

127

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

NMV 1970 § 4 Abs. 8 v. 14. Dezember 1970, BGBl I 1660

Zur Frage der Wirksamkeit der in § 4 Abs. 8 NMVO 1970
(Fassung vom 14. Dezember 1970) mit Wirkung für das
Privatrecht geregelten begrenzten Möglichkeit einer
rückwirkenden Erhöhung der Kostenmiete.

BGH, Urt. v. 7. Dezember 1977 - VIII ZR 192/76 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 192/76

URTEIL

Verkündet am

7. Dezember 1977

S c h e i b l ,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der N [REDACTED] H [REDACTED] B [REDACTED], Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, vertreten durch die Geschäftsführer Ernst Dieter Mar [REDACTED] und Reinhard Kr [REDACTED], Sch [REDACTED]straße 2/3 in B [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1.

2.

3.

4.

5.

6.

- 2 -

- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.

Beklagten und Revisionsbeklagten,



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

27. Frau Helene Wi [REDACTED] geb. Mi [REDACTED], L [REDACTED]straße [REDACTED],
B [REDACTED] [REDACTED],

Beklagte, Widerklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Dezember 1977 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Claßen, Dr. Hiddemann, Wolf und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 10. Juni 1976 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin baute in den Jahren 1971 bis 1973 in den Bezirken Bu[REDACTED] und Kr[REDACTED] von B[REDACTED] Miethäuser unter Inanspruchnahme öffentlicher Mittel. Sie wurden auf der Grundlage der von der Klägerin eingereichten Wirtschaftlichkeitsberechnungen von der Wohnungskreditanstalt B[REDACTED] (WBK) mit Bescheiden vom 11. September 1969 und 4. Februar 1970 (Bu[REDACTED]) und vom 6. Februar 1970 (Kr[REDACTED]) bewilligt. Die WBK genehmigte für die Förderungsdauer eine monatliche Durchschnittsmiete von 3,30 DM mit der Maßgabe, daß die erstmals tatsächlich entstehenden jährlichen Betriebskosten an die Stelle des in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Klägerin eingesetzten Pauschbetrages treten sollten.

Die Beklagten zu 1 bis 26 haben Wohnungen des Bauvorhabens im Bezirk Bu■■■■ gemietet, die Beklagte zu 27 eine Wohnung im Bezirk Kr■■■■. Wegen aller Einzelheiten, wie Bezugsfertigkeit, Wohnungsgröße, Mietbeginn, Mietzins und Aufwendungszuschüsse, die die Klägerin den Mietern weitergegeben hat, wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils verwiesen. In § 3 des Mietvertrages ist die Miethöhe nur vorläufig festgesetzt und ihre Änderung nach Nr. 2 Abs. 1 bis 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen der Klägerin (AVB) vorbehalten worden. Darin ist u.a. bestimmt:

- "(1) Ist für die Wohnung zunächst nur eine vorläufige Miete vereinbart worden, so hat das Wohnungsunternehmen den Mietern die endgültige Miete spätestens innerhalb eines Jahres seit Bezug der Wohnung schriftlich mitzuteilen. Dies gilt nicht, wenn die Miete von einer anderen Stelle festgesetzt oder genehmigt wird; in diesem Falle muß die Mitteilung innerhalb von 3 Monaten nach Eingang des entsprechenden Bescheides erfolgen.

Die endgültige Miete gilt ab Vertragsbeginn als vereinbart. Die bis zur endgültigen Festsetzung geleisteten Beträge gelten als Abschlagszahlungen. Im übrigen ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, bei längerer Verzögerung der endgültigen Mietfestsetzung eine Neu festsetzung vorläufiger Mieten vorzunehmen.

-
(5) Ist in anderen als den durch Abs. 3 geregelten Fällen durch allgemeine Rechtsvorschriften eine Erhöhung der Miete zugelassen, so erhöht sich die Miete von dem Termin an, der nach solchen Vorschriften zulässig ist. Das Wohnungsunternehmen kann die Erhöhung rückwirkend verlangen."

Ausgehend von mittleren Bezugsterminen am 27. April 1972 (Bu■■■■) und 9. Januar 1972 (Kr■■■■) ermittelte die Klägerin für das jeweils folgende Jahr die tatsächlich entstandenen Betriebskosten. Sie waren höher als die in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen eingesetzten geschätzten Kosten. Deshalb wandte sich die Klägerin mit Formularschreiben vom 8. August 1974 an die Mieter und verlangte von den Beklagten zu 1 bis 24, 26 und 27 rückwirkend ab 1. September 1973 und von den Beklagten zu 25 ab 1. April 1974 erhöhte Miete. Für die Zeit ab 1. September 1974 erkannten die Beklagten die Mieterhöhung an. Streit besteht über die Pflicht zur Nachzahlung, auf die das Klagebegehren gestützt ist. Die Beklagte zu 27 leistete zwar den nachgeforderten Betrag von 204,31 DM, jedoch unter Vorbehalt. Im Verlaufe des Rechtsstreits zahlten die Beklagten zu 22 nachgeforderte 322,59 DM. Insoweit ist die Hauptsache für erledigt erklärt worden.

Nachdem die WBK die Schlußrechnungen für beide Bauvorhaben anerkannt und gleichzeitig mit Bescheiden vom 13. November 1974 (Kr■■■■) und vom 21. Februar 1975 (Bu■■■■) Durchschnittsmieten von 5,35 DM (Kr■■■■) und 5,28 DM (Bu■■■■) mit der Maßgabe genehmigt hatte, daß nach tatsächlicher Feststellung der "sonstigen Betriebskosten" diese an die Stelle der in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen eingesetzten Pauschale träten, macht die Klägerin die verlangten Beträge als Teil der endgültigen Miete für den strittigen Zeitraum geltend.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und die Klägerin aufgrund der von der Beklagten zu 27 erhobenen Widerklage zur Rückzahlung des unter Vorbehalt geleisteten Betrages verurteilt.

Die Berufung der Klägerin hatte insofern Erfolg, als ihr ein Anspruch auf Nachzahlung der erhöhten Miete für drei zurückliegende Monate zuerkannt wurde.

Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt die Klägerin den abgewiesenen Teil des Nachzahlungsanspruchs weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

1. Das Berufungsgericht ist mit Recht - und auch von der Revision unbeanstandet - davon ausgegangen, daß die Klägerin nach Zugang der Bescheide der WBK vom 13. November 1974 und 21. Februar 1975 über die Anerkennung der Schlußabrechnung für die Bauvorhaben in Kr[REDACTED] und Bu[REDACTED] und die Genehmigung der Mieten in der Lage war, nunmehr die endgültigen Mieten festzulegen.

2. Das Berufungsgericht hat auch darin recht, daß die Klägerin sich in Nr. 2 Abs. 1 Satz 2 AVB vertraglich gegenüber ihren Mietern verpflichtet hat, die endgültige Miete innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Genehmigungsbescheides mitzuteilen. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Klausel sind gegeben. Die Vertragschließenden haben zunächst eine vorläufige Miete vereinbart. Die vorläufige wie die endgültige Miete war, wie geschehen, von der WBK, "einer anderen Stelle" im Sinne der Nr. 2 Abs. 1 Satz 2 AVB, zu genehmigen. Die daran anknüpfende ergänzende Auslegung der Klausel durch

die Vorinstanz, bei Nichteinhaltung der selbst gesetzten Dreimonatsfrist sei die bisher vorläufige Miete unbeschadet der Regelung unter Nr. 2 Abs. 3 AVB - welche hier unstreitig nicht Platz greift - nunmehr jedenfalls für die zurückliegende Zeit als endgültige zu zahlen, begegnet aus Rechtsgründen keinen Bedenken. Der dagegen gerichtete Angriff der Revision, die in Zweifel ziehen möchte, daß ein Anwendungsfall der Nr. 2 Abs. 1 AVB überhaupt vorliege, geht fehl. Die Revision übersieht, daß die Klägerin selbst die Nachzahlungen "als Teile der endgültigen Miete" geltend macht.

3. Durch den Ablauf der Frist nach Nr. 2 Abs. 1 Satz 2 AVB sei indessen, wie das Berufungsgericht weiter ausgeführt hat, das von der Klägerin mit Schreiben vom 8. August 1974 geltend gemachte Verlangen nach rückwirkender Erhöhung der damals vorläufigen Mieten nicht berührt worden; eine rückwirkende Erhöhung dieser Mieten sei mithin noch insoweit durchsetzbar, als die Parteien einen entsprechenden Vorbehalt vertraglich vereinbart hätten und eine rückwirkende Erhöhung öffentlich-rechtlich zulässig sei.

a) Den vertraglichen Vorbehalt einer rückwirkenden Erhöhung vorläufiger Mieten hat das Berufungsgericht im Wege der Mietvertragsauslegung bejaht. Ob Nr. 2 Abs. 5 AVB tatsächlich diesen Vorbehalt betrifft, begegnet gewichtigen Bedenken, ihnen nachzugehen ist dem erkennenden Senat indessen verwehrt, weil die von der Vorinstanz vorgenommene Wertung jedenfalls nicht unmöglich ist und von der Revision als ihr günstig nicht beanstandet wird.

b) Die preisrechtliche Zulässigkeit rückwirkender Mieterhöhungen hat die Vorinstanz aus § 72 Abs. 2 und Abs. 4 WoBauG i. Vbg. mit §§ 8 bis 8 b WoBindG und den zu ihrer Durchführung ergangenen Vorschriften, insbesondere § 4 Abs. 2 und 3 NMVO - von der Revision ebenfalls unbeanstandet - hergeleitet.

c) Die Revision wendet sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, § 4 Abs. 8 NMVO regele die Durchführung der Mieterhöhungen im privatrechtlichen Bereich.

aa) Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Ansicht, zu deren Überprüfung die Revision zugelassen worden ist, ausgeführt, § 4 Abs. 8 NMVO unterscheide nicht, ob es sich um Erhöhungen von endgültigen oder nur vorläufigen Mieten handele und sei deshalb auf das Erhöhungsverlangen der Klägerin vom 8. August 1974 anzuwenden. Die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 4 Abs. 8 NMVO, Vereinbarung der jeweils zulässigen Miete im Verträge, sei erfüllt. Ob das Formularschreiben vom 8. August 1974 den formellen Anforderungen des hier entsprechend anzuwendenden § 10 Abs. 1 WoBindG genüge, sei zweifelhaft, aber nicht entscheidungserheblich, weil die Erhöhungsbeträge im vorliegenden Falle unstreitig sind. Für einen zurückliegenden Zeitraum von mehr als drei Monaten - und höchstens einem Jahr - sei gemäß § 4 Abs. 8 Satz 2 NMVO eine Nachforderung nur zulässig, wenn der Vermieter innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung der laufenden Aufwendungen dem Mieter die bevorstehende Mieterhöhung und deren Gründe mitgeteilt habe. Das habe die Klägerin nicht getan. Selbst wenn unterstellt würde, sie habe für die in Rede stehenden Bauvorhaben die angenommenen mittleren Bezugstermine

einsetzen dürfen, so hätte die Klägerin doch unverzüglich nach dem 9. Januar 1974 bzw. 27. April 1974 die Mieterhöhungen zumindest ankündigen müssen. Das Schreiben vom 8. August 1974 sei jedenfalls zu spät gekommen, um rückwirkende Erhöhungen für ein ganzes Jahr zu rechtfertigen.

bb) Die Revision zieht zu Unrecht in Zweifel, daß § 4 Abs. 8 NMVO in dem Sinne, in welchem das Berufungsgericht die Vorschrift angewandt hat, nicht von der Ermächtigung des § 28 WoBindG gedeckt sei, weil § 28 WoBindG keine Ermächtigung zum Eingriff in bestimmte privatrechtliche Verhältnisse vorsehe.

Die von der Klägerin errichteten Wohnungen, für die sie in diesem Rechtsstreit rückwirkend erhöhte Mietbeträge geltend macht, sind öffentlich geförderte Wohnungen. Für sie darf keine höhere Miete als die Kostenmiete oder die sogenannte Vergleichsmiete gefordert werden (§ 8 WoBindG). Mit dem Entschluß zur Inanspruchnahme öffentlicher Mittel, den zu fassen der Klägerin freistand, hat sie sich der Mietpreisbindung unterworfen und damit freiwillig für die Förderungsdauer auf eine darüber hinausgehende wirtschaftliche Nutzung ihres Eigentums verzichtet. Für die Berechnung der Kostenmiete sind die §§ 8 a und 8 b WoBindG maßgebend. Die notwendigen mietpreisrechtlichen Durchführungsvorschriften zu den §§ 8 a und 8 b WoBindG, wie insbesondere die Erhöhung der Kostenmiete bei Steigerung der laufenden Aufwendungen, um die es im vorliegenden Falle allein geht, sind in der Neubaumietenverordnung 1970 vom 14. Dezember 1970 (BGBl I S. 1660 - neu gefaßt am 21. Februar 1975 = BGBl I S. 594) getroffen worden (vgl. dazu Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht,

Bd. 3, WoBindG § 28 Anm. 2). Die Erhöhung der Kostenmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen ist eine Wohltat, die der Gesetzgeber dem an die Kostenmiete gebundenen Vermieter erweist. Diesen Charakter verliert sie nicht dadurch, daß der Zeitpunkt für ihr Wirksamwerden in der Durchführungsbestimmung des § 4 Abs. 8 NMVO, was die Vergangenheit angeht, begrenzt worden ist, dies umso weniger, als es mietpreisrechtlich in § 8 a Abs. 2 Satz 3 WoBindG selbst bereits geschehen ist. Die gesetzliche Mietpreisbindung, der sich die Klägerin unterworfen hat, schließt die Befugnis zur Regelung der preisrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhöhung der Kostenmiete ebenso ein, wie die Festlegung des Zeitpunkts ihres Wirksamwerdens. § 4 Abs. 8 NMVO ist deshalb der Sache nach von der Ermächtigung des § 28 WoBindG gedeckt. Für die privatrechtliche Verwirklichung einer einseitigen Mieterhöhung hat der Gesetzgeber übrigens in § 10 Abs. 2 WoBindG (Fassung vom 31. Januar 1974 = BGBl 1974 I 137) hinsichtlich der rückwirkenden Erhöhung von Betriebskosten den im wesentlichen gleichen zeitlichen Rahmen abgesteckt. Von einem grundgesetzwidrigen Eingriff in Eigentumsrechte der Klägerin (Art. 14 GG), welchen die Revision rügt, kann danach keine Rede sein.

cc) Die Revision rügt schließlich vergeblich, § 4 Abs. 8 NMVO habe im vorliegenden Falle deshalb nicht angewandt werden dürfen, weil es sich um die Erhöhung vorläufiger Mieten handele und insofern die Interessenlage anders zu bewerten sei, als bei der Erhöhung von endgültigen Mieten. Das Berufungsgericht hat darin recht, daß § 4 Abs. 8 NMVO nicht zwischen rückwirkendem Wirksamwerden vorläufiger oder endgültiger Mieterhöhungen unterscheidet, sondern gleichermaßen für alle nach

§ 4 Abs. 1 bis 5 NMVO zulässigen Mieterhöhungen gilt, z.B. auch für die Durchführung einer vorläufigen Mieterhöhung nach § 4 Abs. 2 NMVO. Auch in diesem Zusammenhang übersieht die Revision, daß es in der Natur der Preisbindung, der sich die Klägerin unterworfen hat, liegt, daß der Gesetzgeber die privatrechtlichen Möglichkeiten einer rückwirkenden Inkraftsetzung erhöhter Mieten im Interesse der durch die Wohnungsbauförderung mit öffentlichen Mitteln begünstigten Mieter, wie geschehen, begrenzen durfte. Das mit den Mitteln des öffentlichen Rechts geschützte Interesse des Mieters daran, nicht über einen eng begrenzten Zeitraum von 3 Monaten hinaus ohne rechtzeitige Ankündigung mit Nachforderungen belastet zu werden, besteht - entgegen der Ansicht der Revision - gleichgültig, ob eine vorläufige oder eine endgültige Miete rückwirkend erhöht werden soll.

dd) Die Feststellung des Berufungsgerichts, daß das Schreiben der Klägerin vom 8. August 1974 den Anforderungen des § 4 Abs. 8 Satz 2 NMVO, soweit es um die rückwirkende Erhöhung der Mieten für einen 3 Monate übersteigenden Zeitraum geht, nicht genügt, greift die Revision nicht an. Sie ist aus Rechtsgründen auch nicht zu beanstanden.

4. Die Kosten des erfolglos gebliebenen Rechtsmittels muß die Klägerin tragen (§ 97 ZPO).

Braxmaier

Claßen

Dr. Hiddemann

Wolf

Dr. Brunotte