

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: ja

1. BundesmietenG v. 27. Juli 1955, BGBl I 458, §§ 18, 19

An der im Urteil vom 2. Juli 1957 - VIII ZR 322/56 - (LM 1. BLK § 18 Nr. 1 - NJW 1957, 1436 - MDR 1958, 26) vertretenen Auffassung hält der erkennende Senat trotz der von Roquette (1. BMG 2. Aufl. § 18 Nr. 70-74) geäußerten Bedenken fest.

1. BundesmietenG v. 27. Juli 1955, BGBl I 458, §§ 18, 22

Dem Verlangen nach einer Mieterhöhung für steuerbegünstigten Wohnraum steht nicht entgegen, daß die Mietzinsvereinbarung erst nach dem 1. August 1953 (Inkrafttreten der Neufassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes) getroffen worden ist.

1. BundesmietenG v. 27. Juli 1955, BGBl I 458, § 19 Abs. 2

Eine Mieterhöhung ist nicht schon deshalb ausgeschlossen, weil der Arbeitgeber des Mieters dem Vermieter auf Grund eines Werkförderungsvertrags ein Aufbaudarlehn zinslos gewährt hat.

BGH, Urt. v. 20. Oktober 1959 - VIII ZR 100/59 - OLG Düsseldorf

VIII ZR 100/58

Verkündet am 20. Oktober 1959
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 Eheleute Otto B. [REDACTED] und Margarete geb. A. [REDACTED]
[REDACTED] in M. [REDACTED]/R. [REDACTED], K. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma P. [REDACTED]-Rh. [REDACTED] Aktiengesellschaft in D. [REDACTED],
gesetzlich vertreten durch ihren Vorstand:

1. Dr. mont. Hermann Th. Br. [REDACTED],
2. Dr. Ing. Heinrich H. [REDACTED],
3. Assessor Ernst Wolf Mo. [REDACTED],
4. Karl Sch. [REDACTED],
5. Hermann S. [REDACTED],
6. Dr. rer. pol. Hans Karl V. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 13. Oktober 1959 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter Dr. Gel-
haar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düssel-
dorf vom 21. März 1958 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen,
dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revi-
sion übertragen wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

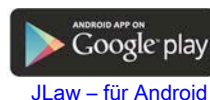
Die beklagte Ehefrau erwarb im Jahre 1953 das Grundstück M- R, Do, das sie im Jahre 1954 mit einem Miethaus bebaute. Zufolge Vertrag vom 2. April 1954 gewährte die Klägerin beiden Beklagten ein zinsloses Bau-darlehn von 35 000 DM, das mit 2 % jährlich sowie den durch den Zuwachs ersparten Zinsen unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4 1/2 % getilgt werden sollte. Die Beklagten übernahmen dagegen die Verpflichtung, fünf der Lage nach genau bezeichnete Dreiraumwohnungen in dem Hause auf die Dauer von zwanzig Jahren nur an Belegschaftsmit-glieder der Klägerin zu überlassen und für diese Wohnun-gen nicht mehr als monatlich 1,20 DM je Quadratmeter an Miete zu verlangen.

Mit Schreiben vom 26. Januar 1956, dem eine Wirtschaft-lichkeitsberechnung beilag, teilten die Beklagten der Klä-gerin mit, daß sie in Zukunft für die fünf Wohnungen eine Kostenmiete von 1,50 DM je Quadratmeter und Monat ver-langen würden. Die Klägerin und die Mieter, welche die Be-klagten zur Zahlung der erhöhten Miete ab 1. März 1956 aufgefordert hatten, lehnten das Verlangen der Beklagten ab. Die beklagte Ehefrau verklagte darauf die Eheleute R, die eine der hier in Frage stehenden Wohnungen als Mieter innehaben, auf Zahlung des Unterschiedsbetra-ges von monatlich 17,30 DM für die Monate März bis Mai 1956 (Akten 2 b C 311/56 - AG Mülheim/Ruhr). Die Klage wurde abgewiesen, die Berufung durch Urteil vom 8. Novem-ber 1956 zurückgewiesen (2 S 228/56 - LG Duisburg).

Da die Beklagten gegenüber der Klägerin daran fest-hielten, daß sie berechtigt seien, eine Kostenmiete von 1,50 DM für die Wohnungen der Belegschaftsmitglieder der Klägerin zu verlangen, hat diese Klage erhoben und nach Änderung ihres Antrages im ersten Rechtszuge zuletzt in erster Reihe die Feststellung begehrt, daß die Beklagten



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



nicht berechtigt seien, die in Frage stehenden Wohnungen an Belegschaftsmitglieder der Klägerin zu einem höheren Preise als 1,20 DM je Quadratmeter zu vermieten.

Das Landgericht hat diesem Antrage stattgegeben, das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Klägerin begehrt, verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

1. Das Berufungsgericht hat die Zulässigkeit des Feststellungsbegehrens bejaht. Die entsprechenden Ausführungen, die einen Rechtsirrtum nicht erkennen lassen, hat die Revision nicht angegriffen.

2. In Übereinstimmung mit dem Urteil des erkennenden Senats vom 2. Juli 1957 - VIII ZR 322/56 - LM 1.BMG § 18 Nr.1 = NJW 1957,1436 = MDR 1958,26) hat das Berufungsgericht die Vorschriften der §§ 18 ff 1.BMG nicht schon deshalb für unanwendbar gehalten, weil die Beklagten die Verpflichtung, einen bestimmten Mietzins nicht zu überschreiten, nicht gegenüber den Mietern, sondern gegenüber der Klägerin als Arbeitgeberin der Mieter übernommen haben. Das erwähnte Urteil, das von Reinicke (MDR 1958,27) gebilligt wird, ist von Roquette (1.BMG 2.Aufl. § 18 Nr.70-74) angegriffen worden. Dennoch hält der erkennende Senat an seinem Standpunkt fest. Die von Roquette vertretene Meinung würde zu dem Ergebnis führen, daß dem Vermieter, der sich in einem Werkförderungsvertrag verpflichtet hat, in den mit den Betriebsangehörigen abzuschließenden Mietverträgen einen bestimmten Mietzins ein-

zuhalten, praktisch die Möglichkeit genommen wäre, die Mieten während der Laufzeit des Werkförderungsvertrages zu erhöhen. Selbst wenn er den Mietern gegenüber auf Grund der Vorschriften des Ersten Bundesmietengesetzes zu dem Verlangen nach Mieterhöhung berechtigt wäre, ließe sich eine solche doch deswegen niemals durchsetzen, weil der Werkförderer den Vermieter zwingen könnte, den vereinbarten Mietzins nicht zu erhöhen. Der Vermieter würde also, wenn er ein Darlehn von einem Betriebsinhaber zu Gunsten seiner als Mieter vorgesehenen Belegschaftsmitglieder erhalten hat, ungünstiger dastehen, als wenn ihm die künftigen Mieter selbst entsprechende Darlehen gewährt hätten. Eine solche Schlechterstellung des Vermieters läßt sich aber mit den von Roquette angestellten Erwägungen dogmatischer Art nicht rechtfertigen. Sie widerspricht auch dem Grundgedanken des Gesetzes, wie er sich aus der Entstehungsgeschichte ergibt. Leistungen des Arbeitgebers des Mieters sollen zu Gunsten des Mieters zwar ebenso behandelt werden, wie solche des Mieters selbst (vgl. § 19 Abs.2 1.BMG und schriftlicher Bericht zu BTDrucks 2.Wahlperiode 1953 Nr.1421 S.13 zu § 19). Mit Sinn und Zweck des Gesetzes ist es dagegen unvereinbar, den Mieter im Falle des Abschlusses eines Werkförderungsvertrages in der Weise besser zu stellen, daß ihm die Vereinbarung einer bestimmten Miete in dem Werkförderungsvertrag für die ganze Laufzeit des Vertrages unabänderlich zugutekommt und der Vermieter, weil er im Verhältnis zu dem Vertragsgegner des Werkförderungsvertrages an die vereinbarte Miete gebunden ist, praktisch daran gehindert wird, dem Mieter gegenüber, zu dessen Gunsten der Werkförderungsvertrag abgeschlossen worden ist, eine an sich berechnigte Mieterhöhung durchzusetzen.

Guzugeben ist Roquette, daß sich mit Rücksicht auf die Vorschrift des § 20 1.BMG im Einzelfalle dann Schwierigkeiten ergeben können, wenn die Mieter oder ein Teil von ihnen mit Rücksicht auf die Mieterhöhung kündigen und auch

der Betriebsinhaber den Werkförderungsvertrag hinsichtlich der von seinen Betriebsangehörigen gekündigten Wohnungen nicht mehr fortsetzen will. Einer abschließenden Erörterung der in diesem Zusammenhange auftretenden Rechtsfragen ist indes der erkennende Senat enthoben, da sie in dem anhängigen Rechtsstreit nicht entschieden zu werden brauchen. Bemerkt sei lediglich, daß etwa auftretende praktische Schwierigkeiten grundsätzlich nicht dazu Veranlassung geben dürfen, von einer als richtig erkannten Lösung abzugehen (vgl. BGHZ 18,149,163). Das gilt hier umsomehr, als sich in derartigen Fällen unter Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben regelmäßig eine der Interessenlage der Beteiligten entsprechende und ihre berechtigten Belange ausreichend wahrende Lösung finden lassen wird.

Dem von Roquette weiter angeführten Gesichtspunkt, daß "Divergenzen der Rechtslage beim Mietvertrag und beim Werkförderungsvertrag" auftreten können, ist ebenfalls keine entscheidende Bedeutung beizumessen. Es liegt in der Natur aller dreiseitigen Rechtsverhältnisse, daß widersprechende Entscheidungen im Verhältnis zwischen den einzelnen Beteiligten ergehen können. Diese Folge ist mithin keine Besonderheit der durch Werkförderungsverträge herbeigeführten Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter einerseits und Vermieter und Betriebsinhaber andererseits, sondern sie tritt regelmäßig bei ähnlichen dreiseitigen Rechtsbeziehungen auf. Hierauf zurückzuführende Schwierigkeiten sind entgegen der Ansicht von Roquette nicht unüberwindlich, sondern werden sich, wie in anderen vergleichbaren Fällen, auch auf dem hier in Frage stehenden Rechtsgebiet von der Rechtsprechung durchaus meistern lassen.

Mit Recht weist Reinicke (aaO) darauf hin, daß die Auffassung des erkennenden Senats überzeugend durch die in seinem früheren Urteil angestellte Erwägung gerecht-

fertigt wird, daß es wirtschaftlich keinen Unterschied macht, ob der Geldgeber die von ihm finanzierten Wohnungen selbst mietet, um sie an seine Belegschaftsangehörigen unterzuvermieten, oder ob er sich von dem Vermieter die Vermietung an diese zusagen läßt.

Die von Roquette für durchschlagend erachteten dogmatischen Bedenken wiegen demgegenüber nicht so schwer, daß sie die von ihm befürwortete Änderung der Rechtsprechung rechtfertigen könnten.

3. Entgegen der von der Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat vertretenen Ansicht scheitert die Rechtsverteidigung der Beklagten gegenüber dem Klagebegehren nicht schon daran, daß sie nicht näher dargelegt haben, ob, wann und in welcher Form sie von den Belegschaftsmitgliedern der Klägerin, welche die fünf Wohnungen im Hause der Beklagten innehalten, die Mieterhöhung auf den Betrag von 1,50 DM für den Quadratmeter verlangt haben. In dem von dem erkennenden Senat zu entscheidenden Rechtsstreit kommt es nur darauf an, ob die Klägerin die Beklagten an dem niedrigen Mietzins für die Wohnungen der Belegschaftsmitglieder während der Laufzeit des Werkförderungsvertrages festhalten kann. Um die negative Feststellungsklage der Klägerin zu Fall zu bringen, brauchen die Beklagten im Hinblick auf die hier gegebene besondere Gestaltung des Sachverhalts daher nicht mehr darzutun, als daß sie im Verhältnis zur Klägerin zu der Mieterhöhung berechtigt sind, und es genügt somit in Bezug auf das von den Beklagten bei der Durchsetzung der Mieterhöhung zu beobachtende Verfahren, daß sie gegenüber der Klägerin die in § 18 1.BMG bestimmten Voraussetzungen erfüllt haben, was hier unstreitig geschehen ist. Dagegen kann von dem Vermieter, der von dem Betriebsinhaber auf Grund des Werkförderungsvertrages mit einer negativen Feststellungsklage, wie sie hier in Frage steht, in Anspruch genommen wird, im allgemeinen nicht ver-

langt werden, daß er auch vorträgt und nachweist, er habe bereits von den in Frage kommenden Mietern die Mieterhöhung formgerecht gefordert. Ob für den Fall etwas anderes gilt, daß der Vermieter keinesfalls berechtigt ist, die Miete gegenüber den Mietern für die Vergangenheit oder für die Zukunft zu erhöhen, braucht nicht entschieden zu werden, da ein solcher Ausnahmetatbestand hier nicht gegeben ist. Allerdings steht gegenüber den Mietern R. durch das rechtskräftige Urteil des Landgerichts in Duisburg fest, daß die beklagte Ehefrau für die Monate März bis Mai 1956 keine Mieterhöhung zu verlangen hat. Die Wirkung dieses Urteils beschränkt sich jedoch auf die bezeichneten Mieter und auch diesen gegenüber nur auf die angegebenen drei Monate, die Beklagten sind mithin durch dieses Urteil nicht gehindert, von den übrigen Mietern und für die Zeit nach Mai 1956 auch von den Mietern R. die Mieterhöhung zu fordern, wenn sich herausstellt, daß sie hierzu sachlich berechtigt sind.

4. Zu folgen ist dem Berufungsgericht in seiner Annahme, daß die unmittelbare Anwendung des § 18 1.BMG ausscheidet, weil es sich nicht um preisgebundenen Wohnraum im Sinne dieser Vorschrift handelt. Die hier in Frage stehenden Wohnungen sind nämlich nach dem 31. Dezember 1949 durch Neubau unter Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen nach § 7 c EStG ohne Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen worden, so daß es sich, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, um steuerbegünstigten nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum im Sinne des § 22 Abs.1 1.BMG handelt, der - vorbehaltlich der hier nicht gegebenen Voraussetzungen des § 45 Abs.2 und 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes - nicht preisgebunden ist (Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit 1.BMG, 1955 § 26 Anm.2 b).

5. Das Berufungsgericht hat im Gegensatz zum Landgericht die Erhöhung der Miete für die Wohnungen der Belegschaftsangehörigen der Klägerin gemäß §§ 22, 18, 19

1.BMG nicht schon deshalb als ausgeschlossen angesehen, weil die Mietzinsvereinbarung nach dem 1. August 1953, dem Tage des Inkrafttretens der Neufassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes getroffen worden ist. Dem ist zuzustimmen.

a) Richtig ist allerdings, daß nach § 45 Abs.1 der Neufassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 25. August 1953 für steuerbegünstigte Wohnungen eine vom Vermieter selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbart werden kann und die bis dahin bestehende Bindung an einen Höchstsatz von 1,50 DM je Quadratmeter weggefallen ist. Da der Vertrag zwischen den Parteien erst 1954 abgeschlossen worden ist, sind die Beklagten nicht gehindert gewesen, eine solche Miete zu vereinbaren, welche die Kosten deckte oder sie sogar überschritt. Eine Miete von 1,50 DM für den Quadratmeter, den die Beklagten verlangen, hätten sie sogar nach der früheren gesetzlichen Regelung vereinbaren dürfen. Der Umstand, daß sie sich zu einer geringeren Miete verstanden haben, obgleich sie rechtlich in der Lage gewesen wären, sich mit der Klägerin auf eine höhere zu einigen, ändert indes nichts daran, daß nach dem klaren Wortlaut des § 22 Abs.1 1.BMG und dem in der amtlichen Begründung zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzgebers auch in einem Falle, wie er hier zu entscheiden ist, die erwähnte Vorschrift anwendbar ist. Hätte der Gesetzgeber die Anwendung des § 22 Abs.1 1.BMG auf solche Mietvereinbarungen beschränken wollen, die nur mit Rücksicht auf die frühere gesetzliche Regelung und vor dem Inkrafttreten der Neufassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes getroffen waren, so hätte er sicherlich eine Fassung gewählt, die diesen Willen hinreichend deutlich zum Ausdruck brachte, zumal in § 22 Abs.1 1.BMG die Vorschrift des § 45 Abs.2 Satz 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 angeführt ist und deshalb die Tatsache, daß für steuerbegünstigte Wohnungen seit

dem 1. August 1953 eine vom Vermieter selbstverantwortlich gebildete Miete verlangt werden durfte, dem Gesetzgeber nicht entgangen sein kann. Eine eindeutige Bestätigung der hier vertretenen Auffassung ergibt die Begründung zu § 15 des Regierungsentwurfs des Ersten Bundesmietengesetzes (BTDrucks 2.Wahlperiode 1953 Nr.1110 S.48), der seinem materiellen Gehalt nach § 22 des Gesetzes entspricht (vgl. den Bericht des Abgeordneten Hauffe S.14 zu BTDrucks 2.Wahlperiode 1953 Nr.1421). In ihr ist nämlich ausdrücklich hervorgehoben, daß auch bei laufenden Mietverhältnissen, "insbesondere den vor dem 1. August 1953 abgeschlossenen", dem Vermieter nunmehr die Möglichkeit gegeben werde, die bisherige Miete bis zur Kostenmiete zu erhöhen. Die Begründung des Regierungsentwurfs, auf die in dem erwähnten Bericht des Abgeordneten Hauffe als Berichterstatters des Bundestagsausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen ausdrücklich zustimmend Bezug genommen worden ist, ergibt also mit aller Klarheit: Dem Vermieter sollten nicht nur dann die Rechte aus § 22 Abs.1 1.BMG zustehen, wenn die Mietvereinbarung durch die Preisbindung bedingt und vor dem 1. August 1953 getroffen worden war, mag auch in diesen Fällen, worauf die mit "insbesondere" beginnende soeben wiedergegebene Einfügung hindeutet, es vorzugsweise angezeigt gewesen sein, eine Besserstellung des Vermieters herbeizuführen, sondern nach dem Willen des Gesetzgebers in Übereinstimmung mit dem Wortlaut der Vorschrift bezieht sich § 22 Abs.1 1.BMG auf den gesamten nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen steuerbegünstigten Wohnraum, gleichgültig, wann die Mietvereinbarung getroffen worden ist (ebenso LG Münster ZMR 1959,240 = MDR 1959,663, das die in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1958,108 abgedruckte gegenteilige Entscheidung des Amtsgerichts Münster abgeändert hat; Pieterrek ZMR 1959,224; Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Das 2.Wohnungsbaugesetz, 1956, § 85 Anm.5 - vgl. auch dieselben Autoren 1.Wohnungsbaugesetz, 1954, § 45 Anm.2 a.E.;

ferner Roquette 1.BMG 1.Aufl. § 22 Nr.10 a.E. und Groot-
hold 1.BMG, 1955, § 22 Anm.1 und 2).

b) Die Gegenmeinung (Landgericht Duisburg in dem im Tatbestand erwähnten Urteil, abgedruckt ZMR 1957, 59, und in dieser Sache; LG Nürnberg MDR 1959, 664; Roquette aaO 2.Aufl. § 22 Nr.5 und 10 sowie ZMR 1959, 125) beruft sich einmal darauf, daß nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes dem Vermieter nur dann eine Erhöhung des Mietzinses habe ermöglicht werden sollen, wenn er unter der Herrschaft der Preisbindung einen Mietzins vereinbart hatte, der unter dem angemessenen Entgelt lag. Dieser Gedankengang erscheint nicht zutreffend. Das Ziel des Gesetzes war (vgl. Begründung des Regierungsentwurfs BTDruckS 2.Wahlperiode 1953 Nr.1110 S.17) die "Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes durch eine wohlabgewogene Ermächtigung zur Erhöhung der Mieten", und in der Begründung des Gesetzentwurfs ist eingangs besonders hervorgehoben (aaO S.15), daß "alle Anstrengungen zur Beseitigung oder Verminderung eines Wohnungsfehlbestandes scheitern müssen, wenn nicht die vorhandenen Wohnungen aus ihren laufenden Mieterträgen mindestens in ihrem Wohnwert erhalten werden können". Die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes ist aber nicht nur dann gefährdet, wenn zu niedrige Mieten infolge gesetzlicher Preisbindung gezahlt werden, sondern auch dann, wenn der Vermieter selbst, z.B. durch Rechenfehler veranlaßt, eine die Kosten nicht deckende Miete vereinbart hat. Es ist zwar richtig, daß ein Vertragsschließender grundsätzlich auch an für ihn ungünstige Verträge gebunden ist und diese ohne Rücksicht auf die ihm entstehenden Nachteile und Verluste erfüllen muß, denn Verträge sind einzuhalten. Von dieser Regel ist aber der Gesetzgeber des Ersten Bundesmietengesetzes, um überhaupt das von ihm erstrebte Ziel der Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes erreichen zu können, bewußt abgewichen. Er hat Mieterhöhungen

innerhalb laufender Mietverhältnisse auch dann zugelassen, wenn diese Mietverträge mit einem fest vereinbarten Mietzins wirksam auf bestimmte Zeit abgeschlossen waren (vgl. BGHZ 26,310,316). Dabei mag der Gedanke mitgesprochen haben, daß in den Jahren nach der Währungsreform die Baukosten ständig stark gestiegen sind, eine Entwicklung, die auch z.Zt. des Erlasses des Ersten Bundesmietengesetzes noch nicht abgeschlossen war und dazu geführt hat, daß sich die Baukosten häufig sehr viel höher gestellt haben, als veranschlagt war, und die auf Grund der Voranschläge vor Fertigstellung des Baues vereinbarten Mieten auch unter Berücksichtigung der gewährten Baukostenzuschüsse nicht ausreichen, um die Wirtschaftlichkeit des Neubaus zu gewährleisten. Hinzu kommt die ständige Steigerung der Bewirtschaftungskosten, denen zwar bei vielen Mietverhältnissen durch Vereinbarung sog. Gleitklauseln Rechnung getragen worden ist (vgl. Pieterrek aaO), während gerade wirtschaftlich schwache und geschäftlich ungewandte Vermieter, zumal dann, wenn sie ihnen überlegenen Wohnungsinteressenten gegenüber gestanden haben, von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht haben. Es darf nicht verkannt werden, daß sich viele wenig bemittelte Baulustige geradezu in einer Zwangslage befunden haben. Sie waren Eigentümer von Baugrundstücken, meistens von Trümmergrundstücken, für die ihnen laufend hohe Aufwendungen entstanden, denn sie hätten auf alle Fälle Straßenreinigungsgebühren aufzubringen, außerdem für die Beseitigung von Schnee und Glatte zu sorgen, und ihnen lag die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Grundstück ob, die den Abschluß einer Haftpflichtversicherung unumgänglich machte. Bei dieser Sachlage hatten sie also ein dringendes Interesse am baldigen Aufbau. Auf der anderen Seite stand ihnen nicht genügend Eigenkapital zur Verfügung, um den Aufbau des Grundstücks selbst zu finanzieren, und sie hatten auch nicht die Möglichkeit, auf dem normalen Kapitalmarkt die dazu

erforderlichen Beträge zu erhalten. Sie waren daher, um den Aufbau durchführen zu können, darauf angewiesen, sofern ihnen nicht öffentliche Mittel für den Bau bewilligt wurden, von Mietern oder Wohnungsinteressenten (z.B. Arbeitgebern, die Wohnungen für ihre Arbeitnehmer benötigten), sich die erforderlichen Beträge vorstrecken zu lassen, um vorhandene Finanzierungslücken zu schließen. Dabei konnte es nicht ausbleiben, daß kapitalschwache Bauwillige gezwungen waren, den von den Mietern oder sonstigen Interessenten gestellten Bedingungen weitgehend zu entsprechen. Diese wenig günstige Lage bauwilliger, aber kapitalschwacher Grundstückseigentümer hat häufig dazu geführt, daß sie unter Zugrundelegen eines die Baukosten nicht deckenden Voranschlags sich vor Fertigstellung des Gebäudes zur Vereinbarung von Mieten in langfristigen Verträgen bereit gefunden haben, welche die Wirtschaftlichkeit des Neubaus nicht gewährleisteten, obwohl sie rechtlich in der Lage gewesen wären, sich höhere Mieten bewilligen zu lassen. Es besteht aber kein Grund zu der Annahme, daß der Gesetzgeber, dem diese Verhältnisse sicherlich nicht unbekannt gewesen sind, trotz des Wortlautes des § 22 Abs.1 1.BMG und des Hinweises in der Begründung zu § 15 des Regierungsentwurfs diesen Teil des Neuhausbesitzes grundsätzlich von der Möglichkeit hat ausschließen wollen, vereinbarte Mieten, welche die Bewirtschaftungskosten nicht decken, bis zur Kostenmiete anzuheben.

Roquette (aaO) begründet seine Ansicht weiter mit dem Hinweis auf den Wortlaut des § 22 Abs.1 1.BMG, der im Gegensatz zu § 23 und 24 1.BMG die §§ 18 bis 21 1.BMG für unmittelbar und nicht nur für entsprechend anwendbar erklärt. Er führt dazu aus, in den §§ 23 und 24 1.BMG handele es sich um Mietverhältnisse, die nicht mehr den Preisvorschriften unterliegen. Da § 18 zur Voraussetzung habe, daß es sich um preisgebundenen Wohnraum handele, komme demgemäß in diesen Fällen in der Tat nur eine entsprechende Anwendung in Frage. Die in § 22 geregelten

Mietverhältnisse seien dagegen preisgebunden gewesen. Soweit dies der Fall sei, sei aber für eine unmittelbare Anwendung des § 18 Raum. Damit sei von vornherein eine einschränkende Auslegung des § 22 Abs.1 geboten, der nur auf denjenigen steuerbegünstigten Wohnraum Anwendung finden könne, bei dem die Miete vor dem 1. August 1953, also zu einer Zeit, als sie noch preisgebunden war, vereinbart worden sei.

Diesem Gedankengang vermag der erkennende Senat nicht zu folgen. Es darf nicht außer Betracht gelassen werden, daß das Erste Bundesmietengesetz erst lange nach Inkrafttreten der Neufassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes erlassen worden ist, also zu einer Zeit, als steuerbegünstigter, nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordener Wohnraum nicht mehr preisgebunden war. Sollte also die Verweisung nur für den preisgebundenen steuerbegünstigten Wohnraum gelten, so hätte es, worauf bereits hingewiesen ist, nahe gelegen, diesen Willen im Gesetz klar zum Ausdruck zu bringen. Daß aber der Wortlaut der Bestimmung gegen die von ihm vertretene Auslegung spricht, kann auch Roquette (aaO 2. Aufl. § 22 Anm.5) nicht in Abrede stellen. In der Weglassung des Wortes "entsprechende" vor dem Wort "Anwendung" die notwendige Klarstellung erblicken zu wollen, wäre gekünstelt und geht deshalb nicht an. Vielmehr ist die Verweisung auf die Vorschriften der §§ 18 bis 21 1.BMG in § 22 Abs.1 zwanglos dahin zu verstehen, daß sie nicht die Voraussetzungen betrifft, bei deren Vorliegen der Vermieter überhaupt eine Erklärung über Mieterhöhung bei steuerbegünstigtem Wohnraum abgeben darf, denn diese Frage ist in § 22 Abs.1 1.BMG geregelt, daß ihr vielmehr lediglich die Bedeutung zukommt, die in §§ 18 bis 21 enthaltenen Bestimmungen über Form, Inhalt, Zeitpunkt und Wirkung der Erklärung, den Ausschluß von Mieterhöhungen, die Kündigungsbefugnis des Mieters und das Leistungsverweigerungsrecht von Mietbeihilfeempfän-

gern für anwendbar zu erklären, und zwar für unmittelbar anwendbar, wenn der Vermieter von steuerbegünstigtem Wohnraum eine nach § 22 Abs.1 1.BMG an sich zulässige Mieterhöhungserklärung abgibt. Eine solche Auslegung des Inhalts der Bestimmung des § 22 Abs.1 1.BMG deckt sich mit der Auslegung, die das Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung (vgl. RGZ 81,204) bei der Bezugnahme auf Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung in verschiedenen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches für richtig gehalten hat. Der erkennende Senat hat daher keine Bedenken, bei der Auslegung des § 22 Abs.1 1.BMG entsprechend zu verfahren.

6. Ist aber die Mieterhöhungserklärung der Beklagten nach § 22 Abs.1 1.BMG zulässig gewesen und sind, was das Berufungsgericht offenbar angenommen hat, die Bestimmungen des § 18 1.BMG über Form und Inhalt der Erklärung gegenüber der Klägerin beachtet worden, so kommt es, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, für die Entscheidung allein darauf an, ob eine Erhöhung der Miete hier gemäß § 19 1.BMG ausgeschlossen ist. Das Berufungsgericht hat es zunächst offen gelassen, ob sich ein Ausschluß der Mieterhöhung hier bereits aus den vorliegenden Gesamtumständen ergibt (§ 19 Abs.1 1.BMG), weil für alle Fälle die Voraussetzungen des Absatz 2 gegeben seien und Absatz 3 zugunsten der Beklagten nicht eingreife.

Wie die Revision in der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat mit Recht geltend gemacht hat, kann indes der Ansicht des Berufungsgerichts, daß der hier gegebene Tatbestand die Anwendung des § 19 Abs.2 1.BMG zulasse, nicht gefolgt werden. Die erwähnte Vorschrift betrifft nach ihrem Wortlaut nur solche Zuschüsse, bei

denen der Vermieter "zum Ersatz nicht verpflichtet" ist. Diese Voraussetzung ist nur bei den sogenannten verlorenen Baukostenschüssen gegeben. Um einen solchen Baukostenzuschuß handelt es sich jedoch hier nicht.

Das Berufungsgericht will § 19 Abs.2 1.BMG hier deshalb anwenden, weil das Darlehn der Klägerin zinslos gegeben sei, die Beklagten angesichts der ungünstigen grundbuchrechtlichen Sicherung des Darlehns Zinsen in Höhe von mindestens 8 % des Darlehnsbetrages ersparten und der von den Beklagten hierdurch erzielte Gewinn, den das Berufungsgericht auf jährlich 2800 DM errechnet hat, einen in sonstiger Weise ersatzlos geleisteten erheblichen Beitrag zur Schaffung des Mietgegenstandes im Sinne des § 19 Abs.2 Satz 1 1.BMG darstelle.

Dieser Gedankengang des Berufungsgerichts steht mit Wortlaut, Sinn und Bedeutung des § 19 Abs.2 Satz 1 1.BMG nicht in Einklang. Vom Standpunkt des Berufungsgerichts würden alle in der Praxis vorkommenden Baukostenzuschüsse, Mieterdarlehen und Mietvorauszahlungen unter diese Vorschrift fallen, denn es ist ganz allgemein üblich, daß derartige Leistungen, wenn ihre allmähliche Zurückzahlung oder das sogenannte Abwohnen vereinbart worden sind, zinslos oder doch jedenfalls niedrig verzinslich gewährt werden. Die Vorschrift des § 19 Abs.2 1.BMG würde also unter Zugrundelegung der Auffassung des Berufungsgerichts in nahezu allen derartigen Fällen zum Zuge kommen, und es würde sich immer nur die Frage stellen, ob diese Vorschrift deswegen ausscheiden müßte, weil die Leistung des Mieters oder des Dritten bereits in anderer Weise berücksichtigt worden ist (vgl. § 19 Abs.3 1.BMG). § 19 Abs.2 1.BMG ist von dem Gesetzgeber aber ersichtlich als Ausnahmenvorschrift gedacht, und es kann daher keine Auslegung gebilligt werden, die den in dieser Vorschrift behandelten Tatbestand zur Regel werden lassen würde. Die Vorschrift ist daher im Schrifttum auch nahezu einhellig

in anderem Sinne verstanden worden. Sie soll nur dann anwendbar sein, wenn ein verlorener Baukostenzuschuß in der Form vorliegt, daß der Kapitalwert der Leistung endgültig in das Vermögen des Vermieters übergeht (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO § 19 Anm.10 mit ausführlicher Begründung; Roquette aaO 2.Aufl. § 19 Nr.21; Groothold aaO §.119 Anm.4). Auch in der Rechtsprechung ist bisher, soweit sie bekannt geworden ist, eine abweichende Auffassung nicht zutage getreten. Eine gegen-
teilige Meinung wird soweit ersichtlich, lediglich von Holtgrave (Betrieb 1955,769,770) vertreten, der aber seine Ansicht nicht näher begründet. Der erkennende Senat trägt keine Bedenken, sich der herrschenden Meinung anzuschließen, die allein dem natürlichen Sprachgebrauch gerecht wird. Muß ein von dem Mieter oder für ihn von einem Dritten geleisteter Kapitalbetrag wieder voll zurückerstattet werden, so kann § 19 Abs.2 1.BMG nicht angewandt werden, denn der Vermieter darf in einem solchen Falle die Leistung nicht endgültig in seinem Vermögen behalten, sondern ist zum Ersatz verpflichtet. Nach dem erkennbaren Sinn des Gesetzes bezieht sich die in § 19 Abs.2 1.BMG enthaltene Einschränkung, daß der Mieter zum Ersatz nicht verpflichtet sein müsse, auf die Hauptleistung, und es kann zur Anwendung dieser Ausnahmebestimmung deshalb nicht ausreichen, daß der Vermieter Zinsen erspart, die er aufwenden müßte, wenn er den Betrag anderweit als Darlehn erhalten wollte. Mit der hier vertretenen Auffassung stimmt überein, daß der Bundesfinanzhof (WM 1959.1223) es ausdrücklich abgelehnt hat, den Zinsverlust für ein unzinslich gewährtes Mieterdarlehn bei einem nicht buchführenden Steuerpflichtigen als einen gemäß § 7 c EStG absetzbaren Zuschuß zur Förderung des Wohnungsbaus zu werten. Rückzahlbare zinslose Baukostenzuschüsse, Darlehen und Mietvorauszahlungen können daher nicht die Anwendung des § 19 Abs.2 1.BMG rechtfertigen, sondern können lediglich im Rahmen des § 19 Abs.1 des Gesetzes Bedeutung

gewinnen, worauf der erkennende Senat bereits in BGHZ 26,310,317 mit dem Bemerken hingewiesen hat, daß die Hingabe eines unverzinslichen Baukostenzuschusses im Rahmen der bei der Anwendung des § 19 Abs.1 1.BMG erforderlichen Vertragsauslegung entgegen einer im Schrifttum vertretenen Ansicht nicht zu der Annahme zwingt, eine Mieterhöhung habe den Umständen nach ausgeschlossen sein sollen, sondern nur als Beweisanzeichen hierfür verwertet werden kann.

7. Das Berufungsgericht ist in einer Hilferwägung am Schluß des angefochtenen Urteils auf die soeben erwähnte Vorschrift des § 19 Abs.1 1.BMG ausdrücklich eingegangen und hat angenommen, eine Mieterhöhung sei im Verhältnis zwischen den Parteien den Umständen nach auch für den Fall ihrer preisrechtlichen Zulässigkeit deswegen ausgeschlossen, weil die Beklagten infolge der Zinslosigkeit des Darlehns der Klägerin einen Vorteil von jährlich 2800 DM erlangt hätten. Von diesem Betrage entfielen auf jede Wohnung der Belegschaftsmitglieder der Klägerin monatlich rund 47 DM. Die Beklagten seien daher wirtschaftlich so gestellt, als ob sie monatlich eine Miete von 120,75 DM für jede Wohnung erhielten. Sie hätten aber keine Tatsachen dafür vorgetragen, daß auch bei einer solchen Miete ihre Aufwendungen nicht gedeckt sein würden.

Dieser Gedankengang ist schon deshalb unrichtig, weil bei der vom Berufungsgericht gegebenen Berechnung der Mieten auf der Ausgabenseite ein Betrag von insgesamt 2800 DM für Zinsen zusätzlich eingesetzt werden müßte. Werden nämlich die um die Zinnersparnis erhöhten Mieten zugrunde gelegt, so darf zu Lasten des Vermieters der Betrag der Zinsen nicht außer Betracht bleiben, was das Berufungsgericht außer acht gelassen hat.

Möglicherweise ist das Berufungsgericht überdies von einer an anderer Stelle des angefochtenen Urteils geäußerten

Ansicht beeinflußt worden, aus der dem Vertrage vom 2. April 1954 zugrunde gelegten früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebe sich, daß die Beklagten auch bei der Bildung des Mietzinses für die Wohnungen derjenigen Mieter, die nicht bei der Klägerin beschäftigt waren, von keinem höheren Mietzins als monatlich 1,20 DM je Quadratmeter ausgegangen seien. Dabei hat aber das Berufungsgericht nicht berücksichtigt, daß in die Wirtschaftlichkeitsberechnung, auf die sich diese Ausführungen beziehen, ein Darlehn aus Landesmitteln in Höhe von 40 000 DM eingesetzt und (letzte Seite der Wirtschaftlichkeitsberechnung) eine Senkung der Zinsen dieses Darlehns auf 0 % vorgesehen worden war. Es steht indes fest, daß die Beklagten ein zinsloses Landesdarlehn nicht erhalten haben, sondern außer dem Werkförderungsdarlehn der Klägerin alle für den Bau aufgenommenen Mittel, soweit sie aus dem Grundbuch zu ersehen sind, durchweg zu den üblichen Zinssätzen verzinsen müssen. Die erwähnte Wirtschaftlichkeitsberechnung war mangels Gewährung des unverzinslichen Landesdarlehns somit bereits bei Baubeginn überholt und hat bei der Mietpreisbildung ganz offensichtlich keine Rolle mehr gespielt. Die von dem Berufungsgericht benutzte Wirtschaftlichkeitsberechnung ist daher keine geeignete Stütze für den dem Berufungsurteil zugrunde liegenden, nach dem Vortrage der Revision jedoch unrichtigen Ausgangspunkt, für die nicht an Belegschaftsmitglieder der Klägerin vermieteten Wohnungen des Hauses seien keine Mieterleistungen erbracht worden. Trotzdem sei die Quadratmetermiete nicht höher gewesen als die von den Belegschaftsmitgliedern der Klägerin gezahlte Miete.

Die vom Berufungsgericht angestellten Erwägungen sind somit nicht geeignet, den Ausschluß einer Mieterhöhung nach § 19 Abs.1 1.BMG zu rechtfertigen.

8. Wie die vorstehenden Ausführungen ergeben, läßt sich das angefochtene Urteil nicht aufrecht erhalten. Vielmehr muß es aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Dieses wird sich nunmehr mit dem bisher nicht gewürdigten Vorbringen der Parteien zu § 19 Abs.1 1.BMG eingehend auseinandersetzen müssen und dabei die von dem erkennenden Senat in BGHZ 26,310,315 ff aufgestellten und in seinem ebenfalls am 20. Oktober 1959 verkündeten, zur Veröffentlichung vorgesehenen Urteil VIII ZR 28/59 näher erläuterten Grundsätze zu beachten haben.

Die von Bettermann (MDR 1959,77) gegen einzelne Teile der angeführten Grundsatzentscheidung geäußerten Bedenken, insbesondere die von ihm vertretene Ansicht, die Befristung eines Mietverhältnisses sei regelmäßig als ein die Erhöhung der Miete ausschließender Umstand anzusehen, können den erkennenden Senat zu einer Änderung seines Standpunktes nicht veranlassen. Ausgangspunkt der Kritik von Bettermann ist seine Erwägung, es erscheine unzulässig, ein Gesetz, das lediglich der Auflockerung der Wohnungszwangswirtschaft und des Wohnungsmangelrechts diene, derart auszulegen, daß es dem Vermieter auch dort Rechte eröffne, wo er nach gemeinem bürgerlichen Recht gebunden ist. Dabei übersieht er, daß ausweislich der amtlichen Begründung des Regierungsentwurfs dieses Gesetz, wie oben unter 5 b ausgeführt worden ist, in erster Reihe die Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes bezweckt. Das Ziel des Gesetzes ist also ein anderes, als Bettermann seinen Ausführungen zugrunde legt. Daß eine Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes aber immer dann nicht erreicht werden kann, wenn eine zu niedrige Miete gezahlt wird, und es in diesem Zusammenhang völlig ohne Bedeutung ist, ob dies auf Grund einer gesetz-

lichen Vorschrift oder auf Grund einer dem Vermieter ungünstigen Vereinbarung beruht, ist oben ebenfalls bereits erwähnt worden. Gerade bei langfristigen Verträgen, in denen eine nicht die Kosten deckende Miete vereinbart ist, wird häufig der wirtschaftliche Ruin des Vermieters dann nicht zu umgehen sein, wenn er sich an den ihn ungünstigen Verträgen festhalten lassen muß. Derartige schwerwiegende Folgen zu vermeiden und eine Gesundung des Hausbesitzes einzuleiten, liegt aber nicht nur im Interesse der Vermieter, sondern dient auch dem Wohle der Allgemeinheit, das den Gesetzgeber zum Eingreifen veranlaßt und ihn dazu bewogen hat, einen tragenden Grundsatz unserer Rechtsordnung, nämlich den Satz "pacta sunt servanda" zu durchbrechen und dem Vermieter die Möglichkeit zu eröffnen, trotz vertraglicher Bindung eine höhere Miete zu verlangen, um die Bewirtschaftungskosten decken zu können. Würde der Ansicht von Bettermann gefolgt werden, so würde das Ergebnis unausbleiblich sein, daß entgegen dem Willen des Gesetzgebers in sehr vielen Fällen das ihm vorschwebende Ziel der Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes nicht erreicht werden könnte, und es würde infolge dieser Verkennung des Zweckes des Gesetzes eine Reihe durchaus schutzwürdiger Vermieter, die über kein oder nur geringes Vermögen und Einkommen verfügen und die die Zeit bis zum Ablauf der Mietverträge nicht durchhalten können, dem wirtschaftlichen Untergang ausgeliefert werden. Die Meinung von Bettermann steht daher mit Sinn und Zweck des Ersten Bundesmietengesetzes nicht im Einklang. Überdies ist die von Bettermann für richtig gehaltene Einschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeit auch in dem Wortlaut des Gesetzes nicht zum Ausdruck gekommen, wie Lutz (Bl. Grdst Bau WR 1959, 122) überzeugend nachgewiesen hat. Die Ansicht von Bettermann ist deshalb abzulehnen.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision ist dem Berufungsgericht übertragen worden, da sie von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr.Großmann Dr.Gelhaar Dr.Dorschel Dr.Mezger Dr.Messner