

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

~~2231-082~~

1. BundesmietenG v. 27. Juli 1955, BGBl I 458, §§ 18, 24 Abs. 2

- a) Der Vermieter von Geschäftsräumen kann eine angemessene Mieterhöhung auch dann beanspruchen, wenn eine ortsübliche Miete für derartige Räume nicht besteht oder sich nicht feststellen läßt.
- b) Bei der Forderung, daß der Vermieter von Geschäftsräumen in der Erhöhungserklärung Vergleichsobjekte und die dafür gezahlten Mieten anzugeben hat, handelt es sich nur um einen für den Regelfall geltenden Grundsatz, der beim Vorliegen besonderer Umstände außer Anwendung bleiben kann (Ergänzung zu BGHZ 26,310 und LM 1. BMG § 24 Nr. 2).
- c) Der Vermieter von Geschäftsräumen, der bereits eine Erhöhungserklärung abgegeben hat, ist jedenfalls dann an der Abgabe einer weiteren Erhöhungserklärung, durch die er eine angemessen erhöhte Miete fordert, nicht gehindert, 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.

BGH, Urt. v. 26. April 1960 - VIII ZR 71/59 - OLG Celle

Verkündet am 26. April 1960
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Dipl.-Volkswirts Dr. jur. Dr. rer. pol. Oskar G [REDACTED]
in W [REDACTED], B [REDACTED]straße 2,

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

das Land N [REDACTED], vertreten durch den Regierungs-
präsidenten in H [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 26. April 1960 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Celle vom 17. Februar 1959 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten
der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks H■■■■■■■■■■, I■■■■■■■■■■straße ■■■■■, das um die Jahrhundertwende mit einem herrschaftlichen Einfamilienhaus bebaut worden war. Im Frühjahr 1944 war das Grundstück, das damals noch der inzwischen verstorbenen Mutter des Klägers gehörte, auf Grund des Reichsleistungsgesetzes beschlagnahmt worden. Am 18. August 1944 hatte darauf die Mutter des Klägers mit dem Land Preußen einen Mietvertrag über das Grundstück abgeschlossen. Dieses wurde kurze Zeit später durch Bomben beschädigt. Am 5. Dezember 1950 schlossen die Mutter des Klägers und das beklagte Land (im folgenden der Beklagte), das bereits im Jahre 1947 mit der Wiederherstellung des Gebäudes begonnen hatte, unter Aufhebung des Vertrages von 1944 einen neuen Mietvertrag für die Zeit bis zum 31. Dezember 1963. In diesem Vertrag ist bestimmt, daß das Kellergeschoß, das Erdgeschoß und das erste Obergeschoß von dem Mieter als Büroräume verwendet, während das zweite Obergeschoß von dem Mieter zu einer Wohnung ausgebaut und an von ihm zu bestimmende Behördenbedienstete vergeben werden sollten. Weiter übernahm es der Mieter, das Haupt- und Gartengebäude einer vollständigen Instandsetzung zu unterziehen. Die Vermieterin hatte hierfür gewisse, genau bestimmte Beträge an die Mieterin zu erstatten. Der Mietzins betrug ab 1. Oktober 1949 722,--DM monatlich, später, nachdem der Mieter weitere, zunächst noch von der Vermieterin genutzte Räume erhalten hatte, 782,--DM. § 10 des Mietvertrages lautet:

"Der vereinbarte Mietzins ist als Vorkriegs- oder Friedensmiete anzusehen, d.h. daß er als Stichtag-Grundmiete bei etwaigen gesetzlichen Mieterhöhungsbestimmungen gilt."

In einem Vorprozeß (7 O 205/53 des Landgerichts Hannover = 4 U 58/54 des Oberlandesgerichts Celle) hatte der Kläger neben anderen Beträgen von dem Beklagten einen 10%igen Mietzuschlag für die Zeit vom 1. Oktober 1952 bis 31. Oktober 1953 gefordert. Insoweit wurde seine Klage rechtskräftig abgewiesen.



Mit Schreiben seines Prozeßbevollmächtigten des ersten Rechtszuges vom 13. August 1955 verlangte der Kläger von dem Beklagten unter Hinweis auf §§ 5, 6, 24 I.BMG und § 10 des Vertrages für die Zeit ab 1. September 1955 eine Mieterhöhung um 156,--DM (20 % von 780 DM) monatlich. Gleichzeitig behielt er sich vor, die ortsübliche Miete für Geschäftsräume nachzufordern, die mindestens 3,--DM je Quadratmeter betrage. Der Beklagte lehnte die Zahlung einer höheren Miete ab.

Darauf hat der Kläger am 25. Januar 1956 beim Amtsgericht Hannover Klage auf Zahlung des nunmehr auf 156,40 DM (20 % von 782 DM) monatlich berechneten Mietunterschiedes für die Monate September bis Dezember 1955 erhoben. Er hat in der Klage zum Ausdruck gebracht, daß diese außer auf § 10 des Mietvertrages auch auf § 24 Abs.2 in Verbindung mit § 18 I.BMG gestützt werde. Durch Schriftsatz vom 24. März 1956 hat er die Klage um 469,20 DM (Mietunterschied für die Monate Januar bis März 1956) erhöht und Verweisung an das Landgericht beantragt. Dem Verweisungsatrag hat das Amtsgericht am 24. März 1956 entsprochen.

Mit Schreiben seines Prozeßbevollmächtigten an den Beklagten vom 12. April 1957 hat der Kläger für die Zeit ab 1. Mai 1957 unter Hinweis auf ein mit seinem Schriftsatz vom 28. März 1957 eingereichtes, dem Beklagten mitgeteiltes Gutachten des Architekten D. [REDACTED] vom 15. März 1957 eine Erhöhung der Miete um monatlich 641,50 DM gefordert. Er hat nunmehr im ersten Rechtszuge für die Zeit vom 1. September 1955 bis 30. April 1957 je 156,40 DM und für Mai 1957 380,84 DM, insgesamt 3508,84 DM nebst Zinsen verlangt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsrechtszuge hat der Kläger die Klage auf 6100 DM nebst Zinsen erhöht. Er ist dabei davon ausgegan-

gen, daß er ab 1. Mai 1957 auf Grund eines im ersten Rechtszuge erstatteten Gutachtens des gerichtlichen Sachverständigen, Architekten Dr.-Ing. R[REDACTED], eine monatliche Mieterhöhung von 349,84 DM verlangen könne, und hat erklärt, daß er die 6100 DM als Teilbetrag aller inzwischen aufgelaufenen Mietzinsunterschiede ab 1. September 1955 begehre, die er für die Zeit bis einschließlich April 1957 auf monatlich 156,40 DM, für die spätere Zeit auf monatlich 349,84 DM veranschlagt, hilfsweise hat er seine Klage auch auf alle weiteren inzwischen fällig gewordenen Rückstände gestützt, und zwar auf die ältesten zuerst.

Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte erstrebt, verfolgt der Kläger sein Begehren auf Zahlung von 6100 DM nebst Zinsen weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

1. Bei der Auslegung des § 10 des Vertrages unterstellt das Berufungsgericht Einigkeit der Parteien darüber, daß Mieterhöhungen, die durch Akt der Gesetzgebung verordnet oder zugelassen wurden, ihre Berücksichtigung hätten finden sollen. Es meint jedoch, dieser Umstand könne mangels eines entsprechenden Aktes der Gesetzgebung der Klage nicht zum Erfolge verhelfen. Ebensowenig, so hat das Berufungsgericht ausgeführt, kann sich der Kläger auf die Lehre vom Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen, und auch eine ergänzende Vertragsauslegung zu Gunsten des Klägers komme nicht in Frage. Ob diese Ausführungen, die von der Revision bekämpft werden, einer rechtlichen Nachprüfung standhalten, bedarf keiner Entscheidung, da das angefochtene

Urteil, wie nachstehend ausgeführt werden wird, schon aus anderen Gründen keinen Bestand haben kann und die Sache zur neuen Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden muß. In dieser wird das Berufungsgericht auch Gelegenheit haben, die Gedankengänge, die es bei der Auslegung der Vereinbarung angestellt hat, erneut zu überprüfen und dabei die Ausführungen des erkennenden Senats in seinem nicht veröffentlichten Urteil vom 9. Februar 1960 - VIII ZR 36/59 - zu berücksichtigen.

2. Der Kläger verlangt, wie das Berufungsgericht auch nicht verkannt hat, eine Anhebung der Miete lediglich für die Zeit nach Erlass des Ersten Bundesmietengesetzes, das am 1. August 1955 in Kraft getreten ist. Das Berufungsgericht legt seiner rechtlichen Beurteilung die Annahme zugrunde, daß dem Beklagten Geschäftsräume vermietet seien. Das ist entgegen den Bedenken der Revision, die diese insbesondere in ihrer weiteren schriftlichen Revisionsbegründung vom 15. Mai 1959 erhoben hat, aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, denn das vermietete frühere Einfamilienhaus wird ausweislich des Mietvertrages im Einvernehmen der Parteien ganz überwiegend zu Büro Zwecken verwendet, so daß § 2 Abs. 2 GRMG eingreift. Die Tatsache der im Jahre 1944 auf Grund des Reichsleistungsgesetzes vorgenommenen Beordnung ist daher ohne Bedeutung.

Das Berufungsgericht meint jedoch, der Kläger könne einen Anspruch auf Zahlung erhöhter Miete deshalb nicht auf das Erste Bundesmietengesetz stützen, weil er dem Beklagten gegenüber keine den Anforderungen der §§ 18, 24 Abs. 2 1. BMG entsprechende Erklärung abgegeben habe. Dieser Auffassung vermag indes der erkennende Senat nicht zu folgen.

a) Entgegen den Darlegungen des Berufungsgerichts stellt bereits das Schreiben des Klägers vom 13. August

1955 eine den erwähnten Vorschriften des Gesetzes genügende Erklärung dar. Das Berufungsgericht meint, der Kläger habe mit diesem Schreiben eine Erhöhung der Geschäftsraummiets gemäß § 24 Abs. 2 1. BMG überhaupt nicht verlangt, sondern sich eine auf diese Bestimmung gestützte Forderung nur vorbehalten. Das ist indes nicht richtig. Der Kläger hat sich im ersten Absatz des von dem Berufungsgericht im Wortlaut angeführten Schreibens vom 13. August 1955 ausdrücklich auch auf § 24 1. BMG berufen. Diese Vorschrift bezieht sich jedoch ausschließlich auf die Anhebung von Geschäftsraummiets, wie sie hier in Frage steht. Der Kläger hat daher, was das Berufungsgericht außer acht gelassen hat, tatsächlich bereits mit diesem Schreiben eine Erhöhung der bisher gezahlten Geschäftsraummiets auf Grund der Vorschrift des § 24 1. BMG gefordert. Er hat auch den Betrag bezeichnet, um den die Miets erhöht werden soll und die Berechnung mitgeteilt. Daß er sich dabei auch auf § 10 des Vertrages berufen und die §§ 5 und 6 1. BMG angeführt hat, kann die Erklärung nicht unzulässig machen. Allerdings enthält sie nicht ausdrücklich den Hinweis, daß die nunmehr geforderte Miets als die angemessen erhöhte Miets anzusehen sei, und es fehlt in ihr auch die Angabe von Vergleichsobjekten. Hierauf kommt es indes angesichts der hier vorliegenden besonderen Umstände nicht an. Zwar hat der erkennende Senat in seinem Urteil vom 4. Februar 1958 - VIII ZR 13/57 - (BGHZ 26, 310) gefordert, daß die schriftliche Erklärung des Vermieters über die Erhöhung von Geschäftsraummiets die Angabe von Vergleichsobjekten und die Mitteilung über die Miets enthalten muß, die für die Vergleichsobjekte gezahlt werden. Begründet ist das Verlangen nach Angabe von Vergleichsobjekten und der dort gezahlten Miets mit der Erwägung, ihre Mitteilung sei erforderlich, um dem Mieter die Prüfung zu ermöglichen, ob das Verlangen des Vermieters nach Zahlung der erhöhten Miets sachlich begründet ist. Diese Entscheidung bezog sich auf einen Laden in dem Geschäftsviertel einer Großstadt,

so daß die Angabe von Vergleichsobjekten keinerlei Schwierigkeiten bereitete. Anders ist die Sachlage zu beurteilen, wenn Vergleichsobjekte schlechterdings nicht vorhanden sind oder es dem Vermieter trotz aller Bemühungen nicht gelungen ist, solche zu ermitteln. Es geht in derartigen Fällen nicht an, dem Vermieter eine an sich gerechtfertigte Mieterhöhung zu versagen, wenn er in der nach § 18 1.BMG abgegebenen Erklärung keine Vergleichsobjekte und Vergleichsmieten mitgeteilt hat. Vielmehr muß es unter solchen Umständen genügen, soll der Vermieter nicht in unbilliger Weise benachteiligt werden, daß er in anderer Weise die Angemessenheit der geforderten Miete für die von dem Mieter innegehaltenen Geschäftsräume dargetut. In BGHZ 26, 310 hat der erkennende Senat nur einen für den Regelfall geltenden Grundsatz aufgestellt, der Ausnahmen zuläßt und beim Vorliegen besonderer Umstände keine Anwendung findet. Das hat der erkennende Senat bereits in seinem Urteil vom 30. Juni 1959 - VIII ZR 81/58 - (IM 1.BMG § 24 Nr.2) ausgesprochen. Er hat in diesem Urteil unter Hinweis auf die Anmerkung von Gelhaar zu BGHZ 26, 310 in IM 1.BMG § 18 Nr.2 ausdrücklich hervorgehoben, daß die Anforderungen an den Inhalt der nach § 18 1.BMG abzugebenden Erklärung nicht überspannt werden dürfen, um zu verhindern, daß der Vermieter Rechtsverluste erleidet, die ihm nach Treu und Glauben billigerweise nicht zugemutet werden können. In dem erwähnten Urteil hat der erkennende Senat daher in einem Falle, in dem die Ermittlung von Vergleichsobjekten und Vergleichsmieten für den Vermieter mit sehr erheblichen Schwierigkeiten verbunden gewesen wäre, es für ausreichend angesehen, daß der Vermieter sich auf ein sachgemäß begründetes Gutachten eines zuverlässigen Sachverständigen über die Höhe des angemessenen Mietzinses berufen hatte. Ein solches Gutachten hat hier der Kläger seiner Erklärung vom 13. August 1955 zwar nicht beigelegt. Trotzdem ist sie jedoch als ausreichend anzusehen. Der Sinnzusammenhang der erwähnten Erklärung, den der erkennende Senat selbst fest-

zustellen vermag, da das Berufungsgericht nur den Wortlaut der Erklärung mitgeteilt, die gebotenen Erwägungen über ihre Bedeutung aber unterlassen hat (vgl. BGH Urteil vom 24. November 1951 - II ZR 51/51 - LM BGB § 133 (A) Nr.2), wie die Revision mit Recht geltend macht, ergibt mit aller Klarheit, daß der Kläger mit ihr zum Ausdruck hat bringen wollen, als Mindestbetrag der angemessen erhöhten Miete des § 24 Abs.2 l.BMG sehe er die bisherige Miete, erhöht um die für preisgebundenen Wohnraum in §§ 5, 6 l.BMG zugelassenen Zuschläge an, und diese fordere er deshalb von dem Beklagten. Jedenfalls unter den besonderen Umständen des vorliegenden Falles, in dem die Ermittlung von Vergleichsobjekten und Vergleichsmieten, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, auf nahezu unüberwindliche Schwierigkeiten stößt, trägt der erkennende Senat keine Bedenken, die Erklärung vom 13. August 1955 als den Anforderungen der §§ 18, 24 Abs.2 l.BMG entsprechend anzusehen. Nach der Freigabe der Geschäftsraummietsen waren diese allgemein sehr erheblich angestiegen, so daß regelmäßig bei der Neuvermietung von Geschäftsräumen in Altbauten wesentlich höhere Mieten erzielt wurden, als die bisherigen Mieter gezahlt hatten (vgl. veröffentlichtes Urteil des erkennenden Senats vom 8. März 1960 - VIII ZR 82/59 -). Jedenfalls übertraf die Anhebung der Geschäftsraummietsen in Altbauten, wie die Revision mit Recht geltend macht, fast ausnahmslos die im Ersten Bundesmietengesetz vorgesehenen Mietzuschläge für preisgebundenen Wohnraum bei weitem. Wenn bei dieser Sachlage und der Unmöglichkeit, Vergleichsobjekte zu bezeichnen und Vergleichsmieten mitzuteilen, der Vermieter eine Erklärung des Inhalts abgegeben hat, daß er lediglich die Steigerung der Geschäftsraummietsen um die für preisgebundenen Wohnraum zulässigen Sätze vornehmen wolle, so erscheint es unbedenklich, sein Schreiben als eine der Vorschrift des § 18 l.BMG genügende Erklärung zu werten, weil die Erfahrung dafür spricht, daß die von ihm verlangte Anhebung der Miete sich im Rahmen der angemessenen Erhöhung im Sinne des § 24 Abs.2 l.BMG halten werde. In einer sol-

chen Erklärung ist daher, wenn nicht besondere Anhaltspunkte für eine gegenteilige Entscheidung gegeben sind, die der Beklagte bisher nicht einmal vorgetragen hat, der Grund für die Zulässigkeit der Mieterhöhung ausreichend bezeichnet.

Auf Grund dieser Erklärung kann der Kläger für die Zeit ab 1. September 1955 somit grundsätzlich eine monatliche Mieterhöhung von 156 DM verlangen.

b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist aus den bereits dargelegten Gründen auch in der Klageschrift eine allerdings nur die Erklärung vom 13. August 1955 berichtigende, den Vorschriften des § 18 1.BMG entsprechende, Mieterhöhungserklärung zu erblicken (vgl. dazu Urteil des erkennenden Senats vom 26. September 1958 - VIII ZR 121/57 - LM 1.BMG § 18 Nr.3). In der Klageschrift verlangt der Kläger nämlich mit derselben Begründung wie in seinem Schreiben vom 13. August 1955 eine Anhebung der Miete um 20 %, nur berechnet er die 20 % jetzt von einem Betrage von 782 DM (statt bisher von 780 DM) auf 156,40 (statt 156) DM. Da die Klage am 25. Januar 1956 zugestellt worden ist, kann mithin der Kläger ab 1. März 1956 (§ 18 Abs.3 1.BMG) möglicherweise einen Mehrbetrag von monatlich 156,40 DM statt 156 DM fordern. Der Zulässigkeit der in der Klage enthaltenen Erklärung gemäß § 18 1.BMG steht nicht entgegen, daß der Kläger bereits am 13. August 1955 eine dementsprechende Erklärung abgegeben hatte. Aus der in der Klageschrift mitgeteilten Berechnung ergibt sich, daß der Kläger in dieser die volle vereinbarte Miete von 782 DM zugrunde gelegt hat, während er in dem Schreiben vom 13. August 1955 nur von einer monatlichen Miete von 780 DM ausgegangen war. Es handelt sich also in Wahrheit nur um eine zulässige Berichtigung der ursprünglichen Erhöhungserklärung durch Richtigstellung einer Zahl, von der bei der Berechnung ausgegangen ist, und nicht um eine neue selbständige Erhöhungserklärung.

c) Auch das nunmehr zu erörternde Schreiben vom 12. April 1957 enthält eine wirksame Erhöhungserklärung gemäß § 18 1.BMG. Roquette (1.BMG 2.Aufl. § 24 Nr.30, vgl. auch § 22 Nr.35) und neuerdings Bettermann (BB 1960,346) vertreten allerdings die Auffassung, daß der Vermieter von Geschäftsräumen im Gegensatz zu dem Vermieter von preisgebundenem Wohnraum von seinem Erhöhungsrecht nur einmal Gebrauch machen könne. Ob dieser Rechtsmeinung zu folgen ist - der erkennende Senat hat erhebliche Zweifel an ihrer Richtigkeit - kann auf sich beruhen bleiben, denn der Kläger hat sich in seinem Schreiben vom 13. August 1955 ausdrücklich vorgehalten, gemäß § 24 1.BMG die ortsübliche Miete für Geschäftsräume nachzufordern, und einen Betrag von mindestens 3,- DM für den Quadratmeter als angemessen bezeichnet. Liegt aber ein solcher ausdrücklicher Vorbehalt bei der ersten Erhöhungserklärung vor, so lassen sich selbst dann, wenn der mitgeteilten Rechtsmeinung beizutreten wäre, keine Bedenken dagegen erheben, dem Vermieter von Geschäftsraum in einer weiteren Erklärung die Anhebung bis zur angemessen erhöhten Miete im Sinne des § 24 Abs.2 1.BMG in Verbindung mit § 9 Abs.2 GRMG zu gestatten. Das Gesetz verlangt nicht, daß der Vermieter die Miete alsbald auf den vollen Betrag erhöht, den er zu fordern berechtigt ist, wenn er in der Erhöhungserklärung sich eine weitere Erhöhung vorbehält. Die von dem erkennenden Senat für richtig gehaltene Ansicht berücksichtigt durchaus das Interesse des Mieters, der auf Grund einer Erhöhungserklärung, wie sie hier abgegeben ist, einmal den Vorteil hat, daß er einstweilen nur den Betrag zu bezahlen braucht, bis zu dem die Miete erhöht worden ist, und außerdem durch den Vorbehalt sofort darüber unterrichtet ist, daß der Vermieter sich für berechtigt hält, durch eine neue, nur für die Zukunft wirkende Erklärung (Roquette aaO § 18 Nr.28 a.N.) die Miete weiter zu erhöhen. Der Mieter kann mithin in einem solchen Falle schon frühzeitig Erkundungen darüber einziehen,

welche Miete für die von ihm innegehaltenen Geschäftsräume angemessen ist, und kann gegebenenfalls versuchen, sich Räume zu sichern, die preislich günstiger sind.

In der Erklärung vom 12. April 1957 hat der Kläger ausdrücklich auf ein dem Beklagten bekanntes, im Auftrage des Klägers erstattetes Gutachten des Architekten D. [REDACTED] Bezug genommen, der gleichzeitig vereidigter Bausachverständiger ist. Mit Rücksicht darauf, daß nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sich keine Vergleichsobjekte und Vergleichsmieten ermitteln lassen, hat nach der bereits angeführten Entscheidung des erkennenden Senats, an der dieser festhält, der Hinweis auf das dem Beklagten bekannte Gutachten genügt, um den Grund für die Zulässigkeit der Mieterhöhung ausreichend zu bezeichnen, so daß der Kläger ab 1. Mai 1957 die Miete bis zu dem in diesem Schreiben angegebenen Betrage anheben kann, soweit er die angemessen erhöhte Miete im Sinne des § 24 Abs. 2 1.BMG nicht übersteigt. Allerdings verlangt der Kläger im Rechtsstreit nicht einmal die Erhöhung der Miete bis zu dem in dem Gutachten Dreyer als angemessen bezeichneten Betrage, sondern er legt seiner Berechnung nur den von dem gerichtlichen Sachverständigen Dr. Ing. R. [REDACTED] in seinem zweiten Ergänzungsgutachten vom 25. März 1958 als angemessene Monatsmiete errechneten Betrag zugrunde. Daß der Kläger mehr gefordert hat, ändert indes nichts an der Wirksamkeit der Erhöhungserklärung hinsichtlich des preisrechtlich zulässigen Betrages, denn nach § 18 Abs. 1 letzter Satz 1.BMG ist die Erklärung nur insoweit unwirksam, als der Vermieter einen Betrag bestimmt hat, durch den die preisrechtlich zulässige Miete überschritten wird.

3. Das Berufungsgericht hat allerdings weiter angenommen, die Klage wäre selbst dann nicht begründet, wenn davon ausgegangen werden würde, der Kläger habe eine der Vorschrift des § 18 1.BMG entsprechende Erhöhungserklärung abgegeben,

denn, so führt es aus, der Kläger habe nicht nachgewiesen, daß die ortsübliche Miete tatsächlich über der vereinbarten liege. Diese Erwägungen des Berufungsgerichts halten indes einer rechtlichen Prüfung ebenfalls nicht stand. Ihnen liegt die von Roquette (aaO § 24 Nr.25 a.E. unter Hinweis auf das BVerwGUrt v. 15. Juli 1957 - V C 112/56 - NJW 1957,1851) und Bettermann (BB 1960,346) vertretene Ansicht zugrunde, der Vermieter könne eine Mieterhöhung nicht beanspruchen, wenn eine ortsübliche Miete nicht bestehe oder sich nicht feststellen lasse. Dieser Auffassung vermag der erkennende Senat jedoch nicht zu folgen. Wie Bettermann zugeht, läßt die Vorschrift des § 24 Abs.2 Satz 1 1.BMG zwei Auslegungen zu, nämlich entweder: daß nur die ortsübliche Miete angemessen im Sinne der erwähnten Bestimmung sei, oder, daß zwar stets die ortsübliche Miete angemessen sei, daß aber auch eine andere Miete angemessen sein könne, insbesondere dann, wenn eine ortsübliche Miete nicht bestehe oder nicht feststellbar sei. Die von Bettermann vertretene Ansicht, daß die ersterwähnte Auslegung richtig sei, kann der erkennende Senat nicht billigen.

a) Bettermann beruft sich auf den Wortlaut der Vorschrift und legt Gewicht darauf, daß Halbsatz 2 nicht sagt: "Als angemessen erhöht gilt", sondern: "Als angemessen erhöht ist anzusehen", und den Wortlaut des in Bezug genommenen § 9 Abs.2 GRMG: "Eine Mieterhöhung ist angemessen". Er meint ferner, durch die amtliche Begründung sei jeder Zweifel darüber ausgeräumt worden, daß nur bis zur ortsüblichen Miete erhöht werden dürfe. Aus diesem Gedankengang ergibt sich jedoch keine Rechtfertigung des von Bettermann aufgestellten Satzes, daß eine Mieterhöhung dann nicht zulässig sei, wenn eine ortsübliche Miete sich nicht ermitteln läßt. Aus dem von ihm angeführten Gesetzeswortlaut läßt sich keinesfalls der Schluß ziehen, daß nur die von ihm daraus hergeleitete Auslegung richtig sei. Im übrigen läßt Bettermann außer acht, daß bei der Auslegung eines Gesetzes, ebenso wie bei der Auslegung einer Willenserklärung, nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdruckes zu haften, sondern auf Sinn und

Zweck der Gesetzesbestimmung abzustellen ist (vgl. BGH Beschluß vom 10. Juli 1951 - II ZR 30/51 - BGHZ 3,87 mit Anmerkung von Benkard in LM Berliner Gesetz zur Wiederherstellung der Rechtseinheit Art.7 I Nr.1). Das Ziel des Ersten Bundesmietengesetzes ist die "Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes durch eine wohlabgewogene Ermächtigung zur Erhöhung der Mieten" (vgl. BGHZ 31,63,67). Dieser Zweck würde aber bei der Vermietung von Geschäftsräumen in den Fällen nicht verwirklicht werden können, in denen es dem Vermieter nicht möglich ist, Vergleichsobjekte und Vergleichsmieten zu bezeichnen. Vielmehr müßte der Vermieter, wenn die Auffassung des Berufungsgerichts richtig wäre, in derartigen Fällen sich weiterhin gegebenenfalls mit einer wirtschaftlich ungerechtfertigt niedrigen Miete begnügen, ohne eine Erhöhung verlangen zu können. Die Auslegung von Bettermann, die mit der des Berufungsgerichts übereinstimmt, führt also zu einem mit Sinn und Zweck des Ersten Bundesmietengesetzes in Widerspruch stehenden Ergebnis. Sie ist deshalb abzulehnen. Grundsätzlich soll vielmehr nach § 24 Abs.2 1.BMG der Vermieter von Geschäftsräumen das Recht haben, eine angemessen erhöhte Miete zu verlangen, damit sein Grundstück wieder rentabel wird. Dieses Recht darf ihm nicht deshalb genommen werden, weil die Feststellung der ortsüblichen Miete, die sich für Geschäftsräume gleicher Art und Lage nach Wegfall der Preisbindungen bildet, auf besondere Schwierigkeiten stößt. Es kann bei der Anwendung des Gesetzes nicht außer Betracht bleiben, daß die ortsübliche Miete im Sinne des § 9 Abs.2 GRMG lediglich die Höchstgrenze darstellt, bis zu der § 24 Abs.1 1.BMG die Mieterhöhung zuläßt. Kann nun im Einzelfalle mangels geeigneter Vergleichsobjekte nicht festgestellt werden, wie hoch die ortsübliche Miete ist, so ist deshalb das Begehren auf erhöhte Miete noch nicht ungerechtfertigt, sondern es muß in derartigen Fällen eine gerechte Lösung in der Weise gefunden werden, daß ermittelt wird, in welchem Umfang allgemein

die Geschäftsraummiets in der betreffenden Gegend seit ihrer Freigabe angestiegen sind. Dem Antrage ist jedenfalls in dem Umfang stattzugeben, in dem die Anhebung der betreffenden Geschäftsraummiets mit Rücksicht auf die allgemeine Preisentwicklung bei derartigen Miets angemessen erscheint, was das Berufungsgericht notfalls mit Hilfe von Sachverständigen zu ermitteln haben wird. Mit dieser Auslegung setzt sich der erkennende Senat nicht in Widerspruch zu der angeführten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts. Denn diese betrifft nicht die Auslegung von § 24 Abs.2 l.BMG, sondern von Abschnitt I § 2 Abs.1 VOPR Nr.71/51 vom 29. November 1951 (BGBl I 920), die einen anderen Tatbestand behandelt und sich außerdem als Ausnahmevorschrift darstellt, so daß keine Veranlassung besteht, den gewichtigen Bedenken nachzugehen, die Breetzke (in seiner Anmerkung zu dieser Entscheidung NJW 1957,1851) aus hier nicht weiter zu erörternden Gründen gegen ihre Rechtsrichtigkeit erhebt.

b) Bettermann kann auch nicht zugegeben werden, daß § 24 Abs.2 Satz 1 l.BMG nur bei strenger Auslegung praktikabel sei. Was angemessen ist, läßt sich - gegebenenfalls mit Hilfe eines Sachverständigen - von den Gerichten mit ausreichender Sicherheit ermitteln.

c) Ebensowenig kann Bettermann darin beigetreten werden, wenn er lehrt, Voraussetzung der Anwendung des § 24 Abs.2 sei die Feststellung der Marktmiete und deren Unterschreitung durch die Vertragsmiete, was nur dann möglich sei, wenn am selben Ort Geschäftsräume gleicher Art und Lage vorhanden seien. Hiermit gibt Bettermann der Vorschrift einen Sinn, der ihr ersichtlich nicht zukommt. Der Gesetzgeber hat vielmehr an die Möglichkeit, daß sich die ortsübliche Miete für Geschäftsräume deshalb nicht ermitteln läßt, weil vergleichbare Räume an dem betreffenden Ort nicht vorhanden sind, offensichtlich nicht gedacht, weil bei der Anwendung der Vorschrift des § 9 Abs.2 GRMG wesentliche Schwierigkeiten

rigkeiten nicht aufgetreten sind. Diese Annahme liegt umso näher, weil sich in aller Regel für Geschäftsräume eine ortsübliche Miete feststellen läßt. Hätte er aber die hier gegebene besondere Sachlage in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen, so muß nach der erwähnten Zweckrichtung des Gesetzes davon ausgegangen werden, daß er nicht den Wunsch gehabt hat, in solchen Ausnahmefällen dem Vermieter die Möglichkeit zu verschließen, die Geschäftsraummiets in angemessenem Umfange zu erhöhen. Der erkennende Senat trägt daher keine Bedenken, die erwähnte Bestimmung nicht in dem Sinne auszulegen, wie ihn Bettermann und das Berufungsgericht für richtig halten.

4. Da sonach die Mieterhöhung, die der Kläger verlangt, weder deswegen ungerechtfertigt ist, weil es an einer wirk-samen Erhöhungserklärung fehlt, noch auch deswegen, weil sich geeignete Vergleichsobjekte für die vom Beklagten ge-mieteten Geschäftsräume nicht ermitteln lassen, kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Eine Entscheidung in der Sache selbst ist dem erkennenden Senat nicht mög-lich, da dem Beklagten Gelegenheit gegeben werden muß, zu der bisher vom Berufungsgericht nicht für wesentlich er-achteten und daher in dem angefochtenen Urteil unerörtert gebliebenen Frage Stellung zu nehmen, in welchem Umfange eine Anhebung der Miete angesichts der besonderen Umstände des Falles angemessen erscheint. Außerdem wird das Beru-fungsgericht an Hand des Vorbringens der Parteien dessen Ergänzung ihnen freisteht, auch zu prüfen haben, ob und ge-gebenenfalls inwieweit mit Rücksicht auf die Aufwendungen des Beklagten für den Wiederaufbau des Grundstücks der Be-stimmung des § 19 I. BMG, auf die sich der Beklagte ausdrück-lich berufen hat, Bedeutung zukommt. Dabei wird indes nicht außer acht bleiben dürfen, daß, obgleich der Beklagte die Instandsetzung des Grundstücks übernommen und der Kläger hierzu nur genau bezifferte Beträge zu leisten gehabt hat,

dennoch die Vereinbarung in § 10 des Mietvertrages über die Zulässigkeit von Mietzinssteigerungen getroffen worden ist.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision ist dem Berufungsgericht übertragen worden, da sie von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt.

Dr.Pagendarm

Dr.Gelhaar

Artl

Dr.Dorschel

Dr.Mezger