

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2233 033

1. BundesmietenG §§ 18, 19

- a) Der Mieter, der auf die Erhöhungserklärung des Vermieters hin eine "angemessene" Mietzinserhöhung grundsätzlich anerkennt, kann sich im Rechtsstreit über den Umfang der Erhöhung nicht mehr darauf berufen, daß die Erhöhungserklärung des Vermieters nicht der Formvorschrift des § 18 l.BMG entspreche.
- b) Eine solche Erklärung des Mieters braucht nicht zu bedeuten, daß er auch insoweit auf die Einwendungen aus § 19 Abs.1 und 2 l.BMG verzichte, als die vom Vermieter verlangte Mieterhöhung über die vom Mieter als angemessen angesehene Höhe hinausgeht.

BGH, Urt. v. 14. November 1962 - VIII ZR 85/61 - OLG Karlsruhe
LG Mannheim

Verkündet am 14. November 1962
[REDACTED], Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Frau Anni G [REDACTED] geb. B [REDACTED] in M [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Karl M [REDACTED], Inhaber der Firma Be-
kleidungshaus M [REDACTED], in M [REDACTED], [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

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

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 14. November 1962 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr.Haidinger sowie der Bundes-
richter Dr.Gelhaar, Artl, Dr.Mezger und Dr.Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karls-
ruhe vom 15. März 1961 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der Revision,
an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks in M■■■■■, das er von einer Erbengemeinschaft B■■■■■ erworben hat. Die Voreigentümer hatten mit dem Ehemann der Beklagten am 15. November 1946 einen Miet- und Aufbauvertrag geschlossen. In diesem Verträge mietete der Ehemann der Beklagten ein Ladengeschäft auf dem Grundstück der Vermieter auf eine Mietzeit von 20 Jahren zu einem monatlichen Mietzins von 450 RM, der nach der Währungsreform auf 475 DM erhöht wurde. Der Ehemann der Beklagten übernahm es, das Erdgeschoß des Grundstücks aufzubauen. Zu diesem Zweck gab er den damaligen Eigentümern ein Darlehen von 12 500 RM zunächst zinslos und nach Beendigung des Wiederaufbaues mit 3 % verzinslich, das durch Verrechnung mit der Miete getilgt werden sollte. Sämtliche aus dem Aufbau- und Mietverträge dem Ehemann der Beklagten zustehenden Rechte übertrug er durch Abtretungsvertrag auf die Beklagte. Die Beklagte verpachtete ab 15. April 1955 die gemieteten Räume mit der Ladeneinrichtung zu einem monatlichen Mietzins von 900 DM weiter. Von dem Unterpächter erhielt sie außerdem ein zinsfreies Darlehen von 13 800 DM.

Mit Schreiben vom 23. September 1958 verlangte der Anwalt des Klägers unter Hinweis auf die Vorschriften der §§ 24, 18 und 21 des Bundesmietengesetzes eine monatliche Miete von 1250 DM. Er nahm dabei auf den für mehrere andere Geschäftsräume gezahlten Mietzins Bezug. Hierauf erwiderte der Anwalt der Beklagten mit Schreiben vom 17. Oktober 1958 u.a. wie folgt:

"...

1. Frau G■■■■■ (das ist die Beklagte) erkennt eine angemessene Mietpreiserhöhung grundsätzlich an.



2. Bei Berücksichtigung aller Umstände des Falles wird vorbehaltlich einer etw. rechtskräftigen Feststellung durch das Gericht, eine Erhöhung des derzeitigen monatlichen Mietzinses um 30 % als angemessen erachtet.

Frau G. [REDACTED] wird demgemäß die monatliche Entrichtung dieser um 50 % erhöhten Monatsmiete ab 1.11.1958 aufnehmen.
...."

Die Beklagte zahlte seit dem 1. November 1958 bis einschließlich September 1960 eine Miete von 617 DM monatlich an den Kläger.

Der Kläger verlangt Zahlung eines Mietzinses von monatlich 1250 DM. Von dem Unterschiedsbetrage zwischen 1250 DM und 617 DM zieht er 64,75 DM ab, die der Unterpächter seit dem 1. November 1958 an ihn unmittelbar bezahlt. Dementsprechend hat der Kläger vor dem Landgericht seinen Anspruch auf Zahlung eines monatlichen Mietzinsrestes von 568,25 DM für die Monate November 1958 bis Juni 1960 im Betrage von insgesamt 11 365 DM verfolgt. Nachdem der Kläger auf Grund des der Klage stattgebenden Urteils des Landgerichts die Pachtzinsforderung der Beklagten gegen den Unterpächter hat pfänden und sich überweisen lassen, hat die Beklagte seit dem 1. Oktober 1960 keine Miete mehr gezahlt.

Der Kläger hat im zweiten Rechtszuge ferner Zahlung von je 568,25 DM für die Monate Juli 1960 bis September 1960, zusammen 1704,75 DM und von je 1185,25 DM für die Monate Oktober 1960 bis Februar 1961 im Gesamtbetrage von 5926,25 DM verlangt. Insgesamt begehrt er danach Zahlung von 18 996 DM.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 11 365 DM nebst Zinsen, das Oberlandesgericht zur Zah-

lung von 13 196 DM nebst Zinsen, abzüglich beigetriebener 2250 DM verurteilt.

Mit der Revision erstrebte die Beklagte die Abweisung der Klage in vollem Umfange. Der Kläger beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Frage der Erhöhung des Mietzinses regelt sich nach der Vorschrift des § 24 I. BMG in Verbindung mit den §§ 18 bis 21 I. BMG. Diese Ansicht unterliegt keinen Bedenken; die Revision greift sie auch nicht an.

1. Das Berufungsgericht hält die Beklagte für verpflichtet, seit dem 1. November 1958 die ortsübliche Miete zu zahlen, die es auf 1050 DM bemißt. Es kommt danach zu dem Ergebnis, die Beklagte schulde für die Zeit von November 1958 bis Juni 1960 einen Betrag von 7365 DM, für die Monate Juli 1960 bis September 1960 einen Betrag von 1104,75 DM und für die Zeit von Oktober 1960 bis Februar 1961 einen Betrag von 4726,25 DM (rechnerisch richtig 4926,25 DM), insgesamt 13 196 DM (richtig 13 396 DM) abzüglich beigetriebener 2250 DM nebst Zinsen. Dazu führt das Berufungsgericht aus, es brauche nicht mehr geprüft zu werden, ob die Voraussetzungen der §§ 18 bis 21 I. BMG in einzelnen vorlägen, insbesondere, ob das Schreiben des Klägers vom 23. September 1958 den Erfordernissen des § 18 Abs. 1 I. BMG entspreche und ob der Beklagten Einwendungen aus § 19 BMG zur Seite ständen. Mit dem Schreiben des Anwalts der Beklagten vom 17. Oktober 1958 habe sie in

gültiger Weise auf diese Einwendungen verzichtet. Ihr Vorbehalt habe sich nur auf die Höhe des Mietzinses, nicht mehr aber auf die Zulässigkeit der Mieterhöhung als solche bezogen. Die Beklagte sei mit allen ihren Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rechtsstreit gegen die Zulässigkeit der Mieterhöhung als solche erhebe. Es bedürfe daher nur noch die Frage der Entscheidung, wie hoch sich der ortsübliche Mietzins am Tage des Inkrafttretens des Bundesmietengesetzes belaufen habe.

2. Die Revision wendet sich in erster Linie gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß das Schreiben vom 17. Oktober 1958 eine Verzichtserklärung enthalte. Die Angriffe der Revision gehen dabei in zwei Richtungen. Sie macht einmal geltend, daß mit dem Schreiben vom 17. Oktober 1958 ein Verzicht überhaupt nicht wirksam erklärt worden sei, zum anderen meint sie, ein Verzicht habe sich allenfalls auf eine Erhöhung der Miete bis zu 30 % beschränkt.

a) Soweit die Revision die Auslegung, daß die Beklagte im Schreiben vom 17. Oktober 1958 einen Verzicht erklärt habe, mit der Rüge angreift, die sachlichrechtlichen Auslegungsvorschriften und die Bestimmung des § 286 ZPO seien verletzt, kann sie damit keinen Erfolg haben. Sie meint, das Berufungsgericht habe verkannt, daß das Schreiben eine Antwort auf das Schreiben des Anwalts des Klägers vom 23. September 1958 darstelle. Das in dem Schreiben vom 17. Oktober 1958 enthaltene Anerkenntnis bilde keine für sich stehende Erklärung, sondern sei im Zusammenhang mit dem Schreiben des Klägers vom 23. September 1958 zu würdigen. Dafür, daß

das Berufungsgericht diesen Zusammenhang übersehen habe, liegen indes keine Anhaltspunkte vor. Die Revision glaubt ferner, das Berufungsgericht habe das in Nr. 1 des Schreibens vom 17. Oktober 1958 abgegebene Anerkenntnis ohne Berücksichtigung der unter Nr. 2 enthaltenen Erklärung ausgelegt. Damit stellt die Revision es wohl auf den Vortrag der Beklagten in der Berufungsbegründung ab, mit dem Angebot zu einer gütlichen und zumutbaren Mietheraufsetzung um 30 % habe sie gezeigt, daß sie zur Vermeidung eines Rechtsstreits zu einem finanziellen Entgegenkommen bereit sei. Da es jedoch zum Prozeß gekommen sei, bestehe eine Bindung an ihr Anerkenntnis nicht mehr. Das Berufungsgericht hat den Vorbehalt der Nr. 2 des Schreibens dahin ausgelegt, daß er sich nur auf die Höhe des Mietzinses, nicht aber auf die Zulässigkeit der Mieterhöhung beziehe. Das ist eine mögliche Würdigung, die der Nachprüfung durch das Revisionsgericht entzogen ist.

b) Was die rechtliche Auswirkung des Verzichtes betrifft, so ist zwischen der Formvorschrift für die Erhöhungserklärung nach § 18 Abs. 1 l. BMG und den Tatbeständen des § 19 l. BMG, die ein Recht auf Mieterhöhung ausschließen, zu unterscheiden:

Die Annahme des Berufungsgerichts, der Mieter könne auf die Einhaltung der Formvorschriften des § 18 l. BMG verzichten, ist nicht unbedenklich. Grundsätzlich ist die Beachtung der durch Gesetz vorgeschriebenen Form der Parteiverfügung entzogen. Nach § 125 BGB ist ein Rechtsgeschäft - darunter fällt auch die rechtsgestaltende Erklärung des § 18 - bei Formmangel nichtig. Die Auffassung des Berufungsgerichts ist aber mindestens im Ergebnis zutreffend. Vermieter und Mieter

können statt durch das Verfahren der §§ 18 ff 1.BMG auch durch Vereinbarung die Miete erhöhen. Unter diesem Blickwinkel hat das Berufungsgericht auch den sogenannten Verzicht gesehen. Es würdigt ihn dahin, daß die Beklagte in bindender Weise eine angemessene Mietpreiserhöhung bewilligt habe. Zu einer solchen Erhöhung konnte die Beklagte sich vertraglich verpflichten. So deuten auch Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit (Das Bundesmietrecht, § 18 BMG Anm.14) die Anerkennung einer höheren Mietzinsschuld bei formeller Unzulänglichkeit der Erhöhungserklärung in die Zustimmung zu einem wirksamen Erhöhungsvertrag um.

Keinen Bedenken unterliegt die Auffassung, daß ein Mieter, der sich zu einer angemessenen Mieterhöhung verpflichtet, dabei auf die ihm aus § 19 1.BMG zustehenden Einwendungen verzichten kann. Wenn die Mietparteien in der Lage sind, eine Miete neu zu vereinbaren, so kann der Mieter auch auf Rechte aus einer früheren ausdrücklich getroffenen Abrede, die solche Erhöhungen ausschloß, verzichten. Es stellt daher entgegen der Meinung der Revision keinen Verfahrensverstoß dar, daß das Berufungsgericht davon abgesehen hat, Beweis über die Behauptung der Beklagten zu erheben, bei Abschluß des Mietvertrages hätten die damaligen Vertragsparteien an die Möglichkeit einer späteren Mietpreisfreigabe gedacht und hätten von ihr gesprochen, sie seien sich auch darüber einig gewesen, daß für diesen Fall dennoch die von der Mietpreisbehörde damals festgesetzte Miete für die gesamte Dauer des Vertrages verbindlich bleiben solle. Ebenso kann ein Mieter, der sich mit einer Mietzinserhöhung in einem bestimmten Umfange einverstanden erklärt, mindestens insoweit

auch auf Einwendungen gegen eine Mieterhöhung verzichten, die sich aus den "Umständen" ergeben, also im Wege ergänzender Auslegung des Mietvertrages. Schließlich kann der Mieter auch auf Einwendungen verzichten, die er nach § 19 Abs.2 1.BMG aus der Leistung von Verwendungen, Zuschüssen und Beiträgen zum Mietgegenstand herleiten könnte.

Das Berufungsgericht geht daher ohne Rechtsirrtum davon aus, daß die Beklagte mit Einwendungen ausgeschlossen ist, die sich gegen die Erhöhung des ursprünglich vereinbarten Mietzinses als solche richten. Damit erledigen sich alle Rügen der Revision, daß das Berufungsurteil die Formvorschriften der §§ 18 Abs.1, 24 1.BMG über die Mitteilung der Berechnungsunterlagen, insbesondere die Angabe von Vergleichsräumen, verletze. Eine ganz andere, nachstehend behandelte Frage ist aber, ob in einem Falle wie hier der Verzicht des Mieters auch eine Mieterhöhung umfaßt, die über die von ihm bewilligte hinausgeht.

II. 1. Was die Tragweite betrifft, den ein etwa erklärter Verzicht auf die Einwendungen aus §§ 18 ff 1.BMG habe, so macht die Revision geltend: Die Beklagte habe nicht allgemein auf die Einwendungen aus dem Bundesmietengesetz verzichtet, sie habe nur eine angemessene Mieterhöhung anerkannt und sich dabei bereit erklärt, die von ihr zugestandene Erhöhung von 30 % zu zahlen. Diesen Betrag habe sie auch bezahlt. Nur mit dieser Einschränkung könne eine Verzichtserklärung aus dem Gesamtwortlaut des Briefes vom 17. Oktober 1958 entnommen werden. Das sei vom Berufungsgericht verkannt.

2. Dieser Angriff der Revision ist zum Teil begründet. Die Revision kann sich allerdings nicht darauf berufen, daß hinsichtlich einer den Satz von 30 % überschreitenden Mieterhöhung es mangels Wahrung der Form an einer wirksamen Erhöhungserklärung fehle. Wenn die Beklagte sich vertraglich zur Erhöhung der Miete auf einen "angemessenen" Betrag verpflichtete, so steht eine Erhöhung der Miete durch einseitige Erklärung des Vermieters überhaupt nicht mehr in Frage und es kommt auf die Erklärungen des Klägers im Schreiben vom 23. September 1958 nicht an. Die Beklagte kann sich auch nicht mehr darauf stützen, daß die Rechtsvorgänger der Parteien eine Erhöhung der Miete durch ausdrückliche Abrede ausgeschlossen hätten. Eine solche Vereinbarung ist durch das Einverständnis zur Zahlung einer erhöhten Miete gegenstandslos geworden.

Anders liegt es aber bei der Einwendung, der Ausschluß ergebe sich aus den Umständen. Die Revision wendet sich mit Recht gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, zur Feststellung der geschuldeten angemessenen Miete bedürfe es nur noch der Entscheidung über die Höhe des ortsüblichen Mietzinses. Das Berufungsgericht ist offenbar der Auffassung, die Beklagte habe schlechthin auf die ihr nach § 19 Abs.1 und 2 zustehenden Einwendungen verzichtet und habe mit der Bewilligung einer Erhöhung von 30 % die Verpflichtung zur Zahlung der ortsüblichen Miete anerkannt. Dabei scheint das Berufungsgericht sich von dem Gedanken leiten zu lassen, es gebe nur zwei Möglichkeiten, entweder sei eine Mieterhöhung völlig ausgeschlossen, oder aber die Miete müsse als angemessen auf den Betrag der ortsüblichen Miete erhöht werden. Es führt nämlich aus,

der Vorbehalt in der Nr.2 des Schreibens vom 17.Oktober 1958 beziehe sich nur noch auf die Höhe des Mietzinses, und fährt dann nach einer Erörterung, daß die Parteien auf preisrechtlich zulässige Einwendungen verzichten könnten, fort, es bedürfe daher nur noch die Frage der Entscheidung, wie hoch sich der ortsübliche Mietzins belaufe. Das kann nichts anderes heißen, als daß auf Grund eines Verzichtes auf die Einwendungen aus den §§ 18 und 19 1.BMG als angemessener Mietziens nur der ortsübliche Mietzins geschuldet werde und daß die Beklagte im Schreiben vom 17. Oktober 1958 nur die Höhe der ortsüblichen Miete noch der gerichtlichen Feststellung habe vorbehalten wollen.

Die Auffassung, daß, wenn überhaupt eine Mietzinserhöhung stattfinde, die Miete auf den Satz der ortsüblichen Miete festzusetzen sei, ist unrichtig. Der erkennende Senat hat bereits im Urteil BGHZ 26, 310,318 ausgeführt, gerade bei der Hingabe von Baukostenzuschüssen könne unter Berücksichtigung aller Umstände schon die gesetzliche Regelung im Einzelfall das Ergebnis rechtfertigen, daß lediglich ein bestimmter Teil der Miete von der Erhöhung ausgenommen sein solle (ebenso Roquette, Bundesmietengesetze 3.Aufl. § 19 1.BMG Anm.15). Der Grund liegt darin, daß der für die Entscheidung mutmaßliche Wille der Parteien unter Würdigung aller Umstände nach Treu und Glauben zu ermitteln ist.

Eine Mieterhöhung nur in beschränktem Umfange, d.h. also auf eine Höhe unterhalb des ortsüblichen Mietzinses, kann sich auch auf § 19 Abs.2 1.BMG gründen (Roquette aaO § 19 1.BMG Anm.32 a.E.). Nach die-

ser Vorschrift steht dem Vermieter das Recht zur Mieterhöhung insoweit nicht zu, als im Hinblick auf Beiträge des Mieters zur Schaffung, Instandsetzung oder Instandhaltung des Mietgegenstandes eine Mieterhöhung nicht gerechtfertigt ist. Daß solche Beiträge geleistet worden seien, hat die Beklagte ausdrücklich vorgebracht. Ihr Ehemann soll am Bau selbst mitgearbeitet und außerdem 5358,62 RM und 17 902,83 DM aufgewendet haben.

Es ist danach denkbar, daß zwar eine Mieterhöhung gerechtfertigt gewesen ist, daß sie aber nach den Umständen des Falles (§ 19 Abs.1) und unter Berücksichtigung der Leistungen des Rechtsvorgängers der Beklagten (§ 19 Abs.2) sich auf 30 % hätte beschränken müssen. Das hat nach den Entscheidungsgründen das Berufungsgericht möglicherweise verkannt.

Von der unrichtigen Betrachtungsweise aus, daß eine Mieterhöhung entweder ausgeschlossen sei oder die Miete auf den ortsüblichen Mietzins angehoben werden müsse, kann die Auslegung des Schreibens vom 17. Oktober 1958 beeinflusst worden sein. Denn ohne die Annahme, daß die von der Beklagten anerkannte "angemessene" Miete der ortsüblichen Miete gleichzusetzen sei, wäre die Auslegung des Berufungsgerichts kaum erklärlich. Andernfalls hätte das Berufungsgericht nämlich die Erklärung der Beklagten dahin gewürdigt, sie habe auf Einwendungen gegen eine Mietzinserhöhung auch insoweit verzichtet, als der Kläger eine Erhöhung über 30 % hinaus fordert. Eine solche Auslegung stünde aber, wie die Revision mit Recht geltend macht, mit dem Wortlaut des Schreibens in Wider-

spruch. Das Berufungsgericht durfte an, dem Umstand, daß die Beklagte nach Nr.2 des Schreibens ausdrücklich eine Erhöhung des Mietzinses um 30 % "bei Berücksichtigung aller Umstände des Falles" für angemessen erachtet, nicht vorbeigehen. Es spricht viel dafür, daß die Beklagte nicht etwa gemeint hat, der allgemeine ortsübliche Mietzins sei angemessen, sondern daß sie hat sagen wollen, bei der nach § 19 Abs.1 und 2 l.BMG gebotenen Berücksichtigung der besonderen Umstände gerade des Einzelfalles sei eine Erhöhung des Mietzinses um 30 % billig, eine darüber hinausgehende Erhöhung aber nicht gerechtfertigt. Dann aber drängt sich die Frage auf, ob die Beklagte nicht etwa nur auf Einwendungen insoweit hat verzichtet und eine Mieterhöhung hat anerkennen wollen, als diese den Umfang von 30 % nicht überschritt. Diese Überlegung hat das Berufungsgericht anscheinend von seinem Gedankengang aus, daß der Mietzins nur auf den Satz der ortsüblichen Miete erhöht werden könne, nicht angestellt. Die Auslegung des Schreibens vom 17. Oktober 1958 ist daher insoweit nicht frei von Rechtsirrtum.

3. Das Berufungsgericht, an das die Sache, soweit das angefochtene Urteil sich mit der über 30 % hinausgehenden Mietzinserhöhung befaßt, zurückzuverweisen ist, wird das Schreiben der Beklagten vom 17. Oktober 1958 einer erneuten Auslegung unterziehen müssen. Es wird, falls es zu dem Ergebnis kommt, daß der Verzicht der Beklagten auf Einwendungen aus § 19 Abs.1 und 2 l.BMG nicht über die anerkannte Mieterhöhung hinausreicht, darüber zu befinden haben, ob Umstände des Falles und etwaige Leistungen und Beiträge des

Ehemannes der Beklagten einen Mietzins rechtfertigen,
der unter dem Satz der ortsüblichen Miete liegt.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision ist
dem Berufungsgericht übertragen worden, weil sie von
der Endentscheidung abhängt.

Dr.Haidinger Dr.Gelhaar Artl Dr.Mezger Dr.Messner