

2140 063

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GG Art. 3; I. BundesmietenG § 22

§ 22 I. BMG verstößt nicht gegen Art. 3 GG.

BGH, Urt. v. 18. November 1968 - VIII ZR 196/66 - OLG München
LG München

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 196/66

URTEIL

Verkündet am

18. November 1968
Klett,
Justizhauptsekretär.

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

des August M [REDACTED] in P [REDACTED],
K [REDACTED]-S [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Maria M [REDACTED] in P [REDACTED],
K [REDACTED]-S [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.h.c. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. November 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Messner und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 8. Juni 1966 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin des Hauses P [REDACTED] bei M [REDACTED], K [REDACTED]-S [REDACTED]-Straße [REDACTED], das sie 1960 unter Inanspruchnahme von Grundsteuervergünstigung errichtet hat. Der Kläger mietete mit schriftlichem Vertrag vom 8. August 1960 eine Dreizimmerwohnung zu einem monatlichen Mietzins von 240 DM auf die Dauer von 25 Jahren. Er leistete einen verlorenen Baukostenzuschuß von 3 000 DM sowie ein unverzinsliches Mieterdarlehen in gleicher Höhe, das durch Verrechnung auf den Mietzins in einer Höhe von monatlich 10 DM zu tilgen war. § 17 des Mietvertrages lautet auszugsweise:

"Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins um den auf das Mietobjekt entfallenden Mehrbetrag zu erhöhen, wenn und sobald durch Neueinführung oder Erhöhung von Gebühren, Abgaben oder sonstigen, im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Anwesen stehenden Belastungen Mehraufwendungen des Vermieters gegenüber dem Zustand z.Zt. des Vertragsabschlusses eintreten.



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



(Für Mietverhältnisse, die den Preisvorschriften unterliegen):

Der Mieter verpflichtet sich, eine vom Vermieter künftig in preisrechtlich zulässiger Weise geforderte erhöhte Miete einschließlich etwaiger Umlagen vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab zu bezahlen."

Das Mietverhältnis begann Anfang 1961.

Mit Schreiben vom 28. Dezember 1964 verlangte die Beklagte unter Berufung auf die §§ 18, 22 1. BMG und unter Beifügung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ab 1. Februar 1965 eine monatliche Kostenmiete von 379,93 DM.

Der Kläger hat beantragt, festzustellen, daß die Mieterhöhung unwirksam ist, hilfsweise, daß sie jedenfalls der Höhe nach unwirksam ist. Das Landgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben. Im Berufungsverfahren hat der Kläger nur noch Einwendungen zum Grund erhoben, seinen Hilfsantrag also nicht mehr weiterverfolgt. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Hiergegen wendet sich die Revision des Klägers, mit der er seinen Antrag auf Zurückweisung der Berufung weiterverfolgt. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Die Revision bezweifelt zu Unrecht die Verfassungsmäßigkeit des § 22 1. BMG. Sie meint, der Gleichheitsgrundsatz sei verletzt, weil der Vermieter freifinanzierter Wohnungen an die vertragliche Preisvereinbarung gebunden sei, während der Vermieter steuerbegünstigten Wohnraums sich im Wege einseitiger Erklärung (§ 18 1. BMG) zu Lasten des Mieters von der getroffe-

nen Preisabsprache lösen könne, obgleich auch er bei Vertragsschluß keiner Beschränkung in Bezug auf die Preisvereinbarung unterworfen sei.

Eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes liegt nicht vor. Freifinanzierter Wohnraum unterliegt bei der Neuvermietung keinerlei Preisbeschränkung (§ 46 I. WoBauG; § 87 II. WoBauG). Das ist bei steuerbegünstigtem Wohnraum anders. Richtig ist zwar, daß bei der Neuvermietung steuerbegünstigten Wohnraums eine selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbart werden kann (§ 45 Abs. 1 I. WoBauG; § 85 Abs. 1 II. WoBauG). Insofern herrscht auch hier in gewissem Sinne Preisfreiheit und damit Vertragsfreiheit (Senatsurteil vom 8. Februar 1961 - VIII ZR 40/60 - IM BGB § 22 1. BMG Nr. 2 = WM 1961, 610). Sie ist aber auflösend bedingt durch eine schriftliche Erklärung des Mieters, durch die dieser sich auf die Kostenmiete beruft mit der Wirkung, daß dann die die Kostenmiete übersteigende Mietzinsvereinbarung unwirksam ist (§ 45 Abs. 2 I. WoBauG; § 85 Abs. 2 II. WoBauG). Wenn diese Erklärung auch nur innerhalb eines Jahres nach Vertragsschluß abgegeben werden kann, so sieht sich doch der Vermieter dem Druck ausgesetzt, eine vereinbarte Vertragsmiete möglicherweise alsbald auf die Kostenmiete herabgesetzt zu sehen. Es liegt daher nahe, daß er im Regelfalle, wenn er sich nicht von vornherein auf die Kostenmiete beschränkt, die an sich mögliche Marktmiete nicht in vollem Umfange ausschöpft, um den Mieter nicht zu einem Vorgehen nach § 45 Abs. 2 I. WoBauG bzw. § 85 Abs. 2 II. WoBauG zu veranlassen. Das aber wiederum birgt die Gefahr in sich, daß etwaige künftige Kostensteigerungen bei der Preisvereinbarung nicht in dem Maße berücksichtigt werden, wie das bei

völliger Preisfreiheit wie bei freifinanziertem Wohnraum regelmäßig der Fall wäre, so daß bei einer Erhöhung der Kosten der Vermieter steuerbegünstigten Wohnraums nur noch eine Miete erhält, die nicht einmal mehr seine Kosten deckt. Ersichtlich ist das der gesetzgeberische Grund für die Regelung des § 22 1. BMG (ebenso Pergande, Abbaugesetz § 22 1. BMG Anm. 2).

Da schon deswegen keine Rede davon sein kann, daß der Gesetzgeber Gleiches, nämlich die Vermietung freifinanzierten und steuerbegünstigten Wohnraums, in bezug auf die Möglichkeit der Preisgestaltung ungleich behandelt habe, kann offenbleiben, ob sich das Mieterhöhungsrecht nicht auch deshalb rechtfertigt, weil jedenfalls bei grundsteuerbegünstigtem Wohnraum in den sogenannten "schwarzen" Kreisen der Mieter Mieterschutz genießt, was bei freifinanziertem Wohnraum nicht der Fall ist (§ 31 a Abs. 1 und Abs. 2 a MSchG; vgl. dazu Senatsurteil vom 18. März 1968 - VIII ZR 86/66 - WM 1968, 537).

Eine andere Beurteilung ist auch nicht deshalb angezeigt, weil, wie die Revision meint, nach dem Außerkrafttreten des Mietpreisrechts in den weißen Kreisen dort nunmehr auch der Vermieter steuerbegünstigten Wohnraums keine Möglichkeit mehr hat, durch einseitige Erklärung den Mietzins zu erhöhen, während die §§ 18, 22 1. BMG in den schwarzen Kreisen zunächst noch weiter anwendbar bleiben. Diese Ungleichheit beruht nicht auf § 22 1. BMG, sondern ergibt sich aus der an die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt angepaßten gebietsweisen und stufenweisen Beseitigung des Mietpreisrechts.

2. Unstreitig war die Mieterhöhungserklärung der Beklagten formell in Ordnung, und unstreitig über-

schreitet der von ihr verlangte Mehrmietzins nicht die nach § 22 Abs. 2 1. BMG zulässige Kostenmiete. Die Klage könnte daher nur Erfolg haben, wenn der Beklagten nach § 19 1. BMG kein Recht zustand, den Mietzins einseitig zu erhöhen.

a) Eine Anwendung des § 19 Abs. 2 1. BMG kommt, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, nicht in Betracht. Bei einer Monatsmiete von 240 DM ist der verlorene Baukostenzuschuß von 3 000 DM nach dem in § 19 Abs. 2 Satz 2 1. BMG festgelegten Maßstab nach 49 Monaten Mietzeit am 1. Februar 1965, dem Zeitpunkt, von dem an die Mieterhöhung verlangt wird, bis auf einen Rest von 60 DM als getilgt anzusehen. Da dieser Betrag geringer ist als eine Vierteljahresmiete ($240 \times 3 = 720$ DM), kann er im Rahmen des § 19 Abs. 2 1. BMG nach ausdrücklicher gesetzlicher Regelung keine Berücksichtigung finden.

b) Ein Mieterhöhungsausschluß ergibt sich auch nicht aus den Umständen (§ 19 Abs. 1 1. BMG).

aa) Zweifelhaft ist, ob insoweit allein auf die Regelung des § 17 Abs. 2 des Mietvertrages abgestellt werden kann. Deren Inhalt geht zwar dahin, daß der Kläger sich zur Zahlung einer von der Beklagten künftig in preisrechtlich zulässiger Weise geforderten erhöhten Miete verpflichtet. Wäre diese Bestimmung anzuwenden, so wäre eine Mietpreiserhöhung ausdrücklich zugelassen. Sie steht aber unter der Überschrift "Für Mietverhältnisse, die den Preisvorschriften unterliegen". Da es sich um einen Formularvertrag handelt, liegt es nahe, daß diese Bestimmung sich an § 26 1. BMG anlehnt, wonach preisgebunden der Wohnraum ist, der den Preisvorschriften unterliegt. Davon scheint auch das Berufungsgericht ausgegangen zu

sein. Es meint nämlich, steuerbegünstigter Wohnraum unterliege mit Rücksicht auf das dem Mieter gegebene Recht, die Herabsetzung der Vertragsmiete auf die Kostenmiete zu verlangen (§ 45 Abs. 2 I. WoBauG; § 85 Abs. 2 II. WoBauG), der Preisbindung. Nach Abs. 5 bzw. Abs. 4 der beiden genannten Vorschriften ist indessen der Mietzins steuerbegünstigten Wohnraums nur dann gebunden, wenn der Mieter von seinem in Abs. 2 gewährten Recht Gebrauch macht. Das ist hier nicht geschehen. In Wirklichkeit liegt in derartigen Fällen keine Preisbindung, sondern - jedenfalls bis zum Ablauf eines Jahres nach der Mietzinsvereinbarung - eine auflösend bedingte Mietpreisfreigabe vor (Senatsurteil vom 8. Februar 1961 aaO).

Möglich erscheint allerdings eine Auslegung des § 17 Abs. 2 dahin, unter die Preisvorschriften im Sinne dieser Regelung falle jedes Mietverhältnis, auf das irgendwelche Vorschriften des Mietpreisrechts anzuwenden seien, auch wenn es sich nicht um eine die Preisbindung bewirkende Preisvorschrift im eigentlichen Sinne handle; dazu gehöre auch § 22 I. BMG, der nicht nur dem Vermieter ein Mieterhöhungsrecht gibt, sondern in Abs. 2 auch den Maßstab festlegt, an den die Erhöhung sich zu halten hat. So hat das Berufungsgericht den Vertrag jedoch nicht ausgelegt, und eine eigene Auslegung ist dem Senat, auch wenn es sich um einen Formularvertrag handelt, nicht möglich, weil keine Feststellung darüber vorliegt, daß es sich hierbei um eine überörtlich geltende Vertragsbestimmung handelt.

bb) Das Berufungsgericht hat die Tatsache, daß § 17 Abs. 2 nicht gestrichen worden ist, im Rahmen der zur Anwendung des § 19 Abs. 1 I. BMG angestellten Erwägungen aber als einen Umstand gewürdigt, der

gegen die Annahme eines Mieterhöhungsausschlusses spricht. Das entspricht der Rechtsprechung des erkennenden Senats (Urteil vom 18. März 1968 - VIII ZR 86/66 - WM 1968, 537, 539). Das Berufungsgericht meint auch, aus dem in § 17 Abs. 1 des Vertrages dem Vermieter gewährten Recht, die Miete bei Erhöhung von Gebühren, Abgaben und sonstigen mit dem Anwesen in Zusammenhang stehenden Belastungen erhöhen zu dürfen, ergebe sich nicht, daß die Mieterhöhung aus anderen Gründen ausgeschlossen sein solle. Davon, daß diese Würdigung, wie die Revision zu meinen scheint, unmöglich wäre, kann keine Rede sein (Senatsurteil vom 2. Juli 1957 - VIII ZR 322/56 - WM 1957, 1223, 1225).

cc) Das Berufungsgericht führt weiter aus, die Vereinbarung eines verlorenen Baukostenzuschusses und die Gewährung eines zinslosen Mieterdarlehens reiche für eine Versagung des Rechts zur Mieterhöhung nicht aus. Unstreitig habe die Beklagte bei den Vertragsverhandlungen auf einer kostendeckenden Miete bestanden und den Versuch des Klägers, einen niedrigeren Mietzins zu erreichen, zurückgewiesen. Irgendwelche Anhaltspunkte dafür, daß der Beklagten gerade an der Gewinnung des Klägers als Mieter gelegen gewesen sei, lägen nicht vor. Die von ihm gewährten Leistungen hätten damals im Rahmen des üblichen gelegen und wären von vielen "gleichwertigen" Interessenten geboten worden. Bei dieser Sachlage spreche auch die Vereinbarung einer Vertragsdauer von 25 Jahren nicht für einen Ausschluß des Rechts auf Mieterhöhung. Im Gegenteil, bei der Ermittlung des beiderseitigen hypothetischen Vertragswillens sei gerade nicht anzunehmen, daß sich die Beklagte auf einen 25-jährigen Mietvertrag eingelassen hätte, wenn die Möglichkeit einer späteren Mietzins-erhöhung ausgeschlossen worden wäre.

Diese Erwägungen halten sich an die Grundsätze, die der erkennende Senat zu § 19 Abs. 1 l. BMG entwickelt hat (BGHZ 26, 310; Senatsurteil vom 18. März 1968 aaO und die dort angeführten Entscheidungen). Was die Revision dagegen vorbringt, ist im Ergebnis nur der Versuch, ihre Würdigung an die Stelle der tatrichterlichen Ausführungen des Berufungsgerichts zu setzen. Damit begibt sie sich auf ein ihr durch das Gesetz verschlossenes Gebiet. Das Berufungsgericht hat auch nicht überschen, daß bei der Prüfung der Anwendbarkeit des § 19 Abs. 1 l. BMG auf den hypothetischen Parteivillen abzustellen ist. Tatsachen, aus denen es hätte folgern können, das finanzielle Opfer, das der Kläger bei Abschluß des Mietvertrages brachte, sei so groß gewesen und habe zu einer so erheblichen Entlastung der Beklagten geführt, daß sich daraus ein Ausschluß der Mieterhöhung ergebe, sind vom Kläger nicht behauptet worden. Da § 19 l. BMG gegenüber § 18 einen zugunsten des Mieters wirkenden Ausnahmetatbestand enthält (Urteil des erkennenden Senats vom 26. September 1958 - VIII ZR 121/57 - WM 1958, 1420, 1421), wäre es Sache des Klägers gewesen, insoweit seinen Vortrag in den Tatsacheninstanzen zu ergänzen. Ein Versäumnis des Berufungsgerichts bei der Aufklärung und Würdigung des Sachverhalts in dieser Richtung (§§ 139, 286 ZPO) ist von der Revision auch nicht geltend gemacht worden.

3. Das angefochtene Urteil stellt sich somit als zutreffend dar. Die Revision war deshalb mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Messner

Braxmaier