

5
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

AbbauG Art. X § 3 Buchst. b

Art. X § 3 Buchst. b bestimmt nur, wann und in welchem Umfang die Stelle, die die Mittel zur Förderung des Wohnraums gegeben hat, auf Verlangen des Vermieters einer Erhöhung des Mietzinses zustimmen muß; ~~sie~~ besagt dagegen nicht, daß sie im Verhältnis zum Mieter die Zustimmung nur bei Gefährdung der Wirtschaftlichkeit des Wohnraums erteilen darf.

BBG § 79

Zum Umfang der Wohnungsfürsorgepflicht des Bundes.

BGH, Urt. v. 14. April 1969 - VIII ZR 131/67 - OLG München
LG München

5

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 131/67

URTEIL

Verkündet am

14. April 1969

Klett,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Herbert H., Oberregierungsrat in M.,
K.straße,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. -
- Streithelfer: Bundesrichter S. -

gegen

1. Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch
die Oberfinanzdirektion M.,
2. Firma H. & F., Bauaktiengesellschaft
in M., A.straße,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter zu 1): Rechtsanwalt Dr. -
- Prozeßbevollmächtigter zu 2): Rechtsanwalt -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. April 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München vom 16. März 1967 wird auf
Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Zweitbeklagte errichtete 1955/1956 auf ihrem Grundstück in M■■■■■■, K■■■■■■straße ein Wohnhaus mit 24 Mietwohnungen, die im September 1956 bezugsfertig wurden. Es handelte sich um steuerbegünstigten Wohnungsbau. Die Zweitbeklagte erhielt von der erstbeklagten Bundesrepublik ein mit 4 % verzinsliches Darlehen von 360 000 DM aus Wohnungsfürsorgemitteln. Im Darlehensvertrag vom 15. November 1955 verpflichtete sich die Zweitbeklagte, bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens, mindestens jedoch für die Dauer von 20 Jahren, die erstellten Wohnungen nur an Bundesbedienstete zu vermieten.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

§ 4 des Vertrages lautet auszugsweise:

"(1) 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 2,27 DM je qm Wohnfläche im Monat (Kostenmiete).

.

(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).

.

(3) Der Bund behält sich eine Änderung der Mietfestsetzung vor, solange der Zinssatz des Bundesdarlehens unter 4 % gesenkt ist. Dieser Vorbehalt ist vom Bauherrn in den Mietvertrag aufzunehmen."

Die Erstbeklagte hat den Zinssatz für das Bundesdarlehen auf 0,5 % ermäßigt. Im "Darlehensvorbescheid" vom 15. November 1955 hat sie den Mietzins auf 1,60 DM je qm festgesetzt.

Die Oberfinanzdirektion München wies dem Kläger mit Schreiben vom 9. August 1956 eine 78,74 qm große Wohnung im Hause der Zweitbeklagten zu. Unter II dieses Schreibens heißt es:

"Der Mietpreis beträgt monatlich je qm Wohnfläche vorläufig 1,60 DM. Er ist von mir nach den Wohnungsfürsorgebestimmungen des Bundes festgesetzt worden und kann geändert werden."

In dem zwischen dem Kläger und der Zweitbeklagten am 24. September 1956 geschlossenen schriftlichen Mietvertrag ist dementsprechend ein Mietzins von 126,91 DM vereinbart worden.

Am 5. August 1960 legte die Zweitbeklagte eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung vor, aus der sich nach Berichtigung einiger Ansätze durch die Oberfinanzdirektion München eine Kostenmiete von 2,82 DM je qm ergab. Die Oberfinanzdirektion erteilte der Zweitbeklagten am 12. Oktober 1960 auf Grund Art. X § 3 b AbbauG die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses auf 2,10 DM je qm. Mit Schreiben vom 13. Oktober 1960 verlangte die Zweitbeklagte gestützt auf §§ 18, 22 1. BMG vom Kläger ab 1. November 1960 einen entsprechend erhöhten Mietzins.

Der Kläger hat vor dem Verwaltungsgericht die Aufhebung der Zustimmungserklärung vom 12. Oktober 1960 beantragt. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof erklärte den Verwaltungsrechtsweg für unzulässig und verwies den Rechtsstreit an das Amtsgericht München. Die hiergegen eingelegte Revision hat das Bundesverwaltungsgericht zurückgewiesen.

Der Kläger und der im zweiten Rechtszuge beigetretene Streithelfer haben geltend gemacht, die Zustimmungserklärung vom 12. Oktober 1960 verstoße gegen Art. X § 3 b AbbauG, weil nicht geprüft worden sei, ob bei Aufrechterhaltung der bisherigen Miete die Wirtschaftlichkeit des Wohnraums tatsächlich gefährdet gewesen sei. Nach dem der Zustimmungserklärung zu Grunde gelegten Rundschreiben des Bundesministers für Wohnungsbau vom 7. Juli 1960 (Bundesbaublatt S. 481) sei die Zustimmung zu erteilen, wenn die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebe, daß der Mietzins nicht die Kostenmiete erreiche. Die Wirtschaftlichkeit sei aber nicht schon dann gefährdet, wenn der Vermieter nicht die Kostenmiete erziele. Die Erstbeklagte habe im übrigen als Dienstherr des Klägers gegen ihre sich aus § 79 BBG ergebende Fürsorgepflicht verstoßen. Die Zustimmungserklärung sei daher nichtig. Ohne wirksame Zustimmung habe der Zweitbeklagte aber den Mietzins nicht erhöhen können. Der Kläger hat beantragt, gegenüber der Erstbeklagten die Unwirksamkeit der Zustimmung, gegenüber der Zweitbeklagten die Unwirksamkeit der Mieterhöhung festzustellen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsverfahren hat der Kläger hilfsweise den Antrag gestellt, festzustellen, daß die Erstbeklagte verpflichtet sei, ihm allen aus der Zustimmungserklärung etwa entstehenden Schaden zu ersetzen. Gegenüber der Zweitbeklagten hat er fürsorglich beantragt festzustellen, daß ab 1. November 1960 nicht 2,10 DM Mietzins je qm verlangt werden können. Die Berufung blieb erfolglos. Mit der

Revision, deren Zurückweisung die Beklagten begehren, verfolgt der Kläger seine Anträge aus der Vorinstanz weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

I. Die Feststellungsklagen sind zulässig. Das könnte hinsichtlich der beiden Hauptanträge zweifelhaft sein, weil grundsätzlich nicht die Wirksamkeit von bloßen Rechtshandlungen Gegenstand einer Feststellungsklage sein kann (BGHZ 37, 331, 333). In Wahrheit geht es dem Kläger aber darum, festgestellt zu wissen, daß der zwischen der Erstbeklagten und der Zweitbeklagten zu seinen Gunsten abgeschlossene Darlehens- und Förderungsvertrag nicht zu seinem Nachteil abgeändert worden ist (Hauptantrag gegenüber der Erstbeklagten), und daß die Mietzinsvereinbarung des Mietvertrages gleichfalls unverändert geblieben ist (Hauptantrag gegenüber der Zweitbeklagten). Feststellungsbegehren dieses Inhalts aber sind nach § 256 ZPO zulässig.

II. Die gegen die Erstbeklagte gerichtete Feststellungsklage.

1. Die Erstbeklagte war nicht vertraglich gehindert, ihre Zustimmung zur Mieterhöhung zu geben. Zwar sind die zwischen dem Wohnungsförderer und dem Bauherrn geschlossenen Verträge, wie der Senat wiederholt entschieden hat, in Bezug auf den Mieter der geförderten

Wohnung Verträge zu Gunsten Dritter (Senatsurteile vom 16. September 1966 - VIII ZR 202/64 = NJW 1967, 2260 = WM 1966, 1210; und vom 20. Dezember 1967 - VIII ZR 143/67 = LM 1. BMG § 19 Nr. 15 = WM 1968, 374). Dem Kläger ist aber weder ein Festmietzins garantiert noch versprochen worden, daß eine Erhöhung der ursprünglichen Miete nur unter gewissen Voraussetzungen stattfinden dürfe. Vielmehr hat sich die Erstbeklagte im Darlehensvertrag die Erhöhung des Mietzinses ausdrücklich vorbehalten. Das ist dem Kläger bei der Wohnungszuweisung auch mitgeteilt worden. Im übrigen legt der zu Gunsten des Klägers geschlossene Vertrag in § 4 Abs. 1 fest, daß der Zweitbeklagten grundsätzlich die Kostenmiete zusteht. Aus Abs. 2 ergibt sich, daß ein unter der Kostenmiete liegender Mietzins lediglich bei einem Teilverzicht der Erstbeklagten auf den ihr nach dem Darlehensvertrag für das Förderungsdarlehen an sich zustehenden Zins in Betracht kommt.

2. Der Zustimmungserklärung vom 12. Oktober 1966 stand auch nicht Art. X § 3 b AbbauG entgegen.

Grundsätzlich kann der Mietzins bei steuerbegünstigtem Wohnraum nach §§ 18, 22 1. BMG bis zur Höhe der Kostenmiete durch einseitige Erklärung des Vermieters erhöht werden. Nach dem Inhalt des zwischen den beiden Beklagten abgeschlossenen Darlehensvertrages war eine solche Erhöhung indessen nur mit Zustimmung der Erstbeklagten möglich. Darin liegt, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, ein vertraglicher Ausschluß der Mietzinserhöhung, den auch der Mieter nach § 19 Abs. 1

1. BMG dem Vermieter gegenüber unmittelbar geltend machen kann (Urteil des erkennenden Senats vom 20. Dezember 1967 - VIII ZR 143/67 = LM 1. BMG § 19 Nr. 15 = WM 1968, 374). Diese Rechtslage ist durch Art. X § 3 b AbbauG geändert worden. Zwar bleibt es dabei, daß die Erhöhung des Mietzinses der Zustimmung des Darlehensgebers bedarf. Auf die Erteilung dieser Zustimmung hat der Vermieter jedoch dann einen Anspruch, wenn die Beibehaltung des vereinbarten Mietzinses die Wirtschaftlichkeit des Wohnraums gefährden würde.

Darin erschöpft sich indessen die Bedeutung der Bestimmung. Weder Wortlaut noch Entstehungsgeschichte der Vorschrift geben etwas für die Auffassung des Klägers her, daß der Darlehensgeber die Zustimmung nur bei Gefährdung der Wirtschaftlichkeit erteilen dürfe. Die Bestimmung dient wie das ganze Abbaugesetz u. a. gerade der Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes. Sie war deshalb erforderlich, weil, wie auch im vorliegenden Falle, bei Förderungsdarlehen regelmäßig die Mietzinserhöhung an die Zustimmung des Darlehensgebers gebunden wurde, und, wenn dieser sich uneinsichtig verhielt, der Vermieter trotz der gesetzlichen Möglichkeiten, die die §§ 18, 22 1. BMG bieten, auf eine nicht ausreichende Miete beschränkt blieb. Die Vorschrift greift also ausschließlich im Interesse des Vermieters in die geschlossenen privatrechtlichen Verträge ein, um ihm die Möglichkeit zu geben, auch gegen den Willen des Darlehensgebers eine Miete zu erzielen, die wenigstens die Gefährdung der Wirtschaftlichkeit des Wohnraums verhindert.

Der Kläger meint, nach dem ursprünglichen Entwurf des jetzigen Art. X § 3 habe die Erhöhung bis zur preisrechtlich zulässigen Miete keiner Zustimmung des Darlehensgebers bedurft. Daraus, daß diese Regelung nur für öffentlich geförderten Wohnraum Gesetz geworden sei (Art. X § 3 a), dagegen für steuerbegünstigten Wohnungsbau die Vorschrift des Art. X § 3 b geschaffen worden sei, ergebe sich, daß insoweit eine Begünstigung für Bundesbedienstete habe begründet werden sollen, um ihnen eine billige Miete zumindest für den Fall zu erhalten, daß die Wirtschaftlichkeit des Wohnraums nicht gefährdet war. Hieraus sei zu folgern, so meint der Kläger, daß der Darlehensgeber seine Zustimmung zur Mieterhöhung auch nur erteilen dürfe, wenn eine Gefährdung der Wirtschaftlichkeit im konkreten Falle gegeben sei.

Für eine derartige Besserstellung der Bundesbediensteten fehlt es an jedem Anhaltspunkt. Sie würde schon den Grundzielen des Abbaugesetzes, die gerade eine Besserstellung des Vermieters anstreben, widersprechen. Im übrigen ist keine innere Rechtfertigung dafür zu erkennen, warum Bedienstete, die in steuerbegünstigten Räumen wohnen, besser gestellt werden sollten als diejenigen, die öffentlich geförderte Wohnungen innehaben. Die unterschiedliche Fassung der Absätze a und b des Art. X § 3 AbbauG beruht darauf, daß die im öffentlich geförderten Wohnungsbau zugelassenen Mieterhöhungen sich im engsten Rahmen halten und ohnehin weitgehend behördlicher Kontrolle unterliegen (§§ 29 ff I. WobauG; § 72 II. WobauG). Nur deshalb wird bei diesen Wohnungen in Art. X § 3 a AbbauG keine besondere behördliche Überprüfung und Genehmigung der Mieterhöhungsbefugnis bestimmt

5

(Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, Das Bundesmietrecht Anm. 5 Abs. 5 zu § 19 1. BMG). Bei nicht öffentlich geförderten Wohnungen können sich hingegen wesentlich weitergehende Mieterhöhungen ergeben. Deswegen ist bei ihnen die Zustimmung des Darlehensgebers vorgeschrieben, um ihm die Möglichkeit eines angemessenen Ausgleichs zwischen den Interessen des Mieters und denen des Vermieters zu geben.

3. Mit der Erteilung der Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses verstieß die Erstbeklagte auch nicht gegen § 79 BBG, der den Dienstherrn verpflichtet, für das Wohl des Beamten und seiner Familie zu sorgen. Zu dieser Fürsorgepflicht gehört, worauf der Kläger zutreffend hinweist, an sich auch die Wohnungsfürsorge. Es ist aber abwegig, hieraus zu folgern, die Erstbeklagte habe die Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß ihre Bediensteten möglichst niedrige Mieten, sogar nur solche zu zahlen hätten, die nicht einmal zur Deckung der Kosten des Vermieters ausreichen. § 79 BBG kann allenfalls die Verpflichtung entnommen werden, mit den vorhandenen und bereitgestellten Mitteln zur Schaffung einer möglichst großen Zahl von für Bundesbedienstete geeigneten Wohnungen beizutragen und dabei durch vertragliche Vereinbarungen mit den Bauherren den Mietzins nach Möglichkeit niedrig zu halten (vgl. dazu die Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge des Bundes für seine Verwaltungsangehörigen aus Mitteln des Wohnungsfürsorgefonds vom 25. Oktober 1950, Teil I Nr. 1 und Teil II Nr. 3 = GMBI. S. 116). Davon, daß hierbei, wie der Kläger anzunehmen scheint, die Interessen des Vermieters außer acht gelassen werden dürften, kann

schon deshalb keine Rede sein, weil die Erstbeklagte nicht nur auf die Belange ihrer Bediensteten, sondern auch auf die aller Staatsbürger Rücksicht zu nehmen hat, und weil ihr, worauf es im vorliegenden Falle ankommt, durch die Gesetzgebung zum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und des Mietpreisrechts die Aufgabe gestellt ist, die Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes zu fördern. Eines der wichtigsten Mittel zur Erreichung dieses Zieles ist aber die Gewährung der Kostenmiete. Es bedarf hier keiner Erörterung, ob es der Erstbeklagten nach § 79 BBG verwehrt wäre, auch einer Miete zuzustimmen, die über die Kostenmiete hinausgeht; denn einmal würde eine hierauf gestützte Mieterhöhungs-erklärung des Vermieters schon nach § 22 1. BMG nicht wirksam sein, und im übrigen erreicht die von der Zweitbeklagten verlangte Miete die Kostenmiete bei weitem nicht.

Das ergibt die am 5. August 1960 aufgestellte Wirtschaftlichkeitsberechnung. Bedenken gegen die Richtigkeit dieser Berechnung sind vom Kläger - jedenfalls substantiiert - nicht vorgetragen und, abgesehen von einem sich zu Ungunsten der Zweitbeklagten auswirkenden Rechenfehler bei den angesetzten Zinsen des Eigenkapitals (4 157,82 DM statt richtig 4 708,82 DM) auch nicht ersichtlich. Insbesondere ist nicht erkennbar, daß die Änderungen gegenüber der in der Schlußabrechnung enthaltenen Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 30 II. BVO in der damals geltenden Fassung vom 17. Oktober 1957 (BGBl I S. 1719) unzulässig waren.

Nach dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung betrug die zur Deckung der Kosten der Zweitbeklagten erforderliche

5

Miete 2,82 DM je qm. Ein Mietzins von nur 2,10 DM konnte allein deshalb zustande kommen, weil die Erstbeklagte zur Wahrung der Interessen gerade auch des Klägers sich weiterhin mit einer Verzinsung ihres Darlehens in Höhe von lediglich 0,5 % statt 4 % begnügte, was einem Verzicht auf jährlich 12 600 DM gleichkam, und weil sie darüber hinaus die Zweitbeklagte veranlaßte, sich die Verzinsung ihres Eigenkapitals mit jährlich 4 157,82 DM um 3 024,82 DM kürzen zu lassen. Danach beträgt die Verzinsung des Eigenkapitals nur wenig mehr als 1 %.

Die Zustimmung zu einem Mietzins von 2,10 DM, der übrigens noch unter der Kostenmiete bei Bezugsfertigkeit liegt (2,17 DM vgl. die Schlußabrechnung der Zweitbeklagten), war daher weder wegen Gesetzesverstoß (§ 134 BGB) noch gar, wie der Kläger meint, wegen Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) nichtig.

Die Erstbeklagte war durch ihre Fürsorgepflicht umso weniger gehindert, der Erhöhung des Mietzinses von 1,60 DM auf 2,10 DM zuzustimmen, als durch das mit dem Abbaugesetz erlassene Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 389, 399) die Möglichkeit geschaffen worden war, in Fällen, in denen die Mieterhöhung für den einzelnen Mieter wirklich untragbar war, Abhilfe zu schaffen (vgl. hierzu den Erlaß des Bundesfinanzministers vom 22. August 1960 = MinBlFin S. 969).

4. Die mit dem Hauptantrag angestrebte Feststellung kann daher nicht getroffen werden, ohne daß es auf die vom Kläger erörterten weiteren Fragen ankommt, ob die zur Vermeidung der Gefährdung der Wirtschaftlichkeit des Wohnraums erforderliche Miete niedriger ist als die Kostenmiete (bejaht im zur Veröffentlichung

bestimmten Urteil des erkennenden Senats vom 10. Februar 1969 - VIII ZR 27/67), und ob die im Erlaß des Bundesministers für Wohnungsbau vom 7. Juli 1960 getroffene Regelung zur Ausführung des Art. X § 3 b mit dem Gesetz vereinbar ist (zur Frage der Anwendbarkeit der zweiten Berechnungsverordnung im Rahmen des Art. X § 3 b vgl. das erwähnte Urteil des erkennenden Senats vom 10. Februar 1969).

5. Enthält die Zustimmungserklärung vom 12. Oktober 1960, wie ausgeführt wurde, weder eine Vertragsverletzung, noch einen Gesetzes- oder Sittenverstoß, so läßt sich auch nicht die vom Kläger hilfsweise angestrebte Feststellung einer Schadenersatzpflicht der Zweitbeklagten begründen.

III. Die gegen die Zweitbeklagte gerichtete Feststellungsklage.

Ist die Zustimmung wirksam, so ist es auch die Mieterhöhungserklärung. Damit erweist sich der gegen die Zweitbeklagte gerichtete Hauptantrag auf Unwirksamkeit der Mieterhöhung als unbegründet.

Das gleiche gilt für den Hilfsantrag. Darauf, ob nur bei einem Mietzins von 2,10 DM je qm eine Gefährdung der Wirtschaftlichkeit des Wohnraums des Klägers verhindert werden kann, kommt es nicht an. Nach dem Gesetz (§§ 18, 22 1. BMG) kann die Zweitbeklagte, wie bereits dargelegt wurde (II. 2.), die Kostenmiete verlangen.

5

Sie ist nur vertraglich an die Zustimmung der Erstbeklagten gebunden. Ist diese Zustimmung in zulässiger und wirksamer Weise erteilt, dann ist die Mieterhöhung, ohne daß es auf weiteres ankommt, wirksam.

IV. Die Revision war daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO in vollem Umfang zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier

5

Druckfehlerberichtigung

zum BGH-Urteil vom 14. April 1969 - VIII ZR 131/67 -

In den Urteilsabdrucken sind beim vorgehefteten Leitsatz in Zeile 5 das Wort "sic" in "er"

und auf Seite 4 in Zeile 2 das Wort "am" in "qm"

zu berichtigen.

Bundesgerichtshof
- Geschäftsstelle -