

86

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

1. BMG §§ 19 Abs. 1, 22; II. WoBauG § 87 a

- 1a) Ist bei der Gewährung eines Baudarlehens aus Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts bestimmt worden, daß der Darlehensnehmer (Vermieter) eine vertraglich näher umschriebene Miete, die seine Aufwendungen deckt, erhalten soll (vertragliche Kostenmiete), und daß diese Miete sich entsprechend mindert, wenn und soweit der Bund die vereinbarten Darlehenszinsen senkt (Bundesbedienstotenmiete), so kann der Vermieter, wenn er von einem ihm vertraglich eingeräumten Recht der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens unter Aufnahme anderer Fremdmittel Gebrauch macht, die vertragliche Kostenmiete verlangen.
- b) Bei deren Berechnung ist dann hinsichtlich der zur Ablösung aufgenommenen Fremdmittel der Zinssatz zugrunde zu legen, der für das abgelöste Förderungsdarlehen vereinbart war; eine vom Bund vor der Ablösung etwa gewährte Zinsermäßigung bleibt außer Betracht.
2. Seit 1. August 1968 kann der Vermieter, der Wohnungsfürsorgemittel darlehensweise in Anspruch genommen hat, ohne Zustimmung des Darlehensgebers die gesetzliche Kostenmiete verlangen, auch wenn in dem mit dem Darlehensgeber geschlossenen Vertrag ein niedrigerer Mietzins festgelegt und bestimmt ist, daß Mieterhöhungen der Zustimmung des Darlehensgebers bedürfen.

BGH, Urt. v. 9. Juli 1969 - VIII ZR 113/67 - OLG Celle
LG Hannover

87

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 113/67

URTEIL

Verkündet am

9. Juli 1969

Klett,

Justizhauptssekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den
Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raum-
ordnung, dieser vertreten durch die Oberfinanzdirektion
H. in H., P. Straße

Beklagte, Revisionsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

1. die Hausfrau Wilhelmine R. geb. M.,
2. den Bauingenieur Heinrich R.,
beide wohnhaft in H., G. Straße

Kläger, Revisionsbeklagte und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

JP

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juni 1969
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger
sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Messner, Mormann
und Braxmaier

für Recht erkannt:

- I. Auf die Revision der Kläger wird unter
Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen
das Urteil des 6. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Celle vom 15. März 1967
geändert und neu gefaßt:

Es wird festgestellt, daß die Kläger durch
die Darlehensverträge der Parteien vom
6./9. März 1954 und vom 14. März 1956 gegen-
über der Beklagten nicht gehindert sind,
den Mietzins für die in ihren Hausgrund-
stücken H. S. weg 4 und R. straße 6
von Bundesbediensteten gemieteten Wohnungen
ab 1. Januar 1966 mit Zustimmung der Beklagten
die in § 4 Abs. 1 b der Darlehensverträge
näher beschriebene "Kostenmiete" und ab
1. August 1968 die gesetzliche Kostenmiete
ohne Zustimmung der Beklagten zu fordern
und den Mietern gegenüber entsprechende
Mieterhöhungserklärungen abzugeben.

Im übrigen wird die Klage unter Zurück-
weisung der weitergehenden Berufung der
Kläger gegen das Urteil der 6. Zivilkammer
des Landgerichts Hannover vom 23. Juni 1966
abgewiesen.



II. Die Revision der Beklagten wird zurückgewiesen.

III. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Rechtsvorgänger der Erstklägerin, ihr verstorbener Ehemann, und der Zweitkläger (im folgenden die Kläger) errichteten in H. auf den Grundstücken S. weg 4 und R. straße 6 je ein Mietwohnhaus. Sie erhielten von der Beklagten aufgrund der Darlehnsverträge vom 6./9. März 1954 (S. weg) und vom 14. März 1956 (R. straße) aus den Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes Darlehen in Höhe von 86 000 DM bzw. 124 800 DM. Die gleichlautenden Verträge haben in den hier maßgebenden Bestimmungen folgenden Inhalt:

§ 3 Abs. 1

Der Bauherr verpflichtet sich, jede mit dem Bundesdarlehen geförderte Wohnung bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens, mindestens jedoch für die Dauer von 20 Jahren von dem Fertigstellungstermin an, nur an vom Bund benannte Bundesbedienstete zu vermieten.

§ 4 Abs. 1b

Da das Bauvorhaben nach den Bestimmungen über den steuerbegünstigten Wohnungsbau durchgeführt wird, soll die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung festgelegte Miete der vom Bauherrn errichteten Wohnungen nicht höher,

aber auch nicht niedriger sein, als es die Aufwendungen für die Verzinsung des Kapitals sowie für Abschreibung, Betrieb, Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis erfordern. Sie beträgt, vorbehaltlich endgültiger Festsetzung nach Vorlage der Schlußabrechnung 1,66 DM (S. [REDACTED] weg; 1,96 R. [REDACTED] straße) je qm Wohnfläche im Monat (Kostenmiete). Die für die einzelnen Wohnungen festzusetzenden Kostenmieten ergeben sich aus der Anlage zum Verträge.

Abs. 2

Der Bauherr verpflichtet sich, für den Fall einer widerruflichen Zinsvergünstigung nach § 8 dieses Vertrages, für die dem Bund zustehenden Wohnungen nur die auf Grund dieser Vergünstigung sich ergebende, vom Bund festgesetzte Miete zu erheben (Bundesbedienstetenmiete).

§ 8 Abs. 1

Das Bundesdarlehen ist mit jährlich 4 v.H. zu verzinsen und mit jährlich 1 v.H. der gesamten Darlehenssumme zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen in gleichbleibenden Halbjahresraten zu tilgen.

§ 8 Abs. 2

Ergibt die vom Bund anerkannte Wirtschaftlichkeitsberechnung, daß die Erträge des Grundstücks bei Zugrundelegung einer für Bundesbedienstete tragbaren Miete (§ 4) zur Deckung der vollen Verzinsung des Bundesdarlehens nicht ausreichen, so ist der Bund bereit, den Zinssatz außervertraglich und widerruflich zu senken.

§ 9 Abs. 1

Der Bauherr kann das Bundesdarlehen zum 1. Januar eines jeden Jahres mit einer sechsmonatigen Frist kündigen."

Die Darlehensgewährung erfolgte ausdrücklich unter den Bedingungen der Darlehensvorbescheide vom 6. März 1954 (Sonnweg) und 1. März 1956 (Roonstraße). In ihnen heißt es:

" 11. Die Miete darf im Durchschnitt 1,10 DM (Sonnweg) 1,25 bzw. 1,35 DM mit Etagenheizung (Roonstraße) je qm Wohnfläche monatlich nicht übersteigen.

12. In der nach der Berechnungsverordnung aufzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung dürfen folgende Kostenansätze nicht überschritten werden

- a) Verwaltungskosten je WE und Jahr
30 DM (Sonnweg)
35 DM (Roonstraße)
- b) Instandhaltungskosten je qm Wohnfläche und Jahr
einschl. Schönheitsreparaturen (Sonnweg) 2,20 DM
1,85 DM (Roonstraße)
- c) Mietausfallwagnis 1 % der Miete
- d) Zins für Eigenkapital 4 % jährlich.

Der trotz der Ermäßigung des Zinssatzes für das Bundesdarlehn noch vorhandene Minderertrag ist durch Teilverzicht auf die Eigengeldverzinsung auszugleichen.

Die Kostenansätze für Hausmeister und Gartenpflege bedürfen meiner vorausgehenden schriftlichen Zustimmung. Solange und soweit es nach Maßgabe der anerkannten und in bestimmten Abständen vorzulegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Ausgleich der Aufwendungen und Erträge erforderlich ist, wird ausservertraglich und jederzeit widerruflich ein Zinsnachlaß auf das Bundesdarlehen gewährt werden."

Die Beklagte hat gemäß § 8 Abs. 2 der Darlehensverträge den Zinssatz auf 0 % ermäßigt. Die Kläger haben die sich danach ergebenden Bundesbedienstetenmieten erhoben, die mit Zustimmung der Beklagten mit Rücksicht auf die gestiegenen laufenden Kosten mehrfach erhöht worden sind.

Zum 31. Dezember 1965 haben die Kläger die Darlehen gekündigt und mit Hilfe anderer Fremdmittel zurückgezahlt. Den Mietern der geförderten Wohnungen gegenüber haben sie am 6. Dezember und am 12. Dezember 1965 Mieterhöhungserklärungen abgegeben. Dem hat die Beklagte mit Schreiben vom 22. Dezember 1965 widersprochen. Sie hat die Kläger aufgefordert, die Wohnungen weiterhin zur bisherigen Bundesbedienstetenmiete zur Verfügung zu stellen. Den Mietern hat sie empfohlen, den Mieterhöhungen zu widersprechen und die Zahlung der Erhöhungsbeiträge abzulehnen.

Die Kläger haben beantragt festzustellen, daß sie durch die Darlehensverträge nicht gehindert sind, die sich auf gesetzlicher Grundlage ergebende Kostenmiete zu erheben und entsprechende Mieterhöhungserklärungen abzugeben. Ferner haben sie gebeten, die Beklagte zu verurteilen, es zu unterlassen, die Mieter zum Widerspruch gegen die Mieterhöhungserklärungen und zur Verweigerung der Zahlung aufzufordern.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz haben die Kläger ihre Anträge dahin gestellt, festzustellen, daß sie durch die Bestimmungen

der Darlehnsverträge nicht gehindert seien, die freie Marktmiete zu verlangen und entsprechende Mieterhöhungserklärungen abzugeben, hilfsweise, die sich auf vertraglicher Grundlage unter Anwendung der Sätze der zweiten Berechnungsverordnung ergebende Kostenmiete, hilfsweise die unter Anwendung der von einem Sachverständigen ermittelten Richtsätze zu ermittelnden Kostenmiete, hilfsweise die sich auf bisheriger gesetzlicher Grundlage ergebende Kostenmiete und schließlich die Kostenmiete zu fordern, die sich nach Maßgabe ihrer Erhöhungserklärungen vom 6. und 10. Dezember 1965 ergibt. Das Berufungsgericht hat die Feststellung getroffen, die Kläger seien durch die Darlehnsverträge nicht gehindert, die in § 4 Abs. 1 b als "Kostenmiete" bezeichnete Miete zu fordern und dementsprechende Mieterhöhungserklärungen abzugeben. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen. Beide Parteien haben Revision eingelegt. Die Kläger verfolgen ihre Anträge aus dem Berufungsrechtszug weiter. Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen. Beide Parteien haben den Antrag gestellt, das Rechtsmittel der Gegenseite zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Klage ist zulässig (§ 256 ZPO). Die Kläger streben die Feststellung an, daß sie nicht mehr an die in den mit der Beklagten geschlossenen Verträgen vereinbarte sogenannte Bundesbedienstetenmiete gebunden sind. Gegenstand der Klage ist also ein zwischen den Streitteilen bestehendes Rechtsverhältnis. Entgegen der Meinung der Revision fehlt es nicht etwa deshalb an einem Rechtsschutzinteresse, weil die Kläger möglicherweise auf Erteilung

der Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses, also auf Leistung klagen könnten; denn die Kläger wollen u.a. gerade auch festgestellt haben, daß eine solche Zustimmung nicht erforderlich ist.

2. Mit Recht sieht das Berufungsgericht in der Änderung der Anträge der Kläger im zweiten Rechtszuge keine Klageänderung (§ 268 Nr. 2 ZPO).

II. 1. Die geförderten Wohnungen sind steuerbegünstigt. An sich konnte daher nach § 22 1. BMG von den Klägern durch einseitige Erklärung gegenüber den Mietern (§ 18 1. BMG) die Kostenmiete verlangt werden, falls die bisherige Miete niedriger war. Diese Regelung galt bis 31. Dezember 1967. Nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 2. BMG in der Fassung der Gesetze vom 24. August 1965 (BGBl I 969) und vom 21. Dezember 1967 (BGBl I 1251) trat nämlich § 22 1. BMG in Hannover gleichzeitig mit dem zweiten Bundesmietengesetz, also erst am 31. Dezember 1967 außer Kraft. Bis dahin konnten die Kläger an der einseitigen Erhöhung des Mietzinses auf die gesetzliche Kostenmiete allenfalls durch die mit der Beklagten geschlossenen Verträge gehindert sein (§ 19 Abs. 1 1. BMG; BGHZ 31, 63).

2. Mit Recht gehen beide Parteien davon aus, daß die Kläger bis zur Rückzahlung der Darlehen nur die Bundesbedienstetenmiete verlangen und eine Mieterhöhung ohne Zustimmung der Beklagten nicht vornehmen konnten (hinsichtlich des Zustimmungserfordernisses vgl. die Urteile des erkennenden Senats vom 10. Februar 1969 - VIII ZR 27/67 = WM 1969, 629 und vom 14. April 1969 - VIII ZR 131/67 = WM 1969,

631 = NJW 1969, 1172).

Hier geht es aber darum, ob die Beschränkung auf die Bundesbedienstetenmiete und gegebenenfalls das Erfordernis der Zustimmung der Beklagten zu einer Mieterhöhung über die Bundesbedienstetenmiete hinaus auch für die Zeit nach der Darlehensrückzahlung als vereinbart gelten.

Die Frage, ob eine Zustimmung notwendig ist, hat der erkennende Senat in einem Falle behandelt, bei dem im Darlehensvertrag ausdrücklich bestimmt war, daß nur Mieten und Mietzuschläge gefordert werden dürfen, die von der Bewilligungsbehörde genehmigt sind (Urteil vom 20. Dezember 1967 - VIII ZR 143/67 - = LM 1. BMG § 19 Nr. 15 = WM 1968, 374). Der Senat hat entschieden, daß das Zustimmungserfordernis in einem solchen Falle grundsätzlich solange gilt, wie das im Darlehensvertrag vereinbarte Wohnungsbelegungsrecht des Darlehnsgebers besteht. An einer Bestimmung gleichen oder ähnlichen Wortlauts fehlt es hier. Das Ergebnis der Auslegung der hier abgeschlossenen Darlehensverträge, die als in mehr als einem Oberlandesgerichtsbezirk verwendete Formularverträge vom Revisionsgericht frei gewürdigt werden können, kann gleichwohl kein anderes sein.

3. Förderungsdarlehen werden von der öffentlichen Hand nicht nur gegeben, um eine möglichst hohe Zahl von Wohnungen für ihre Bediensteten zu schaffen und dadurch die Zahlung von Trennungsentschädigung zu sparen. Der Darlehnsgeber ist vielmehr erheblich auch daran interessiert,

daß die Bedingungen unter denen die geförderten Wohnungen vermietet werden, für die Bediensteten möglichst günstig sind. Der Dienstherr kommt damit nicht nur der ihm obliegenden Fürsorgepflicht nach (vgl. hinsichtlich der beklagten Bundesrepublik: § 79 BBG). Vielmehr kann unter Umständen der Zweck, Mittel einzusparen, trotz des Vorhandenseins von Wohnungen, an denen ein Belegungsrecht besteht, dann nicht erreicht werden, wenn diese Wohnungen jedenfalls für die in Betracht kommenden Bediensteten nicht erschwinglich sind. Deshalb ist die Vereinbarung von Klauseln, die den Mietpreis begrenzen, bei Förderungsdarlehen der öffentlichen Hand üblich.

An entsprechenden Bestimmungen fehlt es auch in den zwischen der Beklagten und den Klägern abgeschlossenen Verträgen nicht. In § 8 Abs. 2 Satz 1 ist klar zum Ausdruck gekommen, daß die Beklagte die Schaffung von Wohnungen zu für ihre Bediensteten "tragbaren" Mieten anstrebte. In Ziffer 12 der Darlehensvorbedingungen ist den Klägern auferlegt worden, zur Erreichung dieses Ergebnisses gegebenenfalls auf einen Teil der Verzinsung des Eigenkapitals zu verzichten. Angesichts dieses erkennbaren Vertragszweckes konnte weder dem § 8 Abs. 2 noch dem § 4 Abs. 2 des Vertrages entnommen werden, nur die Beklagte selbst habe durch die in Aussicht gestellte Zinsermäßigung dazu beizutragen, daß die Mieten der zu belegenden Wohnungen nicht zu teuer wurden. Zwar war den Klägern in § 4 Abs. 1 b der Verträge grundsätzlich eine Miete zugestanden, die die laufenden Aufwendungen deckte. Jedoch ergeben die weiteren Vertragsbestimmungen deutlich, daß den Klägern nicht die

Kostenmiete schlechthin zustehen sollte, und daß die Beklagte sich bei der Festlegung dessen, was im Vertrag als Kostenmiete bezeichnet ist (im folgenden: vertragliche Kostenmiete), mit Rücksicht auf die Interessen der Mieter ein Mitspracherecht vorbehalten wollte; denn obgleich es zur Bestimmung dessen, was Kostenmiete ist, an sich genügt hätte, auf die Vorschriften des § 45 Abs. 2 I. WoBauG in der damals geltenden Fassung vom 25. August 1953 (BGBl I 1047) sowie auf die Erste Berechnungsverordnung zu verweisen, die die einschlägigen Vorschriften hierzu enthält, ist nicht nur in § 4 Abs. 1 b der Verträge die Kostenmiete auf einen bestimmten Betrag festgesetzt worden (1,66 DM bzw. 1,96 DM) sondern in Nr. 12 der Darlehnsvorbedingungen sind die einzelnen Posten, die in die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgenommen werden, auch für die Zukunft bereits begrenzt worden. Es handelt sich um die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Eigenkapitalverzinsung. Die entsprechenden Bestimmungen der ersten Berechnungsverordnung (§§ 17, 20, 22, 23) enthalten insoweit entweder überhaupt keine Beträge oder nur einen bestimmten Rahmen. Ferner ist in Nr. 12 der Darlehnsvorbedingungen geregelt, daß die Kosten für Hausmeister und Gartenpflege, die zu den sogenannten Betriebskosten gehören (§ 21 I. BVO), nur mit vorausgehender schriftlicher Zustimmung der Beklagten in die Wirtschaftlichkeitsberechnung eingesetzt werden dürfen.

Daraus ergibt sich, daß die Kläger nach den Verträgen nicht ohne weiteres die gesetzlich zulässige Kostenmiete

verlangen können, sondern daß sie die ihre Aufwendungen deckende Miete unter Berücksichtigung der in den Darlehnsverträgen zur vertraglichen Kostenmiete getroffenen Bestimmungen bilden und dazu jeweils die Zustimmung der Beklagten einholen müssen.

Dafür, daß dies nur bei der Mietzinsbildung anläßlich der ersten Vermietung nach der Bezugsfertigkeit gelten sollte, liegen keine Anhaltspunkte vor. Unstreitig haben die Kläger in der Folgezeit auch wiederholt die Zustimmung der Beklagten zu Mietzinserhöhungen eingeholt.

Daß es an einer ausdrücklichen Bestimmung des Inhaltes fehlt, diese Mitwirkung werde auch nach Rückzahlung der Darlehen für die Zeit in Anspruch genommen, in der das Belegungsrecht besteht, ist unschädlich. Wie der erkennende Senat in dem erwähnten Urteil vom 20. Dezember 1967 ausgeführt hat, ergibt sich aus dem Zweck, den der Darlehnsgeber erkennbar mit der Förderung der Wohnung verbindet, daß er sich nicht damit begnügt, nach etwaiger Rückzahlung des Darlehns zwar noch sein Belegungsrecht während der vereinbarten Zeit ausüben, aber eine Anhebung des Mietzinses nicht verhindern zu können. Falls nicht ausdrücklich eine abweichende vertragliche Regelung vorliegt, sind deshalb Klauseln, in denen der Förderer den Mietzins der geförderten Wohnung nach oben begrenzt, sei es, daß eine bestimmte Höchstmiete festgelegt wird, sei es, daß er sich die Genehmigung des Mietzinses vorbehält, dahin auszulegen, daß sie solange gelten, wie das vereinbarte Belegungsrecht. Aus der Tatsache, daß nur das Belegungsrecht ausdrücklich auf mindestens zwanzig Jahre vereinbart, also insoweit von der

Rückzahlung des Darlehns unabhängig gemacht worden ist, können deshalb die Kläger entgegen der Meinung des Berufungsgerichts nichts zu ihren Gunsten herleiten.

Nach dem Inhalt der abgeschlossenen Verträge sind demnach die Kläger trotz der Darlehnsrückzahlungen weder berechtigt, von ihren Mietern während der Dauer des Belegungsrechts die gesetzliche Kostenmiete, noch gar die freie Marktmiete zu verlangen. Auch bedarf jede Erhöhung des Mietzinses weiterhin der Zustimmung der Beklagten. (Wegen der Rechtslage seit 1. August 1968 s. u. Nr. II 6.)

4. Andererseits kann die Beklagte die Kläger seit 1. Januar 1966 nicht mehr an der Bundesbedienstetenmiete festhalten. Diese ist im Grunde nichts anderes als die vertragliche Kostenmiete vermindert um den Betrag, der sich aus dem Verzicht der Beklagten auf Zahlung der vertraglichen Zinsen für das Förderungsdarlehen ergibt. Umgekehrt ist die vertragliche Kostenmiete diejenige Miete, die sich bei der vereinbarten Verzinsung des Bundesdarlehns (4 % vgl. § 8 Abs. 1 der Darlehnsverträge) ohne den Verzicht der Beklagten auf die vertraglichen Zinsen ergibt. Wenn die Beklagte verlangt, die Kläger müßten sich nach wie vor mit der Bundesbedienstetenmiete zufrieden geben, strebt sie in Wirklichkeit nichts anderes an, als daß die Kläger die Fremdmittel, mit denen sie die Förderungsdarlehen abgelöst hat, in ihrer Wirtschaftlichkeitsberechnung als unverzinsliche Mittel ausweisen. Das kann die Beklagte aber nicht verlangen.

Nach § 4 Abs. 1 b der Darlehnsverträge steht den Klägern grundsätzlich die vertragliche Kostenmiete zu. Nur soweit und lange die Beklagte "außervertraglich" (§ 8 Abs. 2 der Darlehnsverträge) den Zins senkte, mußten die Kläger sich mit der Bundesbedienstetenmiete begnügen. Nach der in § 9 Abs. 1 ausdrücklich zugelassenen Rückzahlung der Darlehen ist aber für eine Zinssenkung und damit auch für eine Verpflichtung, nicht mehr als die Bundesbedienstetenmiete zu fordern, kein Raum mehr. Vielmehr können die Kläger seit 1. Januar 1966 nach § 4 Abs. 1 b die vertragliche Kostenmiete verlangen. Da diese sich, wie ausgeführt wurde, kraft vertraglicher Vereinbarung auf einer Verzinsung der Förderungsdarlehen in Höhe von 4 % aufbaut, können die Kläger in ihrer Wirtschaftlichkeitsberechnung 4 % an Zinsen für die Mittel ansetzen, mit denen sie die Darlehen der Beklagten ersetzt haben. Die vor der Darlehnsrückzahlung von der Beklagten gewährte Zinsermäßigung bleibt außer Betracht. Andererseits können die Kläger in ihrer Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht mehr als 4 % Zinsen für die Ablosungsmittel ansetzen. Nur diese Auslegung wird dem Begriff der vertraglichen Kostenmiete und dem Vertragszweck, den Bediensteten der Beklagten eine günstige Miete zu sichern, gerecht. Ob die Kläger nach Art. X § 3 Buchst. b AbbaUG die Zustimmung der Beklagten zur Erhöhung des Mietzinses wegen Gefährdung der Wirtschaftlichkeit der vermieteten Räume verlangen konnten, bedarf hier keiner Erörterung. Sie haben eine Zustimmung nach dieser Vorschrift nicht angestrebt und deshalb auch die Voraussetzungen für deren Anwendung nicht dargetan. Andererseits ergibt sich aus § 4 Abs. 1 b der Darlehnsverträge die

Verpflichtung der Beklagten, einer Mieterhöhung der Kläger jedenfalls insoweit zuzustimmen, als sie sich in den Grenzen der vertraglichen Kostenmiete hält.

5. Die Kläger haben zur Begründung der Revision noch geltend gemacht, die Annahme einer Fortdauer der Bindung an die vertraglichen Mietpreisbeschränkungen über den 31. Dezember 1965 hinaus entwerfe das in § 9 Abs. 1 gewährte Recht der vorzeitigen Darlehnsrückzahlung.

Das ist in dieser Allgemeinheit schon deshalb nicht richtig, weil die Kläger auch ohne vertragliche Begrenzung des Mietzinses eine Erhöhung über die Kostenmiete hinaus auf die freie Marktmiete ohnehin nicht verlangen konnten (§ 22 1. BMG; § 45 Abs. 2 I. WoBauG; § 85 Abs. 2 II. WoBauG). Überdies können bei der Neuberechnung der gesetzlichen Kostenmiete die gestiegenen Kosten jedenfalls nicht ohne weiteres in vollem Umfang berücksichtigt werden. Das gilt nach der nunmehr allein anwendbaren zweiten Berechnungsverordnung (§ 1 a Abs. 1 Nr. 6) sowohl hinsichtlich der geänderten Kapitalkosten (§ 23 Abs. 1 Satz 2 II. BVO) als auch bei einer Änderung der Bewirtschaftungskosten (§ 30 Abs. 1 Satz 2 II. BVO).

Vor allem aber hat die Möglichkeit der vorzeitigen Darlehnsrückzahlung deshalb erhebliche Bedeutung, weil das Belegungsrecht und, wie ausgeführt wurde, damit die Geltung der vertraglichen Kostenmiete nicht schlechthin auf die Dauer von 20 Jahren begrenzt sind, sondern grundsätzlich für die Laufzeit des Darlehens gelten. Nur wenn bei Ablauf

von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit das bei einer vertraglichen Tilgung von einem Prozent an sich erheblich länger laufende Darlehen zurückgezahlt ist, endet zu diesem Zeitpunkt das Belegungsrecht und damit auch die vertragliche Begrenzung der Höhe des Mietzinses (vgl. § 3 Abs. 1 der Darlehnsverträge).

6. Das Berufungsurteil stellt sich somit als zutreffend dar. Gleichwohl kann der Revision der Kläger ein Teilerfolg nicht versagt bleiben.

Der durch das Wohnungsbauänderungsgesetz (WoBauÄndG) vom 20. Juli 1968 (BGBl I 821) geschaffene neue § 87 a II. WoBauG läßt nunmehr eine Erhöhung auf die Kostenmiete auch dann zu, wenn in dem mit dem Darlehnsgeber geschlossenen Vertrag eine niedrigere Miete vorgeschrieben ist. Einer Zustimmung des Darlehnsgebers zur Mieterhöhung bedarf es, selbst wenn sie vereinbart ist, nicht mehr.

Diese Vorschrift ist, obgleich sie erst am 1. August 1968 in Kraft getreten ist (Art. IV § 4 Abs. 1 WoBauÄndG), also nach Erlaß des Berufungsurteils, auch im Revisionsrechtszug zu berücksichtigen (BGHZ 9, 101; 36, 348, 350). Über die vom Berufungsgericht ausgesprochene Rechtsfolge hinaus, war deshalb auf die Revision der Kläger festzustellen, daß sie seit 1. August 1968 berechtigt sind, ohne Zustimmung der Beklagten die sich aus den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ergebende Kostenmiete zu erheben.

III. Im übrigen waren die Revision der Kläger und die Revision der Beklagten zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier