

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die amtliche Sammlung!

1. Gesetz: 1. BMG § 18

Rechtssatz: a. Eine vor dem 1. August 1955 abgegebene Erklärung des Vermieters über Mieterhöhung ist unwirksam.
b. Wird die Mieterhöhung auf eine dem Mieter bekannte preisbehördliche Genehmigung gestützt, so ist die Erklärung auch dann wirksam, wenn in ihr auf den Preisbescheid lediglich Bezug genommen wird, falls der Mieter ihn selbst in der Hand hat oder er ihm sonst ohne weiteres zugänglich ist.

2. Gesetz: 1. BMG § 19 Abs. 1

Bei einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag ist die Tatsache, daß die Parteien bei Vertragsabschluß bewußt eine niedrigere als die preisrechtlich zulässige Miete vereinbart haben, für sich allein noch kein Umstand, der eine Mieterhöhung ausschließt.

Aktenzeichen: VIII ZR 121/57

OLG Bremen

Urteil des BGH vom 26. September 1958

VIII ZR 121/57

Verkündet

am 26. September 1958

Klett, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der W [REDACTED] Forschungsgesellschaft mit
beschränkter Haftung in Liquidation in M [REDACTED],
A [REDACTED] str. [REDACTED], vertreten durch ihre Liquidatoren:
Geschäftsführer Dr. E [REDACTED] und Baurat W [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Senator Willy D [REDACTED] in B [REDACTED],
B [REDACTED] str. [REDACTED],

. Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten.

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 26. September 1958
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar,
Dr. Spieler, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

I. Auf die Revision der Klägerin wird unter
Zurückweisung ihres Rechtsmittels im übrigen
das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanseatischen
Oberlandesgerichts in Bremen vom 31. Mai 1957
hinsichtlich der Kostenentscheidung und insoweit
aufgehoben, als die Berufung der Klägerin gegen
das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts
in Bremen vom 13. Dezember 1956 über einen Be-
trag von 132,-- DM - einhundertzweiunddreißig
Deutsche Mark - nebst 4 % Zinsen darauf (Miet-
zuschläge für August bis Oktober 1955) hinaus
zurückgewiesen worden ist.

II. Das erwähnte Urteil des Landgerichts in Bremen wird im übrigen auf die Berufung der Klägerin wie folgt geändert:

- 1) Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 836,-- DM - achthundertsechsdreißig Deutsche Mark - nebst 4 % Zinsen auf

44,-- DM seit dem 1. November 1955, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. Dezember 1955, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. Januar 1956, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. Februar 1956, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. März 1956, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. April 1956, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. Mai 1956, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. Juni 1956, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. Juli 1956, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. August 1956, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. September 1956, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. Oktober 1956, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. November 1956, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. Dezember 1956, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. Januar 1957, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. Februar 1957, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. März 1957, auf weitere
44,-- DM seit dem 1. April 1957, und auf weitere
44,-- DM seit dem 1. Mai 1957

zu zahlen.

- 2) Es wird festgestellt, daß der Beklagte verpflichtet ist, ab 1. Juni 1957 während der Dauer des Mietverhältnisses zwischen den Parteien über die bisher gezahlte Monatsmiete von 86,-- DM hinaus monatlich weitere 44,-- DM zu entrichten.

III. Von den gesamten Kosten des Rechtsstreites hat die Klägerin 1/24, der Beklagte 23/24 zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

Tatbestand:

Der Beklagte bewohnt auf Grund schriftlichen Mietvertrages vom 14. Februar 1950 das Haus B[REDACTED]straße (früher N[REDACTED]straße) in B[REDACTED]-B[REDACTED] (6 Zimmer, Küche und Gartenanteil von 288 qm). Dieses Haus gehört zu einer Siedlung, die die Klägerin im Jahre 1941 für ihre damaligen Arbeitnehmer als Werkswohnungen errichtet hat. Nach Kriegsende wurde das Vermögen der Klägerin, deren alleiniger Gesellschafter zuletzt das Deutsche Reich war, auf Grund des Gesetzes Nr. 52 der Militärregierung durch die amerikanische Besatzungsmacht beschlagnahmt und zum Zwecke der Liquidation unter eine - inzwischen wieder aufgehobene - Treuhandverwaltung gestellt, über die der Oberfinanzpräsident in B[REDACTED] in seinem Bezirk Aufsichtsbefugnisse ausübte. Infolge der Stilllegung der Betriebe der Klägerin waren die Siedlungshäuser ihrer Bestimmung, als Werkswohnungen zu dienen, zweckentfremdet. Durch Erlaß des Senators für die Finanzen in Bremen vom 23. März 1948 wurden sie in sogenannte Reichsmietwohnungen umgewandelt. Dabei wurden gleichzeitig für die einzelnen Häusertypen neue Mietsätze festgesetzt, die mit Rücksicht auf die vielfach schlechten wirtschaftlichen Verhältnisse der damaligen Mieter niedrig gehalten waren. Auf Antrag der Treuhandverwaltung der Klägerin, der die festgesetzten Mieten zu gering erschienen, überprüfte die Katasterverwaltung B[REDACTED] als Preisbehörde die Mieten erneut. Durch Bescheid vom 10. Februar 1949, der sich gleichzeitig als " Ausnahmegenehmigung im Sinne der preisrechtlichen Bestimmungen" bezeichnet, bestimmte sie die zulässigen Höchstmietsätze. Für den Häusertyp. zu dem das vom Beklagten bewohnte Haus zählt, wurde ein monatlicher Mietzins von 140,-- DM für preisrechtlich zulässig erklärt. Der genannte Bescheid ist Gegenstand einer von

einem Mieter der Klägerin vor dem Verwaltungsgericht Bremen erhobenen Anfechtungsklage gewesen, die jedoch durch Urteil des Verwaltungsgerichts Bremen vom 16. August 1949 abgewiesen wurde (Akten A 142/49 VG Bremen). Durch Schreiben vom 26. November 1949 teilte der Oberfinanzpräsident mit Ermächtigung des Senators für die Finanzen dem Treuhänder der Klägerin mit, auf Grund einer Feststellung der Finanzdeputation seien die durch Erlaß vom 23. März 1948 festgesetzten Mieten angemessen, wovon die Mieter in der Siedlung zu unterrichten seien. Der Treuhänder erhob daraufhin die Mieten in der festgesetzten Höhe weiter.

Auch die in dem schriftlichen, auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag vom 14. Februar 1950 zwischen dem Beklagten, der zur Zeit des Vertragsabschlusses Ortsamtsleiter in B-B war, und seiner Ehefrau als Mietern und der Treuhandverwaltung der Klägerin als Vermieterin vereinbarte Monatsmiete von 86,-- DM entspricht dem in dem bezeichneten Erlaß vom 23. März 1948 festgelegten Richtsatz. Sie ist vom Beklagten seither entrichtet.

Durch Rundschreiben vom 25. und 28. März 1955 hat die Klägerin den Beklagten - wie auch weitere Mieter - unter Hinweis auf den Preisbescheid vom 10. Februar 1949 aufgefordert, vom 1. Juli 1955 an eine monatliche Miete von 130,-- DM zu zahlen. Der Beklagte ist dieser Aufforderung nicht nachgekommen. Mit der am 24. September 1955 eingereichten Klage hat die Klägerin unter Bezugnahme auf den Bescheid vom 10. Februar 1949 und unter Berufung auf das inzwischen in Kraft getretene Erste Bundesmietengesetz vom 1. August 1955 an eine monatlich

um 44,-- DM erhöhte Miete gefordert.

Der Beklagte hält sich zur Zahlung einer höheren Miete nicht für verpflichtet.

Im Laufe des Verfahrens hat die Klägerin Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von insgesamt 968,-- DM (Miet-erhöhung für die Monate August 1955 bis einschließlich Mai 1957) nebst 4 % Zinsen jeweils vom Tage der Fälligkeit der einzelnen Mietzinsraten an und Feststellung begehrt, daß er auch in Zukunft verpflichtet sei, über die bisher von ihm gezahlte Monatsmiete von 86,-- DM hinaus weitere 44,-- DM monatlich zu zahlen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Beklagte begehrt, verfolgt sie ihre früheren Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision muß im wesentlichen Erfolg haben.

I. Keine Bedenken bestehen zwar gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klägerin sei grundsätzlich an den von ihrer Treuhandverwaltung abgeschlossenen Mietvertrag vom 14. Februar 1950 gebunden. Gerade die Wiedervermietung freiwerdenden Wohnraums gehörte zum Aufgabenkreis des Treuhänders. War das Vermögen der Klägerin aber, wovon nach dem Tatbestand des Berufungsurteils auszugehen ist, auf Grund des Gesetzes Nr. 52 beschlagnahmt, dann mußte auch ein Treuhänder bestellt werden.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Beschlagnahme als solche zu Recht erfolgt ist oder nicht. Der Vortrag der Klägerin im Schriftsatz vom 6. März 1957 S. 5, auf den sich die Revision beruft, "die Treuhänderschaft sei von Anfang an rechtswidrig gewesen", war deshalb unerheblich. Daß der oder die Treuhänder selbst nicht ordnungsgemäß bestellt worden sind, ist nicht vortragen.

II. Dem Berufungsgericht ist weiter darin zuzustimmen, daß die Voraussetzungen des Absatz 1 Satz 1 des § 18 1. BMG gegeben sind. Danach kann der Vermieter durch einseitige Erklärung die Miete bis zur preisrechtlich zulässigen Miete erhöhen, wenn bei preisgebundenem Wohnraum der Mieter nur zur Entrichtung einer niedrigeren als der nach dem Bundesmietengesetz oder nach sonstigen Vorschriften preisrechtlich zulässigen Miete verpflichtet ist.

1. Das an den Beklagten vermietete Haus ist während des 2. Weltkrieges erbaut. Ein besonderer Tatbestand, der die Freistellung der vermieteten Räume von der Preisbindung begründen konnte, liegt, wie das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei ausgeführt hat, nicht vor. Es handelt sich deshalb um preisgebundenen Wohnraum im Sinne von § 26 1. BMG. Dabei ist ohne Bedeutung, daß die Wohnungen in der Siedlung durch Erlaß des Senators für die Finanzen vom 23. März 1948 den Charakter von Reichsmietwohnungen erhalten haben; denn nur die eigentlichen Dienstwohnungsvorschriften sind öffentlich rechtlicher Natur. Dagegen gehören die Vorschriften für die sog. Reichsmietwohnungen dem bürgerlichen Rechte an. Sie behandeln nur die auf Grund eines privatrechtlichen Mietvertrages vermieteten Wohnungen (Köhnen, Das Dienst-, Werkdienst- und Mietwohnrecht, 2. Aufl. S. 13, 14). Diese Wohnungen unter-

liegen deshalb der Preisbindung. Außerdem ist die Klägerin - jedenfalls jetzt wieder - eine bürgerlich rechtliche Gesellschaft, wenn auch in Liquidation, mag sie auch als solche im Bundeseigentum stehen.

2. Das Berufungsgericht ist auch zutreffend davon ausgegangen, daß der preisbehördliche Bescheid der Katasterverwaltung in B. vom 10. Februar 1949 eine Ausnahmegenehmigung im Sinne der Preisvorschriften darstellt, an die die ordentlichen Gerichte gebunden sind (OLG Hamm NJW 1950, 913; Kiefersauer, Fragen des Mietpreisrechts MDR 1951, 705, 707; Stein Jonas Schönte ZPO 18. Aufl. Vorbem. II D 4 vor § 1 mit weit. Nachweisen in Anm. 107 c). Der Bescheid ist von der genannten Verwaltung im Rahmen ihrer Zuständigkeit erlassen. Nach § 3 PrStoPVO vom 26. November 1936 (RGBl I 955) konnte die Preisbehörde Ausnahmegenehmigungen zu Mieterhöhungen erteilen, soweit aus volkswirtschaftlichen Gründen oder zur Vermeidung besonderer Härten eine Ausnahme dringend erforderlich erschien. Als eine Ausnahmegenehmigung im Sinne der preisrechtlichen Bestimmungen ist der Bescheid auch ausdrücklich bezeichnet. Nach der 4. Anordnung über die Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse des Reichskommissars für die Preisbildung vom 27. September 1937 (RAnz Nr. 238 S. 4) sind seine Befugnisse zur Genehmigung von Ausnahmebewilligungen auf Grund des § 3 der obengenannten Verordnung hinsichtlich der Mieter und Pächter für Wohn- und Geschäftsräume den Stadt- und Landkreisen übertragen. Der Senat der freien Hansestadt Bremen hat entsprechend in Bremen die Katasterverwaltung zur unteren Preisbehörde bestellt.

3. Der Bescheid vom 10. Februar 1949 konnte als preisrechtliche Ausnahmegenehmigung auch nicht durch das Schreiben des Oberfinanzpräsidenten vom 26. November 1949 außer Kraft gesetzt werden; denn dieser war nicht Preisbehörde und deshalb auch nicht zur Bestimmung der preisrechtlich zulässigen Miete befugt. Er konnte allenfalls anordnen, daß vorläufig nur eine geringere Miete zu erheben war.

Das Berufungsgericht ist ferner mit Recht davon ausgegangen, daß die Festsetzung des Mietwertes für die Wohnung des Beklagten nicht nur auf das Mietverhältnis wirkte, das zu ihr Veranlassung gegeben hat, sondern auch auf weitere Mietverhältnisse über dieselben Wohnräume (Urt. des erkennenden Senates vom 14. Juni 1957 - VIII ZR 323/56 - LM Nr. 3 Preisbildungsg). Schließlich begegnet auch seine Auffassung, der Vermieter sei nach § 18 1. BMG grundsätzlich berechtigt, nicht nur Mieterhöhungen durchzusetzen, die erst auf Grund des Ersten Bundesmietengesetzes zulässig geworden sind, sondern auch solche, die schon beim Inkrafttreten desselben auf Grund des bisherigen Preisrechtes zulässig waren, keinen rechtlichen Bedenken (Groothold, 1. BMG 1955, § 18 Anm. 6; Roquette, 1. BMG 1955, § 18 Nr. 11, 13; Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, Das Bundesmietrecht, 1955, 1. BMG § 18 Anm. 4).

III. Die Entscheidung, ob die Klägerin die begehrte Mieterhöhung verlangen kann oder nicht, hängt deshalb mangels einer ausdrücklichen Vertragsbestimmung, die einer Mieterhöhung entgegensteht, gemäß § 19 Abs. 1 1. BMG allein davon ab, ob sich aus den Umständen ergibt, daß eine spätere Erhöhung der Miete im Falle ihres Zulässigwerdens laut Vertrag vom 14. Februar 1950 ausgeschlossen sein sollte.

1. Das Berufungsgericht hat diese Frage bejaht. Es meint, schon allein aus dem Umstand, daß die Parteien bei Vertragsabschluß in Kenntnis des Preisbescheides vom 10. Februar 1949 bewußt eine niedrigere als die in diesem Bescheid für zulässig erklärte Miete vereinbart hätten, sei der Schluß gerechtfertigt, die Parteien hätten den Willen gehabt, eine Mieterhöhung auszuschließen. Es glaubt, seine Auffassung finde insofern eine Stütze in den Gesetzesmaterialien, als nach der amtlichen Begründung zu § 13 (jetzt 18) der Regierungsvorlage des Ersten Bundesmietengesetzes (Bt Drucks. 2. Wahlperiode Nr. 1110 S. 47) erwogen worden sei, den Grundsatz des Absatzes 1 durch Auslegungsvorschriften zu ergänzen und insbesondere auszusprechen, daß bei Mietverhältnissen, die auf eine bestimmte Zeit eingegangen sind, und bei solchen, bei deren Begründung eine niedrigere als die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses preisrechtlich zulässige Miete vereinbart ist, im Zweifel eine Mieterhöhung ausgeschlossen sein solle. Damit folgt es einer im Schrifttum mehrfach vertretenen Meinung (u.a. Groothold aaO § 19 Anm. 3, insbes. unter Hinweis auf LG Essen ZMR 1953, 85, das allerdings eine andere Frage behandelt, Rosseburg, Gefälligkeitsmiete und Mieterhöhung im Bundesmietengesetz, ZMR 1956, 73; Hans, BB 1956, 486; nicht eindeutig Fischer-Dieskau/Pergrande/Wormit aaO § 19 Anm. 4 e; a.M. Roquette aaO § 19 Nr. 10 und KG NJW 1957, 267). Dem Berufungsgericht ist nicht zu folgen. Es handelt sich hier zwar um die Auslegung eines Individualvertrages. Diese Auslegung ist aber von Rechtsirrtum beeinflusst, wie die nachstehenden Ausführungen ergeben.

2. Der erkennende Senat hat bereits in seiner grundlegenden Entscheidung BGHZ 26, 310, 314 hervorgehoben, der

im Ersten Bundesmietengesetz zum Ausdruck gekommene Wille des Gesetzgebers sei ersichtlich dahin gegangen, es solle dem Vermieter im Regelfalle gestattet sein, durch einseitige Erklärung die Erhöhung von preisgebundenen Mieten bis zur Höhe des preisrechtlich zulässigen Betrages durchzusetzen. Von dieser allgemeinen Regel enthalte § 19 Abs. 1 1. BMG eine Ausnahme, die dann Platz greifen solle, wenn besondere bürgerlich-rechtliche Vereinbarungen beständen, die eine Mieterhöhung ausschlossen. Falls eine ausdrückliche Vereinbarung dieses Inhaltes fehle und es deshalb darauf ankomme, ob sich der Ausschluß aus den Umständen ergebe, sei maßgebendes Gewicht darauf zu legen, ob sich Anhaltspunkte ermitteln ließen, aus denen der Wille der Parteien entnommen werden könne, ein einseitiges Mieterhöhungsrecht des Vermieters auszuschließen. Dabei müssen, wie der Senat aaO ausgeführt hat, die Gesamtumstände des einzelnen Falles gewürdigt und der hypothetische Wille der Parteien an Hand der beiderseitigen Interessenlage ermittelt werden. Es wird nun zwar immer im Interesse des Mieters liegen, keiner Mieterhöhung für die ihm überlassenen Räume ausgesetzt zu sein. Diesem Interesse stehen jedoch die Belange des Vermieters gegenüber, dessen Bestreben naturgemäß stets dahin geht, eine möglichst hohe Miete für die von ihm vermieteten Räume zu erhalten. Wie der erkennende Senat aaO weiter dargelegt hat, hat der Gesetzgeber des 1. Bundesmietengesetzes diesen Interessenwiderstreit dahin lösen zu müssen geglaubt, daß der Vermieter grundsätzlich die preisrechtlich zulässige Höchstmiete zu beanspruchen berechtigt sein soll. Bei der Vertragsauslegung ist mithin davon auszugehen, daß im allgemeinen dem Interesse des Vermieters an der Erhöhung der Miete im Rahmen der preisrechtlichen Zulässigkeit der Vorrang zu geben ist. Eine gegenteilige Entscheidung ist nur dann gerecht-

fertigt, wenn sich unter Berücksichtigung der Regel von Treu und Glauben im Verkehr aus den Umständen genügende Anhaltspunkte gewinnen lassen, daß die Parteien tatsächlich eine Mieterhöhung auch in Zukunft ausschließen wollten.

Die Vorschrift des § 19 Abs. 1 1. BMG ist mithin dem Sinne des Gesetzes entsprechend eng auszulegen. Auch die Tatsache, daß der Gesetzgeber von der Aufnahme der ursprünglich vorgesehenen Auslegungsvorschrift abgesehen hat, spricht dafür, daß die Vereinbarung einer niedrigeren als der preisrechtlich zulässigen Miete für sich allein, mindestens im Zweifel, noch kein Umstand ist, der zur Anwendung des § 19 Abs. 1 1. BMG und damit zum Ausschluß einer Mieterhöhung führen muß. Es ist vielmehr Roquette und dem Kammergericht aaO zuzustimmen, daß im allgemeinen darüber hinaus noch weitere Umstände hinzutreten müssen, um die Annahme des Ausschlusses einer Mieterhöhung zu rechtfertigen.

3. Die angeführten zu § 19 Abs. 1 BGB entwickelten Auslegungsgrundsätze hat das Berufungsgericht außer acht gelassen und damit auch gegen § 157 BGB verstoßen. Nach seinen tatsächlichen Feststellungen liegen abgesehen davon, daß der Mietvertrag nicht auf eine bestimmte, sondern gerade auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden ist, irgendwelche besonderen Umstände, die einen Schluß auf einen entsprechenden Willen, künftige Mieterhöhungen auszuschließen, auf Seiten der Treuhandverwaltung der Klägerin zuließen, nicht vor.

Wenn diese, wovon das Berufungsgericht ausgeht, lediglich auf Veranlassung des Senators für Finanzen und des Oberfinanzpräsidenten mit Rücksicht auf die ungünstigen wirt-

schaftlichen Verhältnisse vieler ihrer Mieter davon abgesehen hat, die preisrechtlich zulässige Miete zu fordern, und sich für die einzelnen Häusertypen nur mit der einheitlichen laut Erlaß vom 23. März 1948 wesentlich niedriger festgesetzten Miete begnügt hat, so spricht das nach allgemeiner Erfahrung dagegen, daß sie damit das von ihr verwaltete Vermögen auch für die Zukunft hat festlegen wollen. Ein allgemeiner Wille gerade einer Treuhandverwaltung, künftig mögliche Mieterhöhungen auszuschließen, fiel ganz aus dem Rahmen des Üblichen und kann deshalb nicht unterstellt werden. Kein vernünftiger Mieter konnte damals annehmen, daß sie einen entsprechenden Bindungswillen hatte.

Nichts anderes kann gelten, soweit der Vertragsabschluß mit dem Beklagten im Februar 1950 in Betracht kommt. Bei ihm bestand allerdings von vornherein kein Anlaß, ihm mit dem Mietpreis entgegenzukommen, weil er nach eigener Darstellung ohne weiteres in der Lage gewesen ist, die preisrechtlich zulässige Miete zu zahlen und deshalb nicht zu dem Kreis der Personen gehörte, für die die durch Erlaß vom 23. März 1948 niedriger festgesetzten Mieten gedacht waren. Es mag nun sein, daß der Treuhänder geglaubt hat, alle Mieter gleichmäßig behandeln zu müssen, und daß er deshalb nicht pflichtwidrig gehandelt hat wenn er auch mit dem Beklagten die niedrigere Miete vereinbart hat. Es ist aber verfehlt, wenn der Beklagte daraus glaubt herleiten zu können, er habe damit das Recht erworben, nun auch in Zukunft für einen weit unter der preisrechtlich zulässigen Miete liegenden Mietzins wohnen bleiben zu können, und es kann keine Rede davon sein, daß die Klägerin gegen Treu und Glauben verstößt oder daß ihr sogar der noch schwerere Vorwurf der Arglist gemacht wer-

den könnte, wenn sie jetzt die preisrechtlich zulässige Miete fordert. Ein solcher Vorwurf wäre allenfalls dann begründet, wenn es sich beim : Beklagten um einen Mieter handeln würde, den die Treuhandverwaltung durch eine besonders billige Miete hatte veranlassen wollen, sich in ihrer Fiedlung (etwa als Arzt oder Gewerbetreibender) niederzulassen, weil das im besonderen Interesse von deren Bewohner lag, oder weil sie die Wohnung sonst nicht hätte vermieten können und der Mieter erkennbar nur wegen der ermäßigten Miete sich zum Abschluß des Vertrages bereit gefunden hat, weil für ihn eine höhere nicht tragbar war. Alsdann könnte die Vereinbarung der niedrigeren Miete ein Anzeichen für den Ausschluß auch späterer Mieterhöhung sein. Es liegt aber nicht der geringste Anhalt dafür vor, daß die Treuhandverwaltung einen berechtigten Anlaß hatte, den Beklagten als damaligen Ortsamtsleiter durch die Zusage einer verbilligten Miete auch für den Fall und unter Ausschluß einer später möglichen Mieterhöhung als Mieter zu gewinnen. In dieser Richtung ist vom Beklagten auch nichts vorgetragen.

IV. die Mieterhöhung ist auch nicht durch § 19 Abs. 2 1. BMG ausgeschlossen, auf den sich der Beklagte weiter beruft. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob es sich bei dem Betrag von 1 130,80 DM, die er an den Malermeister M für die Instandsetzung der Wohnung im Frühjahr 1950 gezahlt haben will, überhaupt um notwendige Verwendungen im Sinne von § 19 Abs. 2 Satz 1 1. BMG gehandelt hat; denn die Leistungen des Beklagten wären, da sie eine Jahresmiete nicht einmal um $\frac{1}{4}$ übersteigen, durch die mehr als fünfjährige Mietdauer im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens der Klägerin gemäß § 19 Abs. 2 Satz 2 1. BMG als getilgt anzusehen (vgl. Hurtienne, Die neue Miete und ihre Berechnung, 1955 S. 69). Sie sind deshalb nicht mehr zu be-

rücksichtigen.

Die klare gesetzliche Regelung im § 19 Abs. 2

1. BMG schließt es auch aus, in notwendigen Verwendungen, die die hier festgelegte Höhe nicht erreichen, allein schon einen die Mieterhöhung für die Zukunft ausschließenden Umstand im Sinne von § 19 Abs. 1 aaO zu erblicken.

V. Der Entscheidung bedarf noch, von welchem Zeitpunkt an der Anspruch der Klägerin begründet ist.

1. Ihrer Auffassung, sie könne die erhöhte Miete bereits ab 1. August 1955 beanspruchen, ist nicht zu folgen; denn ihre Rundschreiben vom 25. und 28. März 1955 waren nicht geeignet, ihr Verlangen nach Mieterhöhung von diesem Zeitpunkt an, aber auch nicht von einem späteren an zu begründen. Eine Erhöhungserklärung konnte nämlich nach der eindeutigen Vorschrift des § 18 Abs. 2 Satz 1 1. BMG erst von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an, das ist nach § 46 aaO der 1. August 1955, wirksam abgegeben werden. Frühere Erklärungen sind unwirksam und müssen wiederholt werden (so insbesondere im Anschluß an die amtliche Begründung zu § 12 Abs. 2 (jetzt 18 1. BMG) Bt Drucks.

2. Wahlperiode Nr. 1110 S. 46; Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO § 18 Anm. 9 mit weit. Nachweisen; Schütz, Das Erste Bundesmietengesetz (1955) § 18 Anm. 7; Groothold aaO § 18 Anm. 15, 17; Drews, Das 1. BMG (1955) S. 69; Hurtienne, aaO S. 70; LG Berlin HuW 1956, 471). Als wirksame Erhöhungserklärung muß aber, wie noch auszuführen sein wird, die Klagschrift angesehen werden. Da diese dem Beklagten erst am 3. Oktober 1955 zugestellt ist, ist der Anspruch der Klägerin frühestens ab 1. November 1955 begründet (§ 18 Abs. 3 Satz 1 1. BMG). Das Be-

rufungsgericht hat danach die Klage wegen der Mietzinsraten für die Monate August bis Oktober (= 3 x 44 = 132 DM) nebst darauf entfallenden Zinsen im Ergebnis zu Recht als unbegründet abgewiesen.

2. Im übrigen ist jedoch die Forderung der Klägerin auf erhöhte Miete für die Zeit vom 1. November 1955 an und auch ihr Feststellungsbegehren begründet; denn gegen das rechtliche Interesse an der Feststellung bestehen keine Bedenken. Auch enthält die Klagschrift, wie bereits angedeutet, eine Erklärung im Sinne von § 18 Abs. 1 Satz 1 und 2 1. BMG.

Eine Klagschrift steht einer schriftlichen Erklärung, die von § 18 aaO gefordert wird, gleich. Sie enthält hier auch die ausdrückliche Erklärung, daß die bisherige Miete von 86,-- DM auf Grund des Preisbescheides der Preisbehörde vom 10. Februar 1949 um den bestimmt bezifferten Betrag von 44,-- DM auf 130,-- DM erhöht werden soll. Daß damit der in dem Bescheid festgesetzte Betrag von 140,-- DM nicht erreicht ist, ist unerheblich. Durch die Bezugnahme auf das Bundesmietengesetz ist der Grund für die Zulässigkeit der Mieterhöhung (§ 18 Abs. 1 Satz 2 1. BMG) ausreichend bezeichnet. Nicht mitgeteilt ist allerdings die Berechnung (1. BMG aaO). Schon die Klagschrift, aber auch der ihr beigefügte Schriftsatz aus einer anderen Prozeßsache der Klägerin gegen die Eheleute Tiedt (2 C 385/55) vom 2. September 1955 ergeben jedoch eindeutig, daß sich die Klägerin die Berechnung der Preisbehörde hat zu eigen machen, allerdings den von dieser ermittelten Betrag (140,-- DM) nicht voll hat ausschöpfen wollen, was ihr freisteht. Dabei ist ohne Bedeutung, daß der zur Zustellung für den Beklagten vorgesehene Schriftsatz vom 2. September 1955

aus dem Prozeß gegen die Eheleute T. vom Amtsgericht versehentlich nicht zugestellt worden ist, wie sich aus dem Schriftsatz seiner bevollmächtigten Vertreter vom 6. Oktober 1955 ergibt; denn diese haben ausdrücklich erklärt, sie hätten den ihnen aus den anderen Akten bekannten Schriftsatz dem Beklagten zur Kenntnismahme übermittelt. Damit haben sie für ihn auf förmliche Zustellung verzichtet.

Der Klage war allerdings auch der Preisbescheid vom 10. Februar 1949 selbst nicht beigelegt. Das war aber in vorliegendem Fall unschädlich. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der in einem Teil des Schrifttums vertretenen Meinung, bei einer preisbehördlichen Genehmigung genüge die Bezugnahme auf die Entscheidung der Behörde (Groothold aaO § 18 Anm. 11; Schütz aaO § 18 Anm. 5; Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO § 18 Anm. 6 zu d) schlechthin zu folgen ist. Ein solcher Hinweis muß jedenfalls nicht nur dann genügen, wenn der Mieter an dem Verfahren der Preisbehörde beteiligt war, sondern auch dann, wenn er den vor seiner Mietzeit ergangenen Bescheid kennt und wenn ihm, entweder, weil er den Bescheid selbst in Händen hat, oder weil er ihm ohne weiteres zugänglich ist, eine sofortige Nachprüfung der Berechtigung des Verlangens des Vermieters möglich ist. Letzteres ist der innere Grund für das Erfordernis des § 18 Abs. 1 Satz 2 1. BMG (BGHZ 26, 310, 312). Diese Voraussetzung ist hier erkennbar erfüllt.

Wie das Berufungsgericht ausdrücklich, wenn auch in anderem Zusammenhang, feststellt, war dem Beklagten der Bescheid vom 10. Februar 1949 schon seit dem Jahre 1949 in seiner Eigenschaft als Ortsamtsleiter bekannt. Er ist ihm auch, ebenso wie seinen damaligen Prozeßbevollmächtigten, den Prozeßvertretern des Mietervereines, die auch

weitere Mieter der Klägerin in den zahlreichen gleichgerichteten Prozessen vertreten, zugänglich gewesen. Der Bescheid ist in dem schon erwähnten Schriftsatz vom 6. Oktober 1953 als bekannt behandelt. In diesem wird nämlich der Inhalt des Schriftsatzes vom 15. September 1955 in der Sache gegen Tiedt zum Gegenstand des Vortrages im gegenwärtigen Rechtsstreit gemacht. Der Schriftsatz vom 15. September 1955 nimmt aber eingehend Stellung zu dem im Rechtsstreit gegen Tiedt in Photokopie überreichten Preisbescheid und zu dem im Anschluß daran von einem anderen Mieter eingeleiteten Verwaltungsgerichtsverfahren. Bei dieser Sachlage wäre es eine überflüssige Förmerei, darüber hinaus zu fordern, daß dem Beklagten der ihm bekannte, auch zugängliche Bescheid noch besonders zugestellt wurde. Daran ändert nichts, daß im weiteren Verlauf des Prozesses von dem neuen Prozeßbevollmächtigten des Beklagten (nach Verweisung an das Landgericht) ausdrücklich gerügt ist, der Preisbescheid sei nicht mit übersandt. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob nicht seine ursprüngliche Einlassung im Prozeß bei der gegebenen Sachlage sogar dahin gewürdigt werden mußte, daß auf ausdrückliche Zustellung des bekannten Bescheides verzichtet werden sollte.

VI. Dem Beklagten stehen auch keine Gegenforderungen zu, mit denen er dem Mietzinsanspruch der Klägerin gegenüber aufrechnen könnte. Er hat dazu behauptet, die Klägerin habe ihm die Wohnung 1950 in einem unzumutbaren Zustand übergeben. Er habe sie deshalb instandsetzen lassen und habe dafür 1 130,80 DM an den Malermeister M. bezahlen müssen, auch habe er die Wohnung erst am 21. März 1950 beziehen können, weshalb ein Abzug an der Miete in Höhe von 64,50 DM berechtigt sei. Die Richtigkeit der vorgetragenen Tatsachen kann unterstellt werden.

Die Klägerin hat nämlich dem Vorbringen des Beklagten entgegengehalten, er habe den Zustand der Wohnung bei Abschluß des Mietvertrages gekannt, jedoch die Beseitigung von Mängeln nicht gefordert. Der Beklagte hat das nicht bestritten und auch nicht dargetan, daß er die Klägerin hinsichtlich der Beseitigung von Mängeln in Verzug gesetzt hat (§ 538 Abs. 2 BGB). Es stehen ihm deshalb Ansprüche aus § 538 BGB nach § 539 Satz 1 BGB nicht zu.

Der Beklagte hat auch keinen Anspruch auf Ersatz seiner Verwendungen nach § 547 BGB; denn unter den Begriff der notwendigen Verwendungen im Sinne dieser Gesetzesbestimmung fallen nicht schon Aufwendungen, die von einem Mieter nur gemacht worden sind, um die Mietsache in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu versetzen. Der Ersatz solcher Vorwendungen bestimmt sich vielmehr allein nach den §§ 538 Abs. 2, 539 BGB (RG HRR 1929, 1309) und ist hier, wie bereits dargelegt, ausgeschlossen.

Aus denselben Gründen ist ein Anspruch auf Vergütung der Miete für die Zeit vom 1. bis 21. März 1950 nicht gegeben.

Unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung ist ein Anspruch der Beklagten auf Ersatz des Geldbetrages für die damaligen Verwendungen schon deshalb nicht begründet, weil er nicht dargetan hat, welcher Art die von ihm gemachten Aufwendungen im einzelnen waren, und weil auch nicht ersichtlich ist, wie die Klägerin durch die Ausführung von Malerarbeiten, die im allgemeinen Schönheitsreparaturen zu sein pflegen, welche nach dem Mietvertrag dem Beklagten zur Last fallen,

nach über fünfjähriger Mietzeit noch bereichert sein könnte.

VII. Die Klage erweist sich nach allem hinsichtlich des Feststellungsbegehrens und wegen der Mietzinsraten, einschließlich Verzugszinsen jeweils seit Fälligkeit, ab 1. November 1955 begründet. Soweit im Berufungsurteil die Berufung der Klägerin gegen das landgerichtliche Urteil insoweit zurückgewiesen ist, war das angefochtene Urteil - einschließlich der Kostenentscheidung - aufzuheben und das landgerichtliche Urteil entsprechend zu ändern.

Soweit die Klage wegen der Mietzuschläge für die Monate August, September und Oktober 1955 - in Höhe von jeweils 44,-- DM nebst Zinsen darauf - abgewiesen worden ist, kann dagegen die Revision keinen Erfolg haben.

VIII. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 92, 97 ZPO.

Dr. Gelhaar

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Dr. Mezger .

Dr. Messner