

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

I. BundesmietenG § 18

Auch bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau können die Mietvertragsparteien vereinbaren, daß mit der preisrechtlichen Zulässigkeit einer Mieterhöhung der Mieter automatisch, also gegebenenfalls auch rückwirkend, verpflichtet sein soll, den erhöhten Mietzins zu zahlen.

II. WohnungsbauG § 72 Abs. 5

Im Falle des § 72 Abs. 5 II. WoBauG ist die Mieterhöhung von dem Zeitpunkt ab preisrechtlich zulässig, in dem sich die Aufwendungen gegenüber der Wirtschaftlichkeitsberechnung erhöht haben.

BGH, Urt.v. 6. Juli 1966 - VIII ZR 135/65 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 135/65

URTEIL

Verkündet am

6. Juli 1966
Mückenhausen,
Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Eheleute Erich Sch[REDACTED] und Elisabeth geb. K[REDACTED] in
K[REDACTED], P[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die "N[REDACTED] H[REDACTED]" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-GmbH
in D[REDACTED], V[REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch die Geschäfts-
führer Dr. I[REDACTED] und R[REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juli 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Dr. Messner und Braxmaier für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 25. Mai 1965 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten sind seit 16. März 1959 Mieter einer Wohnung, die die Klägerin im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erstellt hat. Der vereinbarte Mietzins von 72,40 DM beruhte auf einer Durchschnittsmiete von 1,45 DM je qm, die vom Oberstadtdirektor für Wohnungsbau der Stadt K. als Bewilligungsstelle mit Bescheid vom 18. Juni 1959 genehmigt worden ist. Die Genehmigung wurde unter dem Vorbehalt erteilt, daß die Ansätze in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsberechnung der Klägerin, die der Genehmigung zugrunde lag, in der für die Schlußabrechnung vorzulegenden endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung keine Änderungen der Kapital- und Bewirtschaftungskosten erfuhren. Der Klägerin wurde empfohlen, sich in den abzuschließenden Mietverträgen die Neuregelung der Einzelmiete auf der Grundlage der endgültigen Durchschnittsmiete mit Wirkung vom Tage des Beginns des Mietverhältnisses vorzubehalten. In einem Zusatz zu § 4 des ^{schriftlichen} Mietvertrages vom 11. Februar 1959 war dementsprechend vereinbart:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Diese Mietzinsvereinbarung ist vorläufig. Nach Vorliegen der genehmigten Schlußabrechnung tritt automatisch der durch die Bewilligungsbehörde festgesetzte Mietrichtsatz und der sich daraus ergebende endgültige Mietzins mit Wirkung vom Tage des Mietbeginns an seine Stelle."

Nach Prüfung und Anerkennung der Schlußabrechnung der Klägerin vom 8. August 1962 wurde die "endgültige Durchschnittsmiete" auf 1,54 DM je qm festgesetzt. Die Klägerin errechnete hieraus für die Wohnung der Beklagten eine Gesamtmiete von 80,70 DM. Mit Schreiben vom 3. Oktober 1962 verlangte sie von den Beklagten die Nachzahlung des seit Beginn des Mietverhältnisses nach ihrer Meinung geschuldeten, rechnerisch unstreitigen Differenzbetrages von 143,55 DM in monatlichen Raten von je 20 DM, beginnend am 1. November 1962. Die Beklagten lehnten die Zahlung ab.

Gegenüber der Zahlungsklage haben sie geltend gemacht, eine rückwirkende Mietzinserhöhung verstoße gegen zwingende preisrechtliche Vorschriften.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos. Mit der zugelassenen Revision verfolgen sie den Antrag auf Klagabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat den Zusatz zu § 4 des Mietvertrages als Mietpreisgleitklausel ausgelegt, nach der die Beklagten verpflichtet waren, eine gegenüber dem vereinbarten Mietzins erhöhte Miete rückwirkend vom Beginn des Mietverhältnisses an nachzuzahlen, wenn diese Erhöhung preisrechtlich zulässig war. Diese Auslegung ist unbedenklich.

Auch die Revision legt sie ihrer rechtlichen Würdigung zugrunde.

II. Für die Erhöhung des Mietzinses für öffentlich geförderten Wohnraum, der den Vorschriften des II. Wohnungsbaugesetzes unterliegt, gilt an sich § 18 I. BMG. Das ergibt sich aus § 72 Abs. 8 II. WoBauG. Gleichwohl verstößt die von den Parteien vereinbarte Mietpreisgleitklausel nicht gegen § 18 Abs. 1 I. BMG.

Die Vorschrift stellt, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, eine Ausnahme von dem allgemeinen Grundsatz dar, daß der Inhalt von Verträgen nicht einseitig geändert werden kann. Im Gegensatz dazu genügt für die Erhöhung der vereinbarten Miete auf den preisrechtlich zulässigen Mietzins nach § 18 Abs. 1 I. BMG eine einseitige schriftliche Erklärung des Vermieters. Es ist daher nicht richtig, daß sich aus Abs. 3 des § 18 die Unwirksamkeit auch einer Vereinbarung über eine rückwirkende Erhöhung des Mietzinses ergebe, wie die Revision meint. Die Vorschrift legt den Zeitpunkt der Wirksamkeit der Mieterhöhung lediglich für die Fälle einseitiger Erklärung des Vermieters fest. Sie schließt aber nicht eine Vereinbarung des Inhalts aus, daß mit der preisrechtlichen Zulässigkeit einer Mieterhöhung der Mieter automatisch verpflichtet sein soll, den erhöhten Mietzins, gegebenenfalls auch rückwirkend, zu zahlen. Der erkennende Senat ist daher schon in seinem Urteil vom 8. Februar 1961 - VIII ZR 40/60 = LM I. BMG § 22 Nr. 2 = WM 1961, 610 = MDR 1961, 594 - von der Zulässigkeit der Gleitklausel ausgegangen.

III. Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt also allein davon ab, ob die mit Schreiben der Klägerin vom 3. Oktober 1962 verlangte erhöhte Miete bereits mit Beginn des Mietverhältnisses preisrechtlich zulässig war.

1. Nach § 72 Abs. 1 II. WoBauG in der hier maßgebenden, bis 31. August 1965 in Kraft gewesenen Fassung, ist für öffentlich geförderten Wohnraum die Miete preisrechtlich zulässig, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Es gilt danach uneingeschränkt der Grundsatz der Kostenmiete, d.h. preisrechtlich zulässig ist nur, aber auch stets jeweils die die Kosten des Bauherrn deckende Miete.

2. Diesem Grundsatz trägt § 72 Abs. 5 II. WoBauG für den Fall Rechnung, daß sich die Aufwendungen nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel erhöhen. Das Gesetz bestimmt, daß die sich "nunmehr" ergebende Miete preisrechtlich zulässig ist und gewährleistet mit dieser Regelung, daß dem Vermieter auch dann ein seine Kosten deckendes Entgelt zufließt, wenn erhöhte Aufwendungen eintreten, die bei Vorlage der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zu übersehen waren. Mit Recht hat das Berufungsgericht hervorgehoben, daß das der Kostenmiete zugrunde liegende Prinzip der Äquivalenz der Leistungen von Mieter und Vermieter nur unvollkommen verwirklicht würde, wenn man dem Wort "nunmehr" in § 72 Abs. 5 die Bedeutung geben wollte, eine höhere Miete sei erst in Zukunft preisrechtlich zulässig. Entgegen der Auffassung der Revision weist der Wortlaut der Vorschrift nicht auf einen Rückwirkungsausschluß hin. Davon könnte allenfalls dann die Rede sein, wenn die Vorschrift dahin lauten würde, daß die sich aufgrund der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebende Miete "nunmehr preisrechtlich zulässig" sei. Stattdessen ist zum Ausdruck gebracht, daß der Betrag, der sich nach Erhöhung der Aufwendungen "nunmehr" als zur Deckung der Kosten des Vermieters notwendig erweist, preisrechtlich zulässig ist. Das bedeutet, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, daß die so ermittelte Kostenmiete vom Zeitpunkt der Erhöhung der Aufwendungen ab, hier also seit Beginn des Mietverhältnisses, preisrechtlich zulässig war.

Die zuständige Bewilligungsstelle hat in Anwendung des § 72 Abs. 5 II. WoBauG aufgrund der Schlußabrechnung der Klägerin die zur Deckung der Kosten erforderliche Durchschnittsmiete genehmigt. Es steht damit fest, daß die jetzt nachgeforderte Einzelmiete seit Beginn des Mietverhältnisses preisrechtlich zulässig war.

3. Nicht vertretbare Unzuträglichkeiten für den Mieter sind bei dieser Rechtsauffassung nicht zu befürchten. Bis zur Schlußabrechnung, längstens bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit, unterliegt die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Vermieters der Kontrolle durch die Bewilligungsstelle (§ 72 Abs. 5 Satz 2 II. WoBauG). Der Gefahr unangemessener Mieterhöhungen ist damit während dieser Zeit ohnehin vorgebeugt. Erhöhungen, die auf Umständen beruhen, welche der Vermieter zu vertreten hat, sind nach § 72 Abs. 5 Satz 1 II. WoBauG bei der Berechnung der Einzelmiete nicht zu berücksichtigen. Im übrigen entspricht es dem Grundsatz der Vertragsfreiheit, daß die Parteien auch Mietpreisgleitklauseln vereinbaren können, die unter Umständen zu einer Nachzahlung des Mieters führen. Der Mieter geht dabei kein unübersehbares Risiko ein; denn was unter Kostenmiete zu verstehen ist, ergibt sich aus den dazu erlassenen Bestimmungen über ihre Berechnung. Das Vertragsverhältnis wird daher auch nicht mit einer nicht tragbaren Unsicherheit belastet, wie der Senat schon in seinem Urteil vom 8. Februar 1961 - VIII ZR 40/60 = LM I. BMG § 19 Nr. 5 = WM 1961, 594 - ausgesprochen hat.

4. Roquette vertritt die Auffassung, es erscheine bei der Kostenmiete nicht möglich, einer Gleitklausel die Bedeutung beizumessen, daß die Mietanhebung, von deren Möglichkeit weder der Vermieter noch der Mieter vor der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung Kenntnis haben, schon vom Zeitpunkt ihrer Zulässigkeit an gelten solle

(vgl. Roquette, Bundesmietengesetze 3. Aufl. Rz. 71 zu § 18 I. BMG). Dieser Ansicht kann jedenfalls dann nicht beigetreten werden, wenn, wie hier, die Parteien im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit ausdrücklich eine Nachzahlung vom Tage des Beginns des Mietverhältnisses an vereinbart haben.

5. Dafür, daß der Nachzahlungsanspruch an § 242 BGB scheitern könnte, etwa weil die Klägerin schuldhaft verspätet ihren Anspruch geltend gemacht hat oder der verlangte Betrag zu einer unerträglichen Belastung der Beklagten führen würde, liegen keine Anhaltspunkte vor. Entsprechendes ist auch nicht behauptet.

IV. Die Beklagten haben nicht bestritten, daß die jetzt rückwirkend verlangte Einzelmiete auf der Grundlage der Kostenmiete zum Stichtag des Beginns des Mietverhältnisses zutreffend errechnet worden ist. Der Klagsanspruch ist daher begründet, so daß die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen war.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Dr. Mezger Dr. Messner Braxmaier