

2139 015

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 133 C, 157 A, B, Gb

Hat sich eine Gebietskörperschaft bei der darlehensweisen Vergabung von Wohnungsfürsorgemitteln vertraglich ein Belegungsrecht für die geförderten Wohnungen einräumen lassen, so gilt eine dabei eingegangene Verpflichtung des Bauherrn, für die Wohnungen nur einen Mietzins zu fordern, dem die Gebietskörperschaft zugestimmt hat, grundsätzlich für die Dauer des Belegungsrechts, es sei denn, daß etwas anderes vereinbart ist.

1. BundesmietenG § 19 Abs. 1

Die Vereinbarung, der Vermieter dürfe nur den vom Wohnungsförderer genehmigten Mietzins verlangen, ist einer Mieterhöhungsausschlußklausel i.S. des § 19 I. BMG gleichzustellen.

AbbauG Art. X § 3; 1. BundesmietenG § 18

Hat der Vermieter nach Art. X § 3 b AbbauG an sich Anspruch auf Zustimmung der zuständigen Stelle zur Erhöhung des Mietzinses, lehnt er die Einholung der Zustimmung aber ab, so ist seine Mieterhöhungserklärung wirkungslos.

BGH, Urt.v. 20. Dezember 1967 - VIII ZR 143/67 - OLG Nürnberg
LG Regensburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 143/67

URTEIL

Verkündet am

20. Dezember 1967

Klett, Justiz-
hauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bauunternehmerseheleute Josef und Berta
in R [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],

F [REDACTED]

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Freistaat Bayern, vertreten durch
die Bezirksfinanzdirektion R [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Dezember 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 18. Januar 1967 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten errichteten in den Jahren 1953 und 1954 auf ihren Grundstücken H[REDACTED]weg [REDACTED] und Ob[REDACTED]straße [REDACTED] in R[REDACTED] je ein Mietwohnhaus. Hierfür erhielten sie vom klagenden Land (im folgenden der Kläger) öffentliche Mittel nach den Bestimmungen des Ersten Wohnungsbaugesetzes. Daneben erhielten sie sogenannte Wohnungsfürsorgemittel aufgrund der Bewilligungsbescheide der Regierung der Oberpfalz vom 22. August 1953 im Gesamtbetrag von 52.500 DM für das Haus H[REDACTED]weg und vom 23. März 1954 im Gesamtbetrag von 27.000 DM für das Haus Ob[REDACTED]straße. Diese Bewilligungsbescheide enthielten unter anderem folgende Bedingungen:

Die Bauvorhaben sind als öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau durchzuführen.

Die geförderten Wohnungen dürfen für die Dauer von mindestens 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit nur an Staatsbedienstete vermietet werden.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Es dürfen nur Mieten und Mietzuschläge gefordert werden, die von der Regierung der Oberpfalz als Bewilligungsbehörde genehmigt wurden.

Mit der in die Vergebung der Mittel eingeschalteten Bayerischen Landesbodenkreditanstalt schlossen die Beklagten Darlehensverträge. In den hierüber errichteten notariellen Schuldurkunden vom 1. Dezember 1953 (H██████weg) sowie vom 18. Mai und vom 14. Juni 1954 (Oberländerstraße) bestellten sie zur Sicherung des zwanzigjährigen Wohnungsbelegungsrechts des Klägers beschränkte persönliche Dienstbarkeiten.

Zum 30. April 1965 zahlten die Beklagten sämtliche Darlehen zurück. Mit Schreiben vom 14. April 1965 verlangten sie von den Mietern unter Berufung auf § 18 1. BMG ab 1. Mai 1965 höheren Mietzins und behielten sich ab 1. August 1965 eine weitere Mieterhöhung vor. Die Einholung der Genehmigung der zuständigen Behörde des Klägers zu diesen Mieterhöhungen lehnten sie mit der Begründung, daß sie nach der Rückzahlung der Darlehen nicht mehr erforderlich sei, ab.

Der Kläger hat im Rechtsstreit Feststellung der Unwirksamkeit der vorgenommenen und angekündigten Mieterhöhungen und fürsorglich Feststellung verlangt, daß die Mieterhöhungen unwirksam sind, soweit sie nicht von der Bezirksfinanzdirektion R██████ genehmigt sind. Hilfsweise hat er den Antrag gestellt, die ausgesprochenen Mieterhöhungen zurückzunehmen und die angekündigten Mieterhöhungen zu unterlassen. Das Landgericht wies die Klage ab. Auf die Berufung gab das Oberlandesgericht dem Hauptantrag des Klägers statt. Mit der Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Gegen die Zulässigkeit der Klage bestehen keine Bedenken. Sie richtet sich nicht auf Feststellung der Unwirksamkeit von Rechtsbandlungen, nämlich der ausgesprochenen bzw. angekündigten Mieterhöhungserklärungen, was nach § 256 ZPO unzulässig wäre (BGHZ 37, 331, 333), sondern auf Feststellung der Unwirksamkeit der von den Beklagten mit Hilfe dieser Erklärungen angestrebten Erhöhung des mit den Mietern der Wohnungen H[REDACTED]weg [REDACTED] und Ob[REDACTED]straße [REDACTED] vereinbarten Mietzinses. Die Mietzinsvereinbarung aber ist Teil eines zwischen den Beklagten und den Mietern bestehenden Rechtsverhältnisses, an dessen Feststellung der Kläger als Arbeitgeber der Mieter und finanzieller Förderer der Wohnungen schon deshalb ein rechtliches Interesse hat, weil Mieterhöhungen nach seiner Auffassung kraft privatrechtlicher Abrede seiner Zustimmung bedürfen.

II. Unstreitig sind in Regensburg die Wohnraumbewirtschaftung und damit die Preisbindung für Wohnraum am 1. August 1964 aufgehoben worden (vgl. § 15 Abs. 3 und 4 2. BMG). Die Beklagten unterlagen aber zunächst gleichwohl hinsichtlich der von ihnen auf den Grundstücken H[REDACTED]weg und Ob[REDACTED]straße errichteten Wohnungen gewissen Beschränkungen in der Mietzinsbildung, weil es sich um öffentlich geförderten Wohnraum handelte (vgl. § 3 WoBindG 1960). Diese Einschränkungen erloschen nach § 1 Abs. 2 WoBindG 1960 jedoch mit der Rückzahlung der den Beklagten nach § 3 Abs. 1 I. WobauG gewährten öffentlichen Mittel, also mit Ablauf des 30. April 1965. Nach diesem Zeitpunkt konnten die Beklagten gemäß § 17 2. BMG binnen eines Jahres nach der Mietpreisfreigabe den Mietzins durch einseitige Erklärung nach § 18 BMG auf die angemessene Miete erhöhen (§ 23 1. BMG). Dieser zum 1. Mai 1965 von ihnen

erklärten und für 1. August 1965 vorbehaltenen Mieterhöhung stand jedoch § 19 1. BMG entgegen. Nach dieser Vorschrift stehen dem Vermieter die Rechte aus § 18 1. BMG nicht zu, wenn eine Erhöhung des Mietzinses durch vertragliche Vereinbarung ausgeschlossen ist. Eine derartige Vereinbarung steht nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (Urteil vom 20. Oktober 1959 - VIII ZR 100/58 = WM 1959, 1466 = NJW 1960, 362) der Mieterhöhung auch dann entgegen, wenn sie nicht zwischen Mieter und Vermieter, sondern zwischen diesem und einem Dritten, der sich finanziell am Bau der Wohnung beteiligt hat, getroffen worden ist. Eine solche Vereinbarung liegt hier vor.

III. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, bei der Vergebung der Wohnungsfürsorgemittel im Wege sogenannter Staatsbedienstetendarlehen hätten sich die Beklagten durch Vertrag dem Kläger gegenüber nicht nur zur Gewährung eines Belegungsrechts auf die Dauer von mindestens zwanzig Jahren, sondern für denselben Zeitraum auch verpflichtet, keine höhere als die von der zuständigen Behörde des Klägers (bei Vertragsschluß der Regierung der Oberpfalz, jetzt der Bezirksfinanzdirektion R [REDACTED]) genehmigte Miete zu verlangen. Diese privatrechtliche Verpflichtung sei nach dem Inhalt der Verträge von der Rückzahlung der Staatsbedienstetendarlehen unberührt geblieben.

1. Die Beklagten wenden sich mit der Revision wie schon in den Vorinstanzen gegen die Auffassung, daß der Kläger mit ihnen Verträge geschlossen habe. Darauf braucht nicht weiter eingegangen zu werden; denn die Beklagten haben jedenfalls mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt Verträge geschlossen. Deren Würdigung aber ergibt, daß dem Kläger nach den Grundsätzen des Vertrages zugunsten

Dritter neben dem Belegungsrecht für dessen Dauer auch das Recht eingeräumt worden ist, die Erhöhung des Mietzinses der geförderten Wohnungen von seiner Zustimmung abhängig zu machen.

2. a) Das Verfahren bei der Gewährung der Staatsbedienstetendarlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln des Klägers regelte sich in der hier in Betracht kommenden Zeit nach den vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen erlassenen Richtlinien zur Förderung der Bauten von Wohnungen für Bedienstete des bayerischen Staates im Rahmen der Wohnungsfürsorge. Es war somit für die Bezirke von drei Oberlandesgerichten zentral geregelt und wickelte sich, wie die vorgelegten Urkunden zeigen, unter Einschaltung der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt unter Verwendung einheitlicher Formulare ab. Wie für Staatsbedienstetendarlehen des Bundes gilt deshalb auch hier, daß das Revisionsgericht die abgeschlossenen Verträge frei würdigen kann (Urteile des erkennenden Senates vom 26. September 1962 - VIII ZR 134/61 = WM 1962, 1223 und vom 15. November 1965 - VIII ZR 136/64 = WM 1966, 163, 164).

b) Nach dem in der Revisionsinstanz als richtig zu unterstellenden Vortrag der Beklagten haben sie auf ihre an die zuständige Verwaltungsbehörde gerichteten Anträge auf Zuteilung von Staatsbedienstetendarlehen Schreiben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt vom 7. Oktober 1953 (H[REDACTED]weg [REDACTED]) und vom 29. April 1954 (Ob[REDACTED]straße [REDACTED]) erhalten. In beiden Schreiben heißt es, daß Voraussetzung der Darlehensgewährung die Einhaltung der Bedingungen der ihnen beigelegten Bewilligungsbescheide der Regierung der Oberpfalz seien. Diese ergingen (wörtlich)

"unter nachstehenden Bedingungen ...

3. Für die Wohnungen dürfen im Rahmen der gesetzlichen und preisrechtlichen Bestimmungen nur Mieten und Mietzuschläge gefordert werden, die von der Regierung der Oberpfalz als Bewilligungsbehörde genehmigt wurden."

Auf die Schreiben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt haben die Beklagten sich schlüssig dadurch erklärt, daß sie mit den notariellen Urkunden vom 1. Dezember 1953 bezüglich H. [REDACTED] weg [REDACTED] und vom 18. Mai bzw. 14. Juni 1954 hinsichtlich Ob. [REDACTED] straße [REDACTED] die von ihnen verlangten Schuldbekennnisse abgaben und die gleichfalls verlangten Hypotheken und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten bestellten. Damit wurde aber auch die Mietpreisregelung nach Maßgabe der Bewilligungsbescheide Vertragsinhalt, so daß es nicht einmal darauf ankommt, daß in der notariellen Urkunde vom 14. Juni 1954 sogar ausdrücklich bestimmt war, daß die Darlehensnehmer (also die Beklagten) die Verpflichtungen übernehmen, die im Bewilligungsbescheid enthaltenen Bedingungen und Auflagen zu erfüllen (VIII, Nr. 1). Die Beklagten haben insoweit nicht etwa nur die Einhaltung verwaltungsrechtlicher Auflagen und Bedingungen zugesagt. Das ergibt sich schon daraus, daß die Verpflichtungen im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung eingegangen wurden. Im übrigen erfolgt die Vergabung von Wohnungsfürsorgemitteln durch Länder und Bund, regelmäßig in rechtsgeschäftlicher Form. Das gilt auch für die damit im Zusammenhang stehende Begründung von Belegungsrechten und Mietpreisbeschränkungen.

Nach dem Wortlaut der Bewilligungsbescheide und angesichts des Umstandes, daß die vergebenen Mittel vom Kläger als Förderer der für seine Bediensteten vorgesehenen Wohnungen stammten, war offensichtlich, daß die

Beklagten sich insoweit zum mindesten auch gegenüber dem Kläger und nicht etwa nur gegenüber der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt verpflichteten (§ 328 BGB). Das ergab sich im übrigen schon daraus, daß in den notariellen Urkunden zur Sicherung des Belegungsrechts beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Klägers bestellt wurden. Die Mietpreisvereinbarung aber ist, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, mit dem Belegungsrecht sachlich auf das Engste verknüpft. Was für das Belegungsrecht gilt, nämlich daß der Kläger aus ihm unmittelbar berechtigt wurde, gilt daher auch für die Mietpreisvereinbarung.

c) Arbeitgeberdarlehen werden von der öffentlichen Hand nicht nur vergeben, um an den einzelnen Dienstorten eine möglichst hohe Zahl von Wohnungen für die Bediensteten zu schaffen und damit die Zahlung von Trennungsschädigung nach Möglichkeit zu vermeiden. Die die Mittel vergebende Körperschaft ist erheblich auch daran interessiert, daß die Bedingungen, unter denen diese Wohnungen vermietet werden, möglichst günstig sind. Dabei kommt der Dienstherr nicht nur der ihm gegenüber den Bediensteten obliegenden Fürsorgepflicht nach. Der Zweck, Mittel einzusparen, kann nämlich selbst beim Vorhandensein verfügbarer Wohnungen dann nicht erreicht werden, wenn diese für die in Betracht kommenden Bediensteten zu teuer sind. Die Vereinbarung von Klauseln, die die Höhe des Mietpreises begrenzen, ist daher bei Förderungsdarlehen der öffentlichen Hand allgemein üblich. Sie gehört zu dem typischen Inhalt solcher Förderungsverträge. Daraus ergibt sich aber weiterhin, daß der Fördernde sich nicht damit zufrieden geben kann, nach etwaiger Rückzahlung des Darlehens zwar noch sein Belegungsrecht während der verein-

barten Zeit ausüben, gleichwohl aber eine Anhebung des Mietzinses nicht verhindern zu können. Falls nicht ausdrücklich eine abweichende vertragliche Regelung vorliegt, sind deshalb Klauseln, in denen der Fördernde 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.

Eine abweichende Regelung ist hier nicht getroffen worden. Zwar ist in Nr. VI Abs. 6 der notariellen Schuldurkunden nur hinsichtlich des Belegungsrechts ausdrücklich ausgesprochen, daß dessen Dauer von einer etwaigen Rückzahlung des Staatsbedienstetendarlehens unberührt bleibt. Daraus ergibt sich aber schon deshalb nicht, daß das Erfordernis der Genehmigung der Höhe des verlangten Mietzinses vorzeitig entfällt, weil die Mietpreisabsprache überhaupt nicht ausdrücklich Gegenstand der Schuldbekanntnisse ist. Diese befassen sich vielmehr nur mit den eigentlichen Darlehensbedingungen sowie mit den Rechten, die durch Bestellung einer Hypothek und Bestellung einer Dienstbarkeit dinglich gesichert werden sollten.

Die Mietpreisklausel ist auch nicht, wie die Revision meint, von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt nach Rückzahlung der Darlehen vertraglich aufgehoben worden. Ob die Bayerische Landesbodenkreditanstalt hierzu befugt gewesen wäre, kann dahinstehen (vgl. § 328 Abs. 2 BGB). Ihre Schreiben vom 16. Juni 1965 (H[REDACTED]weg ■) und vom 25. Juni 1965 (Ob[REDACTED]straße ■), deren Nichtberücksichtigung die Revision rügt, enthalten nämlich lediglich eine Bestätigung der Rechtsfolgen, die durch die

Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen nach § 1 Abs. 2 WobindG 1960 eingetreten sind.

d) Die vertragliche Begrenzung des Mietzinses stellt sich im Ergebnis als eine Vereinbarung dar, die nach § 19 1. BMG die Rechte des Vermieters nach § 18 1. BMG ausschließt. Aus den oben unter Ziff. III 2 c dargestellten, nach der ausdrücklichen und nicht angegriffenen Feststellung des Berufungsgerichts den Beklagten auch bekannten Interessenlage, sowie aus dem Zweck der Mietpreisklausel ergibt sich, daß nicht etwa nur bei Neuabschluß von Mietverträgen die Mietzinsvereinbarung der Genehmigung der zuständigen Stelle des Klägers bedarf, sondern daß diese in gleichem Maße auch für Mieterhöhungen im Rahmen bestehender Mietverhältnisse gilt.

Der Gesetzgeber spricht in § 19 1. BMG nur von einem vertraglichen Ausschluß der Mieterhöhung. Dem ist aber der Fall gleichzuachten, daß sich der Wohnungsförderer durch privatrechtliche Vereinbarung die Zustimmung zur Mieterhöhung vorbehält. Denn der Zweck dieser Absprache geht eindeutig dahin, zu verhindern, daß der Vermieter einseitig eine Mietzinserhöhung durchsetzen kann. Das ist im Ergebnis nichts anderes als der vertragliche Ausschluß des in § 18 1. BMG vorgesehenen Rechts der Erhöhung des Mietzinses. Mit Recht sieht deshalb Roquette in einer Klausel, nach der die Mieterhöhung der Zustimmung des Förderers bedarf, einen Ausschluß der Mietzinserhöhung im Sinne des § 19 1. BMG (Roquette, Bundesmietengesetze, 3. Aufl. Anm. 45 zu § 19 1. BMG).

e) Rechtsfolge der Anwendung des § 19 1. BMG ist die materiell rechtliche Unwirksamkeit einer im Wider-

spruch zu der Mieterhöhungsausschlußvereinbarung abgegebenen Erklärung nach § 18 1. BMG.

IV. 1. Nach Artikel X § 3 AbbauG kann allerdings der Vermieter, der zum Bau von Wohnungen andere als öffentliche Mittel im Sinne des Ersten oder Zweiten Wohnungsbaugesetzes aus einem öffentlichen Haushalt, insbesondere also Wohnungsfürsorgemittel in Anspruch genommen hat, sich von einer im Zusammenhang mit der Gewährung dieser Mittel getroffenen Vereinbarung lösen, nach der er keine höhere als eine bestimmte Miete verlangen darf. Das Berufungsgericht hat sich mit dieser Vorschrift nicht auseinandergesetzt. Das ist indessen unschädlich, da die angefochtene Entscheidung auch dann richtig ist, wenn Artikel X § 3 AbbauG anwendbar ist (§ 563 ZPO).

2. Artikel X § 3 unterscheidet zwei Fälle. Unter § 3 a fallen Preisvereinbarungen über öffentlich geförderten Wohnraum. Diese Bestimmung ist hier keinesfalls anwendbar, weil die sich aus der öffentlichen Förderung der Wohnungen H[REDACTED]weg [REDACTED] und Ob[REDACTED]straße [REDACTED] ergebenden Verpflichtungen der Beklagten mit Ablauf des 30. April 1965 wegen Rückzahlung der öffentlichen Wohnungsbaudarlehen erloschen sind (§ 1 Abs. 2 WobindG 1960). Diese Wohnungen sind daher seit 1. Mai 1965 nicht mehr "öffentlich gefördert". Das ergibt sich auch daraus, daß nach § 3 a an die Stelle der zwischen dem Bauherrn und dem Fördernden getroffenen Vereinbarungen über den Mietzins als Vertragsinhalt die mietpreisrechtlichen Vorschriften der Wohnungsbaugesetze oder des Wohnungsbindungsgesetzes treten. Diese Gesetze sind aber auf die hier in Betracht kommenden Wohnungen, wie ausgeführt, seit 1. Mai 1965 nicht mehr anwendbar. Die abweichende Regelung des § 16 WobindG 1965 (= Artikel II

des Wohnungsbauänderungsgesetzes vom 24. August 1965 = BGBl. I 945, 954) greift hier nicht ein. Nach dieser Vorschrift endet die Eigenschaft "öffentlich gefördert" bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel grundsätzlich erst mit Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Kalenderjahre, in dem die Rückzahlung erfolgt ist. Das Wohnungsbindungsgesetz 1965, das nach seinem § 1 Abs. 1 nur für öffentlich geförderte Wohnungen gilt, bestimmt aber in § 31, daß solche Wohnungen nicht als öffentlich gefördert gelten, die in Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises liegen, in denen die Mietpreise im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes (das ist der 1. September 1965: § 34) freigegeben sind, und für die die Bindungen nach § 1 Abs. 2 WobauG 1960 bereits erloschen sind. Beides ist hier der Fall. Die Mietpreisfreigabe in R [REDACTED] fand am 1. August 1964 statt. Die Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz 1960 erloschen nach § 1 Abs. 2 dieses Gesetzes am 1. Mai 1965.

3. In Betracht kommt demnach allenfalls die Anwendung des § 3 b, der für anderen als öffentlich geförderten Wohnraum gilt. Er hält zwar den Bauherrn und Vermieter an der mit dem Förderer getroffenen Vereinbarung über die Miethöhe grundsätzlich fest, gibt ihm aber einen Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete insoweit, als die Beibehaltung des in der Vereinbarung bestimmten Mietzinses die Wirtschaftlichkeit des Wohnraums gefährdet. Der Senat braucht hier nicht zu prüfen, ob die von den Beklagten erklärten und angekündigten Mieterhöhungen weiter gehen als notwendig wäre, um eine Gefährdung der Wirtschaftlichkeit zu vermeiden, und es bedarf auch keiner Entscheidung, ob eine an sich in diesem Rahmen liegende Mieterhöhungserklärung gleichwohl nach § 19 1. BMG

jedenfalls dann unwirksam ist, wenn die Zustimmung des Förderers zur Zeit der Abgabe der Erklärung noch nicht erteilt ist (vgl. hierzu Rundschreiben des Bundesministers für Wohnungsbau vom 30. Juli 1960 Bundesbaublatt 1960, 487). Auch wenn ein Anspruch auf Zustimmung des Förderers nach § 3 b besteht, so läßt der Wortlaut des Gesetzes doch keinen Zweifel daran, daß diese Zustimmung Wirksamkeitserfordernis der Mietanhebung ist. Die Beklagten haben aber diese Zustimmung nicht nur nicht eingeholt, sondern sich auch im Prozeß bis zuletzt geweigert, sie zu beantragen, und sich auf den Standpunkt gestellt, einer solchen Zustimmung bedürfe es nach der Rückzahlung der Darlehen nicht. Der Rechtsstreit geht allein um die Frage, ob Mietpreiserhöhungen ohne die Mitwirkung des Klägers unwirksam sind. Das aber ist auch nach Art. X § 3 AbbauG zu bejahen.

V. Darauf, ob eine Mieterhöhung trotz der zwischen den Parteien getroffenen Absprachen jedenfalls nach § 242 BGB zugelassen werden könnte, braucht hier nicht eingegangen zu werden. Einmal haben die Beklagten hierzu nichts vorgetragen. Zum anderen kommt eine Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben nicht in Betracht, wenn der Vermieter es ablehnt, von der ihm gegebenen Möglichkeit, jedenfalls mit Zustimmung des Förderers den Mietzins zu erhöhen, Gebrauch zu machen.

VI. Das Berufungsgericht hat der Klage sonach zu Recht stattgegeben. Die Revision war deshalb mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Mezger

Mormann

Braxmaier