.
2. Mit Rücksicht auf die persönlichen Verhältnisse V [REDACTED], insbesondere die Aufwendungen für die Um- und Erweiterungsbauten auf dem vermieteten Grundbesitz, verzichtet K [REDACTED] bis auf weiteres ab 1. Januar 1951 auf einen monatlichen Teilbetrag von DM 250,-- (zweihundertfünfzig Deutsche Mark) der laufend zu zahlenden Miete. Die Bestimmung in § 4 Abs. 2 des Mietvertrags werden hierdurch nicht berührt.
3. Der Verzicht gemäß Ziffer 2. gilt solange, wie die zurzeit für Industrieobjekte gleicher Art geltenden Mieten unverändert bleiben. Erhöhen oder ermäßigen sich diese Sätze allgemein um 10 % (zehn Prozent) oder mehr, so ist jeder Vertragsteil berechtigt, die Verzichtsvereinbarung gemäß Ziffer 2. mit einer

Frist von 3 (drei) Monaten zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen.

4. Wird eine Verzichtsvereinbarung aufgekündigt, so soll innerhalb der Kündigungsfrist versucht werden, durch gütliche Verständigung eine andere - für beide Teile tragbare - Lösung zu finden. Ist dies nicht möglich, so gilt nach Ablauf der Kündigungsfrist wieder § 3 Abs. 1 des Mietvertrags ohne die unter Ziffer 2. dieses Vergleichs vereinbarte Beschränkung und steht dann die Fortsetzung des Rechtsstreits über die Miethöhe ebenfalls wieder offen.

..."

Die Klägerin kündigte die Verzichtsvereinbarung vom 26. April 1951 mit einem Schreiben vom 20. Dezember 1957 zum 1. April 1958. Sie begründete in diesem Schreiben die Kündigung damit, daß eine allgemeine Erhöhung der Mieten und Pachten seit dem 1. Januar 1951 um 10 % und mehr eingetreten sei. Die Klägerin verlangte ab 1. April 1958 den vollen Mietzins von monatlich 1.000 DM, den der Beklagte spätestens seit 1. Januar 1961 auch zahlt.

Für die Zeit ab 1. November 1961 beanspruchte die Klägerin zuerst einen Mietzins von monatlich 3.000 DM, später von 2.400 DM. Seit 1. April 1963 verlangt sie monatlich 3.000 DM. Der Beklagte hält sich zur Zahlung von mehr als 1.000 DM nicht für verpflichtet.

Mit der Klage macht die Klägerin den Unterschiedsbetrag zwischen dem verlangten und dem gezahlten Mietzins für die Zeit bis 30. Juni 1964 in Höhe von insgesamt 53.800 DM nebst Zinsen geltend.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Das Berufungsgericht legt den § 5 Abs. 4 des Mietvertrages dahin aus, die Parteien hätten sich verpflichtet, die Miete im Wege einer vertraglichen Absprache veränderten Verhältnissen anzupassen. Es meint, die Parteien hätten offensichtlich nicht daran gedacht, Streitigkeiten könnten einer Einigung im Wege stehen. Daher komme es darauf an, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lücke in ihren Abreden erkannt hätten. Da sie die Benachteiligung einer jeden Partei durch die Beibehaltung der Miethöhe ausschließen wollten, entspreche eine gerichtliche Entscheidung zum Schutze des jeweils Betroffenen ihrem mutmaßlichen Parteiwillen; eher jedenfalls als eine Schiedsgutachter- bzw. Schiedsgerichtsklausel. Nach dem Vertrage müsse einer solchen gerichtlichen Entscheidung auch der Vorrang vor einer Mietanhebung nach dem I. Bundesmietengesetz eingeräumt werden.

Gegen diese Ausführungen wendet die Revision sich nicht. Daß eine solche Vereinbarung ohne Verstoß gegen § 3 WährG getroffen werden kann, entspricht auch ständiger Rechtsprechung des Senats (Urteile vom 4. Juni 1962 - VIII ZR 24/61 - BGH Warn 1962 Nr. 137 = IM WährG

§ 3 Nr. 13 = NJW 1962, 1393 und vom 25. Januar 1967 - VIII ZR 206/64 - BGH Warn 1967 Nr. 27 = NJW 1967, 830). Rechtliche Bedenken bestehen allerdings gegen die im Wege ergänzender Vertragsauslegung gewonnene Auffassung des Berufungsgerichts, nach dem mutmaßlichen Parteiwillen sei das Gericht zur Entscheidung über die Mietzinserhöhung berufen. Die Tatsache, daß die Parteien keine ausdrückliche Regelung darüber getroffen haben, wer für den Fall, daß sie sich nicht einigen können, die Entscheidung treffen solle, führt nicht ohne weiteres zu einer Vertragslücke. Denn nicht alles, worüber in einem Verträge eine Regelung fehlt, stellt schon eine Vertragslücke dar. Soweit die Vertragsparteien bei Vertragsschluß keine vom Gesetz abweichende Regelung treffen, überlassen sie in der Regel die Ausgestaltung den Gesetzesvorschriften (BGHZ 40, 91, 103). Für den hier vorliegenden Fall, daß die Vertragsteile nicht darüber einig sind, wer den Umfang der für eine Leistung versprochenen Gegenleistung bestimmen solle, trifft das Gesetz in § 316 BGB die ausdrückliche Regelung, daß die Bestimmung im Zweifel demjenigen Teile zustehen solle, der die Gegenleistung zu fordern hat (für einen entsprechenden Fall Urteil BGH vom 20. März 1964 - V ZR 46/63 - WM 1964, 561 = Betr. 1964, 878; vgl. auch BGHZ 40, 206, 217 und Urt. vom 8. Juli 1966 - V ZR 14/64 - BGH Warn 1966 Nr. 161). Nach § 316 BGB hätte also die Klägerin den Mietzins bestimmen dürfen, der nach § 5 Abs. 4 des Mietvertrages bei Veränderung der Verhältnisse geschuldet wurde. Der Frage, ob die Auslegung des Berufungsgerichts mit der Bestimmung des § 316 BGB vereinbar ist, braucht indessen nicht nachgegangen zu werden.

Die Klägerin hat ihre Bestimmung getroffen und für die Zeit vom 1. November 1961 bis 31. März 1963 einen Mietzins von 2.400 DM und für die anschließende Zeit einen Mietzins von 3.000 DM monatlich gefordert. Wie sich aus § 5 Abs. 4 des Mietvertrages ergibt, sollte die Bestimmung nach billigem Ermessen erfolgen. Denn eine Neufestsetzung sollte nur erfolgen, wenn dem Vermieter billigerweise nicht mehr zugemutet werden kann, zu den vereinbarten Vergütungen die Vermietung fortzusetzen, und die Umstellung der vereinbarten Mietsätze sollte den veränderten Verhältnissen - wie zu ergänzen ist - billigerweise Rechnung tragen. Nach § 315 Abs. 3 BGB ist die von der Klägerin getroffene Bestimmung für den Beklagten aber nur verbindlich, wenn sie der Billigkeit entspricht. Zur Nachprüfung kann der Beklagte nach § 315 Abs. 3 Satz 2 das Gericht anrufen. Die Entscheidung des Gerichts begehrt der Beklagte, indem er gegenüber der Leistungsklage der Klägerin geltend macht, der geforderte und damit von der Klägerin bestimmte Mietzins entspreche nicht der Billigkeit. Damit erweist sich jedenfalls im Ergebnis die Auffassung des Berufungsgerichts als zutreffend, es sei zur Bestimmung des Mietzinses zuständig.

II. 1. Das Berufungsgericht meint jedoch, Verhältnisse, unter denen der Beklagte nach § 5 Abs. 4 des Mietvertrages verpflichtet sein könnte, die Mietpreisabrede dem Verlangen der Klägerin entsprechend abzuändern, seien nicht eingetreten. Möchten auch Steigerungen des Mietpreises für vergleichbare Industrieobjekte regelmäßig Anlaß geben, die bisherige gezahlte Miete auf ihre Angemessenheit zu überprüfen, so könne sich doch die Klägerin hierauf nach dem Sinn und Zweck der vertraglichen Erhöhungsklausel nicht berufen.

Selbst wenn die Berechtigung des Klageverlangens allein an Hand der Aufwärtsentwicklung der Mietpreise überprüft werde, erschienen die Ansprüche der Klägerin übersetzt. Der später auf 1.000 DM umgestellte Mietzins sei bei Abschluß des Mietvertrages in Anbetracht des heruntergekommenen Zustandes, in dem sich das Mietobjekt bei seiner Übernahme befunden habe, offensichtlich zu hoch gewesen. Zum Ausgangspunkt für die Ermittlung des Satzes der Mietsteigerung könne nicht das Jahr 1946 mit dem damaligen Mietzins von 1.000 RM, sondern billigerweise nur der Zeitpunkt gemacht werden, in dem die auf 750 DM herabgesetzte Miete nicht mehr dem Wert des Mietobjektes in seinem übernommenen Zustand entsprochen habe.

Mit Rücksicht auf die Wertsteigerungen, die das Grundstück im Laufe der Mietzeit durch die Leistungen des Beklagten erfahren hätten, würde aber, so meint das Berufungsgericht, eine Erhöhung des jetzt 1.000 DM betragenden Mietzinses einem gerechten und billigen Interessenausgleich, wie ihn die Parteien ausdrücklich mit einer Mietanpassung erreichen wollten, entgegenstehen. Das Verlangen auf Mietzinserhöhung müsse scheitern, weil die Pflicht der Klägerin, bei Beendigung des Mietverhältnisses Aufwendungen zu erstatten, sonst unangemessen niedrig ausfallen würde. Nach § 4 Abs. 2 des Mietvertrages habe sie die Investitionen des Beklagten, die nach dessen Angaben bis Ende 1966 eine Million DM betragen würden, lediglich in Höhe von 85.000 DM zu ersetzen. Damit seien aber die Vorteile, die der Klägerin bei der Rückgabe am 31. Dezember 1966 auf Grund der Leistung des Beklagten zufielen, nur zu einem unerheblichen Teil aufgewogen. Davon, daß es zu einer unzumutbaren Benachteiligung der Klägerin führe, die billigerweise auszugleichen

sei, wenn die Klägerin trotz des allgemeinen Steigens des Mietpreises bei dem vereinbarten Mietzins verbleiben müsse, könne keine Rede sein. Das gelte auch, wenn der Beklagte seine Instandhaltungspflicht, wie die Klägerin behauptet, vernachlässigt haben sollte.

2. Die Revision der Klägerin muß Erfolg haben, weil die Gesichtspunkte, die das Berufungsgericht für seine Ansicht verwertet, daß eine Mietzinserhöhung nicht angebracht sei, der rechtlichen Nachprüfung nicht standhalten.

a) Wenn das Berufungsgericht dem ihm unbillig erscheinenden Umstand, daß der Beklagte bei vertragsgemäßen Ausgleich seiner Aufwendungen sie nur zu einem geringen Teil erstattet erhalte, durch Festsetzung eines niedrigeren Mietzinses begegnen will, so liegt dem der Gedanke zugrunde, daß bei der Errichtung der Industriebauten eine von den Parteien nicht vorhergesehene wirtschaftliche Entwicklung eingetreten sei, die eine Anpassung des Vertrages erforderlich mache. Dabei hat das Berufungsgericht aber außer acht gelassen, daß es seine Entscheidung am Willen der Parteien ausrichten muß und bei der ihm obliegenden Bemessung des Mietzinses nicht gegen den Sinn und Zweck der hierüber von den Parteien getroffenen Vereinbarung verstoßen darf.

Die Parteien haben zwischen der Zahlung des Mietzinses und der Entschädigung für Um- und Erweiterungsbauten scharf unterschieden. Mietzins hat der Beklagte nur für den bei Vertragsschluß unbebauten Teil des vermieteten Grundstücks und für die bei Vertragsschluß

vorhandenen einwandfreien Gebäude nach ihrem damaligen Erhaltungszustand zu zahlen. Er schuldet dagegen keine Miete für die von ihm errichteten Um- und Erweiterungsbauten. Für die Erwägung, der Beklagte habe durch Herrichtung der Mieträume einen "Baukostenzuschuß" geleistet und sei berechtigt, ihn durch einen niedriger als üblich festgesetzten Mietzins "abzuwohnen", ist daher kein Raum. Daß der vereinbarte Mietzins durch die wirtschaftliche Entwicklung überholt werde, haben die Parteien in Betracht gezogen. Alsdann sollte der Beklagte einen den veränderten Verhältnissen Rechnung tragenden, also angemessenen Mietzins zahlen. Über die Entschädigung des Beklagten für seine Um- und Erweiterungsbauten ist eine besondere Regelung getroffen. Sie ist völlig unabhängig von der laufenden Mietzahlungspflicht und erst bei Vertragsende fällig. Selbst wenn vorauszusehen wäre, daß bei vertragsgemäßer Abwicklung das Ergebnis unbillig wäre, und wenn eine Auslegung des Mietvertrages ergäbe, daß der Beklagte diese Unbilligkeit nicht hinzunehmen braucht, so wäre es vertragsfremd und nicht sachgerecht, einen als "billig" anzusehenden Erfolg über die Bemessung des Mietzinses zu erstreben und die Höhe des laufenden Mietzinses zu dem Betrage der bei Vertragsende zu zahlenden Entschädigung für die der Klägerin zufallenden Gebäude in Beziehung zu setzen.

b) Die Trennung der Berechnung des Mietzinses von der Errechnung der Entschädigung ist auch allein wirtschaftlich sinnvoll. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klägerin könne sich bei Berücksichtigung der Wertsteigerungen, die das Grundstück durch die Leistungen des Beklagten erfahren habe, nicht auf die Mieterhöhungs-

klausel berufen, ist sachlich nicht haltbar. Das Berufungsgericht stellt es, wie seine Berechnung ergibt, nicht etwa auf die Erhöhung des Grundstückswertes im Zeitpunkt der Vollendung der Bauten ab, sondern auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses. Dieser Ausgangspunkt ist von der Auffassung des Berufungsgerichts aus richtig; denn da der Beklagte, wie oben erwähnt ist, für die Bauten keinen Mietzins zu zahlen hat, erwächst der Klägerin ein Vorteil aus den Bauten erst zu der Zeit, in der ihr das Grundstück zurückgegeben wird. Welchen Wert sie in diesem Zeitpunkt haben würden, war aber sowohl im Jahre 1961, als die Klägerin eine Erhöhung des Mietzinses erstmalig verlangte, als auch bei Erlaß des Berufungsurteils ganz ungewiß. Feststellbar waren allenfalls die aufgewendeten Beträge. Davon geht auch das Berufungsgericht aus. Es berücksichtigt zwar entgegen der Meinung der Revision bei der Berechnung der Ausgleichszahlung den Wert der Investitionen (angeblich 1 Million DM) betragsmäßig nicht. Wenn es ausführt, mit einer Ausgleichszahlung von 85.800 DM seien die Vorteile, die der Klägerin schon in einem Jahr - gemeint ist wohl: bei Vertragsende - auf Grund der Leistung des Beklagten zufließen, nur zu einem unerheblichen Teil aufgewogen, so liegt dem aber unausgesprochen der Gedanke zugrunde, hohe Investitionen des Beklagten müßten notwendig zu einer hohen Steigerung des Grundstückswertes führen. Ein solcher Schluß wäre aber, wie die Revision zutreffend rügt, unrichtig. Der Bundesgerichtshof hat wiederholt ausgesprochen, daß zur Ermittlung des Betrages, um den sich ein Grundstückswert erhöht, nicht allein auf den Bauwert, sondern in der Regel auf den Ertrag abzustellen ist (BGHZ 17, 236, 340).

Trotz hoher Investitionen könnte, wie die Revision mit Recht geltend macht, der Wert der Gebäude gering sein, wenn der Beklagte etwa seine Pflicht zur Instandhaltung vernachlässigte, die Gebäude durch Brand beschädigt würden oder ihre Verwendbarkeit durch Konjunkturänderung beeinträchtigt würde. Das gilt umso mehr, als die Parteien in der mündlichen Verhandlung vorgetragen haben, der Mietvertrag sei um 5 Jahre verlängert worden.

Das Berufungsgericht, an das die Sache zurückzuverweisen ist, wird danach festzustellen haben, wie hoch sich seit 1. November 1961 jeweils der angemessene Mietzins für den bei Vertragsschluß unbebauten Teil und für die bei Vertragsschluß vorhandenen einwandfreien Gebäude unter Zugrundeliegung ihres damaligen Erhaltungszustandes beläuft, und danach zu beurteilen haben, ob und gegebenenfalls ab welchem Zeitpunkt die Klägerin billigerweise eine Erhöhung des Mietzinses über monatlich 1.000 DM hinaus verlangen kann. Darauf, ob nach der Währungsreform ein Mietzins von 750 DM oder 1.000 DM angemessen gewesen ist, kommt es nicht an, weil der Beklagte der Klägerin spätestens seit 1. Januar 1961 einen Mietzins von 1.000 DM zugestanden hat. Ebenso kann im vorliegenden Rechtsstreit dahinstehen, wieweit die Klägerin sich bei Rückgabe des Grundstücks auf die Vereinbarung über die Berechnung des Erstattungsbetrages berufen kann, und welchen Betrag sie etwa nach Treu und Glauben zu erstatten hat.

c) Unter diesen Umständen bedarf es auch keinen näheren Eingehens auf die Ausführungen des Berufungsgerichts, die Voraussetzungen für eine Mietanhebung nach §§ 19, 24 I. BMG seien nicht erfüllt. Diese Vorschriften greifen nicht Platz, wenn die Vertragsparteien, wie es hier geschehen ist, wirksam eine Vereinbarung über die Erhöhung des Mietzinses getroffen haben.

III. Es erschien angemessen, bei der Zurückverweisung von der Befugnis des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch zu machen. Die Entscheidung über die Kosten der Revision war dem Berufungsgericht zu übertragen, weil die Kostenverteilung vom Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Artl Dr. Mezger Mormann