

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

1. BundesmietenG § 19 Abs. 2

"Dritter" im Sinne des § 19 Abs. 2 1. BMG ist außer den Parteien des Mietvertrages jeder, der zur Schaffung, Instandsetzung oder Instandhaltung des Mietgegenstandes einen Beitrag geleistet hat. Es kommt nicht darauf an, ob der Leistende bei Hingabe eines verlorenen Baukostenzuschusses gewußt hat, welche Wohnungen im einzelnen und für welche Mieter mit seiner Hilfe haben errichtet werden sollen.

BGB § 812

Wurde ein verlorener Baukostenzuschuß für zu errichtende Mietwohnungen auf Grund eines nichtigen Vertrages mit der Wohnungsbehörde an einen Bauherrn gegeben, damit dem Leistenden mehr Wohnraum belassen wurde, als ihm nach den damals bestehenden Vorschriften zustand, so kann der Leistende den gezahlten Betrag von dem Bauherrn jedenfalls dann nicht zurückverlangen, wenn das Wohnungsamt auf den freigestellten Mehrwohnraum nicht wieder zurückgegriffen hat und hiermit auch nicht mehr zu rechnen ist.

1. BundesmietenG § 19 Abs. 3

Zur Anwendung des § 19 Abs. 3 1. BMG.

BGH, Urt. v. 11. Juli 1962 - VIII ZR 201/61 - OLG Hamburg
LG Hamburg

VIII ZR 201/61

Verkündet am 11. Juli 1962
[redacted] 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 Herbert R [redacted] in H [redacted], B [redacted] Straße [redacted],
Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

gegen

die Mieter

1. a) Johannes S t [redacted],
b) Frau Elli St [redacted]
in H [redacted], S [redacted]straße [redacted], ptr.links,
2. a) Konrad S [redacted],
b) Frau Margarethe geb. Se [redacted]
in H [redacted], S [redacted]straße [redacted], ptr. rechts,
3. a) Werner B [redacted],
b) Frau Rosa geb. M [redacted]
in H [redacted], S [redacted]straße [redacted], I. links,
4. a) Christian H [redacted],
b) Frau Emmy geb. V [redacted]
in H [redacted], S [redacted]straße [redacted], I. rechts,
5. a) Adolf D [redacted],
b) Frau Gertrud geb. Ka [redacted]
in H [redacted], S [redacted]straße [redacted], II. links,
6. Otto K [redacted] in H [redacted],
S [redacted]straße [redacted], III. links,
7. a) Heinz O [redacted],
b) Frau Tusnelda geb. R [redacted]
in H [redacted], S [redacted]straße [redacted], II. rechts,
8. a) Hans G [redacted],
b) Frau Inge G [redacted] geb. D [redacted]
in H [redacted], S [redacted]straße [redacted], Dachgeschoß,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 11. Juli 1962 unter Mitwirkung

- 1a -

des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 10. Zivilsenats des Hanseatischen Ober-
landesgerichts zu Hamburg vom 2. August 1961
aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zu-
rückverwiesen, dem auch die Entscheidung über
die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

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
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Kläger war seit 1953 Eigentümer des Grundstücks H [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED], auf dem der Voreigentümer P [REDACTED] das kriegszerstörte Gebäude wieder errichtet hatte. Die neuen Wohnungen in diesem Gebäude waren am 8. Oktober 1953 bezugsfertig geworden. Die Beklagten sind Mieter von acht dieser Wohnungen, für die Steuerbegünstigungen in Anspruch genommen worden sind.

Zum Wiederaufbau des Gebäudes, der nach der Behauptung des Klägers 150 208 DM kostete, wurden keine öffentlichen Mittel, jedoch Baukostenzuschüsse in Höhe von 31 739 DM verwandt, die sogenannte Freibauer zur Verfügung gestellt hatten, um die Zuteilung von Mehrwohnraum für sich zu erreichen. P [REDACTED] und der Kläger gaben gegenüber dem Amt für Wohnungswesen auf einem Vordruck für jede Wohnung die "Erklärung des Hauseigentümers" ab, in der sie sich verpflichteten, die Wohnungen der Wohnungsbehörde als Freibauwohnungen zur freien Verfügung zu überlassen und höchstens die Miete zu fordern, die für gleiche Räume des sozialen Wohnungsbaues gefordert werden dürften.

Den Beklagten wurden vom Wohnungsamt in den Jahren 1953 bis 1955 Bezugsgenehmigungen erteilt. Der Kläger schloß mit ihnen oder ihren Tauschpartnern Mietverträge ab, in denen ein Mietzins von durchschnittlich 1,17 DM je Quadratmeter vereinbart wurde.

Mit Schreiben vom 11. April 1959, dem eine Berechnung beigelegt war, verlangte der Kläger von den Beklagten unter Berufung auf §§ 22 Abs.1 und 18 I.1.BMG die Zahlung einer auf 2 DM je Quadratmeter erhöhten Miete ab

1. Mai 1959. Die Beklagten lehnten die Zahlung einer höheren Miete ab. Mit Schreiben vom 2. September 1959 ließ der Kläger den Beklagten mitteilen, daß eine Überprüfung der Berechnung eine Kostenmiete von 1,587 DM für den Quadratmeter ergeben habe, die nunmehr gefordert werde. Diesem Schreiben war eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung beigelegt.

Da die Beklagten auch die Zahlung der auf den Betrag von 1,587 DM je Quadratmeter erhöhten Miete verweigerten, hat der Kläger Klage erhoben und mit ihr den von ihm errechneten auf die einzelnen Mieter entfallenden Unterschiedsbetrag für die Zeit vom 1. Mai bis 30. November 1959 verlangt. Er hat die Klage, die zunächst auf Zahlung von 1214,04 DM, aufgeteilt auf die einzelnen Mieter, gerichtet war, später auf den Betrag von insgesamt 1041,67 DM ermäßigt und von den einzelnen Mietern Beträge mit Zinsen gefordert, die zusammen diese Summe ergeben.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Nach Einlegung der Berufung sind die T[REDACTED]-Werke als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden, an die der Kläger das Grundstück für 140 000 DM verkauft hatte.

Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Begehren weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

1. Keinen Erfolg kann allerdings die von der Revision erhobene auf § 551 Nr.7 ZPO gestützte Verfahrensrüge haben, das Berufungsurteil sei nicht mit Gründen versehen, weil die Akten des Wohnungsamts und der Norddeutschen Treuhandgesellschaft, auf die in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils wiederholt Bezug genommen worden ist, den Parteien und ihren Vertretern nicht zur Einsicht zur Verfügung ständen. Diese Rüge geht hinsichtlich der Akten der Norddeutschen Treuhandgesellschaft schon deshalb fehl, weil die Einsichtnahme in diese Akten den Parteien und ihren Vertretern freigestanden hat. Was die Akten des Wohnungsamts anbelangt, so kann der Umstand, daß das Berufungsgericht Feststellungen auf Grund der Akten einer Behörde getroffen hat, die nicht gestattet, daß den Parteien und ihren Vertretern Einsicht in die Akten gewährt wird, nicht zur Folge haben, daß seinem Urteil die Gründe fehlen. Ein solcher Mangel würde dem Urteil dann anhaften, wenn es in sich unverständlich wäre oder das Berufungsgericht das Klagevorbringen nicht beschieden hätte. Derartige Fehler werden hier von der Revision nicht geltend gemacht. Sie stützt sich in Wirklichkeit auch gar nicht auf fehlende Gründe des Berufungsurteils. Der von ihr gerügte, fälschlich unter § 551 Nr.7 ZPO eingeordnete Rechtsfehler des Berufungsgerichts wird von ihr vielmehr darin erblickt, daß das Berufungsgericht Akten einer anderen Behörde als Beweismittel verwendet hat, in die die Parteien und ihre Prozeßbevollmächtigten keine Einsicht nehmen durften und dürfen. Dabei handelt es sich aber um einen Verstoß gegen eine die Beweisaufnahme betreffende Verfahrensregel;

denn Urkunden, und dazu zählen auch Behördenakten, die den Parteien nicht zugänglich gemacht und deshalb von ihnen nicht in den Prozeß eingeführt werden können, dürfen nicht als Beweismittel verwendet werden (BGH Urt. v. 18. Oktober 1951 - IV ZR 152/50 - NJW 1952, 305). Da ein solcher Verstoß keinen unbedingten Revisionsgrund darstellt, kann er der Revision nur dann zum Erfolge verhelfen, wenn die Möglichkeit nicht auszuschließen ist, daß das angefochtene Urteil auf ihm beruht. In dieser Richtung fehlt es indes an jeglichem Vortrag der Revision. Sie hat insbesondere nicht geltend gemacht, daß die auf Grund der erwähnten Akten getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts unrichtig oder unvollständig seien. Gegen die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts hat sie sich vielmehr überhaupt nicht gewandt, sondern sie bekämpft das Berufungsurteil im wesentlichen mit rechtlichen Erwägungen. Die zur Begründung der Verfahrensrüge erforderliche Darlegung, daß der aufgezeigte Verfahrensverstoß für die dem Kläger nachteilige Entscheidung des Berufungsgerichts ursächlich gewesen sein könne, fehlt somit in der schriftlichen Revisionsbegründung. Die Verfahrensrüge ist daher nicht in einer der Vorschrift des § 554 Abs. 3 Nr. 2 Buchst. b ZPO entsprechenden Weise ausgeführt worden (vgl. Urt. d. erkennenden Senats vom 12. Oktober 1960 - VIII ZR 169/59 - LM ZPO § 554 Nr. 23) und kann schon aus diesem Grunde nicht zur Aufhebung des angefochtenen Urteils führen.

2. Ob der Kläger in der Lage gewesen wäre, den Beklagten die Wohnungen zu kündigen (vgl. dazu § 31 a MSchG) und auf diese Weise eine Mieterhöhung durchzu-

setzen, kann dahingestellt bleiben, denn er hat in den Tatsachenrechtszügen nicht vorgetragen, daß er diesen Weg eingeschlagen habe. Die Revision scheint der Auffassung zu sein, daß der Kläger auch ohne Kündigung von den Beklagten als Mietern infolge der Abgabe einer Erklärung gemäß § 18 l.BMG vom Zeitpunkt des Ablaufes der Kündigungsfrist an die Kostenmiete ohne Rücksicht darauf habe verlangen können, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 19 Abs.2 l.BMG gegeben seien, auf welche Bestimmung sich die Beklagten ausdrücklich berufen haben. In dieser Meinung kann der Revision nicht gefolgt werden. Solange die Mietverhältnisse nicht gekündigt waren, liefen sie weiter. Innerhalb laufender Mietverhältnisse kann aber bei steuerbegünstigten Wohnungen eine Mieterhöhung bis zum Betrage der Kostenmiete nur nach §§ 22, 18 l.BMG durchgeführt werden, und in einem solchen Falle steht es dem Mieter frei, Einwendungen gegen die Mieterhöhung darauf zu stützen, daß er einen Sachverhalt vorträgt, der die Anwendung des § 19 Abs.2 l.BMG rechtfertigt. Auch durch eine in den Mietverträgen etwa enthaltene Preisgleitklausel, über die in den Tatsachenrechtszügen nichts vorgetragen war, so daß sich die Revision bemüht, mittels einer Rüge aus § 139 ZPO entsprechendes Tatsachenvorbringen in den Revisionsrechtszug einzuführen, würde die Anwendung des § 19 Abs.2 l.BMG in der Regel nicht ausgeschlossen sein, wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 8. Februar 1961 - VIII ZR 40/60 - (LM l.BMG § 22 Nr.2) näher dargelegt hat. Besondere Umstände, die auf eine Ausnahme schließen lassen könnten, sind hier nicht vorgetragen worden. Der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß dem Kläger für eine Mieterhöhung nur der Weg über §§ 22, 18 l.BMG

offen gestanden habe und daß die Beklagten Einwendungen aus § 19 Abs.2 l.BMG erheben dürften, falls die Voraussetzungen hierfür gegeben sein sollten, ist daher richtig.

3. Wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, scheitert das Verlangen des Klägers nach Mieterhöhung nicht schon daran, daß die Mietzinsvereinbarungen mit den Beklagten oder ihren Tauschpartnern erst nach dem 1. August 1953 und damit zu einer Zeit getroffen worden sind, als § 45 Abs.1 l.WoBauG in der Fassung vom 25. August 1953 dem Vermieter die Möglichkeit eröffnet hatte, für steuerbegünstigte Wohnungen eine selbstverantwortlich gebildete Miete zu vereinbaren, und er nicht mehr an die in § 27 l.WoBauG in der ursprünglichen Fassung vorgesehene Höchstmiete von 1,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat gebunden war. Mit Recht hat sich das Berufungsgericht für seine Auffassung auf die Entscheidung des erkennenden Senats BGHZ 31,63 berufen, in der er sich mit der Gegenmeinung eingehend auseinandergesetzt hat und an der er festhält.

4. Die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, daß eine den Anforderungen des § 18 l.BMG entsprechende wirksame Mieterhöhungserklärung vorliegt, werden naturgemäß von der Revision nicht beanstandet. Sie lassen auch keinen Rechtsirrtum erkennen. Die Entscheidung hängt also lediglich davon ab, ob die Beklagten sich wegen der von den Freibauern geleisteten verlorenen Zuschüsse, deren Höhe das Berufungsgericht auf insgesamt 31 739 DM ermittelt hat, darauf berufen können, daß eine Mieterhöhung nach § 19 Abs.2 l.BMG ausgeschlossen sei, was das Berufungsgericht bejaht hat.

a) Die Revision vertritt im Gegensatz zum Berufungsgericht die Auffassung, daß es sich bei den Freibaugeldern von 31 739 DM nicht um von Dritten für die Mieter gezahlten Beträgen gehandelt habe. In dieser Meinung kann ihr jedoch nicht gefolgt werden. Richtig ist allerdings, daß die Freibauer mit der Hingabe des Geldes lediglich den Zweck verfolgten, für sich selbst mehr Wohnraum zu erhalten, als ihnen nach den damals geltenden Vorschriften zustand. Dieser Umstand steht indessen nicht der Auslegung entgegen, daß sie "Dritte" im Sinne des § 19 Abs. 2 1. BMG sind, denn weder aus dem Wortlaut, noch aus dem Sinn und Zweck des Gesetzes läßt sich entnehmen, daß dem Begriff "Dritter" eine eingeschränkte Bedeutung zukommen sollte, vielmehr muß hierunter jeder außer den Mietvertragsparteien selbst verstanden werden, der zur Schaffung des Mietgegenstandes einen Beitrag geleistet hat, ohne Rücksicht auf den Beweggrund, aus dem heraus der Beitrag geleistet worden ist. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben hier namentlich angegebene Freibauer Beträge in Höhe von insgesamt 31 739 DM dem Kläger oder P. zur Verfügung gestellt, um die von den Beklagten innegehaltenen Wohnungen zu errichten. Die Freibauer haben also verlorene Baukostenzuschüsse zur Schaffung der Wohnungen in dem früher dem Kläger gehörigen Hause geleistet. Daß sie möglicherweise bei der Hingabe des Geldes nicht gewußt haben und daß es ihnen auch gleichgültig gewesen ist, für welche Wohnungen und welche Mieter die von ihnen gezahlten Freibaugelder schließlich verwendet werden würden, ist für die Entscheidung ohne Bedeutung. Ihnen war jedenfalls bekannt, daß die Freibaugelder zur Schaffung von Wohnraum für wirtschaftlich schwache Mieter bestimmt waren, die sich

eine teure frei finanzierte Wohnung nicht leisten konnten, und daß die Mittel diesen Personenkreis zugutekommen sollten. Daraus folgt, daß die Freibaugelder für diejenigen gezahlt worden sind, die in eine unter Verwendung dieser Mittel hergestellte Wohnung als Mieter einzogen. Sie waren die Begünstigten und für sie wurden diese Beiträge zur Schaffung von Wohnraum geleistet. Auch wenn also die Freibauer nicht gewußt haben sollten, daß mit den von ihnen zur Verfügung gestellten Mitteln gerade die Wohnungen bezuschußt worden sind, die die Beklagten erhalten haben, ändert dies nichts daran, daß der Zuschuß "für sie" geleistet worden ist. Der hier gegebene Sachverhalt kann nicht anders beurteilt werden als der Fall, daß ein Arbeitgeber einem Bauherrn verlorene Baukostenzuschüsse zur Errichtung von Wohnungen zur Verfügung gestellt hat, die vereinbarungsgemäß an Arbeitnehmer des betreffenden Arbeitgebers nach dessen Bestimmung vergeben werden sollen. Für diesen Fall ist aber allgemein anerkannt, daß § 19 Abs.2 l.BMG anzuwenden ist. Dasselbe gilt somit auch für von Freibauern gegebene verlorene Zuschüsse.

b) Bei den Freibaugeldern hat es sich auch um sogenannte verlorene Baukostenzuschüsse gehandelt; denn der Kläger als Vermieter ist zum Ersatz der ihm oder seinem Rechtsvorgänger zugeflossenen Beträge nicht verpflichtet. Zwar sind die den Freibau betreffenden Vereinbarungen zwischen den Freibauern und dem Amt für Wohnungswesen unwirksam (BVerwGE 4,111), und es mag auch unterstellt werden, daß die Freibauer ihre Leistungen an den Kläger oder P. ohne rechtlichen Grund erbracht haben. Trotzdem können die Freibauer sie von dem Kläger nicht mehr zurückverlangen. Sie haben

die Zahlungen an den Kläger deshalb geleistet, damit ihnen das Wohnungsamt mehr Wohnraum beließ, als ihnen nach den damaligen Belegungsrichtlinien zustand. Hierzu hatte sich das Wohnungsamt mit Rücksicht auf die Hingabe der Freibaugelder bereit erklärt, mit deren Hilfe billige Wohnungen geschaffen werden sollten. Den mit der Hingabe der Freibaugelder erstrebten Zweck haben die Freibauer auch tatsächlich erreicht, denn das Wohnungsamt hat sich an die getroffene, wenn auch nichtige Vereinbarung gehalten. Es ist auch nicht zu erwarten, daß angesichts der zwischenzeitlich eingetretenen Besserung der Wohnungsmangellage seitens des Wohnungsamts auf den damals freigestellten Wohnraum zurückgegriffen wird, sofern dies überhaupt noch zulässig sein sollte. Bei dieser Sachlage wäre aber der Kläger in der Lage, einem Rückforderungsanspruch der Freibauer gegen ihn die Einrede der allgemeinen Arglist entgegen zu halten, der auch bei Anwendung der Rechtssätze über die ungerechtfertigte Bereicherung Raum gewährt werden kann, wie das Reichsgericht für einen ganz ähnlich liegenden Tatbestand ausgesprochen hat (RGZ 135,374). Die dem Kläger gegebenen Freibaugelder stellen daher in der Tat verlorene Baukostenzuschüsse dar, die von Dritten für die Wohnungen der Beklagten gegeben worden sind.

c) Die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Baukostenzuschüsse durch die Dauer der Mietzeit nicht als getilgt anzusehen sind und "erhebliche Beiträge zur Schaffung der Wohnungen der Beklagten darstellen", läßt keinen Rechtsirrtum erkennen. Sie wird auch von der Revision nicht beanstandet.

d) Nach § 19 Abs.3 1 BMG gilt Absatz 2 nicht für Baukostenzuschüsse, bei denen die Leistung des Mieters in anderer Weise durch Mietermäßigung berücksichtigt wird. Das Berufungsgericht hält diese Voraussetzung nicht für gegeben. Es meint, die Anwendung des § 19 Abs.3 1.BMG scheitere jedenfalls daran, daß der Kläger den Beklagten für die hier in Frage stehende Zeit seit dem 1. Mai 1959 keine Ermäßigung zugestehen wolle, sondern die volle Kostenmiete fordere.

Diese Begründung ist, wie der Revision zuzugeben ist, rechtlich nicht haltbar. Die Revision weist zutreffend darauf hin, daß der Kläger lediglich die Kostenmiete begehrt, bei deren Berechnung der Umstand zu berücksichtigen ist, daß der Kläger die ihm zur Verfügung gestellten Freibaugelder weder zu tilgen noch zu verzinsen hat. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts gehen also die Mieter, auch wenn dem Verlangen des Klägers nach Zahlung der Kostenmiete stattgegeben wird, des Vorteils, der ihnen mit Rücksicht auf die Hingabe der Freibaugelder an den Kläger zusteht, nicht verlustig. Die Hingabe der Freibaugelder wirkt sich zu Gunsten der Mieter vielmehr dahin aus, daß die Kostenmiete wesentlich niedriger ist, als sie sein würde, wenn der Kläger keine Freibaugelder erhalten hätte. Sollte der Kläger die Kostenmiete zu hoch berechnet haben, so würde dies nicht dazu führen, ihm den Anspruch auf die richtig errechnete Kostenmiete zu nehmen, vielmehr wäre seine Klage dann nur insoweit unbegründet, als er eine über die richtig errechnete Kostenmiete hinausgehende Forderung erhebt (§ 18 Abs.1 Satz 3 1.BMG). Mit der vom Berufungsgericht angestellten Erwägung läßt sich daher die Anwendung des § 19

Abs.3 1.BMG nicht verneinen, so daß dahingestellt bleiben kann, ob der bloße Wille des Vermieters, seinen Mietern von einem bestimmten Zeitpunkt an keine Mietermäßigung mehr zuzugestehen, es rechtfertigen könnte, die zwingende Vorschrift des § 19 Abs.3 1.BMG auszuschalten.

Ob den Beklagten tatsächlich ein ermäßigter Mietzins zugestanden worden ist, läßt das Berufungsgericht offen. Auf diese Frage kommt es indes für die Entscheidung an, denn ist die Hingabe der Freibaugelder zu Gunsten der Beklagten bereits durch Mietermäßigung berücksichtigt, so findet § 19 Abs.2 1.BMG keine Anwendung und den Beklagten steht gegenüber dem Verlangen des Klägers nach Zahlung der Kostenmiete keine Einwendung aus § 19 Abs.2 1.BMG zu (§ 19 Abs.3 1.BMG).

Das Urteil des Berufungsgerichts beruht mithin auf einem Rechtsfehler. Es kann auch nicht mit anderer Begründung aufrecht erhalten werden, so daß es aufgehoben werden muß.

Wenn auch viel dafür spricht, daß hier die Zurverfügungstellung der Freibaugelder an den Kläger und P. von vornherein durch eine Mietermäßigung berücksichtigt worden ist (vgl. dazu das bereits erwähnte Urteil des erkennenden Senats vom 8. Februar 1961), so kann das Revisionsgericht diese Frage doch nicht selbst entscheiden, da sie eine tatsächliche Würdigung erfordert, die ihm versagt ist.

Deshalb muß die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

5. Für die neue Verhandlung sei bemerkt: Kommt das Berufungsgericht nunmehr zu dem Ergebnis, daß die Voraussetzungen des § 19 Abs. 3 1. BMG vorliegen, so kann der Kläger die Kostenmiete verlangen, sofern nicht die sonstigen Einwendungen der Beklagten gegen ihre Pflicht zur Zahlung einer erhöhten Miete durchgreifen. Die Höhe der Kostenmiete wird das Berufungsgericht gegebenenfalls festzustellen haben.

Sind dagegen die dem Kläger und P. [REDACTED] gegebenen Freibaugelder nicht in anderer Weise durch Mietermäßigung berücksichtigt worden, so wird das Berufungsgericht erneut zu prüfen haben, ob und gegebenenfalls in welchem Umfange mit Rücksicht auf den erheblichen Beitrag zur Schaffung der Wohnungen das Verlangen nach Mieterhöhung berechtigt ist. Dabei wird an erster Stelle dem Gesichtspunkt Bedeutung zukommen, daß nach dem Willen des Gesetzgebers der Vermieter grundsätzlich eine die Rentabilität seines Grundbesitzes wahrende Miete erhalten solle. Deshalb kann den Ausführungen des angefochtenen Urteils auf Seite 28, 29 des Urteilsabdrucks nicht zugestimmt werden. Insbesondere geht es nicht an, zu Lasten des Klägers zu berücksichtigen, daß er einen jährlichen Vorteil von 1250 DM hat, weil er Eigenmittel in Höhe von mehr als 51 000 DM nicht für den Bau habe zur Verfügung zu stellen brauchen und sie anderweit nutzen könne, denn bei dieser Erwägung hat das Berufungsgericht außer Betracht gezogen, daß für die als Freibaugelder zugeflossenen Beträge weder Zins- noch Tilgungsleistungen in die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgenommen worden sind. Die Annahme des Berufungsgerichts, daß sich bei seiner Betrachtungsweise der jährliche Unterschuß um 1250 DM mindere, ist daher ein Trugschluß.

Sollte das Berufungsgericht erneut zu dem Ergebnis gelangen, es sei hier angesichts der für die Beklagten von den Freibauern gezahlten erheblichen Baukostenzuschüsse nicht angemessen, daß die Beklagten die volle Kostenmiete zahlen, so wird es zu prüfen haben, ob das Erhöhungsverlangen des Klägers nicht wenigstens teilweise berechtigt ist.

Da die Entscheidung über die Kosten der Revision von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt, ist sie dem Berufungsgericht übertragen worden.

Dr.Haidinger Dr.Gelhaar Artl Dr.Mezger Mormann