

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 133, 157, 535 BGB, § 1 MietHöReglG

- 1. Die Entscheidung der Frage, ob auf ein Mischmietverhältnis die Vorschriften über die Vermietung von Wohnraum und damit auch die Bestimmungen des Miethöheregelungsgesetzes anzuwenden sind, hängt davon ab, welche Nutzungsart überwiegt.**
- 2. Eine Spannungsklausel ist dann anzunehmen, wenn die in ein Verhältnis zueinander gesetzten Leistungen im wesentlichen gleichartig oder zumindest vergleichbar sind. Eine Spannungsklausel ist auch zur Absicherung des Mietzinses für Gewerberaum zulässig, und es steht ihrer Wirksamkeit nicht entgegen, wenn sie wie hier ausschließlich auf eine Erhöhung des Mietzinses zugeschnitten ist.**

BGH, Urteil vom 16.04.1986, Az.: VIII ZR 60/85

### **Tenor:**

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 17. Dezember 1984 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

### **Tatbestand:**

1

Die Beklagten sind in Erbengemeinschaft Eigentümer des mit einem Einfamilienhaus bebauten, etwa 1.000 qm großen Grundstücks P. Weg 52 in B.. Mit Vertrag vom 13. August 1963 vermieteten sie das Haus mit Grundstück und Garten an die Freie Universität B. zu einem monatlichen Mietzins von 1.200,- DM zuzüglich 35,- DM für die Garage. Der Vertrag endete im Jahre 1977. § 16 Nr. 6 des Vertrages lautete: "Der Mietzins erhöht sich, sollten nach Abschluß des Vertrages auf dem Gesetzeswege Mieterhöhungen für zulässig erklärt werden, und zwar in dem nach dem Gesetz vorgesehenen Umfange." Am 8. Dezember 1977 vermieteten die Beklagten das Haus mit Garten und Garage bis 1988 an den Kläger. Die Parteien vereinbarten einen monatlichen Mietzins von 2.700,- DM. Der Kläger nutzte das Haus von Mietbeginn an als Anwaltskanzlei und Wohnung. Im Mietvertrag ist u.a. vereinbart:

"Der Mieter übernimmt zum 1. Oktober 1978 die Rechte und Pflichten aus dem dieser Vereinbarung als Anlage beigefügten Mietvertrag zwischen der Vermieterin und der Freien Universität vom 13. August 1963.

Soweit im folgenden nichts anderes vereinbart ist, gelten zwischen den Vertragsparteien insoweit die gleichen Bestimmungen."

2

Die Beklagten meinen, unter "Mieterhöhungen, die auf dem Gesetzeswege für zulässig erklärt werden" im Sinne von § 16 Nr. 6 des Mietvertrages vom 13. August 1963 seien solche zu verstehen, die für Altbauwohnraum in Berlin durch Gesetz ermöglicht werden. Nach ihrer Auffassung ist die Wertsicherungsklausel mit diesem Inhalt in den Mietvertrag der Parteien übernommen worden. Sie verlangten daher vom Kläger in Anlehnung an die Vorschriften des Zehnten Bundesmietengesetzes ab 1. September 1979 eine um 6 % auf 2.862,- DM erhöhte Miete und in Anlehnung an die Vorschriften des Elften Bundesmietengesetzes ab 1. Januar 1981 eine um weitere 5 % erhöhte Miete. Der Kläger zahlte den geforderten Mietzins. Dagegen weigerte er sich, einem dritten Mieterhöhungsverlangen der Beklagten nachzukommen, mit dem diese ab 1. Januar 1982 eine weitere Mieterhöhung um 5 % begehrten. Durch Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 9. März 1983 wurden ihnen die Erhöhungsbeträge für Januar bis November 1982 zugesprochen. Der Kläger hat gegen diese Entscheidung zum Landgericht Berlin Berufung eingelegt.

3

Mit Schreiben vom 14. März 1983 verlangten die Beklagten ab 1. Januar 1983 eine um weitere 11 % auf nunmehr 3.429,- DM monatlich erhöhte Miete.

4

Mit der Klage hat der Kläger die Feststellung begehrt, daß er nicht verpflichtet sei, an die Beklagten ab 1. Januar 1983 monatlich eine auf 3.429,- DM erhöhte Miete zu zahlen. Da die Beklagten im Berufungsverfahren vor dem Landgericht Berlin die Klage um die Erhöhungsbeträge für Dezember 1982 und ab 1. Januar 1983 erweiterten, hat der Kläger den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt, soweit Mieterhöhungen für das Jahr 1983 in Betracht kommen. Die Beklagten haben der Erledigung widersprochen.

5

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsverfahren hat der Kläger die Klage erweitert durch den Antrag, festzustellen, daß er nicht verpflichtet sei, seit 1. Dezember 1984 eine um 189,- DM auf 3.618,- DM erhöhte Miete zu zahlen und daß er außerdem nicht verpflichtet sei, jeweils ab 1. Januar 1985, 1. Januar 1986, 1. Januar 1987 und 1. Januar 1988 eine um 4 % erhöhte Grundmiete entsprechend § 1 Abs. 1 12. BMG zu entrichten. Da die Beklagten inzwischen in dem Berufungsverfahren vor dem Landgericht Berlin erhöhten Mietzins bis einschließlich November 1984 forderten, hat er den Klageanspruch auch für die Monate Januar bis November 1984 für erledigt erklärt. Die Beklagten haben auch dieser Erledigungserklärung widersprochen.

6

Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen und diesen mit der erweiterten Klage abgewiesen. Soweit die Erweiterung sich auf die Zeit ab 1. Januar 1985 bezieht, hat es die Klage als unzulässig angesehen.

7

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, erstrebt der Kläger die Verurteilung der Beklagten nach dem im zweiten Rechtszug zuletzt gestellten Klageantrag.

### **Entscheidungsgründe:**

8

1.

Das Berufungsgericht führt aus:

9

a)

Soweit der Kläger mit dem im zweiten Rechtszug neu gestellten Antrag die Feststellung der Nichtberechtigung einer Mieterhöhung ab 1. Januar 1985 beantrage, sei die Klage unzulässig. Das Begehren des Klägers beruhe auf der Annahme, daß die Beklagten auch für die Zeit ab 1. Januar 1985 in entsprechender Anwendung von § 1 Abs. 1 12. BMG eine weitere Erhöhung der Miete verlangten. Bereits für die Zeit bis 31. Dezember 1984 müsse aber darüber entschieden werden, ob die entsprechende Anwendung dieser Bestimmung gerechtfertigt sei. Das Motiv des Klägers für die Klageerweiterung bestehe darin, die Revisionssumme zu erreichen. Es rechtfertige die Annahme eines Feststellungsinteresses im Sinne von § 256 ZPO nicht.

10

b)

Im übrigen sei die Klage unbegründet.

11

aa)

Zwar könne die Auffassung des Landgerichts nicht gebilligt werden, die Parteien hätten dadurch, daß der Kläger dem ersten und zweiten Mieterhöhungsverlangen der Beklagten widerspruchslos nachgekommen sei, die Anwendung der Mieterhöhungsvorschriften für preisgebundenen Altbauwohnraum in Berlin vereinbart. Die Wertsicherungsklausel in § 16 Nr. 6 des von den Beklagten mit der Vormieterin abgeschlossenen Vertrages sei aber zum Gegenstand des Mietvertrages der Parteien geworden und diese Klausel sei dahin zu verstehen, daß die Miete von der Entwicklung des Mietzinses für preisgebundenen Altbauwohnraum in Berlin abhängig sei und automatisch in dem Umfang erhöht werde, in dem für Altbauwohnraum durch Gesetz eine Erhöhung zugelassen werde. Daß die Wertsicherungsklausel diesen Inhalt habe, habe der Kläger in dem von den Parteien geführten Vorprozeß 12 O 562/81 Landgericht Berlin selbst vorgetragen. In diesem Rechtsstreit hätten die Beklagten erfolglos versucht, eine-Mietzinserhöhung in Höhe der nach ihrer Meinung ortsüblichen Miete nach dem Miethöheregulierungsgesetz (MHRG) durchzusetzen. Nachdem die Beklagten im Vorprozeß unterlegen seien und unter Zugrundelegung des Vorbringens des Klägers im Vorprozeß nunmehr das Erhöhungsverlangen auf die Klausel in § 16 Nr. 6 des Vertrages mit der Vormieterin stützten, könne der Kläger von seinem damaligen Tatsachenvortrag nicht mehr abrücken, ohne sich zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch zu setzen (§ 242 BGB).

12

bb)

Der Gültigkeit der Wertsicherungsklausel stehe § 10 Abs. 1 MHRG (Unwirksamkeit der zum Nachteil des Mieters getroffenen, von §§ 1 bis 9 MHRG abweichenden Vereinbarungen) nicht entgegen. Dieses Gesetz gelte nur für Wohnraummietverhältnisse. Der Vertrag vom 12. Dezember 1977 sei aber kein Mietvertrag über Wohnraum, weil die Vermietung überwiegend zu gewerblichen Zwecken vorgenommen worden sei. Wie der Kläger im Vorprozeß vorgetragen habe, sei den Beteiligten klar gewesen, daß er in einen reinen Gewerberaummietvertrag "einsteige", ihm aber auch die private Nutzung gestattet sein solle, deren Umfang in seinem alleinigen Bestimmungsrecht liege. Die gewerbliche Nutzung habe aber im Vordergrund gestanden, wie sich aus den umfangreichen Umbauarbeiten zur Nutzung als Anwaltskanzlei ergebe. Das bedeute, daß zwischen den Parteien die Nutzung vereinbart sei, die jeweils vom Kläger tatsächlich ausgeübt werde. Wie er in

der Berufungsverhandlung ausgeführt habe, nutze er seit 1. Januar 1982 177 qm der Fläche des Hauses als Anwaltskanzlei und 173,08 qm zu Wohnzwecken. Damit werde das Gebäude zumindest seit diesem Zeitpunkt überwiegend zu gewerblichen Zwecken verwendet, und zwar aufgrund einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung der Parteien. Die Tatsache, daß der Kläger den Garten und die Garage privat nutze, stehe der Einordnung des Mietvertrages als überwiegend gewerblichen Zwecken dienend nicht entgegen. Für den Garten und die Garage sei kein gesonderter Mietzins festgesetzt worden, weshalb die Art der Nutzung von Garage und Garten bei der Beantwortung der Frage, ob das Haus überwiegend zu Wohnzwecken oder zu anderen Zwecken benutzt werde, keine Rolle spiele.

13

cc)

Eine Genehmigung der Landeszentralbank sei für die Wertsicherungsklausel nicht erforderlich, weil sie als Spannungsklausel anzusehen sei, die nicht dem § 3 WährG unterstehe. Eine Spannungsklausel sei anzunehmen, wenn die Geldschuld nicht durch den Preis anderer Güter oder Leistungen, sondern durch den Preis im wesentlichen gleichartiger oder zumindest vergleichbarer Leistungen bestimmt werde. Hier hätten die Vertragsteile Leistungen zueinander in Beziehung gesetzt, die zumindest vergleichbar seien. Mischmietverhältnisse über Altbauwohnraum unterlägen der Preisbindung, wenn die Nutzung zu Wohnzwecken überwiege. Derartige Mischmietverhältnisse seien mit dem hier vorliegenden Mischmietverhältnis, bei dem die Nutzung des Altbauwohnraums zu anderen als Wohnzwecken überwiege, vergleichbar, weil die Beschaffenheit der beiden Vergleichsgrößen wenn nicht gleich, dann aber wenigstens vergleichbar sei.

14

2.

Mit Recht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht die Klage insoweit als unzulässig abgewiesen hat, als der Kläger im Berufungsrechtszug die Klage mit dem Antrag erweitert hat, er sei auch nicht verpflichtet, jeweils ab 1. Januar 1985, 1. Januar 1986, 1. Januar 1987 und 1. Januar 1988 eine um 4 % erhöhte Grundmiete entsprechend § 1 Abs. 1 12. BMG zu zahlen. Zwar hat das Berufungsgericht darin Recht, daß die Frage, ob der Kläger aufgrund der Wertsicherungsklausel entsprechend den Vorschriften des Zwölften Bundesmietengesetzes eine erhöhte Miete zu zahlen hat, bereits im Rahmen des Streits der Parteien um die Berechtigung der Mietzinserhöhung auf 3.429,- DM bzw. 3.618,- DM monatlich zu entscheiden ist. Der Kläger hat aber dennoch ein Rechtsschutzinteresse an der Feststellung, daß auch eine weitere Erhöhung der Miete ab 1. Januar 1985 nicht gerechtfertigt sei. Die Rechtskraft der Feststellung der Nichtberechtigung einer Mietzinserhöhung bis zu 3.618,- DM würde sich nämlich nicht auf die weiteren nach dem Zwölften Bundesmietengesetz ab 1. Januar 1985 zulässigen Mietzinserhöhungen erstrecken, und eine Gewähr dafür, daß die Beklagten bei Erfolg des ursprünglichen Klageantrages auch auf einer weiteren Mietzinserhöhung ab 1. Januar 1985 nicht bestanden hätten, ist nicht gegeben. Allein hierauf kommt es an und nicht auf das vom Berufungsgericht angenommene, vom Kläger nicht bestrittene Motiv für die Klageerweiterung, nämlich die Erreichung der Revisionssumme.

15

3.

Auch soweit das Berufungsgericht die Berufung zurückgewiesen und zugleich die im zweiten Rechtszug erweiterte Klage als unbegründet abgewiesen hat, kann seine Entscheidung keinen Bestand haben.

16

a)

Die Annahme des Berufungsgerichts, die Klausel in § 16 Nr. 6 des Mietvertrages mit der Vormieterin sei dadurch, daß in dem Mietvertrag der Parteien vom 8. Dezember 1977 vereinbart sei, zwischen den Vertragsparteien gälten die gleichen Bestimmungen wie in dem Vertrag mit der Vormieterin, Gegenstand des Mietvertrages vom 8. Dezember 1977 geworden, greift die Revision allerdings an, sie würdigt die vorliegenden Umstände aber nur anders als das Berufungsgericht, dessen Beurteilung ist.

17

b)

Entgegen der Meinung der Revision ist es auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht die Wertsicherungsklausel dahin verstanden hat, der Mietzins sei von der Entwicklung der Mieten für preisgebundenen Altbauwohnraum in Berlin abhängig und werde automatisch mit einer durch Gesetz zugelassenen entsprechenden Erhöhung des Mietzinses für preisgebundenen Altbauwohnraum angepaßt.

18

Der Wortlaut der Klausel gibt zwar für die Auffassung des Berufungsgerichts nichts her. Es meint, der Kläger, der einen solchen Klauselinhalt im Vorprozeß als vereinbart vorgetragen habe, verstoße gegen Treu und Glauben, wenn er sich an sein früheres Vorbringen nicht mehr halte. Ob die Annahme des Berufungsgerichts über den Klauselinhalt mit dieser Begründung gerechtfertigt werden kann, kann dahingestellt bleiben. Aus dem Zusammenhang der Ausführungen des Berufungsgerichts ergibt sich nämlich, daß es dem Kläger nicht nur einen Treueverstoß anlastet, sondern sein jetziges Vorbringen für unrichtig, seine Angaben im Vorprozeß dagegen für richtig hält. Das aber ist nicht zu beanstanden.

19

Der Vertrag zwischen den Beklagten und der Vormieterin war kein Wohnraummietvertrag. Das bedarf im Hinblick darauf, daß Mieterin die Freie Universität B. war, die in dem Mietobjekt ein Universitätsinstitut betrieb, keiner Erörterung. Für diesen Vertrag galt das Geschäftsraummietengesetz in der Fassung des Gesetzes zur Einführung des Geschäftsraummietengesetzes im Land Berlin vom 10. Januar 1961 (BGBl I S. 13). Danach bestand Preisbindung nur noch für Geschäftsräume, die wegen ihres räumlichen Zusammenhangs gemeinsam mit Wohnräumen vermietet wurden (a.a.O. § 3). Ein solcher Fall lag bei der Vermietung vom 13. August 1963 nicht vor. Nach § 25 dieses Gesetzes war vorgesehen, daß das Geschäftsraummietengesetz mit Ablauf des 31. Dezember 1975 außer Kraft trat, womit die Mietpreisbindung für Gewerberaum jeglicher Art entfiel. Da seine Gültigkeitsdauer nicht verlängert wurde, ist es wie vorgesehen dann auch außer Kraft getreten. Bei Abschluß des Vertrages vom 13. August 1963 zwischen den Beklagten und der Vormieterin war daher mit einer Mietpreisbindung für das Mietobjekt für die Vertragsdauer nicht zu rechnen. Unter Mietpreiserhöhungen im Sinne der Klausel, die nach Abschluß des Vertrages auf dem Gesetzeswege für zulässig erklärt werden, können daher nur solche für nach wie vor preisgebundene Räume verstanden werden. Das trifft aber nur für Altbauwohnraum zu, für den bereits vor Abschluß des Mietvertrages eine Erhöhung der Mieten durch Gesetz ermöglicht worden war, nämlich durch § 1 Abs. 1 und 2 des Zweiten Bundesmietengesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 389). Es ist daher nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Vortrag des Klägers im Vorprozeß angenommen hat, die Vertragsteile hätten bei Abschluß des Vertrages vom 13. August 1963 unter Mieterhöhungen im Sinne der Klausel solche angesehen, die für Altbauwohnraum in Berlin durch Gesetz ermöglicht werden. Da die Klausel bei Abschluß des Mietvertrages vom 8. Dezember 1977 in diesen unverändert übernommen wurde, hat das Berufungsgericht mit Recht dem Vorbringen des Klägers im Vorprozeß geglaubt, nach den Vorstellungen der Parteien sollten Mieterhöhungen bis zur Höhe der

Mietzinssteigerungen zulässig sein, die für preisgebundenen Altbauwohnraum durch Gesetz für statthaft erklärt werden.

20

c)

Zu Recht hat das Berufungsgericht geprüft, ob der Mietvertrag der Parteien dem Miethöheregulierungsgesetz (MHRG) untersteht.

21

aa)

Dieses Gesetz wäre auch dann anwendbar, wenn der Mietvertrag der Parteien als Wohnungsmietvertrag einzuordnen wäre, weil Einfamilienhäuser in Berlin spätestens nach § 5 des Elften Bundesmietengesetzes von der Preisbindung ausgenommen wurden.

22

bb)

Nach § 10 Abs. 1 MHRG sind Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 9 abweichen, unwirksam, und aus Vereinbarungen in diesem Sinne sind Wertsicherungsklauseln jeder Art zu verstehen (Senatsurteil vom 29. Oktober 1980 - VIII ZR 326/79 = WM 1980, 1456; Palandt/Putzo, BGB, 45. Aufl. § 10 MHRG Anm. 1 a).

23

cc)

Das Miethöheregulierungsgesetz gilt nur für Wohnraummietverhältnisse (§ 1 MHRG). Hier liegt ein sogenanntes Mischmietverhältnis vor, weil das Haus durch einheitlichen Vertrag sowohl zur Benutzung als Wohnung als auch für den Betrieb der Anwaltskanzlei des Klägers vermietet worden ist. Die Entscheidung der Frage, ob auf einen solchen Vertrag die Vorschriften über die Vermietung von Wohnraum und damit auch die Bestimmungen des Miethöheregulierungsgesetzes anzuwenden sind, hängt davon ab, welche Nutzungsart überwiegt (Senatsurteil vom 15. November 1978 - VIII ZR 14/78 = WM 1979, 148 m.w.N.). Die Frage, welche Gesichtspunkte für die Feststellung des Überwiegens einer Nutzungsart maßgeblich sind, hat der Senat bisher nicht entschieden. In dem Urteil vom 15. November 1978 hat er sie ausdrücklich dahingestellt gelassen. Im Schrifttum und in der Rechtsprechung der Instanzgerichte wird sie unterschiedlich beantwortet. Zum Teil wird ausschließlich auf objektive Kriterien abgestellt, nämlich die Mietzins- und Flächenanteile, die auf Wohnraum und Geschäftsraum entfallen (Staudinger/Sonnenschein, BGB, 12. Aufl. 2. Bearb. § 564 b Rdn. 9; Weimar NJW 1965, 622, Betrieb 1972, 80 und MDR 1972, 242; Haase JR 1979, 242). Überwiegend wird als entscheidend der Vertragszweck angesehen, wie er sich aus dem Parteiwillen ergibt. Die Mietzins- und Flächenanteile sind nach dieser Auffassung nur Gesichtspunkte, die für die Feststellung des Parteiwillens mit von Bedeutung sind (Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl. 2. Bearb. vor §§ 535, 536 Rdn. 26 und vor § 1 MHRG Rdn. 41; Gelhaar in BGB-RGRK, 12. Aufl., Rdn. 22 vor § 535; MünchKomm-Voelskow §§ 556 a bis 556 e BGB Rdn. 28; Erman/Schopp, BGB, 7. Aufl. vor § 535 Rdn. 71 und § 565 Rdn. 4; Barthelmess, Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Miethöhegesetz, 2. Aufl. Einführung Rdn. 29; Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetz, 5. Aufl., Rdn. B 17, 19; Stornel, Mietrecht, 2. Aufl. Rdn. I 24 und II 30; Schmidt-Futterer NJW 1966, 583; OLG Stuttgart ZMR 1986, 52; LG Mannheim ZMR 1974, 48). Dem ist zuzustimmen. Ebenso wie für die Abgrenzung der Wohnraummiete von Mietverhältnissen über andere Räume (vgl. hierzu BGHZ 94, 11 m.w.N.) ist entscheidend der Vertragszweck, überwiegt danach die Nutzung als Wohnraum, ist Wohnraummietrecht anzuwenden. Steht die Vermietung zu Zwecken im Vordergrund, die keinen Wohnraumcharakter haben, ist allgemeines Mietrecht maßgeblich. Die Frage, ob im letzteren Fall ausnahmsweise Sondervorschriften des

Wohnraummietrechts wie die des Kündigungsschutzes herangezogen werden können (vgl. hierzu für einen Altenheimvertrag das Senatsurteil vom 29. Oktober 1980, a.a.O. zu 3 b cc), stellt sich hier nicht. In Rahmen der Prüfung, ob nach dem Vertragszweck überwiegend Wohnraummiete oder eine andere Nutzungsart anzunehmen ist, sind alle Umstände des Einzelfalles zu würdigen und sind daher auch die auf die verschiedenen Nutzungsarten entfallenen Flächen und deren Mietwerte zu berücksichtigen, soweit sich nicht bereits aus anderen. Gründen ein Übergewicht eines bestimmten Gebrauchszwecks ergibt. Maßgebend ist stets der wahre Vertragszweck. Ein diesem entgegenstehender, im Vertrag vorgetäuschter, wäre unbeachtlich. Ob bei Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungsarten entsprechend der Regelung, die nach § 3 Geschäftsraummietengesetz galt, die Sondervorschriften über Wohnraum auf das einheitliche Vertragsverhältnis nicht anzuwenden sind, oder ob diese für den Vertrag im Hinblick auf den Schutzzweck der Bestimmungen über die Wohnraummiete zu gelten haben, braucht nicht entschieden zu werden; denn ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bestand nämlich zwischen den Parteien bei Abschluß des Mietvertrages vom 8. Dezember 1977 Einigkeit darüber, daß dem Kläger zwar die private Nutzung gestattet sein solle, deren Umfang in seinem alleinigen Bestimmungsrecht liege, daß aber die gewerbliche Nutzung im Vordergrund stehe. Verfahrensrügen gegen diese Feststellungen erhebt die Revision nicht. Sie nimmt nur eine andere Würdigung vor, die aber unbeachtlich ist, weil die Beurteilung des Berufungsgerichts möglich und sogar naheliegend ist. Wird ein Einfamilienhaus einem Rechtsanwalt zur Nutzung als Kanzlei und zugleich als Wohnung überlassen, so ist im allgemeinen anzunehmen, daß die Vermietung in erster Linie zu gewerblichen Zwecken vorgenommen wird. Das gilt selbst für den Fall, daß die für den Betrieb der Kanzlei zur Verfügung stehende Fläche des Hauses geringer ist als die für Wohnzwecke gedachte. Denn die Kanzlei ist für den Rechtsanwalt die Stätte, ohne die er im allgemeinen seine Berufstätigkeit nicht ausüben und die Geldmittel erwerben kann, die er benötigt, um seinen Lebensunterhalt zu bestreiten, zu dem auch die Miete für die Wohnung gehört. Der Vermieter kann im allgemeinen eine höhere Miete für sein Haus verlangen, wenn er es nicht ausschließlich zu Wohnzwecken, sondern zugleich auch zum Betrieb der Anwaltskanzlei des Mieters vermietet. Die Größe der vermieteten Flächen spielt nur eine untergeordnete Rolle, es sei denn, daß die Fläche, die zur Benutzung als Wohnung zur Verfügung steht, die Fläche, die zur Nutzung als Kanzlei in Betracht kommt, derart überwiegt, daß der für die Kanzlei zur Verfügung stehenden nur eine geringe Bedeutung zukommt. Dafür, daß ein solcher Fall vorliegt, hat der Kläger aber nichts vorgetragen. Im Vorprozeß hatte er behauptet, das Haus diene überwiegend (zu 56 %) der Nutzung als Kanzlei. Im vorliegenden Verfahren hat er ausgeführt, nach Übernahme des Hauses im Herbst 1978 habe er mit Zustimmung der Beklagten den Keller zur Nutzung für seine Kanzlei ausgebaut, er sei dann im September/Okttober 1978 mit seiner Familie und der Kanzlei in das Haus eingezogen; als Kanzlei hätten zunächst das Kellergeschoß und ein Raum im Erdgeschoß gedient, und zum 1. Januar 1983 hätten durch Erweiterung der Praxis um einen Raum im Erdgeschoß 177 qm der Fläche des Hauses zur Nutzung als Kanzlei und 173,08 qm als Wohnfläche zur Verfügung gestanden. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Flächenangaben des Klägers im Vorprozeß oder seine Behauptungen im vorliegenden Verfahren richtig sind. Auch wenn von seinem Vorbringen im vorliegenden Rechtsstreit ausgegangen wird, ist es mit der Annahme des Berufungsgerichts vereinbar, nach dem Vertragszweck stehe die Nutzung des Hauses als Kanzlei im Vordergrund. Allenfalls dann, wenn der Mietwert der bei Vertragsabschluß als Wohnung vorgesehenen Räume erheblich höher gewesen wäre als der Mietwert der zur Nutzung als Kanzlei gedachten Räume, könnten Bedenken gegen die Würdigung des Berufungsgerichts erhoben werden. Daß ein solcher Fall hier anzunehmen sei, hat der Kläger aber nicht geltend gemacht.

Der Vertrag vom 8. Dezember 1977 war deshalb bereits bei seinem Abschluß als Mischmietverhältnis einzuordnen, das überwiegend Gewerberaum zum Gegenstand hatte. Auf die von der Revision aufgeworfene Frage, ob die vertraglich bestimmte Nutzungsart für das Mietverhältnis und seine Abwicklung bestimmend bleibt, auch wenn der Mieter die Nutzungsart ändert (vgl. hierzu Senatsurteil vom 26. März 1969 - VIII ZR 76/67 = WM 1969, 625), kommt es daher nicht an.

25

d)

Dagegen wird die Auffassung des Berufungsgerichts, die Wertsicherungsklausel mit dem dargelegten Inhalt stelle eine Spannungsklausel dar, die nicht der Genehmigung durch die Landeszentralbank nach § 3 WährG bedürfe, von der Begründung des Berufungsgerichts nicht getragen.

26

aa)

Eine Spannungsklausel ist dann anzunehmen, wenn die in ein Verhältnis zueinander gesetzten Leistungen im wesentlichen gleichartig oder zumindest vergleichbar sind (Senatsurteil vom 2. Februar 1983 - VIII ZR 13/82 = WM 1983, 364 zu 2 a m.w.N.). Eine Spannungsklausel ist auch zur Absicherung des Mietzinses für Gewerberaum zulässig, und es steht ihrer Wirksamkeit nicht entgegen, wenn sie wie hier ausschließlich auf eine Erhöhung des Mietzinses zugeschnitten ist (Senatsurteil vom 26. November 1975 - VIII ZR 267/73 = WM 1976, 33). Sie fällt nicht unter § 3 WährG und bedarf daher nicht der Genehmigung durch die Landeszentralbank (Senatsurteile vom 26. November 1975 und 2. Februar 1983, a.a.O.).

27

bb)

Ob hier die in ein Verhältnis zueinander gesetzten Leistungen vergleichbar sind, kann ohne weitere Sachaufklärung nicht abschließend beurteilt werden.

28

Rechtsgrund für beide Leistungen ist allerdings jeweils ein Mietvertrag. Sowohl im vorliegenden Fall als auch bei der Wohnungsmiete liegt außerdem Raummiete vor. Dies allein reicht aber zur Annahme der Vergleichbarkeit der Leistungen nicht aus, nämlich dann nicht, wenn bei Vertragsschluß am 8. Dezember 1977 zu erwarten war, daß die Mietpreisbildung bei Wohnraum im Verhältnis zu Gewerberaum bei Altbauten unterschiedlich verläuft. Hierzu fehlen Feststellungen des Berufungsgerichts, die nachgeholt werden müssen.

29

4.

Demnach war das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

30

Sollte die neue Verhandlung ergeben, daß die Wertsicherungsklausel nicht als Spannungsklausel angesehen werden kann, hat das Berufungsgericht darüber zu entscheiden, ob sie genehmigungsfähig ist. Es wird dabei die Genehmigungsrichtlinien der Deutschen Bundesbank zu beachten und zu berücksichtigen haben, daß danach eine Wertsicherungsklausel, die nur eine Erhöhung, nicht aber auch eine Ermäßigung des Mietzinses vorsieht, nicht genehmigt wird. Ist die Klausel genehmigungsbedürftig, aber nicht genehmigungsfähig, sind die Parteien nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats einander verpflichtet, einer Änderung der Klausel in eine solche mit genehmigungsfähigem Inhalt zuzustimmen, sofern sich nach den Grundsätzen der

ergänzenden Vertragsauslegung eine geeignete Ersatzklausel bestimmen läßt (BGHZ 63, 132, 135).

31

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens war dem Berufungsgericht zu übertragen, weil sie vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.