

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

1. BundesmietenG §§ 18, 24

- a) Der Stichtag für die Ermittlung der ortsüblichen Miete im Sinne der §§ 24, 18 l. BMG ist nicht der Tag, zu dem sich die erste freie Marktmiete nach Wiederherstellung der Preisfreiheit auf dem Markt der Geschäftsraummiets gebildet hat.
- b) Der Vermieter hat grundsätzlich nur einmal das Recht, eine Mieterhöhung nach den §§ 24, 18 l. BMG zu verlangen. Auch der Umstand, daß sich die ortsübliche Miete nachträglich weiter erhöht, berechtigt den Vermieter nicht zu weiteren einseitigen Mieterhöhungserklärungen.

BGH, Urt. v. 15. Januar 1964 - VIII ZR 61/63 - OLG Köln
LG Bonn

VIII ZR 61/63

Verkündet
am 15. Januar 1964
Wist,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

des Walter P. [REDACTED] in B. [REDACTED], K. [REDACTED],
Beklagten und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Eheleute Heinz und Else H. [REDACTED] in B. [REDACTED], K. [REDACTED]
[REDACTED],
Kläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 15. Januar 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Artl, Dr. Dorschel, Dr. Messner und Mormann
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 10. Januar 1963 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer des im Kriege zerstörten, 1950 wiederaufgebauten Hausgrundstücks B ■■■, K ■■■■■ 16. Die Kläger mieteten durch Vertrag vom 1. April 1950 vom Beklagten ein Ladenlokal in Größe von etwa 88 qm nebst Lagerräumen im Keller und einen Kohlenkeller im Tiefkeller (insgesamt etwa 25 qm) zum Betriebe eines Elektroeinzelhandels- und Installationsgeschäftes. Die Miete betrug ursprünglich jährlich 7 200 DM, zahlbar in Monatsraten von 600 DM. Dazu heißt es (in § 4 Nr. 1 Abs. 1) "vorbehaltlich einer gesetzlich zugelassenen Mieterhöhung, die in diesem Falle zu der vereinbarten Miete hinzutritt" und (in § 4 Abs. 2 Satz 1): "Sollten preisrechtliche Anordnungen ergehen, durch die eine Erhöhung der Miete zugelassen wird, so verpflichtet sich der Mieter schon jetzt, diese Erhöhungen anzuerkennen." Gleichzeitig mit dem Mietvertrag wurde ein Zusatzvertrag abgeschlossen. Darin verpflichteten sich die Kläger zur Zahlung eines (unverzinslichen) Baukostenzuschusses von 25 000 DM, dessen Rückzahlung durch Anrechnung eines monatlichen Betrages von 210 DM auf die Miete vorgesehen war. Das Mietverhältnis sollte mit der schlüsselfertigen Übergabe des Mietgegenstandes beginnen und von da an mindestens 20 Jahre dauern. Diese Mindestmietzeit wurde später - nach Behauptung des Beklagten einmal durch eine Vereinbarung vom 31. August 1954 - verlängert, ohne daß damals gleichzeitig die Miete erhöht wurde. Zum Mietgegenstand gehörte nach dem Zusatzvertrag noch "der Pavillon" im Anbau in einer Größe von etwa 75 qm. Von diesem Pavillon hatte der Beklagte lediglich den Fußboden herzustellen. Den Ausbau im übrigen übernahmen die Kläger auf eigene Kosten als verlorenen Baukostenzuschuß. Dafür hatten sie für diesen "Pavillon" zehn Jahre keine Miete zu zahlen. Danach sollte die zuständige Behörde den zulässigen Mietpreis bestimmen, der alsdann zusätzlich zu zahlen war. Am 11. August 1959 mieteten die Kläger vom Beklagten weitere Nebenräume im Tiefkeller für monatlich 110 DM.



Nach dem Inkrafttreten des 1. Bundesmietengesetzes am 1. August 1955 hatte der Beklagte mit Schreiben vom 9. Juni 1956 erstmalig eine Erhöhung des Mietzinses für die ursprünglich gemieteten Räume (Laden 88 qm und Kellerräume 25 qm) auf monatlich 1 000 DM verlangt. Die Beklagten erkannten schriftlich "dem Grunde nach die Anwendung des § 24 Abs. 2 des 1. BMG auf das Mietverhältnis an", erhoben jedoch Einwendungen gegen die Höhe des geforderten Betrages. Nach weiterem Schriftwechsel kam folgende Vereinbarung zustande (Schreiben vom 28. Juni 1956):

- "1. Die Miete wird mit Wirkung vom 1.7.1956 auf 900 DM erhöht, damit ist die Miete an die heutige ortsübliche Miete angepaßt.
2. Der Vermieter verzichtet für die Dauer der nächsten zwei Jahre auf eine weitere Erhöhung."

Mit Schreiben des Haus- und Grundbesitzervereins vom 31. März 1960 forderte der Beklagte von den Klägern für den Laden und den Pavillon, deren Größe mit insgesamt 165 qm angegeben ist, unter Zugrundelegung eines als angemessen und ortsüblich bezeichneten Quadratmeterpreises von 18 DM vom 1. April 1960 an den Betrag von 2 970 DM monatlich. In dieser Zuschrift heißt es, am 1. April 1960 sei die Mietfreiheit für den Pavillon gemäß Zusatzvertrag vom 1. April 1950 abgelaufen, auch hinsichtlich des Ladens müsse eine neue Vereinbarung getroffen werden, weil die Vereinbarung vom 28. Juni 1956 nur zwei Jahre habe in Kraft bleiben sollen und unterdessen eine erhebliche Erhöhung der Geschäftsräummieten eingetreten sei. Außerdem ist bemerkt, wenn es zu der vorgeschlagenen neuen Mietvereinbarung komme, sei der Beklagte bereit, für die ebenfalls von den Klägern gemieteten Lagerräume in der Höhe des Heizungskellers keinen weiteren Mietzins zu fordern. Die Kläger lehnten eine allgemeine weitere Mieterhöhung ab, erklärten sich

jedoch bereit, für den Pavillon einen durch die zuständige Behörde festgesetzten Mietpreis zu zahlen (Schreiben vom 7. April 1960) und wandten sich zwecks Festsetzung am gleichen Tage an die Preisbehörde für Mieten und Pachten der Stadt Bonn, die mit Bescheid vom 30. April 1960 ablehnte, tätig zu werden, weil sie nicht zuständig sei. Ein weiterer Schriftwechsel zwischen dem den Beklagten vertretenden Haus- und Grundbesitzerverein in Bonn und dem Prozeßbevollmächtigten der Kläger führte zu keinem Ergebnis.

Die Kläger erhoben daraufhin Klage 1. auf Feststellung, daß die von ihnen für den Laden mit Lagerräumen, Keller und Kohlenkeller laut Mietvertrag vom 1. April 1950 zu zahlende Miete 900 DM betrüge, hilfsweise die hiervon abweichende höhere Miete festzustellen und 2. auf Bestimmung der für den sog. Pavillon zu zahlenden Miete (gemäß § 319 BGB). Dabei beanstandeten sie die Angemessenheit des vom Beklagten für Laden und Pavillon angegebenen Quadratmeterpreises von 18 DM. Im Schriftsatz vom 24. Mai 1960 berechnete der Beklagte seine Forderung von 2 970 DM dahin, er verlange einen Mietpreis von (nur) 10,24 DM als Durchschnitt für alle von den Klägern gemieteten Räume einschließlich der Kellerräume. Deren Grundfläche gab er mit insgesamt 290 qm an, wovon auf das Ladenlokal mit den 1950 gemieteten Nebeneräumen im Keller eine Grundfläche von 115 qm entfielen. Für die Zulässigkeit der Mieterhöhung berief er sich auf § 24 I. BMG. Außerdem gab er zwecks Berechnung des angeblich ortsüblichen Mietpreises eine Reihe von seiner Auffassung nach in Betracht kommenden Vergleichsobjekten unter Mitteilung der seiner Behauptung nach dafür gezahlten Mieten an.

Das Landgericht entschied durch Teilurteil über die Feststellungsklage, der es hinsichtlich des Hauptantrages mit der Begründung stattgab, über die vom Kläger in der Vereinbarung vom 28. Juni 1956 zugestandenen Mieter-

höhung auf 900 DM sei eine weitere Mietanhebung durch einseitige Erklärung des Beklagten nicht zulässig. Wegen der Bestimmung der Miete für den Pavillon ist der Rechtsstreit noch beim Landgericht anhängig.

Im Berufungsverfahren hat der Beklagte seine erhöhte Mietzinsforderung für die durch den Hauptmietvertrag vom 1. April 1955 vermieteten Räume schließlich im Schriftsatz vom 4. April 1961 wie folgt berechnet: für das Ladenlokal in Größe von 88 qm nach einem Quadratmeterpreis von 18 DM = 1 584 DM und für die Lagerfläche (im Keller) in Größe von 25 qm nach einem Quadratmeterpreis von 9 DM = 225 DM = insgesamt 1 809 DM. Wegen der Ortsüblichkeit hat er sich auf die früher mitgeteilten Vergleichsmieten berufen.

Das Berufungsgericht hat unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung und Abweisung der weitergehenden Klage festgestellt, daß die Miete für die den Klägern lt. (Haupt) Vertrag vom 1. April 1950 gemieteten Räume (ohne Anbau) bis zum 30. Juni 1960 = 900 DM und vom 1. Juli 1960 an monatlich 1 056 DM beträgt.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Beklagten, der beantragt, die Klage insoweit abzuweisen, als ihr das Berufungsgericht für die Zeit nach dem 30. April 1960 stattgegeben hat. Die Kläger beantragen Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht geht ohne Rechtsirrtum davon aus, daß es sich bei den von den Klägern in einen Haupt- und einen Hilfsantrag unterteilten Klagantrag zu 1 in Wirklichkeit um einen einzigen Antrag handelt. Der Beklagte berührte sich den Klägern gegenüber eines Mietzinsan-

spruchs zunächst in Höhe von monatlich 1 560 DM und später von 1 809 DM für den Ladenraum (in Größe von 88 qm) und für die Kellerräume (in Größe von 25 qm), über die sich der ursprüngliche Mietvertrag vom 1. April 1950 verhält. Die Kläger leugnen den Anspruch des Beklagten, soweit er den Betrag von 900 DM übersteigt, der ab 1. Juni 1956 als neue Mieta vereinbart wurde. Mit ihrer Klage verfolgen sie danach ein negatives Feststellungsbegehren.

II. Den Vertrag vom 28. Juni 1956, durch den die Mieta von ursprünglich 600 DM auf 900 DM erhöht wurde, legt das Berufungsgericht dahin aus, daß durch ihn dem Beklagten das Recht zu einer (nochmaligen) Mieterhöhung eingeräumt worden sei. Der Erklärung unter 1 dieser Vereinbarung, daß durch die damalige Erhöhung der Mietzins an die "heutige ortsübliche Mieta", also den damals ortsüblichen Mietpreis, angepaßt sei, und dem Verzicht des Beklagten (unter Nr. 2) auf eine weitere Mieterhöhung während der nächsten zwei Jahre entnimmt das Berufungsgericht, daß dem Beklagten die Möglichkeit einer weiteren Erhöhung des Mietzinses auf eine spätere ortsübliche Höhe unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (§§ 24, 18 1. BMG) habe erhalten bleiben sollen. Den befristeten Verzicht des Beklagten legt das Berufungsgericht dahin aus, daß die Kläger dem Beklagten für die Zeit nach Fristablauf ein Recht zu einer weiteren einseitigen Mieterhöhung nicht unabhängig von der Regelung in §§ 24, 18 1. BMG zugestanden hätten. Es geht deshalb davon aus, daß der Beklagte eine erhöhte Mieta nur verlangen könne, wenn er eine den Vorschriften der §§ 18, 24 1. BMG entsprechende Mieterhöhungserklärung abgegeben habe. In dem Schreiben des Haus- und Grundbesitzervereins vom 31. März 1960 erblickt es eine solche rechtswirksame Erklärung deshalb nicht, weil in ihm weder Vergleichsobjekte noch Vergleichsmieten angegeben seien. Das sei erst im Schriftsatz vom 24. Mai 1960 nachgeholt worden. Dieser enthalte

eine zum 1. Juli 1960 wirkende formgerechte Mieterhöhungserklärung, nach der sich die Miete auf den darin errechneten Betrag von 1 177,60 DM (115 qm x 10,24 DM) erhöhe, wenn der damit verlangte Mietzins bei Abgabe der Erhöhungserklärung im Mai 1960 ortsüblich gewesen sei. Dem Schriftsatz vom 4. April 1961, in dem der Beklagte die Miete für das Ladenlokal auf monatlich 1 584 DM und für die bereits am 1. April 1950 mitgemieteten Nebenräume auf 225 DM und damit die Gesamtmiete auf 1 809 DM errechnet, entnimmt das Berufungsgericht keine neue Erhöhungserklärung auf einen neuen Zeitpunkt; es erblickt darin lediglich eine Ergänzung und Klarstellung der früheren Erklärungen des Beklagten. Abschließend kommt es zu dem Ergebnis, der Beklagte könne von den Klägern für die hier in Betracht kommenden Räume den Mietzins verlangen, der bei Abgabe der Erhöhungserklärung im Mai 1960 ortsüblich gewesen sei. Diesen stellt es, indem es das Gutachten des Sachverständigen Keltenich zugrundelegt, auf 1 056 DM monatlich fest.

III. Die Revision greift das Berufungsurteil in folgenden Richtungen an: Sie meint, das Berufungsgericht hätte eine Mieterhöhung bereits ab 1. Mai 1960 zusprechen müssen. Die Mieterhöhung habe auch nicht nach den im Mai 1960 ortsüblichen Mieten ermittelt werden dürfen, sondern habe zunächst nach den entsprechenden Mieten vom 1. Juli 1960 und vom 1. Mai 1961 ab nach den zu diesem Zeitpunkt ortsüblichen Mieten bemessen werden müssen. Schließlich sei die angemessene ortsübliche Miete im Mai 1960 auch erheblich höher gewesen, als sie vom Berufungsgericht (mit 1 056 DM) angenommen worden sei.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten jedoch im Ergebnis keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten. Sie halten auch gegenüber den Verfahrensrügen der Revision einer rechtlichen Nachprüfung stand.

IV. Miete vom 1. Mai 1960 bis 30. Juni 1960.

Für diese beiden Monate muß entgegen der Auffassung der Revision nach den rechtsirrtumsfreien Ausführungen des Berufungsgerichts der Anspruch des Beklagten auf eine erhöhte Miete schon daran scheitern, daß eine den Vorschriften des § 24 i.V. mit § 18 Abs. 1 l. BMG entsprechende schriftliche Erklärung erst im Laufe des Rechtsstreits mit Schriftsatz vom 24. Mai 1960 (mit Wirkung zum 1. Juli 1960) abgegeben worden ist. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob das im Auftrage des Beklagten vom Haus- und Grundbesitzerverein an die Kläger gerichtete Schreiben vom 31. März 1960 die sonstigen Voraussetzungen erfüllt, die an eine wirksame Mieterhöhungserklärung im Sinne der erwähnten Gesetzesbestimmungen gestellt werden müssen. Darin mag zwar, wie die Revision meint, die Bemessungsgrundlage für eine Mieterhöhung hinreichend angegeben sein. Es fehlt aber die bei einer solchen Erklärung grundsätzlich erforderliche Angabe von Vergleichsobjekten und die Mitteilung über die Mieten, die für solche Objekte gezahlt werden (BGHZ 26, 310; Roquette, 1. BMG 3. Aufl. § 24 Anm. 31 Fußnote 1 m.w.N.). Hier liegt auch zweifelsfrei keiner der Ausnahmefälle vor, in denen nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (Urteile vom 30. Juni 1959 - VIII ZR 81/58 - LM 1. BMG § 24 Nr. 2 = NJW 1959, 1634, vom 26. April 1960 - VIII ZR 71/59 - = WM 1960, 786 = LM 1. BMG § 24 Nr. 3 und vom 5. Dezember 1962 - VIII ZR 150/61 - = WM 1963, 63 = LM 1. BMG § 24 Nr. 5) von der Angabe von Vergleichsobjekten mit Vergleichsmieten abgesehen werden kann; denn solche hätten sich hier, wie sich aus dem Schriftsatz vom 24. Mai 1960 ergibt, un schwer ermitteln lassen.

V. Stichtag für die Bemessung der Miete für die Zeit ab 1. Juli 1960.

1. Die Revision beanstandet, daß das Berufungsgericht seine Entscheidung darauf abgestellt hat, welche Miete

im Mai 1960 für Laden mit Nebenräumen (88 + 25 qm) ortsüblich war. Sie meint, weil die Mieterhöhungserklärung im Schriftsatz vom 24. Mai 1960 nach der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts erst zum 1. Juli 1960 Wirksamkeit erlangt habe, könne allenfalls dieser Tag als Stichtag in Betracht kommen. Sie rügt weiter als rechtsirrig, daß das Berufungsgericht im Schriftsatz vom 4. April 1961 keine erneute Erhöhungserklärung erblickt hat; denn in ihm sei eine gegenüber dem ursprünglichen Erhöhungsverlangen höhere Miete gefordert worden, nämlich statt früher 1 560 nunmehr 1 809 DM. Falls das Berufungsgericht insoweit einen Zweifel gehabt habe, was gemeint gewesen sei, hätte es nach Meinung der Revision von seinem Fragerecht Gebrauch machen müssen (§ 139 ZPO). Unerheblich sei, daß diese neue Erklärung Wirkung erst ab 1. Mai 1961 erlangt habe; denn dann hätte dem Beklagten wenigstens von diesem Tage an eine höhere Miete zugesprochen werden müssen.

2. Diese Rügen sind unbegründet.

In Schrifttum und in der Rechtsprechung ist umstritten, welches der Stichtag für die Ermittlung der ortsüblichen Miete im Sinne der §§ 24, 18 I. BMG ist und, ob eine Mieterhöhungserklärung gemäß § 24 I. BMG nur vom Vermieter einmal abgegeben werden kann oder ob er sie im Hinblick auf das laufende Ansteigen der Geschäftsraummietsen seit ihrer Freigabe beliebig oft wiederholen kann.

a) Abzulohnen ist die Auffassung von Bottermann BB 1960, 346, 349, als Stichtag sei der Tag anzunehmen, zu dem sich die erste freie Marktmiete nach Wiederherstellung der Preisfreiheit auf dem Markt der Geschäftsraummietsen gebildet hat. Das will Bottermann daraus entnehmen, daß § 24 I. BMG auf § 9 Abs. 2 GRMG Bezug nehme und diese Bestimmung auf diejenige ortsübliche Miete verweist, die sich für Geschäfts-

raummierten gleicher Art nach Wegfall der Preisbindungen bildet. Bettermann meint, der Zeitpunkt, zu dem sich erstmalig eine freie Marktmiete gebildet habe, liege etwa ein Jahr nach der Preisfreigabe. Als Stichtag für die Ermittlung der Miete sei daher der 1. Dezember 1952 anzunehmen. Für seine Auffassung scheint sich Bettermann (aaO S. 349 Anm. 17) auf die Entscheidung des erkennenden Senats vom 30. Juni 1959 - VIII ZR 81/58 - (NJW 1959, 1634 = LM 1. BMG § 24 Nr. 2) berufen zu wollen. Aus diesem Urteil läßt sich hierfür jedoch nichts entnehmen. Es kann nicht Sinn und Zweck des erst am 1. August 1955 in Kraft getretenen 1. Bundesmietengesetzes sein, die Erhöhung der Miete nur nach einem etwa drei Jahre vorher liegenden Stichtag und damit nur auf einen Betrag zuzulassen, der durch die seitdem eingetretene Preisentwicklung längst überholt war, weil damit der Zweck des Gesetzes, die Wirtschaftlichkeit des Grundbesitzes wiederherzustellen, kaum erreicht werden konnte. Deshalb wird auch überwiegend die Auffassung vertreten, als Stichtag sei der 1. August 1955 anzunehmen (Roquette 1. BMG 3. Aufl. § 24 Anm. 28 S. 404, Schopp, BB 1957, 97, 99; Breetzke, NJW 1960, 1338; OLG Celle NJW 1959, 1280; OLG Düsseldorf, Glaser, Entscheidungen 1960/1961 XII Nr. 101, 76; LG Augsburg Glaser aaO XII Nr. 76 S. 58; LG Kiel, Glaser, Entscheidungen 1962 Nr. 31 S. 110). Mindestens nahe liegt es aber auch, wie Roquette aaO nicht verkennt, die Miete nach dem Tage zu bemessen, an dem oder zu dem der Vermieter die Mieterhöhung verlangt; denn das Gesetz enthält insoweit keine Einschränkung. Es ist dem Vermieter insbesondere keine Ausschlußfrist für die Abgabe der Erhöhungserklärung gesetzt. Allerdings würde sich dann ein Vermieter, der bereits 1955 die Miete auf die ortsübliche Miete "angehoben" hat, möglicherweise schlechter stehen als der Vermieter, der mit seiner Erklärung noch gewartet hat und nunmehr infolge des weiter gestiegenen Mietzinsniveaus für die Folgezeit eine höhere Miete erhält. Das allein kann aber noch kein Grund dafür

sein, den Stichtag für alle Vermieter einheitlich auf den 1. August 1955 anzunehmen (so Roquette aaO). Ein Vermieter, der mit der Abgabe seiner Erklärung noch zuwartet, erleidet dadurch mindestens in der Zwischenzeit einen Mietausfall, der erheblich sein kann; denn im allgemeinen ist eine während der Preisbindung für Geschäftsräume (vor dem 1. Dezember 1951) vereinbarte Miete nicht unerheblich niedriger als die ortsüblich angemessene Miete, die sich bis zum 1. August 1955 gebildet hatte. Das Abwarten des Vermieters mit seiner Erhöhungserklärung kommt danach auch dem Mieter zugute, der aus der Tatsache, daß sein Vermieter von seinem Recht aus § 24 1. BMG zunächst noch keinen Gebrauch gemacht hat, kaum den Schluß ziehen könnte, er werde es auch in Zukunft nicht tun. Im vorliegenden Fall braucht diese Frage nicht abschließend entschieden zu werden, weil hier nicht das erste Mieterhöhungsverlangen des Beklagten vom 9. Juni 1956 zur Beurteilung steht.

b) Zu der Frage, ob eine Mieterhöhungserklärung wiederholt werden kann, vertreten Bettermann (BB 1960, 346, 348), Roquette, 1. BMG 3. Aufl. § 24 Anm. 37, S. 407 im Anschluß an OLG Celle, NJW 1959, 1280) und Netzband/Höffken (Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietrechts VI (im Anschluß an Roquette) (ebenso LG Augsburg, Glaser Entscheidungen 1960/1961, XII Nr. 76 S. 58 und OLG Disseldorf aaO XII Nr. 101, S. 76) die Auffassung, bei einem langfristigen Vertrage könne der Vermieter nur einmal einseitig eine rechtswirksame Mieterhöhungserklärung abgeben. Durch diese werde die vereinbarte Miete auf die ortsüblich angemessene Miete erhöht, die damit dann für die ganze restliche Vertragszeit maßgebend sei. Der erkennende Senat hat gegen diese Auffassung in seinem Urteil vom 26. April 1960 - VIII ZR 71/59 - NJW 1960, 1248 = LM 1. BMG § 24 Nr. 3 allerdings ^{Bedenken erhoben,} nicht näher begründet, aber entschieden, daß ein Vermieter von Geschäftsräumen, der bereits eine Erhöhungserklä-

rung abgegeben habe, jedenfalls dann an der Abgabe einer weiteren Mieterhöhungserklärung nicht gehindert sei, wenn er sich in der ersten Erhöhungserklärung, mit der er lediglich einen unter der angemessen erhöhten Miete liegenden Mietzins verlangt hatte, eine weitere Erhöhungserklärung vorbehalten hatte. Roquette aaO § 24 Anm. 39 hält eine solche Wiederholung der Mieterhöhungserklärung auch in einem solchen Falle selbst bei einem ausdrücklichen Vorbehalt des Vermieters nicht für zulässig. Dem ist aus den Gründen der erwähnten Entscheidung des Senats nicht zu folgen.

c) Hier hat das Berufungsgericht die Vereinbarung vom 28. Juni 1956, durch die die damalige Miete von 600 DM auf 900 DM erhöht ist - der Beklagte hatte 1 000 DM gefordert - dahin ausgelegt, daß diesem das Recht zu einer erneuten (einseitigen) Mieterhöhung gemäß den §§ 24, 18 1. BMG eingeräumt worden sei. Auch in einem solchen Falle muß ein weiteres Mieterhöhungsverlangen als zulässig angesehen werden.

Damit ist jedoch noch nicht entschieden, daß der Vermieter auch berechtigt ist, laufend Mieterhöhungserklärungen abzugeben. Die nach der Auslegung des Berufungsgerichts auch für die neue Erklärung zu beachtenden Vorschriften der §§ 24, 18 1. BMG sind Ausnahmebestimmungen, mit denen in den Grundsatz eingegriffen ist, daß Verträge zu halten sind (pacta sunt servanda); denn auch langfristige Verträge können sonst nur durch Vertrag (§ 305 BGB), also im gegenseitigen Einvernehmen, geändert werden, es sei denn, daß infolge des Wegfalls der Geschäftsgrundlage das Festhalten des Gegners am Vertrage zu untragbaren Ergebnissen führen würde. Der Ausnahmecharakter der §§ 24, 18 1. BMG rechtfertigt eine verhältnismäßig enge Auslegung. Zwar kann eine Miete für Wohnraum gemäß § 18 1. BMG u.U. auch mehrfach erhöht werden. Das erklärt sich aber (vgl. Bettermann aaO)

damit, daß bei diesem die einseitig erhöhte Miete wiederum nur eine preisgebundene, nämlich die nunmehr preisrechtlich zulässige Miete, war. Wurde preisrechtlich eine höhere Miete zulässig, dann mußte auch diese vom Vermieter nachträglich verlangt werden können. Anders ist es bei Geschäftsraummiets, die sofort auf die (volle) freie Marktmiete erhöht werden konnten. Würde ein Vermieter von Geschäftsräumen, der vor der Preisfreigabe einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen hat, seine Miete nunmehr entsprechend den laufend steigenden Mieten durch immer neue Mieterhöhungserklärungen fortlaufend erhöhen können, so stünde er sich erheblich besser, als ein Vermieter, der kurz nach der Preisfreigabe, als die Geschäftsraummiets noch nicht so hoch gestiegen waren, langfristig vermietet hat und der nunmehr für die ganze Vertragszeit daran gebunden ist. Ließe man laufend Mieterhöhungserklärungen zu, so würden auf diese Weise die Geschäftsraummiets bei vor der Mietfreigabe abgeschlossenen Mietverträgen im Ergebnis zu sog. "Stafelmieten", auf die aber ein Vermieter nur dann Anspruch hat, wenn das vertraglich festgelegt ist (so insbesondere Roquette aaO). Eine solche Wirkung kann nicht im Sinne von §§ 24, 18 1. BMG und hier auch nicht im Sinne der Vereinbarung vom 28. Juni 1956 liegen, auf die nach der Auslegung des Berufungsgerichts die genannten Bestimmungen Anwendung finden sollten. Eine mehrfache Mieterhöhungserklärung ist daher, von entsprechenden Vereinbarungen abgesehen, grundsätzlich unzulässig. Insoweit hält der Senat seine Bedenken (Urteil vom 26. April 1960 - VIII ZR 71/59 - aaO) gegen die Auffassungen von Bettermann, Roquette u.a. nicht aufrecht. Auch der Umstand, daß die Geschäftsraummiets nach Mai 1960 weiter gestiegen sind, berechtigte den Beklagten nicht zu einer weiteren einseitigen Mieterhöhungserklärung ab Mai 1961. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob der Beklagte in seinem Schriftsatz vom 4. April 1961 eine neue Mieterhöhungserklärung hat abgeben wollen und ob das darin genügend zum Ausdruck gebracht worden ist.

d) Im vorliegenden Streitfall ist also nur die Mieterhöhungserklärung im Schriftsatz vom 24. Mai 1960 beachtlich. Dann bestehen aber keine Bedenken dagegen, daß das Berufungsgericht seine Entscheidung auf die Ermittlung der ortsüblich angemessenen Miete zu diesem Zeitpunkt abgestellt hat. Nach den Beweisbeschlüssen hatten die Sachverständigen die ortsübliche Miete für Mai 1960 zu ermitteln. Hiergegen hatte der Beklagte keine Bedenken erhoben. Er hat auch in den Tatsachenrechtszügen nicht vorgetragen, die ortsüblich angemessene Miete sei in der kurzen Zeitspanne von Ende Mai 1960 bis Anfang Juli 1960 so angestiegen, daß dies einen beachtlichen Unterschied für die Ermittlung der Höhe der Miete hätte machen können. Aus der Tatsache allein, daß sich Geschäftsraummieten erhöht haben, brauchte das Berufungsgericht diesen Schluß noch nicht zu ziehen. Die Frage, welcher "Stichtag" für die Mieterhöhung zu nehmen ist, der Tag der Abgabe der Erklärung oder der Tag, zu dem sie Wirksamkeit erlangt, bedurfte daher hier keiner Entscheidung. Das Berufungsgericht hat in diesem Zusammenhang weder § 286 ZPO noch § 551 Abs. 1 ZPO verletzt.

VI. Ermittlung der ortsüblichen Miete.

1. Das Berufungsgericht hat über die Höhe der ortsüblich angemessenen Miete für die hier streitigen Räume im Mai 1960 zwei Gutachter gehört. Auf das Gutachten des Architekten Seidler aus Bonn vom 24. Januar 1962, der zu einem für den Beklagten ungünstigeren Ergebnis gekommen war, hat es sich nicht verlassen. Es meint, der Gutachter verfüge zwar offensichtlich über eine gute Kenntnis der örtlichen Verhältnisse, sein Gutachten lasse jedoch insofern einen Mangel an Sorgfalt erkennen, als er auch den Pavillon und die zusätzlich vermieteten Kellerräume, die er gar nicht habe begutachten sollen, mit in seine Begutachtung einbezogen habe. Das Berufungsgericht hat deshalb allein das dem Beklagten günstigere Gutachten des Sachverständigen Keltenich aus Bonn vom 25. September 1962 zu

Grunde gelegt. Es hat dieses Gutachten kritisch gewürdigt und ist ihm gefolgt. Dazu hat es ausgeführt, der Gutachter habe sich eine ausreichende Ortskenntnis angeeignet. Dabei sei er zweckmäßig vorgegangen. Er habe auch die Besonderheiten gerade des hier in Betracht kommenden Ladenlokals, soweit sie für die Mietpreisbildung in Betracht kämen, in angemessener Weise und rechtlich zutreffend berücksichtigt. Es billigt insbesondere, daß der Sachverständige davon ausgegangen ist, wertmindernd wirke sich der ungünstige Zuschnitt des Ladenlokals (Breite zur Länge im Verhältnis 1 zu 5) aus, der bauliche Zustand, für den die Kläger nicht verantwortlich seien, sei im Gesamteindruck mäßig und die 1950 geschaffene Ausstattung genüge den heutigen Anforderungen nicht mehr. Schließlich folgt es dem Sachverständigen auch darin, soweit er die Keller als Nebenräume (Zubehör) nicht besonders bewertet.

2. Die Angriffe der Revision gegen die vom Berufungsgericht getroffene Feststellung, daß der von dem Sachverständigen ermittelte Betrag von 1 056 DM (12 DM je qm bei einer Ladenfläche von 88 qm ohne besondere Bewertung der 25 qm Kellernebenräume) die ortsübliche Miete für Mai 1960 ist, sind unbegründet. Die Revision wendet sich insoweit im Ergebnis in unzulässiger Weise gegen die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts, insbesondere seine Beweiswürdigung. Auch ihre Verfahrensrügen können ihr nicht zum Erfolg verhelfen.

a) Das gilt in erster Linie von den mehrfachen Rügen der Verletzung von §§ 160 Abs. II Nr. 4, 161 ZPO, auf die im Zusammenhang einzugehen ist. Die Revision meint, über den vorgenommenen "Augenschein" habe nach den genannten Bestimmungen ein Protokoll aufgenommen werden müssen, was nicht geschehen sei. Dazu ist folgendes zu bemerken:

Gemäß Beschluß des Berufungsgerichts vom 15. März 1962 sollte im Geschäftslokal des Klägers ein Aufklärungs- und

Sühnetermin unter Zuziehung eines Sachverständigen, zu dem gemäß Beschluß vom 12. April 1962 der Gutachter Keltenich bestimmt war, vorgenommen werden. Dieser Termin fand am 11. Juli 1962 statt. Nach dem darüber aufgenommenen Protokoll wurden im Rahmen dieses Sühne- und Aufklärungstermins, der bis auf einen Zwischenvergleich erfolglos war, auch "die Mieträume der Kläger in Augenschein" genommen. Anschließend wurde der Beschluß verkündet, der Sachverständige Keltenich werde beauftragt, "das Ergebnis der heutigen Augenscheinseinnahme an Hand der Akten im Sinne des Beweisbeschlusses vom 13. Juli 1961 gutachtlich festzulegen". Dem haben auch der persönlich anwesende Beklagte und sein Prozeßbevollmächtigter nicht widersprochen. Damit haben sie auf eine Niederlegung dessen, was beim Augenschein, falls ein solcher im Sinne des Gesetzes § 371 ZPO überhaupt stattgefunden hat, festgestellt ist, verzichtet. Die Revision hat auch nicht aufgezeigt, welche bestimmten Tatsachen durch Einnahme des richterlichen Augenscheins bewiesen werden sollten. Die Ausmaße des Ladens festzustellen oder nachzumessen und sich die Vergleichsobjekte anzusehen, konnte dem Sachverständigen überlassen bleiben. Soweit die Revision ausführt, das Schaufenster und der Eingang zum Laden des Klägers ließen einen "werbenden Durchblick" durch das Ladenlokal zu, durch die Hochhängung der Lampen sei sowieso eine vermehrte Ausstellungsmöglichkeit gegeben, das alles habe anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt werden können, ist weder ersichtlich, daß der Sachverständige das bei seinem Gutachten nicht mit berücksichtigt hat, noch erkennbar, weshalb das Berufungsgericht das in das Protokoll hätte aufnehmen müssen, solange nicht ein Antrag gestellt war, diese Tatsachen durch richterlichen Augenschein festzustellen. Die §§ 160, 161 ZPO sind danach nicht verletzt.

b) Vergeblich rügt die Revision auch mangelnde Orts-

kunde des Sachverständigen Keltenich. Es ist nicht widersprüchlich, wenn das Berufungsgericht ausführt, der Sachverständige habe sich die ihm (zunächst noch) fehlende Ortskenntnis aneignen müssen, und es war Sache seines tatrichterlichen Ermessens, wenn es auf Grund der Darlegungen des Sachverständigen darüber, was er getan hat, um sich mit den örtlichen Verhältnissen in Bonn vertraut zu machen, zu der Überzeugung gelangte, er habe sich die Kenntnisse angeeignet, die ihn befähigten, sich über Bonner Geschäftsraummieten auch am Kaiserplatz gutachtlich zu äußern.

c) Fehl geht weiter die Rüge der Revision, das Verhältnis der Breite zur Tiefe des Ladens, welches das Berufungsgericht mit dem Sachverständigen mit 1 : 5 angibt und als wertmindernd berücksichtigt, lasse sich aus den beiden Akten befindlichen Plänen nicht entnehmen. Demgegenüber ist auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils zu verweisen. Danach waren aber die darin angegebenen Maße, insbesondere die mit etwa 21 Metern angegebene mittlere Tiefe des Ladens mit Nebenräumen (ohne Pavillon) im Erdgeschoß unstreitig. Tatbestandsberichtigung ist nicht beantragt. Geht man (laut Tatbestand) von einer vorderen Ladenbreite (Schaufenster mit Tür) von 4,25 Metern aus, dann war bei der genannten "mittleren Tiefe" von 21 Metern das Verhältnis Tiefe zur Breite bis auf einige Zentimeter 5 zu 1. Das entspricht auch der bei den Gerichtsakten befindlichen Skizze (Umschlag hinterer Aktendeckel).

d) Aus Rechtsgründen ist es auch nicht angreifbar, wenn das Berufungsgericht mit dem Sachverständigen davon ausgeht, der zu Vergleichszwecken herangezogene Lederwarenladen (Binder mit einer Miete von 1 200 DM jährlich habe (nach vom Beklagten überreichter Skizze) wesentlich günstigere Maße als der Laden des Klägers. Der Sachverständige brauchte auch der Tatsache, daß es sich bei dem Geschäft B. um einen alten Mietvertrag handeln sollte, im Rahmen seiner Begutachtung

keine für den Beklagten günstige Bedeutung beizumessen. Daß für diesen Laden eine Mieterhöhung gemäß § 19 1. BMG ausgeschlossen gewesen sei, worauf die Revision jetzt erkennbar abzielt, ist in den Tatsachenrechtszügen nicht vorgetragen. Einen Anlaß gemäß § 139 ZPO insoweit sein Fragerecht auszuüben, hatte das Berufungsgericht nicht. Es war auch nicht verpflichtet, sich ohne einen ausdrücklichen entsprechenden Beweisantrag darüber, was damit bewiesen werden sollte, diesen Laden selbst anzusehen.

e) Unbegründet ist ferner die Rüge der Revision, der Sachverständige habe die Miete für die hier streitigen Räume nur auf Grund eines Vergleichs mit dem Geschäft Binder "bestimmt". Er hat sich an Ort und Stelle (auch über den Publikumsverkehr) unterrichtet und dabei festgestellt, daß das Geschäft des Klägers in einer guten, wenn auch nicht in der besten Geschäftslage von Bonn liege. Der Sachverständige hat sämtliche Häuser am K [REDACTED] von den Nummern 2 bis 22 in den Kreis seiner Betrachtungen einbezogen. Das gilt auch von dem Kosmetiksalon (K [REDACTED] 10), der erst am 1. Januar 1961 neu vermietet worden ist. Er hat festgestellt, daß für diesen zwar an Miete (für den Laden 33 qm, den Kosmetiksalon 30 qm, dem Laden gleichwertig, und weitere Nebenräume) 1 000 DM gezahlt werden, daß aber seine Ausstattung insgesamt ungleich besser ist als die des Ladens des Klägers. Auch zur Drogerie H [REDACTED] im Hause K [REDACTED] 8 hat der Sachverständige sich geäußert. Nach seinem Gutachten hat er den "Mietzins" für diesen Laden nicht ausschlaggebend berücksichtigt, weil in ihm gleichzeitig die Nutzungsgebühr für die Einrichtung enthalten ist, und weil der Laden seiner Auffassung nach günstiger als das Geschäft der Kläger liegt, und nicht etwa deshalb, weil die Drogerieinhaberin von einer "Phantasiemiete" gesprochen hat. Nicht zu beanstanden ist auch, wenn der Sachverständige den Mietzins von 25,00 DM je qm, den der Juwelier Z [REDACTED] für seinen Raum in Größe von 10 qm zahlt, unberücksichtigt gelassen

hat, weil dieser Laden nach Ort, Lage, Schnitt und geringer Fläche zu einem Vergleich gegenüber dem Laden der Kläger ungeeignet ist. Wenn der Sachverständige Keltenich auf die Geschäftsräume K [REDACTED], Juwelier S [REDACTED], und K [REDACTED] 22 K [REDACTED] eck (Schriftsatz vom 23. Oktober 1961) nicht im einzelnen eingegangen ist, so bedeutet das für sich allein noch nicht, daß eine sachgemäße Begutachtung nicht stattgefunden hat. Erwähnt sind vom Gutachter auch diese Häuser als für einen Vergleich nicht geeignet (S. 9 des Gutachtens).

f) Fehl geht weiter die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe bedenken müssen, wenn schon im Jahre 1956 die ortsübliche Miete 11 DM je qm betragen habe, könnte die Steigerung bis zum Jahre 1960 nicht nur 1 DM je qm ausgemacht haben; der Sachverständige hat den von ihm ermittelten Betrag näher begründet, was das Berufungsgericht aus tatrichterlichen Erwägungen gebilligt hat. Dabei konnte es auch bauliche Mängel als wertmindernd berücksichtigen. Nach § 6 (Nr. 3 richtig Nr. 4) des Mietvertrages hat der Mieter zwar die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen, zu denen hier auch vertraglich die Ausbesserung von Schäden am Verputz der Wände und Decken und Bodenbelag gerechnet werden. Es ist jedoch nicht rechtsirrig, wenn das Berufungsgericht den Vertrag dahin ausgelegt hat, das bedeute nicht, daß der Mieter die Beseitigung bauseitiger Mängel am Verputz der Wände und Decken auf seine Kosten durchzuführen habe, um die es sich hier handelt. Das gleiche gilt, soweit das Berufungsgericht ergänzend ausführt, es sei gerichtsbekannt, daß die Bauqualität, als der Beklagte 1950 sein Haus aufgebaut habe, gering war und vor allem, daß die damals übliche Ausstattung den heutigen Anforderungen bei weitem nicht mehr genüge. Alles konnte das Berufungsgericht bei Ermittlung der ortsüblich angemessenen Miete als diese mindernd berücksichtigen.

g) Es ist schließlich auch rechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht im Rahmen der Ermittlung der

Gesamtmiete, indem es auch insoweit dem Sachverständigen folgt, die Kellerräume von 25 qm nicht besonders berücksichtigt hat. Dabei hat es nicht übersehen, daß auch diese Räume einen Mietwert haben; es geht aber rechtlich einwandfrei davon aus, daß dieser bei der Gesamtmiete vom Sachverständigen schon mitberücksichtigt ist.

VII. Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten enthält, ist die Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger Artl Dr. Dorschel Dr. Messner Mormann