

Nachschlagewerk: ja
 Amtliche Sammlung: nein

1. WohnungsbauG (WoBauG) v. 24. April 1950, BGBl III 2330-1, id.F.
 v. 25. August 1953, BGBl I 1047, § 3 Abs. 1;
2. WohnungsbauG (WoBauG) v. 27. Juni 1956, BGBl III 2330-2,
 § 6 Abs. 1

Zur Frage, ob ein von einer Stadtgemeinde einem Bauherrn zur Errichtung von Kleinwohnungen gegebenes und im außerordentlichen Haushaltsplan der Stadt ausgewiesenes zinsverbilligtes Darlehen "zum Bau von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt ist".

BGH, Urt. v. 30. September 1963 - VIII ZR 189/61 OLG Frankfurt a.M.
 LG Hanau

Verkündet am 30. September 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

der Firma K 1 [REDACTED]-Gesellschaft mit
beschränkter Haftung, Gesellschaft für Wohnungsbeschaffung
in H [REDACTED] a M [REDACTED], D [REDACTED]straße [REDACTED], gesetzlich vertreten durch
ihren Geschäftsführer, den Kaufmann Willy K [REDACTED] in F [REDACTED]
a M [REDACTED], Ke [REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Willy C [REDACTED] in H [REDACTED] a M [REDACTED], V [REDACTED]-
[REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 18. September 1963 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom
25. Juli 1961 wird mit der Maßgabe auf Kosten der
Beklagten zurückgewiesen, daß der erste Absatz
des Urteilsausspruches der 1. Zivilkammer des
Landgerichts Hanau vom 27. Oktober 1960 folgende
Fassung erhält:

Es wird festgestellt, daß die Beklagte für die
Dauer des Mietvertrages der Parteien nicht be-
rechtigt ist, aus diesem Mietverhältnis für
die Wohnung des Klägers in Hanau, Vogelsberg-
straße 5 II. Stock eine Kostenmiete in Höhe
von 195,- DM monatlich zu fordern.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die beklagte Wohnungsbaugesellschaft, die nach 1945 in Hanau mehrere hundert Wohnungen neu und wieder aufgebaut hat, errichtete in den Jahren 1953 und 1954 einen Block mit 32 Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Sie hatte hierfür von der Stadt H. eine Finanzierungshilfe erbeten, die ihr durch Beschluß des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung vom 10. und 23. September 1953 in Form eines mit 3 % verzinslichen Darlehens von 240 000 DM gewährt wurde. Das Darlehen war in Jahresraten von 30 000 DM ab 1. Juli 1955 zurückzuzahlen. Die Beklagte hatte sich in § 2 des Darlehensvertrages vom 19. November 1953 damit einverstanden erklärt, daß die Vergabe der Wohnungen durch die Stadt im Einvernehmen mit der Beklagten erfolgte und daß die Miete nach den Grundsätzen des Sozialen Wohnungsbaues zu berechnen war.

Der Kläger bewohnt seit der Fertigstellung in diesem Block eine Dreizimmerwohnung mit einer Fläche von rund 60 qm, für die er seit seinem Einzug im Dezember 1954 eine von der Beklagten festgesetzte Miete von 85,- DM zuzüglich 5,- DM für Sonderausstattung und 8,- DM für anteilige Abgaben bezahlt.

Mit Rundschreiben vom 15. September 1959, das die Beklagte an eine Reihe ihrer Mieter übersandte und dem eine Wirtschaftlichkeitsberechnung beigelegt war, verlangte sie von dem Kläger ab 1. Oktober 1959 eine Kostenmiete von 195,- DM je Monat. Bereits vorher hatte sie mit einem Rundschreiben vom 10. September 1958 ab 1. Oktober 1958 eine sogenannte Übergangsmiete von 120,- DM gefordert.

Der Kläger weigerte sich, eine höhere Miete zu zahlen, und erhob, nachdem er durch Schreiben der erstinstanzlichen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Prozeßbevollmächtigten der Beklagten nochmals aufgefordert worden war, die sich bei Zugrundelegung der Kostenmiete ergebenden Mietrückstände bis zum 1. April 1960 zu begleichen und anzuerkennen, daß er in Zukunft die Kostenmiete zahlen werde, Klage auf Feststellung, daß die Beklagte nicht berechtigt sei, die Kostenmiete in Höhe von 195,- DM monatlich oder die sogenannte "Übergangsmiete" in Höhe von 120,- DM monatlich zu fordern. Die Beklagte erhob Widerklage. Sie begehrte mit ihr einmal die Feststellung, daß der Kläger verpflichtet sei, ab 1. Oktober 1959 die Kostenmiete von 195,--DM monatlich zu zahlen. Außerdem verlangte sie Verurteilung des Klägers zur Zahlung der Mietrückstände für die Zeit vom 1. Oktober 1959 bis 31. Mai 1960 in Höhe von 880,- DM.

Das Landgericht hat der Klage entsprochen und die Widerklage abgewiesen.

Mit der Berufung hat die Beklagte lediglich Abweisung der Klage begehrt. Die Widerklage hat sie zurückgenommen. Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten verfolgt den Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Der Kläger beantragt die Zurückweisung der Revision mit der Maßgabe, daß festgestellt werden soll, die Beklagte sei nicht berechtigt, für die Dauer des Mietvertrages aus dem Mietverhältnis der Parteien für die Wohnung H■■■■, V■■■■-Straße ■ II. Stock die Kostenmiete in Höhe von 195,- DM zu fordern.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

Das Feststellungsinteresse des Klägers ist von dem

Berufungsgericht bejaht worden. Dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Revision erhebt hiergegen auch keine Bedenken.

Die Neufassung des Feststellungsantrages im Revisionsrechtszuge ist zulässig, weil sie lediglich eine der Klarstellung dienende Einschränkung des Antrags und keine Klageänderung enthält.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß die Beklagte die von ihr mit Schreiben vom 15. September 1959 geforderte Kostenmiete nicht verlangen könne, weil der Bau der Wohnung des Klägers durch Einsatz öffentlicher Mittel im Sinne des § 3 Abs. 1 1. WoBauG in der Fassung vom 25. August 1953 (EGBI I 1047) gefördert worden sei und die Wohnung deshalb der Preisbindung unterliege, so daß die Beklagte nicht berechtigt sei, die Miete des Klägers auf den Betrag der Kostenmiete zu erhöhen (§§ 26, 29, 42 Abs. 2 1. BMG).

Die Revision bekämpft diese Annahme ohne Erfolg.

1. Nicht zu beanstanden ist, daß das Berufungsgericht das Erste Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 25. August 1953 angewendet hat, denn das hier in Frage stehende Darlehen der Stadt H■■■■, bei dem es sich nach Ansicht des Berufungsgerichts um öffentliche Mittel im Sinne des § 3 Abs. 1 1. WoBauG handelt, ist nach dem 31. Juli 1953 (vgl. § 50 Abs. 2 1. WoBauG) und vor dem 1. Januar 1957 (§ 4 Abs. 1 Buchst. a 2. WoBauG) bewilligt worden. Auch ist die Wohnung des Klägers nach dem 31. Juli 1953 und vor dem 30. Juni 1956 (vgl. § 4 Abs. 1 Buchst. b 2. WoBauG) bezugsfertig geworden. Soweit im folgenden das Erste Wohnungsbaugesetz erwähnt ist, wird daher auf seine Neufassung vom 25. August 1953 Bezug genommen.

2. Darüber, daß die erste Voraussetzung des Begriffs "öffentliche Mittel" im Sinne des § 3 Abs. 1 1. WoBauG erfüllt ist, besteht zwischen den Parteien kein Streit. Bei dem Darlehen handelte es sich um Mittel einer Gemeinde, die im Nachtrag zum außerordentlichen Haushaltsplan der Stadt H[REDACTED] für das Rechnungsjahr 1953/54 ausgewiesen waren. Daß die Stadt sich die Mittel im Anleihewege beschafft hatte, ist in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung, wie das Berufungsgericht unter Anführung von Belegstellen zutreffend dargelegt hat.

3. Auch die weitere Voraussetzung, daß dieses Darlehen von der Stadt zum Bau von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt war, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum bejaht.

a) Es führt dazu aus: Die im Nachtragshaushaltsplan 1953/1954 hinsichtlich des Darlehens gewählte Bezeichnung "Peteiligung an Wohnungsbaugesellschaften-Darlehen an die gemeinnützige Kl[REDACTED]-GmbH (K[REDACTED])" lasse zwar nicht völlig zweifelfrei die erwähnte Zweckbestimmung der Mittel erkennen, sie reiche indessen aus, um in ihr eine § 3 1. WoBauG entsprechende Zweckbestimmung zu finden. Bereits aus dem Firmennamen der Beklagten, "Kl[REDACTED]-GmbH" ergebe sich, daß der Zweck des Darlehens auf die Beschaffung von Kleinwohnungen gerichtet sei. Besonders deutlich werde jedoch der Zweck des der Beklagten gewährten Darlehens dadurch, so meint das Berufungsgericht, daß die Empfängerin als "gemeinnützig" bezeichnet werde. Dieses Ergebnis werde noch durch den Inhalt des Beschlusses des Magistrats der Stadt H[REDACTED] über die Bewilligung des Darlehens bestärkt, und letzte Zweifel hinsichtlich der Zweckbestimmung des Darlehens würden durch § 2 des Darlehensvertrages beseitigt.

b) Diesen Gedankengängen ist jedenfalls im Ergebnis beizutreten.

Nach der im Schrifttum herrschenden Meinung (vgl. die Hinweise auf Seite 9 des Urteils des erkennenden Senats vom 28. März 1962 - VIII ZR 182/60 - LM 2. WoBauG Nr. 1 = WM 1962, 681 - das zu der im wesentlichen mit § 3 1. WoBauG übereinstimmenden Vorschrift des § 5 2. WoBauG ergangen ist) kommt es grundsätzlich auf die im öffentlichen Haushalt angegebene Zweckbestimmung an. Für den auch dem erwähnten Urteil des erkennenden Senats zugrunde liegenden Regelfall, daß aus in den öffentlichen Haushalt einer Gebietskörperschaft bereits eingestellten Mitteln Beträge für den Wohnungsbau bewilligt wurden, wird nach dieser Auffassung im allgemeinen zu verlangen sein, daß sich aus dem Haushaltstitel auch eine dem § 3 Abs. 1 1. WoBauG entsprechende Zweckbestimmung ergab, die aus ihm stammenden öffentlichen Mittel der Gebietskörperschaft seien zum Bau von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt gewesen. Der hier zu beurteilende Sachverhalt hat jedoch die Besonderheit, daß die Mittel der Beklagten nicht aus einem vorhandenen Haushaltstitel bewilligt wurden, sondern der Haushaltstitel, aus dem die Mittel stammten, die der Beklagten darlehensweise zur Verfügung gestellt wurden, erst geschaffen und in dem Nachtragshaushalt der Stadt H. untergebracht werden mußte. In diesem Zusammenhange ist auch von Bedeutung, daß die Stadt, bevor es zu der Einstellung des Darlehens in dem Nachtragshaushalt kam, sich die benötigten Mittel zuvor im Anleihewege beschaffen mußte und hierzu erst bereit war, nachdem zwischen ihr und der Beklagten nach eingehenden Verhandlungen genaue Vereinbarungen über die Rechte und

Pflichten der Beteiligten zustande gekommen waren. Jedenfalls in einem solchen Falle kann dann, wenn die Bezeichnung des Titels im Haushaltsplan nicht eindeutig auf die Zweckbestimmung der Mittel hinweist, auf die Absprachen zwischen Bauherrn und Geldgeber zurückgegriffen und aus ihnen ein Anhaltspunkt für die Auslegung der Angaben des Haushaltstitels gefunden werden. Derselben Auffassung ist offenbar auch Pergande, Abbaugesetz, 1961 § 3 1. WoBauG Anm. 1, wenn er diese Vorschrift dahin erläutert, daß sich die Zweckbestimmung der Mittel auch aus ihrer Widmung im Einzelfalle bei der Vergabe an den Bauherrn ergeben könne. Wird aber der unstreitige Inhalt der Absprachen zwischen den Beteiligten mitberücksichtigt, so bestand volle Klarheit darüber, daß die von der Beklagten zu bauenden Wohnungen für die breiten Schichten der Bevölkerung bestimmt waren. Von entscheidender Bedeutung sind in diesem Zusammenhange die Vereinbarungen, daß die Miete nach den Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaues zu berechnen war und daß von der Beklagten verhältnismäßig einfach ausgestattete, wenn auch mit gewissen zusätzlichen Einrichtungen versehen, so doch nicht den Anforderungen eines gehobenen Wohnbedarfs entsprechende Kleinwohnungen von 2 und 3 Zimmern gebaut werden sollten; denn derartige Wohnungen, die zudem nur im Einvernehmen mit der Stadt H. vergeben werden durften, waren grundsätzlich den erwähnten Kreisen vorbehalten und wurden nicht an begüterte Bürger mit hohem Einkommen vergeben. Hinzukommt folgendes: Der Stadt entstand ein erheblicher Verlust dadurch, daß sie die von ihr auf dem Kapitalmarkt aufgenommenen hochverzinslichen Geldmittel der Beklagten als Darlehen zu einem Zinssatz von nur 3 % zur Verfügung stellte. Ein solches Opfer konnte für sie aber nur dann

in Frage kommen, wenn es ihr dadurch gelang, Einwohnern mit geringem Einkommen zu einer Wohnung zu verhelfen. Bei Heranziehung der erwähnten Umstände besteht somit kein Zweifel daran, daß es sich bei dem von der Stadt H. der Beklagten gegebenen und unter dem Titel: "Beteiligung an Wohnungsbaugesellschaften-Darlehen an die gemeinnützige Kl.-GmbH (K.)" in den Nachtragshaushaltsplan eingestellten Betrag von 240 000 DM um solche öffentliche Mittel handelte, die zum Bau von Wohnungen für die breiten Schichten der Bevölkerung durch die Beklagte bestimmt waren. Diese Zweckbestimmung ist somit durch hoheitlichen Akt, nämlich die Beschlüsse des Magistrats und der Stadtverordneten-Versammlung der Stadt H., ordnungsgemäß getroffen worden und nach Lage der Sache auch der Beklagten nicht verborgen geblieben. Die hier in Frage stehende Wohnung ist deshalb öffentlich gefördert worden, so daß sie der Preisbindung unterliegt (vgl. dazu die lediglich der Klarstellung dienende Vorschrift des § 30 c 1. WoBauG in der Fassung von Artikel V Nr. 1 AbbauG).

Daran ändert auch nichts, daß ein besonderer Bewilligungsbescheid für das Darlehen an die Beklagte von der Stadt nicht erlassen worden ist, denn ein solcher Bescheid erübrigte sich hier schon deshalb, weil das Darlehen in einem besonderen Titel des Nachtragshaushalts eingesetzt war und für einen weiteren Bewilligungsbescheid kein Raum mehr blieb, nachdem Magistrat und Stadtverordneten-Versammlung der Darlehensgewährung zugestimmt hatten und der Nachtragshaushalt bewilligt worden war. Ob die Stadt H. einer etwa bestehenden öffentlich rechtlichen Pflicht zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens der Beklagten vor der Bewilligung des Darlehens ausreichend nachgekommen ist, kann dahinstehen; denn die möglicherweise

der Stadt zur Last zu legende Vernachlässigung einer solchen Pflicht ist ohne Bedeutung für die Frage der Zweckbestimmung des der Beklagten zugeflossenen Darlehens der Stadt H■■■■.

Wie der erkennende Senat in seinem oben näher bezeichneten Urteil vom 28. März 1962 weiter ausgeführt hat, kann zwar grundsätzlich der Umstand, daß eine Richtsatzmiete für die von der Beklagten unter Verwendung des Darlehens erstellten Wohnungen nicht festgesetzt worden ist, obwohl die Voraussetzungen des § 30 l. WoBauG nicht vorlagen und deshalb gemäß § 29 Abs. 2 l. WoBauG hätte verfahren werden müssen, als ein Beweisanzeichen dafür gewertet werden, daß die betreffenden Wohnungen der Preisbindung nicht unterliegen. Eine solche Würdigung scheidet hier jedoch schon aus dem Grunde aus, weil die förmliche Festsetzung einer Richtsatzmiete, um die die Preisbehörde den Magistrat der Stadt H■■■■ ausdrücklich ersucht hatte, nur auf Grund von Gegenvorstellungen der Beklagten unterblieben ist, die eine Herabsetzung der von ihr geforderten Miete befürchtete. Lediglich um der Beklagten entgegenzukommen, hat deshalb der Magistrat von der Festsetzung einer Richtsatzmiete abgesehen und durch Bescheid vom 21. November 1955 der Beklagten die Erhebung eines Zuschlages von bis zu 25 % zu der örtlichen Richtsatzmiete gestattet. Ob dieser Bescheid zulässig und sachgemäß war, kann dahinstehen; denn jedenfalls lassen sich angesichts der hier gegebenen besonderen Umstände aus dem Unterbleiben des Erlasses eines förmlichen Richtsatzmietenbescheides keine Schlüsse zugunsten der Beklagten ziehen.

Im Ergebnis läßt es sich daher nicht beanstanden, daß das Berufungsgericht die nach § 3 Abs. 1 l. WoBauG erforderliche Zweckbestimmung des von der Stadt H■■■■ gegebenen Darlehens bejaht hat.

Roquette (Bundesmietengesetze 3. Aufl. AbbauG Art. X § 3 Nr. 4 bis 6) vertritt allerdings die Auffassung, daß in allen Fällen, in denen eine Gemeinde aus Mitteln des außerordentlichen Haushalts ein Darlehen zur Schaffung von Kleinwohnungen gewährt habe, ein bloßer Förderungsvertrag der öffentlichen Hand vorliege, der nicht anders behandelt werden dürfe als ein Werkförderungsvertrag. Dieser Ansicht vermag der erkennende Senat jedoch in dieser Allgemeinheit nicht beizupflichten. Roquette läßt außer acht, daß auch Mittel aus dem außerordentlichen Haushalt einer Gebietskörperschaft, die als Darlehen für den Bau von Kleinwohnungen zur Verfügung gestellt werden, öffentliche Mittel im Sinne des § 3 Abs. 1 1. WoBauG und des § 6 Abs. 1 2. WoBauG sein können, wie vorstehend dargelegt worden ist. Handelt es sich aber um eine Förderung mit derartigen öffentlichen Mitteln, so sind die mit Hilfe des Darlehens hergestellten Wohnungen nach öffentlichem Recht in vollem Umfange preisgebunden, während die mittels Werkförderungsdarlehen hergestellten Wohnungen einer öffentlich-rechtlichen Preisbindung selbst dann, wenn es sich um steuerbegünstigten Wohnraum handelt, auf den das erste Wohnungsbaugesetz anwendbar ist, nur insoweit unterliegen, als die selbstverantwortlich gebildete Miete auf die Kostenmiete herabgesetzt werden kann (§ 45 1. WoBauG). Es besteht daher ein erheblicher Unterschied zwischen den beiden rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten, und es trifft mithin nicht zu, daß die für Werkförderungsverträge entwickelten Grundsätze über die Zulässigkeit der Mietanhebung bis zur Höhe der Kostenmiete auch auf einen Sachverhalt Anwendung finden können, wie er hier zu entscheiden ist, und der sich dadurch auszeichnet, daß es sich bei dem Förderungsdarlehen der

Gebietskörperschaft um öffentliche Mittel im Sinne des § 3 Abs. 1 1. WoBauG handelt. Da die Wohnungen von der Beklagten unter Verwendung des von der Stadt H. hingegebenen Darlehens im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau hergestellt sind, unterliegen sie weiterhin strenger Preisbindung. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, gibt das geltende Mietpreisrecht auch nach dem Inkrafttreten des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht (Abbaugesetz) vom 23. Juni 1960 (BGB I 389) dem Vermieter nicht die Möglichkeit, durch einseitige Erklärung die Miete für derartige Wohnungen bis zur Kostenmiete zu erhöhen. Die von der Beklagten abgegebene Mieterhöhungserklärung war deshalb wirkungslos. Sie berechtigt sie nicht, die Kostenmiete für die Wohnung des Klägers zu verlangen.

4. § 10 Abs. 2 1. BMG ist hier entgegen der Ansicht der Revision deshalb nicht anwendbar, weil die öffentlichen Mittel erst nach dem 25. August 1953 bewilligt worden sind. Die Beschlüsse des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung der Stadt H. über die Darlehensbewilligung sind nämlich erst im September 1953 gefaßt worden. Der klare Wortlaut der angeführten Bestimmung verbietet daher ihre Anwendung im vorliegenden Falle. Ob die vom Gesetzgeber getroffene Regelung sinnvoll erscheint oder ob die - inzwischen übrigens aufgehobene - Bestimmung besser einen anderen Inhalt erhalten hätte, hat der erkennende Senat nicht zu prüfen. Er hat die Bestimmung so anzuwenden, wie sie der Gesetzgeber geschaffen hat, und ist nicht berechtigt, aus ihr Folgen herzuleiten, die mit Wortlaut und Sinn der Bestimmung nicht vereinbar sind.

5. Da die Beklagte somit unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt die Kostenmiete für die der Preisbindung unterliegende

Wohnung des Klägers verlangen kann, ist der Feststellungsklage des Klägers, soweit sie die Kostenmiete betrifft, mit Recht stattgegeben worden. Die Forderung auf Zahlung einer Übergangsmiete ist nach dem übereinstimmenden Parteivortrag überholt. Insoweit ist auch der Revisionsantrag des Klägers eingeschränkt worden. Die Revision der Beklagten muß daher mit der aus dem Urteilsausspruch ersichtlichen Maßgabe zurückgewiesen werden.

Die Kosten der Revision sind der Beklagten gemäß §§ 97, 92 ZPO in vollem Umfange auferlegt worden, da die Zuvielforderung eine verhältnismäßig geringfügige war und besondere Kosten durch sie nicht verursacht wurden. Dasselbe gilt auch für die Kosten der beiden früheren Rechtszüge.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Mormann