

7
2362 097

V. ZR. 52/51

Verkündet
am 2. Mai 1952
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

der Firma Schuhfabrik Fr [REDACTED] & B [REDACTED], Inhaber
Ottmar Fr [REDACTED] und Friedrich B [REDACTED], in F [REDACTED]
a.M.-Ha [REDACTED], K [REDACTED]-Sch [REDACTED]-Strasse,

Klägerin, Berufungsklägerin, Revisions-
klägerin,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

das Land H [REDACTED], vertreten durch den Ministerpräsidenten,
dieser vertreten durch den Minister der Finanzen
-Finanzamt F [REDACTED] a.M. - Aussenbezirk - Liegenschafts-
verwaltung F [REDACTED] a.M.,

Beklagten, Berufungsbeklagten, Revisions-
beklagten,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 2. Mai 1952 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Prof.Dr.Pritsch und der Bundesrich-
ter Dr. Tasche, Dr. Heck, Schuster und Dr. Oechßler

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt
(Main) vom 22. März 1951 wird auf ihre Kosten zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin besitzt seit 1945 in der ehemaligen Flakaserne in F██████-Ha██████, die teilweise zerstört war, mietweise im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Räume, in denen sie eine Schuhfabrik betreibt. Zu diesen Räumen kamen später noch Garagen hinzu. Die Flakaserne wurde damals von dem Property Control Officer der Stadt F██████ verwaltet. Mit ihm wurde eine mündliche Vereinbarung über das Mietverhältnis geschlossen. Die Klägerin nahm an dem Gebäude Instandsetzungsarbeiten vor. Im Jahre 1947 ging die Verwaltung des Wehrmachtsvermögens in H██████ auf den Beklagten über. Am 18. Juni 1947 reichte die Klägerin dem Beklagten eine Aufstellung über die von ihr ausgelegten Kosten der Wiederinstandsetzung ein. Danach betrugen die Aufbaukosten in der Zeit von Oktober 1945 bis März 1947 18 151.56 RM
die Lohnkosten in der Zeit von Oktober 1945 bis März 1946 6 507.51 RM
zusammen 24 659.07 RM

Am 12. März 1948 übersandte der Beklagte der Klägerin den Entwurf eines neuen Mietvertrags. Als die Klägerin die Höhe des vorgeschlagenen Mietzinses beanstandete, erwiderte der Beklagte am 23. März 1948, bei dem bisher vereinbarten Mietzins sei der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übernahme zugrunde gelegt worden und die Klägerin habe die Verpflichtung gehabt, die Instandsetzung auf ihre Kosten auszuführen. Diese Bestimmungen seien von der Preisbehörde - dem Preisamt der Stadt F██████ a.M. - nicht anerkannt worden, da es grundsätzlich Sache des Vermieters sei, für die Kosten der Beseitigung von Kriegsschäden aufzukommen. Dagegen müsste für die Räume ein neuer ortsüblicher Miet-

- 3 -

zins festgesetzt werden, der deren betriebsfähige Benutzung nach Instandsetzung berücksichtige.

Am 7. Juni 1948 bezahlte die Klägerin unter Vorbehalt den Unterschied des Mietzinses nach der alten und der neuen Mietzinsberechnung, bemerkte aber ausdrücklich, sie anerkenne den neuen Mietvertrag noch nicht und werde darüber in den nächsten Tagen mit dem Beklagten Rücksprache nehmen.

Der Beklagte lehnte mit Schreiben vom 9. Juni 1948 weitere Verhandlungen wegen des Mietzinses ab und bat um Stellungnahme zu den "vor Monaten" übersandten Mietverträgen. Für den Fall der Verweigerung des Abschlusses eines Vertrags stellte er die Kündigung des Mietverhältnisses in Aussicht.

Mit Schreiben vom 16. Juni 1948 anerkannte der Beklagte an Instandsetzungskosten den Betrag von 23 008.17 RM, in dem für die Lohnkosten eine Abschlagszahlung von 5200 RM enthalten war, und erklärte, dieser Betrag werde nach Vollzug des Mietvertrages verrechnet, worüber der Klägerin noch Mitteilung zugehen werde.

Am gleichen Tag schrieb die Klägerin an den Beklagten:

"Unter Bezugnahme auf den gestrigen Besuch unserer Herren Hu [REDACTED] und Fr [REDACTED] übersenden wir Ihnen einliegend absprachegemäss den Mietvertrag mit zwei Duplikaten unterzeichnet, mit der Bitte, uns ein Exemplar von Ihnen unterzeichnet zurückzusenden.

In der gestern mit Herrn L [REDACTED] geführten Besprechung kam auch die Frage der Rückzahlung der von uns aufgewandten Kosten zur Sprache. Wir nahmen da-



JLaw – Gesetze und Urteile

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

von Kenntnis, dass der von uns für Aufbauzwecke verwandte und von Ihnen anerkannte Gesamtbetrag uns auf einem Konto bei Ihnen gutgeschrieben wird. Zirka 70 bis 75 % der jeweiligen Vierteljahresmiete gehen zu Lasten des neu bei Ihnen zu eröffnenden Kontos, so dass lediglich 25 bis 30% an Miete von uns in bar zu entrichten sind. Diese Abrechnungsmethode ist bis zur Tilgung der gesamten Aufbaukosten maßgebend."

Mit Schreiben vom 28. Juni 1948 übersandte das Finanzamt der Klägerin den unterzeichneten Mietvertrag, der den Genehmigungsvermerk des Ministers der Finanzen vom 21. Juni 1948 trägt, und fügte bei:

"Ich übersende Ihnen anbei den Mietvertrag nach Genehmigung. Ich habe im Vertrag an Stelle des Wortes "Reichsmark" das Wort "Deutsche Mark" gesetzt. Wie ich Ihnen am 16. Juni mitteilte, sind die von Ihnen geltend gemachten Posten für die gemachten Aufwendungen einstweilen mit 23 008.17 RM anerkannt worden. Diese Forderung ist gemäss § 16 Ziff 1 des 3. Währungsgesetzes der Militärregierung auf 2300.81 DM umzustellen.

Ich schreibe daher Ihrem Mietkonto für die Zeit ab 1. 7. 1948 bis 31. 3. 1949 den Betrag von 2300.81 DM gut. Es kann somit von der Vierteljahresmiete der Betrag von 767 DM einbehalten werden."

In dem Mietvertrag ist bestimmt, dass der jährliche Mietzins 8381.40 DM beträgt, der in vierteljährlichen Teilbeträgen von 2095.35 DM im voraus bezahlt werden soll. In Ziff 5 ist ferner bestimmt:

"Der Mieter ist verpflichtet, über alle baulichen Veränderungen in den ermieteten Räumen dem Vermieter vor Beginn die Pläne zur Genehmigung einzureichen.

Die von dem Mieter für die Instandsetzung von Gebäuden und Räumen gemachten Aufwendungen werden dem Mieter auf die Miete angerechnet. Soweit sie bei Ablauf des Vertrages durch die Miete noch nicht gedeckt sind, werden sie vom Vermieter erstattet. Anrechnungsfähig sind nur solche Aufwendungen, die zur Verbesserung des Mietgegenstandes für jedermann dienlich sind und den Wert desselben für allgemeine Zwecke erhöhen. Aufwendungen, die für Sonderzwecke des Mieters erfolgt sind, werden nicht erstattet. Die Kosten müssen durch ordnungsmässige Belege nachgewiesen sein und dürfen keine Ausgaben enthalten, die nach den bestehenden Preisbestimmungen unzulässig sind. Die Höhe der jeweils auf die Jahresmiete anzurechnenden Beträge wird vom Vermieter festgesetzt."

Am 26. Juli 1948 überwies die Klägerin 1408.35 DM und teilte zur Erläuterung mit:

"Unsere Mietzahlung über	DM 1408.35
errechnet sich wie folgt:	
Miete Bau D vom 1. 7. - 30. 9. 1948	DM 1328.35
(abzüglich DM 767 pro Quartal	
gemäss Ihrem Schreiben vom 28. 6. 1948)	
Miete Wohnungen D-Bau Juni und Juli	DM 80.--
	DM 1408.35"

Mit Schreiben vom 11. August 1948 kam die Klägerin auf das Schreiben des Beklagten vom 28. Juni zurück und erklärte, die Gutschrift von 2300.81 DM als Entgelt für ihre Aufwendungen nicht anerkennen zu wollen,

es könne nur eine Gutschrift in voller Höhe von 23 008.17 DM in Frage kommen.

Mit Schreiben vom 17. August 1948 wies der Beklagte diesen Einspruch zurück.

Im September 1948 reichte die Klägerin eine neue Aufstellung über die von ihr in der Zeit vom 12. Oktober 1945 bis 22. März 1948 ausgelegten Lohnkosten im Gesamtbetrag von 6507.51 RM ein. Daran anerkannte der Beklagte 5786.46 RM, so dass nach Abzug des bereits mit Schreiben vom 16. Juni 1948 anerkannten Vorschusses in Höhe von 5200.-- RM noch 586.46 RM übrig blieben, die der Beklagte in Höhe von 58.64 DM gutschrieb.

Im März 1950 hat die Klägerin mit dem Antrag Klage erhoben,

festzustellen, dass sie befugt sei, ihre Aufwendungen im Gesamtbetrag von 23 594.63 DM im Verhältnis 1:1 mit dem seit dem 21. Juni 1948 fällig gewordenen Mieten zu verrechnen.

Der Beklagte hat beantragt, die Klägerin mit der Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist zurückgewiesen worden. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Antrag weiter; der Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe :

Das Berufungsgericht führt aus, die Parteien stritten um die Auslegung der Ziff 5 des zwischen ihnen zustandekommenen Mietvertrages. Diese Bestimmung könne den Sinn haben, dass nur der tatsächlich sich ergebende Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, also der im Verhältnis 10:1 umgestellte Reichsmarkbetrag in gewissen Beträgen auf den in Deutscher Mark zu zahlenden Mietpreis zur Anrechnung kommen solle. Die Bestimmung lasse aber auch die Deutung zu, dass der als erstattungsfähig anerkannte Reichsmarkbetrag der Aufwendungen als eine Vorauszahlung der erst später fällig werdenden Mieten gedacht gewesen sei. Ob das eine oder andere gewollt sei, könne nur im Wege der Auslegung ermittelt werden, wobei zu prüfen sei, ob eine echte Verrechnungsvereinbarung des Inhalts gemeint gewesen sei, dass die Bauaufwendungen durch eine Mietermässigung für einen bestimmten Zeitraum abgegolten werden sollten. Dabei komme es nicht auf den Mietvertrag an, der früher mit dem Property Control Officer bestanden habe. Es bleibe nur zu prüfen, ob mit der Regelung der Ziff 5 des Mietvertrags ein wertbeständiger Ersatz der Aufwendungen der Klägerin beabsichtigt gewesen und erreicht worden sei. Das sei zu verneinen.

Es fehle in Ziff 5 des Mietvertrags jede ziffern-mässige und zeitliche Begrenzung, dass ein bestimmter Nominalbetrag der Miete durch die aufgewendeten Baukosten als abgedeckt gelten sollte. Es bestehe auch kein Anhaltspunkt für die Annahme, dass der Reichsmarkbetrag der Aufwendungen der Klägerin nur eine Rechnungsgrösse für die Berechnung der mietzinsfreien

oder mietzinsermässigten Zeit darstellen solle. Dagegen spreche entscheidend die am 16. Juni 1948 von der Klägerin bestätigte Verrechnungsabrede, wonach der Reichsmarkbetrag der Klägerin auf einem Konto des Beklagten gutgeschrieben werden solle. Dies zeige deutlich, dass in Ziff 5 des Mietvertrags eine Verrechnung der gesamten Baukosten mit der späteren Miete nicht bereits erfolgt sei, sondern erst später zu Lasten dieses Kontos erfolgen sollte. Die Ersatzforderung der Klägerin habe also den Charakter einer Geldforderung behalten und sei der Umstellung nach § 16 UmstG unterlegen.

Die Revision greift diese Auslegung des Berufungsgerichts an.

1. Sie meint, der zwischen den Parteien abgeschlossene Vertrag sei ein Formularvertrag, ein Typenvertrag, der in der Revisionsinstanz frei auslegbar sei. Dem kann nicht zugestimmt werden. Der Umstand, dass es sich um einen vorgedruckten Vertrag handelt, den das beklagte Land offensichtlich auch sonst bei den von ihm abgeschlossenen Mietverträgen benutzte, macht den Vertrag noch nicht zu einem "typischen" Vertrag. Der Fall liegt anders als in der von der Revision angezogenen Entscheidung (BGHZ 1, 23), in dem es sich um einen von der Hauptvereinigung der Deutschen Gartenbauwirtschaft vorgeschriebenen Reichseinheitsvertrag handelte.

2. Die Revision macht aber weiter geltend, das Berufungsgericht habe bei der Auslegung der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen Auslegungsregeln verletzt und wesentlichen Auslegungstoff ausser acht gelassen. Die Parteien hätten die Gleichwertigkeit der Leistungen gewollt. Die Klägerin habe dem Verwalter des Wehrmachtsvermögens kein Darlehen geben, sondern für

ihre Investitionen in das Grundstück das Mietrecht zu einem verbilligten Mietzins haben wollen. Dieser Wille sei in dem Vertrag hinreichend deutlich zum Ausdruck gekommen, da vereinbart worden sei, die Aufwendungen des Mieters sollten auf die Miete angerechnet werden. Dass die zu verrechnenden Raten nicht festgesetzt gewesen seien, ändere an dieser grundsätzlichen Vereinbarung nichts. Hier handle es sich nur um die Art der Durchführung. Die Aufwendungen der Klägerin hätten überhaupt erst die Durchführung des Vertrags, nämlich die Raummiete, ermöglicht. Mit der Geldleistung der Klägerin sei ein Sachwert geschaffen worden und in das Vermögen des Beklagten übergegangen. Die Auslegung müsse den Sinn erfassen und dürfe nicht am Worte haften. Das geschehe aber, wenn die Leistungen der Parteien auseinandergerissen würden, obgleich die eine die andere bedinge. Es handle sich demnach nicht um ein Darlehen, sondern um die Vorauszahlung eines Teils der Miete für einen längeren Zeitraum. Dadurch sei die Miete getilgt worden und es finde keine Umstellung statt. Notfalls sei eine Aufrechnungsvereinbarung vor Fälligkeit der Mietraten getroffen worden. Das Berufungsgericht habe auch die früheren Mietvereinbarungen zwischen der Klägerin und dem Property Control Officer der Stadt F██████ unberücksichtigt gelassen. Die volle Anrechnung der vom Mieter in Reichsmark geleisteten Zahlungen entspreche auch der Billigkeit.

Mit diesen Einwendungen kann die Revision keinen Erfolg haben.

Wie der erkennende Senat bereits mehrfach ausge-

führt hat (Urteil vom 14. Dezember 1951, V ZR 16/51; vom 22. Februar 1952, V ZR 10/51), haben sich bei der Beurteilung sogenannter Aufbaumietverträge oder Baukostenzuschussverträge in Schrifttum und Rechtsprechung drei Gruppen von Verträgen herausgebildet.

a) Der Mieter erhielt vor der Währungsreform als Entgelt für seine Leistung, den Aufbau des Mietraums mit eigenen Mitteln oder die Hingabe des zum Aufbau erforderlichen Geldbetrags, das Recht, den Mietraum während bestimmter Zeit ganz oder teilweise frei zu nutzen. Dabei ist es gleichgültig, ob die Leistung des Mieters in der mit Kosten verbundenen persönlichen Leistung des Aufbaus gesehen wird, wobei die Kosten nur Rechnungsposten für die Berechnung der Dauer der Mietfreiheit sind, oder ob die zum Zweck des Aufbaus gemachten Aufwendungen des Mieters als eine einmalige, im voraus geleistete Mietzahlung angesehen werden. In diesen Fällen war am Stichtag der Währungsreform eine umstellbare Forderung des Mieters überhaupt nicht mehr vorhanden. (LG Aachen in MDR 1949, 694; OLG Hessen - Kasseler Senat in SJZ 1950 Sp 273; KG in Haus und Wohnung 1950, 53, 193, 334; OLG Hamm in MDR 1952, 103; OLG Düsseldorf in Betriebsberater 1951, 67; OLG Stuttgart - Nebensitz Karlsruhe in NJW 1950, 260; LG Stuttgart in NJW 1951, 927; - Harmening-Duden, Die Währungsgesetze, S 230 ff; Barz in NJW 1947/48, 537; Bergmann in NJW 1947/48, 406; 1949, 282; von Caemmerer in DJZ 1948, 514; Cartellieri in Betriebsberater 1949, 176; Petersen in MDR 1949, 20; Werthauer in JurRundsch 1949, 306; Pergande in NJW 1951, 737; Mörkert in NJW 1951, 697; Cranz in Haus und Wohnung 1950, 346; grundsätzlich ablehnend Jablonski in JurRundsch 1949, 141; Wiethaup in JurRundsch 1949, 462; Tietz in NJW 1949, 174, der eine solche Ver-

einbarung nur für Ausnahmefälle zulässt, etwa für den Fall, dass ein Bauunternehmer gegen Einräumung einer Wohnung den Wiederaufbau übernimmt).

b) Der Mietzinsforderung des Vermieters tritt eine selbständige Ersatzforderung des Mieters gegenüber und die beiden Forderungen wurden schon vor der Währungsreform durch Verrechnungs- oder Aufrechnungsvertrag getilgt. Auch hier war eine umstellbare Forderung am Währungsstichtag nicht mehr vorhanden (LG Essen in MDR 1949, 226 = JMB1 NRW 1949, 89; LG Aachen in MDR 1949, 694).

c) Die Mietzinsforderung des Vermieters und die Forderung des Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen stehen sich selbständig gegenüber und es ist nur für den Zeitpunkt nach Fälligkeit der einzelnen Mietraten Verrechnung vorgesehen. Hier kann insbesondere ein Aufrechnungsvorvertrag in Betracht kommen, in dem nur festgelegt wurde, dass aufgerechnet werden soll, wobei die Aufrechnung erst bei Fälligkeit der Mietzinsforderung erklärt werden soll. Hier wird in Rechtsprechung und Schrifttum eine Umstellung der Ersatzforderung im Verhältnis 10:1 angenommen.

Rechtlich ist also eine sehr verschiedene Gestaltung der Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter möglich, die unter dem Gesichtspunkt der Umwertung zu verschiedenen Ergebnissen führen kann. Welche dieser möglichen Vertragsformen im Einzelfall in Betracht kommen, ergibt sich aus der Auslegung der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen.

Das Berufungsgericht kommt zu der Feststellung, dass keine Vereinbarung getroffen worden sei, wonach die Mieterin für bestimmte Zeit mietzinsfrei oder mit

ermässigtem Mietzins den Mietraum solle nutzen dürfen und dass eine Verrechnung der Baukosten mit der Miete jeweils erst später erfolgen solle. Es ist nicht ersichtlich, dass diese Feststellung unter Verletzung von Auslegungsgrundsätzen oder unter Übergehung von Parteivorbringen, das zu einer anderen Auslegung hätte führen können, getroffen worden sei. Die Revision rügt zu Unrecht, das Berufungsgesicht habe den Inhalt des früheren Mietverhältnisses nicht herangezogen. Dieser ist in der Tat nicht entscheidend, spricht vielmehr gerade gegen die Auffassung der Klägerin. Nach der früheren Vereinbarung hatte die Klägerin die Instandsetzung der Mieträume auf eigene Kosten durchzuführen, und sie wurde nur dadurch entschädigt, dass sie einen geringeren Mietzins zu zahlen hatte, bei dessen Festlegung der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übernahme zugrunde gelegt wurde, ohne dass die Ermässigung nach Zeit und Betrag genau festgelegt wurde. Die Klägerin hat den Vorteil aus dieser Regelung auch mehrere Jahre gehabt. Im Jahre 1948 wurde dann der Vertrag vollständig dahin umgestellt, dass ein neuer ortsüblicher Mietzins festgesetzt werden und der Beklagte dafür die Instandsetzung übernehmen sollte. Dabei sollte die Vergünstigung, die die Klägerin bis dahin hatte, nicht angerechnet werden. Das Rechtsverhältnis war also nicht so, dass von vornherein durch die Leistung des Aufbaus die Tilgung eines nach Zeit und Betrag bestimmten Mietzinses vereinbart wurde. Die Verrechnung beruhte vielmehr erst auf dem neuen Mietvertrag oder den mit ihm in Zusammenhang stehenden Vereinbarungen aus dem Jahre 1948.

Wenn das Berufungsgericht feststellt, dass durch Ziff 5 des Mietvertrags selbst eine Verrechnung des zu erstattenden Betrags nicht vereinbart wurde, so ist diese Auslegung durchaus möglich. Diese Ziffer 5 befasst sich überhaupt nicht mit der strittigen Ersatzforderung, sondern enthält nur eine allgemeine, für die ganze Vertragsdauer geltende Vereinbarung darüber, wie Aufwendungen des Mieters zu behandeln seien. Sie enthält Richtlinien, die aber weitere Vereinbarungen im einzelnen Fall bedingen. Massgebend ist daher die Vereinbarung, wie sie in den Schreiben beider Parteien vom 16. Juni 1948 niedergelegt ist. Hier erklärt der Beklagte, dass der Betrag von 23 008.17 RM nach Vollzug, d.h. nach Abschluss des Mietvertrages verrechnet werden solle, worüber der Klägerin noch besondere Mitteilung zugehen werde, und die Klägerin bestätigt am gleichen Tag die Vereinbarung, dass der Gesamtbetrag auf einem Konto für die Klägerin gutgeschrieben werde und dass ein im einzelnen noch zu bestimmender Teil (70 - 75%) der Vierteljahresmiete dort jeweils abgebucht werden solle. Wenn daraus das Berufungsgericht den Schluss zieht, dass die Miete erst bei Fälligkeit der einzelnen Mietzinsraten verrechnet werden sollte, so ist diese Auslegung möglich und daher für das Revisionsgericht bindend. Im übrigen ist die Erklärung des Beklagten vom 28. Juni 1948, die Forderung von 23 008.17 RM solle in 2300.81 DM umgestellt und auf den Mietzins für die Zeit vom 1. Juli 1948 bis 31. März 1949 verrechnet werden, von der Klägerin mit Schreiben vom 26. Juli 1948 anerkannt worden. Denn hier wird die Mietzahlung für das dritte Vierteljahr erläutert und dabei unter ausdrücklichem Hinweis auf das Schreiben des Beklagten vom 28. Juni 1948 der Abzug von 767 DM

vorgenommen. Erst mit Schreiben vom 11. August 1948 hat die Klägerin gegen die Gutschrift von 2300.81 DM Widerspruch erhoben und eine Gutschrift von 23 008.17 DM verlangt. Das hat der Beklagte umgehend mit Schreiben vom 17. August 1948 abgelehnt.

3. Die Revision will die Umstellung des von der Klägerin aufgewendeten Betrags im Verhältnis 1:1 auch darauf stützen, dass sich das beklagte Land mit der Anerkennung der Aufwendungen im Verzug befunden habe, kann aber auch damit nicht durchdringen. Die Klägerin hat die Aufstellung ihrer Aufwendungen zwar schon am 18. Juni 1947 eingereicht. Es ist aber nicht ersichtlich, dass sie je den Beklagten zur Anerkennung gemahnt hätte. Sie hatte dazu auch keine Veranlassung. Die Verrechnung der Aufwendungen sollte offenbar erst im Zusammenhang mit dem neu abzuschliessenden Mietvertrag geschehen, wie dies auch der Beklagte in seinem Schreiben vom 16. Juni 1948 zum Ausdruck bringt. Solange dieser nicht abgeschlossen wurde, brauchte die Klägerin nur den bisherigen niedrigen Mietzins zu zahlen, hatte also ohnehin den Vorteil, den ihr die Verrechnung der Aufwendungen bringen sollte. Sie hatte also, wenn von der Wirkung der Währungsreform zunächst abgesehen wird, sogar ein Interesse daran, dass die Verrechnung möglichst spät vorgenommen wurde. Es ist auch durchaus offen, welche Vereinbarung die Parteien getroffen hätten, wenn sie schon längere Zeit vor der Währungsreform die Art der Verrechnung der Instandsetzungskosten geregelt hätten. Es ist sehr wohl möglich, dass auch dann dieselbe Vereinbarung getroffen worden wäre wie am 16. Juni 1948, die das Berufungsgericht als stufenweise Verrechnung mit den einzelnen Mietzinsraten aufgefasst hat. Dann wäre die Klägerin nicht besser gestellt gewe-

9

sen als jetzt. Die Klägerin konnte jedenfalls den Abschluss einer Aufrechnungsvereinbarung nicht erzwingen, und die einseitige Aufrechnung war erst bei Fälligkeit der einzelnen Mietzinsforderungen möglich.

4. Die weitere Einwendung der Revision, der Beklagte sei nicht um einen Reichsmarkbetrag, sondern um einen Sachwert bereichert, der unabhängig von den Reichsmarkaufwendungen nach dem DM-Wert zu schätzen sei, ist hinfällig. Es ist nichts darüber vorgetragen worden, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe der Beklagte bereichert ist. Der Klagantrag geht auch auf die Feststellung der Befugnis, die Ersatzforderung zu verrechnen.

Die Revision ist daher nicht begründet; sie war auf Kosten der Klägerin zurückzuweisen.

Dr. Pritsch

Dr. Tasche

Dr. Heck

Schuster

Dr. Oechßler