

achs Schlagewerk: ja
mtliche Sammlung: nein

2234 068

.. BundesmietenG v. 27. Juli 1955, BGBl I 459, §§ 18, 19;
Bes. üb. den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein
soziales Miet- und Wohnrecht v. 23. Juni 1960, BGBl III
402-24, Art. X § 3; BGB § 242 C, Cd

Hat ein Bauherr ein Darlehen oder einen Zuschuß zum Bau von
Mietwohnungen für Betriebsangehörige des Geldgebers unter
der Voraussetzung erhalten, daß eine Erhöhung der festge-
legten Miete ausgeschlossen sein solle, so ist der Geldge-
ber, auch wenn er nicht zu dem in Art. X § 3 AbbauG bezeich-
neten Kreise von Körperschaften gehört, nach Treu und Glauben
und dem Grundgedanken des Art. X § 3 b verpflichtet, einer
Erhöhung der Miete insoweit zuzustimmen, als eine Beibehal-
tung der im Vertrage bestimmten Miete die Wirtschaftlichkeit
des Wohnraums gefährdet.

BGH, Urt. v. 8. Juli 1963 - VIII ZR 162/60 - Hans. OLG zu Hamburg
LG Hamburg

25

VIII ZR 162/60

Verkündet am 8. Juli 1963
Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Hauseigentümers Emil B [REDACTED] in H [REDACTED]-A [REDACTED],
G [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Be [REDACTED] f [REDACTED] Fa [REDACTED], vertreten
durch den Vorstand, in H [REDACTED]-A [REDACTED], Al [REDACTED] Ba [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1963 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger,
Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 10. Zivil-
senats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg
vom 6. Juli 1960 wird insoweit zurückgewiesen, als die
Feststellungsklage für die Zeit vom 1. Januar 1956 bis
30. Juni 1960 abgewiesen worden ist.

Im übrigen wird auf die Revision das bezeichnete Urteil
aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwie-
sen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Re-
vision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat im Jahre 1953 auf seinem Grundstück in H. unter Inanspruchnahme einer Grundsteuervergünstigung ein Wohnhaus errichtet. Zur Finanzierung des Baues erhielt er von der Beklagten ein hypothekarisch gesichertes Darlehen von 115 000 DM zu einem Zinssatz von 3 1/2 %, wogegen er sich verpflichtete, sechs der sieben Wohnungen des Neubaus an Angestellte der Beklagten zu vermieten. Eine Wohnung des Hauses bewohnt er selbst; ferner hat er in ihm gewerbliche Räume inne. Der Mietzins für die an Angehörige der Beklagten vermieteten Wohnungen sollte 1,32 DM je qm Wohnfläche betragen. Bei einer Erhöhung der öffentlichen Grundstückslasten, die sich auf die Mietkalkulation auswirken, sollte der Kläger berechtigt sein, die Miete anteilmäßig zu erhöhen. Für den Fall, daß eine der Wohnungen frei wird, ist die Beklagte bis zum 31. Dezember 1975 befugt, einen neuen Mieter zu benennen, der alsdann in die Rechte und Pflichten des bisherigen Mieters eintritt.

Am 1. Juli 1953 schloß der Kläger mit sechs ihm von der Beklagten benannten Mietern Mietverträge zu einem Mietzins von 1,32 DM pro qm Wohnfläche monatlich ab. Die Vereinbarungen zwischen den Parteien wurden zu Bestandteilen der Mietverträge. Die Mieter haben die Wohnungen im Laufe des Monats Juli 1953 bezogen. Unstreitig hat die Beklagte die im dritten Stock links gelegene Wohnung des Sozialgerichtsrats Dr. Sch. nach dessen Auszug dem Kläger vom 1. Januar 1960 ab zur freien Verfügung überlassen und hat auf das Recht zur Benennung eines neuen Mieters verzichtet. Der Kläger hat diese Wohnung zu einem erhöhten Mietzins, der nach Angabe der Beklagten 1,83 DM je qm betragen soll, anderweit vermietet.



Der Kläger hat vorgetragen, daß das Grundstück bei einer Monatsmiete von 1,32 DM je qm nicht rentabel sei. Nach der von der Mietpreisbildungsstelle der F [REDACTED] u [REDACTED] Ha [REDACTED] H [REDACTED] unter dem 2. Februar 1955 errechneten Kostenmiete müsse ein Preis von 1,83 DM je qm der Mietzinserrechnung zugrunde gelegt werden. Der Kläger hat die Feststellung begehrt, daß er ab 1. Januar 1956 an die mit der Beklagten getroffenen Vereinbarungen vom 10. Oktober 1952, die ihn verpflichten, der Beklagten die Verfügung über sechs Wohnungen seines Hauses zu einem Mietzins über 1,32 DM je qm und Monat zu überlassen, nicht gebunden, sondern berechtigt ist, für diese Wohnungen eine Kostenmiete von 1,83 DM je qm und Monat zu berechnen.

Das Berufungsgericht hatte mit Urteil vom 12. April 1956 die Berufung des Klägers gegen das die Klage abweisende Urteil des Landgerichts zurückgewiesen. Es war der Auffassung, das Bundesmietengesetz, das eine Erhöhung der Mieten zulasse, finde auf die Rechtsbeziehungen der Parteien keine Anwendung, da zwischen ihnen kein Mietvertrag bestehe. Der erkennende Senat hat auf die Revision des Klägers durch Urteil vom 2. Juli 1957 dieses Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Das Berufungsgericht hatte die Berufung erneut zurückgewiesen. Auf die Revision des Klägers gegen das zweite Urteil des Berufungsgerichts hatte der Senat dieses Urteil mit Urteil vom 20. Oktober 1959 aufgehoben und die Sache wiederum an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Das Berufungsgericht hat durch das angefochtene Urteil die Berufung des Klägers nochmals zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klageanspruch weiter. In der mündlichen Verhandlung hat der Klä-

ger mit Zustimmung der Beklagten die Klage soweit zurückgenommen, als sie sich auf die früher von dem Sozialgerichtsrat Dr. Sch[REDACTED] innegehabte Wohnung für die Zeit ab 1. Januar 1960 bezieht. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die allgemeinen Voraussetzungen des § 22 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (1. BMG) vorliegen, wonach der Vermieter in entsprechender Anwendung der §§ 18 bis 21 1. BMG die Erhöhung der Miete bis zum Betrage der Kostenmiete verlangen kann. Es nimmt jedoch an, die Parteien hätten den Umständen nach eine Erhöhung der Miete auf die nach diesen Vorschriften preisrechtlich zulässige Kostenmiete ausgeschlossen.

Seine Würdigung, daß nach den Umständen eine Erhöhung der Miete auf die preisrechtlich zulässige Kostenmiete habe ausgeschlossen sein sollen, stützt das Berufungsgericht auf folgende Umstände: Es meint, hierfür spreche einmal, daß die Beklagte dem Kläger ein Aufbaudarlehen in Höhe von 115.000 DM gegeben habe, dessen Tilgung in Höhe von jährlich 2 % erst nach einem Ablauf von etwa zwölf Jahren habe beginnen sollen. Auch sei das Darlehen zu dem niedrigen Zinssatz von 3 1/2 % gewährt. Ferner habe das Darlehen nahezu 2/3 der Baukosten gedeckt. Das Berufungsgericht hat ferner berücksichtigt, daß der Kläger selbst in seinem Schreiben vom 18. September 1952 erklärt habe, daß er bei der Berechnung der Miete "weitgehendst entgegenkommen werde". In anderem

Zusammenhänge verwertet das Berufungsgericht dazu die Tatsache, daß der Kläger in der Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 18. September 1952 für die Wohnungen einen Mietzins von 1,42 DM je qm errechnet habe, jedoch später nur einen Mietzins von 1,32 DM pro qm gefordert habe. Das Berufungsgericht ist der Überzeugung, daß der Kläger nach erneuter Berechnung den Mietzins 1,32 DM noch als auskömmlich crachtet habe.

II. Diese Auffassung hält mindestens für die Zeit bis zum Inkrafttreten des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Abbaugesetz), also bis zum 1. Juli 1960, der rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Wie der erkennende Senat schon im Urteil vom 20. Oktober 1959 ausgeführt hat, handelt es sich bei der Würdigung, ob der Ausschluß der Mieterhöhung sich aus den Umständen ergibt, um die Feststellung des hypothetischen Parteiwillens, also um die Feststellung dessen, was die Parteien unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben verständigerweise vereinbart hätten, wenn sie gewußt hätten, daß eine spätere gesetzliche Regelung dem Vermieter die Befugnis zur einseitigen Erhöhung des Mietzinses gewähren werde. Diese Feststellung liegt dem Tatrichter ob. Diese Würdigung ist der Nachprüfung im Revisionsverfahren nur im beschränkten Umfange daraufhin zugänglich, ob sie sachlichrechtliche Bestimmungen verletzt, gegen Verfahrensvorschriften verstößt oder unmöglich ist.

Solche Verfahrensverstöße sind bei den genannten Erwägungen des Berufungsgerichts, soweit das Begehren des Klägers für die Zeit bis zum 30. Juni 1960 in Frage steht, nicht zu erkennen.

Wenn die Revision ausführt, Bauvorhaben für öffentliche Bedienstete, für die der öffentliche Dienstherr 70 % des gesamten Bau- und Bodenwertes und mehr praktisch zinslos zur Verfügung stelle, erforderten heute eine Miete von 1,80 bis 1,95 DM, der eigentliche soziale Wohnungsbau erfordere heute sogar Mieten von 2,40 bis 2,80 DM, so liegt das neben der Sache. Hier handelt es sich nicht darum, welcher Mietzins heute angemessen ist, sondern darum, ob die Parteien von ihrem damaligen Standpunkt aus eine Mietzinserhöhung ausgeschlossen hätten. Ebenso geht das weitere Vorbringen der Revision fehl, die Baunebenkosten pflegten bei fast jedem Bauvorhaben 100 bis 200 % höher zu liegen als veranschlagt. Wenn der Kläger, wie er in der Revisionsbegründung behauptet, die Verzinsung des Eigenkapitals während der Bauzeit und andere Kosten in seiner Berechnung außer Betracht gelassen hat, so steht das der Würdigung des Berufungsgerichts nicht entgegen. Es unterstellt gerade, daß der Kläger der Beklagten weitestgehend entgegen gekommen ist. Damit hat es in Betracht gezogen, daß der Kläger nicht alle Kosten, die er möglicherweise in die Berechnung hätte einbeziehen können, bei der Vereinbarung des Mietzinses hat berücksichtigen wollen. Im übrigen hat die Revision nicht aufgezeigt, welches Vorbringen im einzelnen das Berufungsgericht in dieser Hinsicht übergangen haben soll.

Entgegen der Auffassung der Revision ist es auch, wie der Senat schon im Urteil vom 20. Oktober 1959 ausgeführt hat, möglich, daraus, daß der Vermieter bei der Vereinbarung unter der Kostenmiete geblieben ist, ein Beweisanzeichen dafür herzuleiten, eine Mieterhöhung habe nach dem vermuteten Parteiwillen ausgeschlossen sein sollen. Der Revision ist zwar zuzugeben, daß die Vermie-

tung zu einem die preisrechtlichen Möglichkeiten nicht ausschöpfenden Mietzins nicht ohne weiteres einen Verzicht auf Ausnutzung einer neuen gesetzlich zugelassenen Mieterhöhung zu unterstellen gestattet. Vielmehr kann der Vertragswille auch dahin gedeutet werden, daß der Vermieter die Miete erhöhen darf, jedoch dem Mieter der eingeräumte Vorteil erhalten werden muß, d.h., daß die Mieterhöhung nur auf der Grundlage der seinerzeit ermäßigten Miete berechnet werden darf, also die Mieterhöhung nur zum Teil ausgeschlossen ist (Pergande, Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht, 1.BMG § 19 Anm.3). Das Berufungsgericht hat indessen ersichtlich in tatrichterlicher Würdigung angenommen, der Kläger, der der Beklagten "weitgehendst" entgegenkommen wollte, hätte auch bei Kenntnis der durch das Erste Bundesmietengesetz dem Vermieter gestatteten Mieterhöhung auf dieses Recht voll verzichtet.

2. Das Berufungsgericht hat entsprechend dem Hinweis des Senats im Urteil vom 20. Oktober 1959 auch erwogen, ob etwa der Kläger auf einen Mietzins angewiesen sei, der nicht mehr ausreiche, um Instandsetzungskosten und Lasten zu decken, und so zum Verlust des Hauses oder zum wirtschaftlichen Zusammenbruch führen müßte. Eine solche Gestaltung hält das Berufungsgericht nicht für gegeben. Es geht von folgender Abwägung aus:

Einnahmen:

Wohnungen der 6 Mieter		
357 qm x 1,32 DM x 12	5 654,88 DM	
Wohnung des Klägers		
79,4 qm x 1,83 DM x 12	1 743,60 "	
Gewerberäume des Klägers		
154,01 qm x 2,-- DM x 12	3 696,24 "	
109,37 qm x 0,70 DM x 12	918,70 "	
	12 013,43 DM	12 013,43 DM

Übertrag:	12 013,43 DM	12 013,43 DM
<u>Ausgaben:</u>		
3 1/2 % Zinsen von 115 000 DM	4 025,-- "	
4 % Zinsen vom Eigenkapital von 84 217,67 DM	3 368,71 "	
Abschreibung von 187 475 DM	2 017,91 "	
Verwaltungskosten 8 x 25 DM	200,-- "	
Betriebskosten	692,-- "	
Instandhaltungskosten 595,41 qm x 1,85 DM	1 101,51 "	
Mietausfallvagnis 2 % von 12 013,43 DM	<u>240,27 "</u>	
	11 646,40 DM	<u>11 646,40 DM</u>
<u>Überschuß</u>		367,03 DM =====

Soweit die Zeit bis einschließlich 30. Juni 1960 in Frage steht, kann die Revision auch in diesem Punkt keinen Erfolg haben.

a) Wenn das Berufungsgericht für seine Berechnung nicht durchweg die mietpreisrechtlichen Berechnungsvorschriften zugrunde gelegt hat, so ist das nicht zu beanstanden. Es handelt sich, wovon das Berufungsgericht zutreffend ausgeht, nicht darum, festzustellen, ob die von den Mietern auf Grund des Vertrages geschuldete Miete den nach den allgemeinen Berechnungsvorschriften als angemessen anzusehenden Ertrag abwirft, sondern um die Würdigung, ob im vorliegenden Einzelfall die Einnahmen unter den Ausgaben bleiben und bei Aufrechterhaltung der bisherigen Miete dem Kläger auf die Dauer ein Schaden erwächst, der so groß ist, daß nach Treu und Glauben dem Kläger nicht zuzumuten ist, ihn zu tragen. Wenn das Berufungsgericht von Rentabilität spricht, so meint es, wie der Hinweis auf den "Verlust des Hauses" und den "wirtschaftlichen Zusammenbruch" erkennen läßt, die Ausgaben für die Verzinsung und die Erhaltung des Hauses seien nicht

so hoch, daß eine dem Kläger zumutbare "Opfergrenze" überschritten sei. Soweit die Revision rügt, daß nach der Ersten Berechnungsverordnung andere Beträge hätten eingesetzt werden müssen, ist deshalb dem nicht zu folgen. Da allerdings die Ausgaben naturgemäß von Jahr zu Jahr schwanken, ist eine betragsmäßig genaue Feststellung des zu erwartenden Überschusses oder Verlustes nicht möglich. Das Berufungsgericht durfte daher nach § 287 Abs.2 ZPO im Wege der Schätzung seiner Berechnung auch Durchschnittszahlen zugrunde legen. Es ist nicht fehlsam, wenn es dabei in diesem Zusammenhang nur zum Teil auch auf die Grundzüge der ersten Berechnungsverordnung zurückgegriffen hat.

b) Auch die Angriffe, die die Revision im einzelnen gegen die Berechnung des Berufungsgerichts erhebt, können unter diesem Gesichtspunkt im Ergebnis keinen Erfolg haben, mögen die Erwägungen auch nicht in jeder Beziehung der rechtlichen Nachprüfung standhalten.

So bestehen entgegen der Ansicht der Revision keine Bedenken dagegen, daß das Berufungsgericht von einer Verzinsung des Eigenkapitals des Klägers mit 4 % ausgeht. Eine solche Verzinsung, die immerhin etwa der Verzinsung täglich kündbarer Sparguthaben entspricht, ist noch als annehmbar anzusehen.

Die Revision rügt auch zu Unrecht, das Berufungsgericht sei dem Vortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 12. März 1960 nicht nachgegangen, daß die Betriebskosten von der Fertigstellung des Gebäudes an bis zum 31. Dezember 1959 den Betrag von 6868,51 DM und die Instandhaltungskosten den Betrag von 8971,53 DM ausgemacht hätten. Die von der Revision angestellte Rechnung ent-

hält einen Fehler. Das Gebäude ist am 1. Juli 1953 bezugsfertig geworden. Die Ausgaben dürfen daher nicht auf fünf Jahre, sondern müssen auf sechseinhalb Jahre verteilt werden, wie es in der Aufstellung der Anlage 14 zum Schriftsatz geschehen ist. In dieser Aufstellung werden denn auch auf sechseinhalb Jahre verteilt die jährlichen Unkosten mit 12 453,80 DM errechnet. Dabei geht diese Berechnung von einer Verzinsung des mit 91 217,67 DM angenommenen Eigenkapitals mit überwiegend 6 1/4 % aus. Legt man aber eine Verzinsung des Eigenkapitals mit durchweg 4 % zugrunde, ergibt sich eine erheblich geringere jährliche Zinslast.

Die Revision beanstandet weiter, daß das Berufungsgericht die Verwaltungskosten für acht Wohnungen mit je 25 DM jährlich angesetzt habe. Sie meint, kein Hausverwalter sei bereit, für einen Betrag von 200 DM jährlich die Verwaltung eines solchen Hauses zu übernehmen. Der Kläger hat aber selbst nicht behauptet, daß er überhaupt einen Hausverwalter beschäftige. Im übrigen sind an Angehörige der Beklagten nur sechs Wohnungen vermietet. Für die eigene Arbeit und die Verwaltung seiner eigenen Räume kann dem Kläger bei der Abwägung, ob ihm ein nach Treu und Glauben nicht zumutbarer zum wirtschaftlichen Zusammenbruch führender Schaden entsteht, aber kein Entgelt zugebilligt werden. Was schließlich das Mietausfallwagnis, dessen zu geringer Ansatz die Revision bemängelt, betrifft, so hat der Beklagte ebenfalls nicht vorgetragen, daß bisher je ein Mietausfall entstanden sei. Diese Gefahr ist, da die Mieter Angehörige einer öffentlichrechtlichen Körperschaft sind, von der sie Gehalt oder Lohn beziehen, auch verhältnismäßig gering.

Nach alledem bestehen unter Zugrundelegung der im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht gegebenen Rechtslage keine rechtlichen Bedenken gegen die tatrichterliche Würdigung, es lägen keine Umstände vor, die eine Berufung der Beklagten auf die Vorschrift des § 19 Abs.1 1.BMG als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen.

B.

I. Eine andere Beurteilung ist für die Zeit ab 1. Juli 1960 auf Grund des an diesem Tage in Kraft getretenen Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 geboten. Die letzte mündliche Verhandlung im Berufungsrechtszuge hat zwar schon am 22. Juni 1960 stattgefunden. Eine nach der letzten mündlichen Verhandlung eingetretene Gesetzesänderung ist jedoch im Revisionsrechtszug dann zu berücksichtigen, wenn sie nach ihrem zeitlichen Geltungswillen das streitige Rechtsverhältnis erfaßt (BGHZ 36,348,350 m.w.N.). Das gilt auch dann, wenn die bisherigen Feststellungen nicht ausreichen, um entscheiden zu können, ob die nach der neuen Rechtslage erforderlichen Tatbestandsmerkmale gegeben sind (BGHZ 36,357,362). Im vorliegenden Fall ist ein bis zum 31. Dezember 1975 dauerndes Rechtsverhältnis im Streit. Es unterliegt daher keinem Zweifel, daß es von dem Abbaugesetz erfaßt wird.

II. 1. Die Revision glaubt, der Klage sei mindestens für die Zeit seit dem 1. Juli 1960 schon jetzt in vollem Umfange stattzugeben, weil die Anwendung der §§ 19 ff 1.BMG nach Art. X § 3 b Abbaugesetz ausgeschlossen sei. Diese Bestimmung lautet:

Ist für den Bau einer nach dem 20.6.1948 bezugsfertig gewordenen Wohnung ein Darlehen oder ein Zuschuß aus anderen als den in § 3 Abs.1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder in § 6 Abs.1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Mitteln eines öffentlichen Haushaltes gewährt und im Zusammenhang damit vereinbart worden, daß der Vermieter keine höhere als eine bestimmte Miete verlangen darf, so gilt folgendes:

- a) Bei öffentlich gefördertem Wohnraum gilt als Vertragsinhalt, daß keine höhere Miete verlangt werden darf, als nach dem ... geltenden mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten oder zweiten Wohnungsbaugesetzes und der Durchführungsvorschriften oder nach dem Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vereinbart werden darf;
- b) Bei anderem Wohnraum bleibt die Vereinbarung wirksam, doch ist die Stelle, die das Darlehen oder den Zuschuß gewährt hat, verpflichtet, einer Erhöhung der Miete insoweit zuzustimmen, als eine Beibehaltung der in der Vereinbarung bestimmten Miete die Wirtschaftlichkeit des Wohnraums gefährdet.

Die Beklagte ist der Auffassung, sie falle schon deshalb nicht unter diese Bestimmung, weil mit ihr nur Mittel gemeint seien, die der Bund, Länder, Gemeinden oder Gemeindeverbände gewährt hätten.

Welcher Kreis juristischer Personen des öffentlichen Rechts durch Art. X § 3 AbbauG erfaßt werden soll, ist nach dessen Wortlaut zweifelhaft. Nach den aufgeführten Bestimmungen des § 3 Abs.1 1.WBG und § 6 Abs.1 2.WBG sind öffentliche Mittel im Sinne dieser Gesetze Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zum Bau von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt sind. Nicht einbegriffen sind dagegen Mittel, die von anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts zur Verfügung gestellt werden. In der Regierungsvorlage zum Ersten Wohnungsbaugesetz war zwar vorgesehen, daß einzelne öffentlichrechtliche Kör-

perschaften ebenfalls der Vorschrift des § 3 unterworfen werden konnten; diese Vorschrift ist bei den Beratungen im Bundestagsausschuß gestrichen worden, weil Bedenken bestanden, diese Körperschaften dem Ersten Wohnungsbaugesetz zu unterwerfen (Fischer-Dieskau/Pergande, Das Erste Wohnungsbaugesetz § 3 Anm.3). Nun sind von der Begriffsbestimmung der "öffentlichen Mittel", wie sie im Absatz 1 der §§ 3 und 6 umrissen ist, in Absatz 2 ausdrücklich ausgenommen bestimmte zum Wohnungsbau verwendete Mittel dieser Gebietskörperschaften, so etwa nach § 3 Abs.2 a) und b), § 6 Abs.2 a) und c) Eingliederungsdarlehen nach dem Lastenausgleichsgesetz und die in öffentlichen Haushalten gesondert ausgewiesenen Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes. Es liegt daher die Annahme nicht fern, diese nach § 3 Abs.2 und § 6 Abs.2 der Wohnungsbaugesetze nicht als öffentliche Mittel geltenden Wohnungsbaumittel seien in Art. X § 3 AbbauG mit den dort genannten "anderen" Mitteln gemeint. Dann wäre die Vorschrift des Art. X § 3 AbbauG zu lesen:

"... aus anderen Haushaltsmitteln des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbänden als sie in § 3 Abs.1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder in § 6 Abs.1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichnet sind, gewährt..."

Nur für die Fälle, in denen aus Mitteln des Bundes, der Länder, der Gemeinden und Gemeindeverbände zum Wohnungsbau Beträge verwendet worden sind, die nicht öffentliche Mittel im Sinne des Absatzes 1 der §§ 3 und 6 der Wohnungsbaugesetze sind, würde dann die Schlußvorschrift des Art. X § 3 gelten (so Pergande, Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht, Art. X § 3 Anm.1 und Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, Das Bundesmietrecht, 15.Lieferung, I.BMG

§ 19 Anm.5). Diese Mittel wären die in den Erläuterungsbüchern "quasi-öffentlich" genannten Mittel.

Diese Gesetzesauslegung ist allerdings nicht zwingend. Da es sich in § 3 Abs.1 1.WBG und § 6 Abs.1 2.WBG um für den sozialen Wohnungsbau bestimmte Mittel von Gebietskörperschaften handelt, ist nach dem Wortlaut des Art. X § 3 AbbauG auch die Auffassung vertretbar, andere als diese Mittel seien auch Mittel, die solche öffentlichrechtlichen Körperschaften außerhalb des sozialen Wohnungsbaus gewährt haben, die nicht Gebietskörperschaften sind, vorausgesetzt, daß sie einen "öffentlichen" Haushalt haben.

2. Einer abschließenden Entscheidung über die Tragweite des Art. X § 3 AbbauG sowie darüber, ob die Beklagte einen öffentlichen Haushalt im Sinne dieser Vorschrift hat, bedarf es im vorliegenden Fall nicht. Das angefochtene Urteil kann für die Zeit ab 1. Juli 1960 schon deshalb keinen Bestand haben, weil für den Fall, daß die Beklagte nicht unmittelbar unter die Bestimmung des Art. X § 3 AbbauG fällt, jedenfalls dessen entsprechende Anwendung geboten ist.

Bei nicht öffentlich gefördertem Wohnraum, also steuerbegünstigtem - wie hier - oder freifinanziertem, ist, wie Art. X § 3 b ergibt, der Vermieter zwar an einen ausdrücklichen oder sich aus den Umständen ergebenden Ausschluß der Mieterhöhung gebunden. Er hat aber einen Anspruch, daß der Darlehensgeber dessen ungeachtet einer Mieterhöhung zustimmt, wenn der Ausschluß der Mieterhöhung die Wirtschaftlichkeit des Wohnraums gefährdet (Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO., 15. Lieferung, I.BMG § 19 Anm.5, drittletzter Absatz). Diese

gesetzliche Gestaltung ist ein Ausfluß des Grundsatzes von Treu und Glauben. Einerseits soll eine vertragliche Mietbegrenzung bestehen bleiben, weil - abweichend von den Fällen der öffentlich geförderten Wohnungen - bei nicht öffentlich geförderten Wohnungen sich wesentlich weitergehende Mieterhöhungen ergeben können (Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO.). Andererseits erschien es dem Gesetzgeber unbillig, den Vermieter trotz Unwirtschaftlichkeit des Mietgegenstandes an der alten Miethöhe festzuhalten. Die Vorschrift des Art. X § 3 b dient einem angemessenen Ausgleich der beiderseitigen Interessen. Der in ihr liegende Grundgedanke kommt aber auch bei "Werkförderungsverträgen" mit Geldgebern zum Tragen, die nicht unmittelbar unter Art. X § 3 b AbbauG fallen. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb in diesen Fällen der Vermieter schlechter gestellt sein sollte als ein Vermieter, dem ein Darlehen oder ein Zuschuß von einer Gebietskörperschaft gewährt worden ist. Unter Verwertung des in Art. X § 3 b enthaltenen gesetzgeberischen Gedankens kann nach Treu und Glauben dem Vermieter der Anspruch auf Zustimmung des Geldgebers zu einer Mieterhöhung trotz früherer abweichender Vertragsgestaltung nicht versagt werden, wenn die Beibehaltung der vereinbarten Miete die Wirtschaftlichkeit des Wohnraumes gefährdet (Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO., 15. Lieferung, I.BMG § 19 Anm. 5 vorletzter Absatz). Es darf im übrigen auch nicht daran vorbei gegangen werden, daß das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Wohn- und Mietrecht, wie sein Name besagt, zum Ziel hat, das Mietrecht aus den Bindungen der

Zwangswirtschaft zu lösen, in Verbindung damit, zu der Bildung eines gerechten Mietzinses zu führen, der für den Mieter tragbar ist und dem Vermieter einen angemessenen, der Erhaltung des Hausbesitzes dienenden Ertrag sichert. Das Gesetz setzt den Schlußstein hinter einzelne zusammenhanglose Abbaumaßnahmen und erstrebt eine grundlegende und allgemeine Bereinigung des Wohn- und Mietrechts. Diese Grundzüge erfordern für die Zeit nach dem Inkrafttreten des Gesetzes auch eine neue Würdigung, wie weit die Umstände noch weiterhin eine Mieterhöhung als ausgeschlossen ansehen lassen. Irgendwelche besonderen Umstände, die es hier ausnahmsweise rechtfertigen könnten, dem Kläger zuzumuten, sich nach dem 1. Juli 1960 mit einem Mietzins zu begnügen, der die Wirtschaftlichkeit des vermieteten Wohnraums gefährdet, sind nicht hervorgetreten.

3. Das Berufungsgericht wird hiernach zu prüfen haben, zu welchem Zeitpunkt der Kläger die auf das Abbaugesetz gestützte Erhöhungserklärung abgegeben hat (möglicherweise mit der Revisionsbegründungsschrift vom 23. Dezember 1960) und bei welchem Mietzins die Wirtschaftlichkeit des Wohnraums nicht gefährdet ist. Die Frage, wie weit die Möglichkeit der Mieterhöhung zur Beseitigung einer Gefährdung der Wirtschaftlichkeit ausgeschöpft werden kann, ist im Gesetz nicht näher geregelt. Einen Anhalt mag das Rundschreiben des Bundesministers für Wohnungsbau betr. Wohnungsfürsorge des Bundes für seine Bediensteten (einschließlich Bundeswehr); hier Mietenregelung, vom 7. Juli 1960 (BBBl 1960, 481) im Abschnitt B zu II geben (vgl. auch Pergande, Abbaugesetz, Art. X § 3 Anm. 4).

C.

Da noch nicht feststeht, ob und inwieweit der Kläger unterliegt, erschien es angemessen, dem Berufungsgericht die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen.

Bundesrichter
Dr. Gelhaar ist
beurlaubt und
verhindert zu
unterschreiben
Dr. Dorschel

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner

Bundesrichter
Mormann ist
durch Urlaub
verhindert zu
unterschreiben
Dr. Dorschel