

Nachschlagewerk: ja
Antliche Sammlung: nein

Ges. über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft
und über ein soziales Mietrecht v. 23. Juni 1960,
BGBl III 402 - 24, Art. X § 3

Art. X § 3 AbbauG gilt nicht für Werkförderungs-
darlehen Privater.

BGH, Urt. v. 7. April 1965 - VIII ZR 200/65 OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 200/63

URTEIL

Verkündet am

7. April 1965
Klett, Justiz-
obersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Kauffrau Elisabeth E [REDACTED] in E [REDACTED],
W [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

gegen

- 1) die Firma S [REDACTED] & H [REDACTED] Aktiengesellschaft, vertreten durch ihren Vorstand Hans K [REDACTED], Georg S [REDACTED], Paul B [REDACTED], Werner von L [REDACTED], Adolf L [REDACTED], Kurt M [REDACTED], Hans Ferdinand M [REDACTED], Eduard M [REDACTED], Ferdinand M [REDACTED], Kurt R [REDACTED], Josef Sch [REDACTED] und Gerd T [REDACTED], [REDACTED], in E [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],
- 2) der Firma S [REDACTED]-S [REDACTED]-Werke Aktiengesellschaft vertreten durch ihren Vorstand Friedrich B [REDACTED], Bernhard P [REDACTED], Heinz G [REDACTED], Albrecht G [REDACTED], Wilhelm L [REDACTED], Wilhelm L [REDACTED], Adolf L [REDACTED], Hans M [REDACTED], Ferdinand M [REDACTED] und Gerd T [REDACTED], Zweigniederlassung E [REDACTED], in E [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerinnen und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. April 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm/Westf. vom 30. April 1963 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

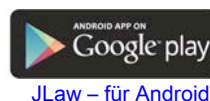
Tatbestand:

Die Beklagte erwarb 1955 die Grundstücke Essen, S. Straße und . Die Gebäude auf diesen Grundstücken waren im Kriege zerstört worden. Die Beklagte errichtete auf dem Grundstück S. Straße ein viergeschossiges Wohnhaus mit 10 Wohnungen, das öffentlich gefördert wurde, und auf dem Grundstück Nr. 16 einen kleinen freifinanzierten Zwischenbau für eine Zahnarztpraxis. Die vor Baubeginn aufgestellte ursprüngliche Wirtschaftlichkeitsberechnung sah auch in dem Zwischenbau eine öffentlich geförderte Wohnung vor. Die Finanzierung der Baukosten sollte durch eine erststellige Hypothek von 24 600 DM, ein mit 1 % verzinsliches Landesdarlehen von 64 000 DM und ein zinsloses Mieterdarlehen in Höhe von 70 000 DM aus sogenannten 7c-Geldern erfolgen, die Durchschnittsmiete 1,20 DM je qm Wohnfläche für sämtliche 11 Wohnungen betragen.

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



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



Am 30. November 1955 kam es zum Abschluß eines sogenannten Werkförderungsvertrags zwischen den Klägerinnen und der Beklagten, durch den sich die Klägerinnen bereit erklärten, der Beklagten zur Schaffung der 10 Wohnungen auf dem Grundstück S [REDACTED] straße [REDACTED] ein unverzinsliches Darlehen in Höhe von 70 000 DM zu gewähren, das mit jährlich $3 \frac{1}{3} \%$ der Darlehenssumme bis zum 30. September 1967 zu tilgen ist. Die Beklagte übernahm für die Laufzeit des Darlehens die Verpflichtung, die Wohnungen nur an von der Zweitklägerin benannte Betriebsangehörige der Klägerinnen zu einem Mietzins zu vermieten, der den Betrag von 1,25 DM je Quadratmeter monatlich im Durchschnitt nicht überstieg. § 4 Absatz 3 des Vertrages lautet wörtlich:

"Eine Erhöhung der Miete ist während der Dauer dieses Vertrages ausgeschlossen, jedoch kann eine Erhöhung der öffentlichrechtlichen Abgaben anteilmäßig umgelegt werden."

Durch Bescheid der Stadt Essen vom 12. Oktober 1955, welcher der Beklagten jedoch erst im Januar 1956 zugeht, wurde ihr für die Errichtung von 11 Wohnungen auf den Grundstücken Essen, S [REDACTED] straße [REDACTED] und [REDACTED] ein Landesdarlehen von 64 000 DM bewilligt. Die Durchschnittsmiete wurde auf monatlich 1,20 DM je Quadratmeter Wohnfläche vorläufig festgesetzt.

Nach Baubeginn stellte sich heraus, daß infolge vorgefundener Bombentrichter auf dem Grundstück S [REDACTED] straße [REDACTED] und wegen des schlechten Baugrundes eine Tieferfundierung erforderlich war, die Mehrkosten in Höhe von 13 500 DM verursachte. Die Beklagte bat deshalb um Bereitstellung von weiteren Landesmitteln in Höhe von 8 000 DM und erklärte, weitere 5 000 DM sollten dadurch gedeckt werden, daß als zusätzliche Ausstattung vorgesehene besondere

Betriebseinrichtungen für das Gebäude wegfielen. Durch Schreiben vom 27. April 1956 erkannte die Stadt Essen die Mehrkosten mit 13 500 DM an und teilte der Beklagten mit, daß sie die Nachbewilligung von Landesmitteln bis zur Höhe von 8 000 DM vorgemerkt habe.

Die Räume in dem Zwischenbau wurden später aus der Finanzierung mit öffentlichen Mitteln herausgenommen. Deshalb wurde das Landesdarlehen auf 57 100 DM gekürzt.

Die 10 Wohnungen auf dem Grundstück S [REDACTED] straße [REDACTED] wurden bis Ende 1956 fertiggestellt und von Arbeitnehmern der Klägerinnen bezogen.

Nach der anerkannten Schlußrechnung stellten sich die Gesamtbaukosten auf rund 194 000 DM, wovon auf das Wohngebäude S [REDACTED] straße [REDACTED] rund [REDACTED] DM entfielen. Mit Schreiben vom 15. August 1958 bat die Beklagte, die Landesmittel um 14 300 DM zu erhöhen. Die Stadt Essen antwortete unter dem 22. August 1958, daß eine Nachfinanzierung mit weiteren Landesmitteln nicht möglich sei. Sie erklärte sich aber mit einer Anhebung der vorläufig festgesetzten Durchschnittsmiete einverstanden. Auf diesem Standpunkt beharrte sie auch, nachdem die Beklagte darauf hingewiesen hatte, daß sie durch den Werkförderungsvertrag mit den Klägerinnen an eine Durchschnittsmiete von 1,25 DM gebunden sei.

Mit Bescheid der Stadt Essen vom 24. August 1959 wurden der Zinssatz für das Landesdarlehen auf 0,5 % und die monatliche Durchschnittsmiete auf 1,42 DM je qm Wohnfläche festgesetzt.

Unter Bezugnahme auf diese Festsetzung verlangte die Klägerin, die mit den Mietern keine schriftlichen Mietverträge abgeschlossen hatte, mit Schreiben ihres Bevoll-

mächtigten vom 30. März 1961 von sämtlichen Mietern des Wohnhauses S [REDACTED] straße [REDACTED] ab 1. Mai 1961 eine monatliche Miete von 1,52 DM je qm Wohnfläche, die sie in der Weise errechnete, daß sie die in dem Bescheid festgestellte Durchschnittsmiete noch um einen Zuschlag von 0,10 DM je qm gemäß § 30 a Absatz 1 1.WoBauG erhöhte.

Da die Mieter sich weigerten, die von der Beklagten beanspruchte Miete zu zahlen, erhob die Beklagte im Juni 1961 Klage gegen den Mieter P [REDACTED] auf Feststellung, daß dieser ab 1. Mai 1961 die von ihr errechnete Miete schulde (Akten 12 C 393/61 - AG Essen). Das Amtsgericht wies die Klage ab. Im Berufungsrechtszuge verlangte die Beklagte, nachdem der Mieter P [REDACTED] inzwischen aus der Wohnung ausgezogen war, die Zahlung des Unterschiedsbetrages zwischen der tatsächlich entrichteten und der von ihr errechneten höheren Miete bis zum Auszuge in Höhe von 53,25 DM. Das Landgericht entsprach diesem Antrage.

Darauf erhoben die Klägerinnen Klage auf Feststellung, daß die Beklagte nicht berechtigt sei, für die Laufzeit des Werkförderungsvertrages für die zehn an Betriebsangehörige der Klägerin in ihrem Hause vermieteten Wohnungen einen monatlichen Mietzins von mehr als 1,25 DM je qm zu fordern.

Das Landgericht gab der Klage statt. Die Berufung der Beklagten wurde mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Feststellung nicht eine etwaige Erhöhung der Umlage der öffentlichrechtlichen Abgaben umfassen sollte.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Klägerinnen erstreben, verfolgt die Beklagte ihr Begehren auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

A.

Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht angenommen, daß sich das Feststellungsbegehren der Klägerinnen lediglich auf die Frage bezieht, ob die Beklagte während der Laufzeit des Werkförderungsvertrages mit den Klägerinnen von den Mietern, die sämtlich deren Arbeitnehmer sind, eine Miete verlangen kann, die nach einem Durchschnittssatz von mehr als 1,25 LM je qm berechnet ist. Ebenso unterliegt es keinen Bedenken, daß das Berufungsgericht ein rechtliches Interesse der Klägerinnen an der von ihnen begehrten Feststellung bejaht hat. Insoweit werden von der Revision auch keine Angriffe gegen das Berufungsurteil erhoben.

B.

Mit Recht hält das Berufungsgericht die Beklagte an die Vereinbarung der Parteien über den Ausschluß der Mieterhöhung (§ 4 Abs. 3 des Vertrages vom 30. November 1955) für gebunden (vgl. § 19 Abs. 1 I. BMG).

I. Art. X § 3 a des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht (AbbauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I 389) greift zugunsten der Beklagten nicht ein.

1. Eine unmittelbare Anwendung dieser Bestimmung ist, wie die Revision nicht verkennt, nicht möglich. Denn die Klägerinnen sind Aktiengesellschaften des Privatrechts.

Das Werkförderungsdarlehen, das sie der Beklagten aus ihren privaten Mitteln gewährt haben, stammt sonach nicht, wie in Art. X § 3 AbbauG vorausgesetzt ist, aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts. Daran wird auch dadurch nichts geändert, daß die Klägerinnen infolge der Hergabe der Mittel gemäß § 7 c EStG steuerliche Vorteile hatten, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat.

2. Entgegen der Auffassung der Revision kommt aber auch eine entsprechende Anwendung des Art. X § 3 AbbauG auf Werkförderungsdarlehen nicht in Betracht.

a) Die Revision stützt ihre Ansicht in erster Linie auf das Urteil des erkennenden Senats vom 8. Juli 1963 - VIII ZR 162/60 - (LM I. BMG § 19 Nr. 9 = WM 1963, 1027). In diesem Urteil hat der erkennende Senat sich auf den Standpunkt gestellt, daß eine entsprechende Anwendung des Art. X § 3 AbbauG dann geboten ist, wenn eine öffentliche Körperschaft, die nicht zu den Gebietskörperschaften gehört, einem Vermieter ein Förderungsdarlehen aus ihren Mitteln gewährt. Dagegen ist die Frage, ob eine entsprechende Anwendung der erwähnten Vorschrift auch dann möglich ist, wenn ein Werkförderungsdarlehen von einer juristischen Person des Privatrechts gegeben wurde, in dem angeführten Urteil des erkennenden Senats nicht beantwortet. Sie ist entgegen der Ansicht der Revision zu verneinen.

b) Die entsprechende Anwendung einer gesetzlichen Vorschrift bedeutet, daß ihre Rechtsfolge auf einen Sachverhalt ausgedehnt wird, der die Voraussetzungen des gesetzlichen Tatbestandes nicht vollständig erfüllt, ihm aber ähnlich ist. Ihre innere Rechtfertigung erhält die Analogie aus dem Gebot der Gerechtigkeit, Gleichbedeutendes rechtlich gleich zu behandeln. Sie ist daher nur dann zulässig, wenn der im Einzelfall feststehende Sachverhalt

mit dem gesetzlichen Tatbestand in allen wesentlichen Punkten übereinstimmt, die Unterschiede dagegen nur Unwesentliches betreffen (vgl. Larenz, Methodenlehre der Rechtswissenschaft 1960 S. 288 f; Dahm, Deutsches Recht 2. Aufl. S. 52). Ist das zu bejahen, so steht damit gleichzeitig fest, daß das Gesetz eine Lücke aufweist, die der Richter mit Hilfe der analogen Anwendung zu schließen hat (vgl. Larenz aaO S. 291). Ob die Unterschiede der zu vergleichenden Fälle nur Unwesentliches oder vielmehr Wesentliches betreffen, ob das Gesetz also lückenhaft ist oder nicht, kann nur durch eine Wertung ermittelt werden, die an der rechtspolitischen Zwecksetzung der infrage stehenden Gesetzesnorm ausgerichtet ist (vgl. Bartholomeyczik, Die Kunst der Gesetzesauslegung 1951 S. 84).

Entscheidend ist hiernach im vorliegenden Falle, ob die Herkunft des Förderungsdarlehens aus einem öffentlichen Haushalt - oder nach der Auslegung des erkennenden Senats jedenfalls aus Mitteln einer öffentlichen Körperschaft - nach der Wertung des Gesetzgebers als wesentliches Tatbestandsmerkmal des Art. X § 3 AbbauG anzusehen ist. Das ist zu bejahen.

aa) Die Entstehungsgeschichte der Vorschrift läßt keine unmittelbaren Schlüsse darauf zu, welche Überlegungen des Gesetzgebers ihr zugrundeliegen. Es findet sich darin insbesondere kein Anhaltspunkt dafür, warum ihr Wortlaut die unmittelbare Anwendung auf Fälle begrenzt, in denen Wohnungsbaudarlehen aus öffentlichen Haushalten geleistet wurden. Auch in den Erläuterungsbüchern, namentlich in den sog. "Referenten-Kommentaren", wird dazu nicht Stellung genommen.

bb) Es ist daher erforderlich, auf die rechtspolitischen Grundlagen der Gesetzgebung über die Wohnungsmiete, insbesondere über das Mietpreisrecht, zurückzugehen, in deren Zusammenhang auch Art. X § 3 AbbauG zu sehen ist. Ihr Endziel geht dahin, auch die Wohnungsmiete den Regeln des freien Marktes zu unterstellen, wozu neben der Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung vor allem auch die Beseitigung der Preisbindung gehört. Solange dem Gesetzgeber aus sozialpolitischen Erwägungen sein Ziel noch nicht erreichbar schien, zeigte er sich bestrebt, durch Lockerung der sich zunehmend zugunsten der Mieter auswirkenden Preisbindung gerechte Mieten und damit eine bessere Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes zu gewährleisten. Beispielhaft dafür sind das Erste und das Zweite Bundesmietengesetz, durch deren Vorschriften der Vermieter zu einer einseitigen Mieterhöhung ermächtigt wurde. Damit griff der Gesetzgeber in bestehende Mietverhältnisse ein und durchbrach so den allgemeinen, in jedem freiheitlichen Rechtsstaat geltenden Grundsatz, daß Verträge zu halten sind. Ein solcher Eingriff erschien aber gerade mit Rücksicht auf das Ziel, die Vertragsfreiheit in vollem Umfang wiederherzustellen, gerechtfertigt. Denn die Vereinbarungen über die Miethöhe waren im allgemeinen nicht auf der Grundlage einer freien Entschließung der Vertragsparteien zustandegekommen, sondern von der gesetzlichen Preisbindung entscheidend beeinflusst. Mit der Anhebung der vereinbarten Miete in Richtung auf eine marktgerechte Miete kam der Gesetzgeber somit seinem Endziel näher. Folgerichtig mußte er aber die Befugnis zu einer einseitigen Mieterhöhung dort versagen, wo es dem freien Willen der Vertragsschließenden entsprach, einen bestimmten Mietzins ohne Rücksicht auf eine spätere Erhöhung

der Stoppmiete oder den Wegfall der Preisbindung beizubehalten. Darin liegt der gesetzgeberische Grund des § 19 Abs. 1 I. BMG, wonach der Vermieter zur Erhöhung der vereinbarten Miete insoweit nicht berechtigt ist, als eine Erhöhung der Miete auch für den Fall ihrer preisrechtlichen Zulässigkeit durch ausdrückliche Vertragsbestimmung ausgeschlossen ist oder der Ausschluß sich aus den Umständen ergibt. § 19 Abs. 1 I. BMG nimmt eine zentrale Stellung innerhalb des gesamten Mietpreisrechts ein. Er gilt für alle Fälle preisgebundenen Wohnraums (§ 18 Abs. 1 Satz 1 I. BMG) ohne Rücksicht darauf, ob eine Mieterhöhung nach dem Ersten oder nach dem Zweiten Bundesmietengesetz (vgl. § 14 II. BMG) in Betracht kommt, oder ob es sich um Wohnungen handelt, die den Vorschriften der Wohnungsbaugesetze unterstehen (§ 22 I. BMG), und er greift auch dann ein, wenn Wohnraum nach seiner Vermietung von den Preisvorschriften ausgenommen wird (§ 23 I. BMG). Hieran zeigt sich mit aller Deutlichkeit, daß der Gesetzgeber seinem Ziele, auf dem Gebiete des Mietrechts die Vertragsfreiheit herzustellen, treu geblieben ist und in allen Fällen, in denen die Vereinbarung über die Miethöhe Ausdruck der Vertragsfreiheit ist, dem Grundsatz, daß Verträge zu halten sind, gegenüber allen anderen rechtspolitischen Erwägungen den Vorrang eingeräumt hat, insbesondere auch gegenüber seinem Anliegen, die Rentabilität des Hausbesitzes zu gewährleisten.

cc) Außerhalb dieser Linie liegt Art. X § 3 AbbauG. Er greift in Mietzinsabreden gerade dann ein, wenn eine Erhöhung der Miete durch Vereinbarung zwischen dem Darlehensgeber und dem Vermieter ausgeschlossen ist. Das sozial-, wirtschafts- und gesellschaftspolitische Ziel,

die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes zu sichern und damit zugleich die private Vermögensbildung zu fördern, ist hier vor den Grundsatz der Bindung an Verträge gestellt.

Es handelt sich somit bei der erwähnten Vorschrift um eine Ausnahmerebestimmung zu dem in § 19 Abs. 1-1. BMG ausdrücklich normierten Grundsatz, daß auch im Mietrecht frei ausgehandelte Verträge, in denen eine Erhöhung der Miete auch für den Fall ihrer preisrechtlichen Zulässigkeit ausgeschlossen ist, zu halten sind. Dieser Grundsatz hat auch in § 6 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen (Art. VIII AbbaUG = WohnBindG) seinen Ausdruck gefunden, denn in dieser Vorschrift ist bestimmt, daß Verpflichtungen, die durch die Gewährung oder mit Rücksicht auf die Gewährung anderer als öffentlicher Mittel im Sinne der Wohnungsbaugesetze begründet worden sind oder begründet werden, unberührt bleiben, soweit sich aus Art. X § 3 AbbaUG nichts anderes ergibt. Ausnahmerebestimmungen sind aber regelmäßig eng auszulegen, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat (vgl. Lameccerus/Kipperdey, Allg. Teil 15. Aufl. § 48 I 2 S. 296). Der Ausnahmefall, daß dem in der Ausnahmerevorschrift festgelegten Rechtssatz ein "engeres Prinzip" zugrunde liegt (vgl. BGHZ 26, 78, 83), ist nach dem Ausgeführten hier nicht gegeben. Daß zufolge dieser gesetzlichen Regelung sämtliche Bindungen gegenüber privaten Darlehensgebern, insbesondere bei Werkförderungsverträgen, auch nach der Mietpreisfreigabe bestehen bleiben, entspricht demgemäß auch der im Schrifttum nahezu einhellig vertretenen Auffassung (vgl. Pergande, Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft usw. 1960 WohnBindG § 6 Anm. 2; Bormann/Schade/Schubert, Gesetz über den Abbau

der Wohnungszwangswirtschaft usw. 1964, in: Der Wirtschaftskommentator Teil D IV 5, Art. VIII § 6 Anm. 1; ebenso anscheinend Holtgrave, Neues Miet- und Wohnrecht 1960, WohnBindG § 6 Anm. 1 S. 342 und Roquette, Bundesmietengesetze 3. Aufl. WohnBindG § 6 Anm. 2; auch Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, Das Bundesmietrecht, Ergänzungs-
lieferung 1962, I. BMG § 19 Anm. 5, - die nach einem der Billigkeit entsprechenden Interessenausgleich zwischen Vermieter und Förderer suchen, befürworten nicht eine entsprechende Anwendung des Art. X § 3 a auf Werkförderungsverträge, sondern empfehlen als Lösung eine an § 3 b AbbaUG ausgerichtete Auslegung des § 242 BGB).

dd) Es kommt aber weiter noch folgendes hinzu: Der Eingriff in die vertraglichen Rechte öffentlicher Geldgeber läßt sich schon deshalb eher rechtfertigen, weil von ihm in zahlreichen Fällen, nämlich soweit die Bundesrepublik und die Bundesländer Wohnungsbaudarlehen gewährt haben, Gläubiger betroffen werden, die selbst an dem Zustandekommen des Abbaugesetzes beteiligt waren (das Abbaugesetz ist vom Bundestag mit Zustimmung des Bundesrates erlassen worden). Auch die übrigen öffentlichen Körperschaften stehen im Gegensatz zu privaten Darlehensgebern dem Gesetzgeber des Abbaugesetzes nahe und sind gehalten, die von ihm mit dem Erlaß des Gesetzes verfolgten Zwecke zu fördern. So gesehen, liegt in Art. X § 3 a AbbaUG, sofern seine Anwendung auf die nach seinem Wortlaut geregelten Fälle beschränkt bleibt, die generell erteilte Zustimmung der öffentlichen Körperschaften, die Förderungsdarlehen gewährt haben, zu einer Lockerung der von den Darlehensnehmern übernommenen Bindungen. Eine für die Rechtssicherheit folgenschwere Durchbrechung des sich aus § 19 Abs. 1 I. BMG und § 6 des WohnBindG

ergebenden Grundsatzes, daß Verträge zu halten sind, würde dagegen dann eintreten, wenn Art. X § 3 AbbauG auch auf private Geldgeber angewendet würde.

Art. X § 3 AbbauG dient der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe. Es lag deshalb nahe, wie schon das Berufungsgericht hervorgehoben hat, alle öffentlichen Geldgeber dieser öffentlichen Aufgabe dienstbar zu machen und ihnen, aber auch nur ihnen, zuzumuten, eine Beschneidung ihrer vertraglichen Rechte hinzunehmen.

Alle diese Überlegungen sprechen entscheidend dafür, daß der Gesetzgeber mit Art. X § 3 AbbauG aus wohl erwogenen Gründen eine auf öffentliche Darlehensgeber begrenzte Ausnahmeregelung hat treffen wollen, die einer entsprechenden Anwendung auf private Werkförderungsdarlehen nicht zugänglich ist. Gerade deshalb kann aber auch nicht von einer Gesetzeslücke ausgegangen werden, von deren möglichen Arten (vgl. dazu Bartholomeyczik, aaO S. 82) hier ohnehin nur in Betracht käme, daß der Gesetzgeber nur versehentlich die Werkförderungsverträge der privaten Wirtschaft nicht in Art. X § 3 AbbauG einbezogen hat. Für die Annahme einer Gesetzeslücke besteht schon deshalb kein Anhaltspunkt, weil die private Förderung des Wohnungsbaus, namentlich durch sogenannte Werkförderungsdarlehen wirtschaftlicher Unternehmungen zugunsten ihrer Arbeitnehmer, allgemein bekannt war und gerade auch dem Gesetzgeber, der sie selbst durch Gewährung steuerlicher Vergünstigungen unterstützt (vgl. § 7 c EStG), nicht verborgen geblieben sein kann.

ee) In absehbarer Zeit wird zwar das Erste Bundesmietengesetz außer Kraft treten (§ 18 II. BMG). Der Grundsatz, daß Verträge gehalten werden müssen, bleibt davon jedoch unberührt. Das folgt bereits daraus, daß dieser

Grundsatz die notwendige Ergänzung des Prinzips der Vertragsfreiheit bildet und daher umsomehr Geltung beansprucht, je weiter die Vertragsfreiheit auf dem Gebiete des Mietrechts verwirklicht wird.

ff) Gegen eine Einbeziehung der Werkförderungsverträge in die Regelung des Art. X § 3 AbbauG bestehen auch deshalb erhebliche Bedenken, weil dann eine umfassende Anwendung der Vorschrift auf alle Fälle von Darlehen aus Privathand zum Bau öffentlich geförderter Wohnungen unabweisbar wäre. Es bestünde auch kein vernünftiger Grund, danach zu unterscheiden, ob der (private) Arbeitgeber des Mieters oder der Mieter selbst ein Darlehen gewährt hat. Eine derart weitreichende Anwendung des Art. X § 3 AbbauG würde ersichtlich nicht dem Willen des Gesetzgebers entsprechen.

Nach alledem ist im Wege des Umkehrschlusses eine entsprechende Anwendung des Art. X § 3 AbbauG auf private Werkförderungsverträge abzulehnen.

c) Entspricht die begrenzte Anwendung des Art. X § 3 AbbauG im Umfang seines Wortsinnes dem Willen des Gesetzgebers, so wäre seine ausdehnende Anwendung eine Entscheidung gegen das Gesetz. Gegen das Gesetz zu entscheiden ist dem Richter, der an Recht und Gesetz gebunden ist, aber grundsätzlich verwehrt. Denn damit würde er seine eigene rechtspolitische Wertung an die Stelle der vom Gesetzgeber vorgenommenen Wertung setzen und sich somit Befugnisse anmaßen, die nur der Gesetzgeber hat (vgl. Dahm aaO S. 50 f). Eine Ausnahme mag für Fälle gelten, in denen die Befolgung des Gesetzes zu "unerträglicher Ungerechtigkeit" (Dahm aaO S. 51) oder zu einem "Rechtsnotstand" (Larenz aaO S. 320) führen würde, dem nur durch eine Ent-

scheidung gegen das Gesetz abgeholfen werden könnte. Daran fehlt es aber, solange sich, wie hier, vertretbare Gründe für eine unterschiedliche Regelung finden lassen und diese Regelung nicht als willkürliche Trennung gleichliegender Tatbestände erscheint. Freilich ist es vom Standpunkt der betroffenen Mieter aus gleichgültig, ob sie eine von ihrem öffentlichen Dienstherrn oder eine von ihrem privaten Arbeitgeber geförderte Wohnung innehaben; auch für den Vermieter ist es ohne Bedeutung, ob er öffentliche oder private Förderungsmittel zum Wohnungsbau erhalten hat. Aus der Person des Darlehensgebers lassen sich dagegen, wie ausgeführt wurde, beachtliche Gründe für die Beschränkung des Art. X § 3 AbbauG auf öffentliche Baudarlehen herleiten, und gerade deshalb erscheint diese Bestimmung weder willkürlich noch als Verstoß gegen das Gebot, Gleiches gleich zu behandeln. Für eine Entscheidung gegen das Gesetz ist hiernach kein Raum.

Selbst wenn mit Rücksicht auf die Gleichheit der Interessenslage bei den betroffenen Mietern und Vermietern eine einheitliche Regelung für öffentliche und private Baudarlehen erstrebenswert erschiene, so wäre es doch ausschließlich Sache des Gesetzgebers, im Wege einer Gesetzesänderung einzugreifen.

II. Auch wenn zugunsten der Beklagten der bereits erwähnten, von Fischer-Lieskau/Pergande/Wormit (aaO) vertretenen Auffassung gefolgt würde, Art. X § 3 AbbauG lasse sich im Falle privater Werkförderungsdarlehen zum Bau öffentlich geförderter Wohnungen für die Auslegung des § 242 BGB heranziehen, so kann dennoch hier die Beklagte unter Zugrundelegung der Feststellungen des Berufungsgerichts aus dem Grundsatz von Treu und Glauben kein Mieterhöhungsrecht herleiten. Das Berufungsgericht hat nämlich - wenn auch unter Betonung des Gedankens der Geschäftsgrundlage - der vorliegenden

Sachverhalt unter diesem Gesichtspunkt geprüft, und es ist zu dem Ergebnis gelangt, daß auch die Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben hier eine Entscheidung zugunsten der Beklagten nicht rechtfertige. Dagegen hat die Revision keine ausreichenden Angriffe erhoben.

Die Beklagte ist im übrigen nicht gehindert, nach § 242 BGB eine Umgestaltung ihrer vertraglichen Bindungen zu verlangen, wenn sich im Laufe der künftigen Entwicklung die Verhältnisse derart zu ihrem Nachteil verändern, daß ihr ein weiteres Festhalten an dem Verträge mit den Klägerinnen nicht mehr zugemutet werden kann.

C.

Die Revision ist daher mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Mezger