

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ----- nein

1. BMG §§ 18, 19, 22; AbbauG Art. X § 3; II. WoBauG § 87 a

Zur Frage, ob der Vermieter, der 1950 zur Erstellung von Wohnungen darlehnsweise Förderungsmittel des Bundes erhalten und diesem dafür auf die Dauer von mindestens 20 Jahren ein Wohnungsbesetzungsrecht eingeräumt hat, nach Rückzahlung des Darlehens, aber vor Ablauf des Besetzungsrechts die freie Marktmiete verlangen kann, wenn im Förderungsvertrag vereinbart war, die Wohnungen seien zum "ortsüblichen Mietzins" zu vermieten, und wenn gleichzeitig der Mietzins auf der Grundlage einer vorliegenden Berechnung der zuständigen Preisbehörde bestimmt war.

BGH, Urt. v. 14. Januar 1970 - VIII ZR 125/68 - OLG Frankfurt/Main
LG Wiesbaden

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 125/68

URTEIL

Verkündet am

14. Januar 1970

Klett,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Reinhold D [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Marie D [REDACTED]
geb. S [REDACTED] in W [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Professor
Dr. h. c. [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den
Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Frankfurt
in Frankfurt/Main, A [REDACTED]allee [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Januar 1970
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger
sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Messner,
Mormann und Braxmaier
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom
16. Februar 1968 wird auf Kosten der Beklagten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten bauten 1950/1951 unter Inanspruchnahme
von Grundsteuervergünstigung das ihnen gehörende Trümmer-
grundstück in W [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED] auf. Sie erhielten
von der klagenden Bundesrepublik ein mit 4 % verzinsliches
und 2 % zu tilgendes Darlehen von 60 000 DM aus Wohnungs-
fürsorgemitteln und verpflichteten sich dafür, acht Zwei-
zimmerwohnungen mit jeweils rd. 60 qm zu erstellen. In dem
am 20. Juli 1950 geschlossenen Förderungsvertrag ist u.a.
bestimmt:

"§ 2

Wohnungsrecht der Gläubigerin

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, für die
Dauer dieses Vertrages, mindestens aber
für die Dauer von 20 Jahren nach Vertrags-
abschluß die acht fertiggestellten Wohnungen
nur an die von der Gläubigerin benannten
Personen (Verwaltungsangehörige) zum orts-
üblichen Mietzins für Wohnraum gleicher
Lage, Größe und Ausstattung zu vermieten.



- (2) Der Schuldner erklärt, daß er bei Abschluß der Mietverträge mit den von der Gläubigerin benannten Personen sich hinsichtlich des Mietzinses an die in dem Schreiben des Oberbürgermeisters der Stadt W [REDACTED] - Preisamt für Mieten und Pachten - vom 24.5.50 Zeichen 031/1 genannten Mietsätze gebunden hält, unter der Bedingung, daß die Wohnungen so hergerichtet werden, wie sie in der Baubeschreibung vom 26.1.50 geschildert sind.
- (3) Zur Sicherung des Wohnungsrechts gemäß Absatz 1 verpflichtet sich der Schuldner, zu Gunsten der Gläubigerin an dem genannten Grundstück eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, ...

§ 11

Vertragsdauer

Der Vertrag erlischt mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem das Darlehen nebst Nebenforderungen voll getilgt ist. Ist die Restbezahlung erst nach dem 30. Juni eines Jahres erfolgt, so tritt das Erlöschen erst mit dem Ablauf des nächsten Kalenderjahres ein. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 2) erlischt, auch bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens, (§ 5 Abs. 4) frühestens nach Ablauf von 20 Jahren seit Vertragabschluß."

Das Preisamt für Mieten und Pachten hatte sich in dem in § 2 Satz 2 genannten Schreiben mit Mieten von 1 DM bis 1,15 DM je qm vorbehaltlich einer endgültigen Festsetzung einverstanden erklärt. An diese Mieten hielten sich die Beklagten bei den 1951 mit Verwaltungsangehörigen der Klägerin abgeschlossenen Mietverträgen. Mit Schreiben vom 24. oder 26. Januar 1964 stimmte die Klägerin

einer Erhöhung der Miete auf 1,58 DM je Quadratmeter zu. Zum 1. September 1965 zahlten die Beklagten das Darlehen, das 1952 um weitere 8 000 DM erhöht worden war, zurück.

Anfang September 1965 zog die ehemalige Verwaltungsangehörige der Klägerin S. [REDACTED] aus der Wohnung im III. Stock links aus. Die Beklagten ließen die Wohnung renovieren und verbesserten die Ausstattung. Gegenüber den von der Klägerin benannten Bundesbediensteten verlangten die Beklagten zunächst eine Quadratmetermiete von 2,50 DM, später einen Mietzins von 236,50 DM, was einer Quadratmetermiete von annähernd 4,--DM entspricht, und außerdem Bezahlung der Schönheitsinstandsetzungen im Gesamtbetrag von 1 907,44 DM. In dem sich mit der Klägerin hierüber entwickelnden Schriftwechsel vertraten die Beklagten den Standpunkt, nach dem Förderungsvertrag seien sie berechtigt, die ortsübliche Miete zu verlangen, diese entspreche der Marktmiete, einer Zustimmung der Klägerin hierzu bedürfe es nicht. Am 30. Dezember 1965 vermieteten die Beklagten die Wohnung S. [REDACTED] für die Zeit vom 1. Januar 1966 bis 31. Dezember 1970 an die Studienrätin D. [REDACTED], die nicht in den Diensten der Klägerin steht, für monatlich 236,50 DM. Die neue Mieterin bezahlte auch die Kosten der Schönheitsinstandsetzungen.

Von dem Mieter Di. [REDACTED], der Bundesbediensteter ist, haben die Beklagten mit Schreiben vom 30. November 1965 eine Miete von 182,--DM, das sind etwa 3,--DM je Quadratmeter, verlangt, und ihm für den Fall der Verweigerung seines Einverständnisses die Kündigung zum 31. März 1966 angedroht.

Die Klägerin trägt vor, durch die ihrem Besetzungsrecht widersprechende Vermietung der ehemaligen Wohnung S. [REDACTED] entstehe ihr laufend Schaden, weil sie gezwungen sei, nach Wiesbaden versetzten Verwaltungsangehörigen, die wegen des

Ausfalls dieser Wohnung nicht umziehen könnten, Trennungsentschädigung zu zahlen. Sie habe ein erhebliches Interesse an der Feststellung, daß die Beklagten auch die übrigen Wohnungen nur zur Kostenmiete an Bundesbedienstete vermieten dürften. Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten zur Zahlung von 2 850 DM nebst Zinsen zu verurteilen und festzustellen, daß die Beklagten verpflichtet sind, ihr den Schaden zu ersetzen, der ihr dadurch entsteht, daß die Wohnung in W [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED], III. Stock links, nicht an einen von ihr benannten Verwaltungsangehörigen vermietet werden kann. Außerdem begehren die Kläger die Feststellung, daß die Beklagten die übrigen sieben Wohnungen im Hause W [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED] nur zu einem Mietzins vermieten dürfen, der die Kostenmiete nicht übersteigt.

Das Landgericht hat den Feststellungsanträgen entsprochen und den Zahlungsantrag dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung der Beklagten blieb ohne Erfolg. Mit der Revision verfolgen sie ihr Klagabweisungsbegehren weiter. Die Klägerin hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Auch die Beklagten ziehen nicht in Zweifel, daß der Klägerin nach § 2 des Förderungsvertrages bis 20. Juli 1970 ein Besetzungsrecht an den geförderten acht Wohnungen zusteht. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senates gilt eine im Zusammenhang mit der Begebung von Förderungsmitteln vereinbarte Begrenzung des Mietzinses, sei es, daß dieser der Höhe nach festgelegt wird, sei es, daß der Darlehensgeber sich die

Zustimmung zur Mietzinsregelung vorbehält, für die Dauer des Wohnungsbesetzungsrechts, falls nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist (Urteile vom 20. Dezember 1967 - VIII ZR 143/67 - WM 1968, 374, 375 = BGHWarn 1967, 293 = MDR 1968, 402 = BB 1968, 148 = Betrieb 1968, 308 und vom 9. Juli 1969 - VIII ZR 113/67 - WM 1969, 962, 964 = BGHWarn 1969, 202).

Es kommt deshalb darauf an, ob durch den Förderungsvertrag die Beklagten in der Mietpreisvereinbarung derart gebunden worden sind, daß sie jedenfalls nicht mehr als die Kostenmiete verlangen können. Liegt eine solche Regelung vor, so gilt sie auch jetzt noch, weil das Wohnungsbesetzungsrecht nach § 2 Abs. 1 des Vertrages erst mit Ablauf des 20. Juli 1970 endet. Daran ändert auch nichts der durch das Wohnungsbauänderungsgesetz vom 20. Juli 1968 (BGBl. I 821) geschaffene neue § 87 a II. WoBauG. Diese Vorschrift räumt zwar dem Vermieter, der einer vertraglichen Beschränkung in der Mietzinsvereinbarung unterliegt, das Recht zur Mieterhöhung ohne Zustimmung des Darlehensgebers ein, sie gestattet aber nur eine Erhöhung bis zur Kostenmiete. Diese wird den Beklagten von der Klägerin indessen zugestanden.

II. Der Förderungsvertrag ist nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Klägerin aufgrund eines Vertragsmusters abgeschlossen worden, das seinerzeit vom Bundesminister für Wohnungsbau herausgegeben wurde. Da Verträge des vorliegenden Inhalts deshalb in mehreren Oberlandesgerichtsbezirken zur Beurteilung stehen können, ist der Senat in der Auslegung des Vertrages vom 20. Juli 1950 frei.

1. Durch § 2 Abs. 2 des Vertrages haben die Beklagten sich verpflichtet, bei der Vermietung der geförderten Wohnungen keinen höheren Mietzins zu nehmen, als ihn das Preisamt für

Mieten und Pachten der Stadt W [REDACTED] in seinem Schreiben vom 24. Mai 1950 (richtig: vom 1. Juni 1950) genannt hatte. Damit war die Miete eindeutig festgelegt und die Beklagten konnten schon deshalb ohne Mitwirkung der Klägerin von den Mietern keinen höheren Mietzins fordern unbeschadet ihres Rechts, nach Art. X § 3 Buchst. b AbbauG von der Klägerin die Zustimmung zu einer Miete zu verlangen, die eine Gefährdung der Wirtschaftlichkeit des Wohnraums ausschloß, bzw. seit 1. August 1968 auch ohne Zustimmung der Klägerin eine kostendeckende Miete zu verlangen.

Die Revision meint demgegenüber, die maßgebende Vorschrift sei § 2 Abs. 1, wonach die Beklagten die ortsübliche Miete verlangen könnten, die der Marktmiete entspreche. § 2 Abs. 2 habe diesen Grundsatz nicht eingeschränkt, sondern enthalte lediglich eine einseitige Erklärung der Beklagten, sich an die Mietsätze des Preisamtes für Mieten und Pachten halten zu wollen.

Dem kann nicht zugestimmt werden.

2. a) Die Erklärung der Beklagten, wie sie in § 2 Abs. 2 formuliert ist, wurde im Rahmen eines umfangreichen Vertragswerkes abgegeben. Trotz des Wortlautes dieser Bestimmung handelt es sich daher um keine einseitige Erklärung der Beklagten, sondern um eine echte Parteiabrede.

b) Im Gegensatz zur Auffassung der Revision kann durchaus zweifelhaft sein, ob § 2 Abs. 2 mehr darstellt, als nur die nähere Bestimmung des in § 2 Abs. 1 genannten ortsüblichen Mietzinses. Dafür könnte sprechen, daß zur Zeit des Abschlusses des Vertrages - von frei finanzierten Wohnungen abgesehen (§ 27 Abs. 2 I. WoBauG vom 24. April 1950 [EGBI. I 837]) - noch in vollem Umfang die Mietpreisbindung bestand und insbesondere für steuerbegünstigten Wohnraum "im Rahmen der Bestimmungen über die Mietpreisbildung" höchstens die Miete

erhoben werden durfte, die zur Deckung der Kosten erforderlich war (Kostenmiete vgl. § 27 Abs. 1 I. WoBauG a.F.). Es ist deshalb denkbar, daß von den Vertragsschließenden die Möglichkeit einer Veränderlichkeit des Mietzinses überhaupt nicht oder jedenfalls nicht in absehbarer Zeit und allenfalls in geringfügigem Umfange in Betracht gezogen wurde, und daß daher die Vereinbarung einer Festmiete vertretbar erscheinen konnte.

c) Doch kann das auf sich beruhen. Auch wenn mit der Vereinbarung der ortsüblichen Miete den Beklagten die Anpassung des Mietzinses während der Dauer des Wohnungsbesetzungsrechtes ermöglicht werden sollte, so waren sie in der Vereinbarung der Miete nach dem Inhalt des Vertrages doch keineswegs völlig frei.

Das folgt zwingend schon daraus, daß, wie das Berufungsgericht zutreffend und in Übereinstimmung mit der angeführten Rechtsprechung des erkennenden Senates ausgeführt hat, der erkennbare Zweck des Förderungsvertrages die Schaffung von Wohnraum zu einem für die Verwaltungsangehörigen der Klägerin tragbaren Preis war. Das mit der Gewährung des Förderungsdarlehens angestrebte Ziel der Klägerin, in Wiesbaden eine gewisse Anzahl von Wohnungen für Bundesbedienstete zur Verfügung zu haben, war im Ergebnis jedenfalls dann nicht zu erreichen, wenn die Mietpreise so hoch lagen, daß sie von den Bediensteten der Klägerin nicht aufgebracht werden konnten. Die Vereinbarung von Klauseln, die den Mietpreis sei es durch die Festlegung einer Höchstmiete sei es durch die Vereinbarung des Zustimmungserfordernisses des Darlehensgebers begrenzen, ist bei Förderungsverträgen der öffentlichen Hand daher nicht nur üblich, sondern kennzeichnend.

Eine solche den Mietpreis begrenzende Vorschrift stellt § 2 in den Absätzen 1 und 2 dar. Wäre dem Absatz 1, wie die Revision meint, der Inhalt beizulegen, die Beklagten könnten die sogenannte Marktmiete verlangen, wie sie in § 27 Abs. 2 I. WoBauG in der damals geltenden Fassung allein für frei finanzierte Wohnungen zulässig war, so würde eine vertragliche Regelung insoweit überhaupt überflüssig gewesen sein. Denn solange die damaligen Preisvorschriften galten, konnten die Beklagten auch ohne vertragliche Begrenzung nur die Kostenmiete verlangen (§ 27 Abs. 1 I. WoBauG a.F.). Wurden diese Vorschriften aufgehoben, so ergab sich die Befugnis der Beklagten die Marktmiete zu verlangen, von selbst. Es bedurfte dann keiner vertraglichen Bestimmung zu diesem Punkte. Es ist aber ausgeschlossen, daß die Klägerin, die den weitaus größten Teil der auf die 8 Wohnungen entfallenden Kosten (Herstellungskosten rd. 71 000 DM) zu günstigen Bedingungen zur Verfügung stellte, ohne die das Bauvorhaben gar nicht hätte durchgeführt werden können, den Beklagten insoweit völlig freie Hand lassen und im Widerspruch zu ihren eigenen Interessen Mieten in Kauf nehmen wollte, die ihr Wohnungsbesetzungsrecht wie sich am Beispiel der ehemaligen Wohnung S. zeigt, praktisch beseitigten. Bei § 2 Abs. 1 und 2 des Förderungsvertrages handelt es sich also erkennbar um eine preisbegrenzende Vorschrift, die nach dem oben Ausgeführten nicht nur für die erste Vermietung nach der Bezugsfertigkeit, wie die Revision meint, sondern für die ganze Dauer des Wohnungsbesetzungsrechtes auch im Falle des Mieterwechsels Geltung haben sollte.

Als "ortsüblicher Mietzins" im Sinne des Absatz 1 dieser Vertragsbestimmung ist diejenige Miete zu verstehen, die für steuerbegünstigten Wohnraum in Wiesbaden üblich war. Wie bereits ausgeführt wurde, war zur Zeit des Abschlusses des Vertrages na

§ 27 Abs. 1 I. WoBauG in der damals geltenden Fassung für steuerbegünstigten Wohnraum nur die Kostenmiete preisrechtlich zulässig. Bei einem Vertrag, an dem eine Körperschaft des öffentlichen Rechts beteiligt ist, und bei dem die Vertragsschließenden sich, wie hier, der Zustimmung der Preisbehörden zu ihrer Mietzinsvereinbarung versichern, muß davon ausgegangen werden, daß die Preisabsprache das zum Inhalt hat, was zur Zeit des Vertragschlusses der gesetzlichen Regelung entsprach. Das war im übrigen nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zur Zeit des Vertragschlusses auch die Vorstellung des Zeugen L., der die Klägerin bei den Vertragsverhandlungen vertreten hat. Mit anderen Worten: Den Beklagten war eine Miete zugestanden, die unter Berücksichtigung der in Wiesbaden maßgebenden kostenbildenden Umstände zur Deckung der Kosten des vermieteten Wohnraums notwendig waren. Das ergibt der Wortlaut des Vertrages unter Berücksichtigung der erkennbaren Interessenlage der Vertragsschließenden, ohne daß es der vom Berufungsgericht vorgenommenen ergänzenden Vertragsauslegung bedarf.

Daß der so verstandene § 2 Abs. 1 und 2 den § 11 des Förderungsvertrages gegenstandslos macht, kann der Revision nicht zugegeben werden. § 11 bestimmt, wann der Vertrag erlischt, wenn das Darlehen getilgt ist. Ist das Darlehen, anders als im vorliegenden Falle, bei Ablauf von 20 Jahren noch nicht getilgt, so dauert das Wohnungsbesetzungsrecht fort (§ 2 Abs. 1). Für den Fall einer nach diesem Zeitpunkt stattfindenden Tilgung bestimmt § 11, wann der Vertrag und damit das Wohnungsbesetzungsrecht endet, und daraus ergibt sich nach den vorstehenden Ausführungen auch, wann in einem solchen Fall die Beschränkung in der Mietpreisabsprache entfällt.

3. Dem Antrag auf Feststellung, daß die Beklagten für die geförderten Wohnungen von ihren Mietern, die Verwaltungsangehörige der Klägerin sind, nicht mehr als die Kostenmiete verlangen dürfen, haben die Vorinstanzen deshalb mit Recht stattgegeben.

III. Begründet ist aber auch das Verlangen von Schadenersatz für die Vorenthaltung der ehemaligen Wohnung S [REDACTED].

Die Klägerin kann das an dieser Wohnung bestehende Besetzungsrecht nicht verwirklichen, weil die Beklagten langfristig an die Studienrätin D [REDACTED] vermietet haben.

Unstreitig hat die Klägerin den Beklagten drei Mieter (B [REDACTED], S [REDACTED] und Br [REDACTED]) rechtzeitig vorgeschlagen, mit denen Mietverträge nach der unangefochten gebliebenen Feststellung des Berufungsgerichts deshalb nicht zustande gekommen sind, weil die Beklagten die Bezahlung der Malerarbeiten in Höhe von 1 907,44 DM zur Bedingung gemacht haben. Es kann deshalb dahinstehen, ob die Beklagten von diesen Mietern außerdem mit Recht auch einen erhöhten Mietzins mit der Begründung verlangt haben, die Wohnung sei nach dem Auszug der früheren Mieterin S [REDACTED] nicht unerheblich verbessert worden. Einen auf diesen Verbesserungen beruhenden Zuschlag hat die Klägerin im übrigen nicht schlechthin abgelehnt, sondern sich insoweit nur eine Überprüfung vorbehalten und außerdem in mehreren Schreiben den Beklagten vor Abschluß des Vertrages mit Frau D [REDACTED] ihre Zustimmung zu einer 1,58 DM je qm übersteigenden kostendeckenden Miete in Aussicht gestellt.

Die Beklagten haben durch die anderweitige Vermietung der ehemaligen Wohnung S. demnach schuldhaft das der Klägerin eingeräumte Wohnungsbesetzungsrecht verletzt und sind deshalb für den dieser durch die Zahlung von Trennungsentschädigung entstandenen und etwa noch entstehenden Schaden ersatzpflichtig (Senatsurteil vom 30. Oktober 1967 - VIII ZR 71/65 - = WM 1968, 38). Daher sind auch die dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärte Zahlungsklage sowie der Feststellungsanspruch begründet, wonach die Beklagten verpflichtet sind, der Klägerin die durch die anderweitige Vermietung der Wohnung Schulz entstandenen Schäden zu ersetzen.

IV. Die Revision war demnach mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier