

Nachschlagewerk: nein

BGHZ: nein

1. BMG § 19 Abs. 2

Ist in einem 1948 langfristig abgeschlossenen Mietvertrage über ein Trümmergrundstück, das der Mieter auf eigene Kosten zu enttrümmern hat und auf dem er gewerbliche Gebäude errichten darf, vereinbart, daß die Bebauung dem Vermieter verbleibt, und der Mietzins nur nach dem Wert des Grund und Bodens berechnet, so kann sich der Mieter gegenüber einer Mieterhöhungserklärung des Vermieters nach §§ 24, 18 1. BMG nicht darauf berufen, daß ihm hohe Aufwendungen für die Enttrümmerung des Grundstücks und die Bebauung entstanden seien.

BGH, Urt.v. 22. Januar 1968 - VIII ZR 209/65 OLG Celle
LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 209/65

URTEIL

Verkündet am

22. Januar 1968

Blecher,
Justizsekretär z.A.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kraftfahrzeugelektromeisters Adolf K [REDACTED]
in H [REDACTED], Am W [REDACTED]platz 1,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

das Land N i e d e r s a c h s e n , vertreten durch
den Niedersächsischen Minister des Innern,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 22. Januar 1968 un-
ter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger,
Dr. Messner, Dr. Weber und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Celle vom 7. September 1965
wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das beklagte Land vermietete dem Kläger am 31. Ja-
nuar 1948 das damals unbebaute Gelände der ehemaligen
W[]garage, We[]platz ■ in H[], auf dem der
Kläger eine Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt mit Woh-
nung und eine Anzahl Garagen zu erstellen beabsichtig-
te. Der Kläger hatte das durch Bombenangriffe mit Trüm-
mernbedeckte Grundstück auf seine Kosten von dem Trüm-
merschutt zu räumen und diesen abzufahren (§ 3 Mietver-
trag, im folgenden: MV). § 5 MV bestimmte, daß die ge-
samte Verbauung, die vom Mieter in ordnungsmäßigem Zu-
stand zu halten war, "im Eigentum des Landes blieb".
Neben dem auf 1 020 RM jährlich festgesetzten Mietzins
übernahm der Kläger auch die Zahlung aller in Frage kom-
menden Steuern und Grundstückslasten (§ 7 MV). Dem Klä-



ger sollte die Instandhaltung der von ihm zu errichtenden Gebäude obliegen (§ 11 MV). Der auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossene Mietvertrag begann am 1. Januar 1948. Gemäß § 9 verlängerte er sich um je ein Jahr, wenn er nicht vor seinem Ablauf von dem einen oder anderen Teil gekündigt wurde.

Der Kläger räumte das Gelände von Schutt und errichtete darauf eine Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt mit einer Wohnung, etwa 50 - 60 Garagen, eine Tankstelle und ein weiteres Gebäude mit Büro- und Lagerräumen.

Mit Schreiben vom 28. April 1959 forderte das beklagte Land vom Kläger unter Berufung auf § 24 Abs. 2, 18 1. FMG auf Grund eines Gutachtens der Hauptstadt Hannover eine Erhöhung des Mietzinses auf monatlich 495,06 DM unter Abzug der vom Kläger bisher getragenen Steuern und Abgaben. Der Kläger, der die Mieterhöhung nicht gelten lassen will, erhob Klage auf Feststellung, daß er nicht verpflichtet sei, den erhöhten Mietzins zu zahlen. Er beruft sich darauf, daß er durch die Errichtung der Gebäude und die Schutträumung Verwendungen auf den Mietgegenstand im Sinne des § 19 Abs. 2 1. FMG gemacht habe.

Das Landgericht gab der Klage statt. Das beklagte Land legte Berufung ein. Der Kläger berichtigte seinen Klageantrag (Hauptantrag) dahin, festzustellen, daß die Miete durch die Erklärung des beklagten Landes vom 28. April 1959 nicht erhöht worden sei, und

begehrte außerdem mit einem Hilfsantrag die Feststellung, daß die Miete auch nicht um jeden denkbaren Betrag zwischen 0 DM und dem von der Beklagten in der Erhöhungserklärung geforderten Betrage erhöht sei. Das Oberlandesgericht wies die Klage ab. Mit der Revision, deren Zurückweisung das beklagte Land beantragt, erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils nach Maßgabe seiner Berufungsanträge.

Entscheidungsgründe:

I.

Gegen die Zulässigkeit von Haupt- und Hilfsantrag der Feststellungsklage bestehen keine rechtlichen Bedenken.

II.

Ebensowenig ist die Annahme des Berufungsgerichts rechtlich zu beanstanden, daß das beklagte Land seine Mieterhöhungserklärung auf § 24 Abs. 2, 18 1. FMG stützen kann.

Ohne Rechtsirrtum würdigt es den Vertrag vom 31. Januar 1948 als Mietvertrag über ein zunächst unbebautes gewerblich genutztes Grundstück, der sich nach der vom Kläger vollzogenen Bebauung auch auf die Gebäu-

de, Geschäftsräume im Sinne des Geschäftsraummietersgesetzes, erstreckte, die als wesentliche Bestandteile des Grundstücks Eigentum des beklagten Landes geworden seien. Daß der Kläger die für das beklagte Land kostenlose Schutträumung übernommen hat, vermag, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, dem Vertrag nicht den Charakter eines Mietvertrages zu nehmen, weil es sich insoweit nur um eine Nebenverpflichtung handelt. Dasselbe gilt für die in §§ 1 und 2 MV niedergelegten Vereinbarungen der Parteien, wonach es dem Kläger gestattet sein sollte, auf dem Grundstück eine Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt mit Wohnung und eine Anzahl Garagen zu errichten. Da diese Gestattung, wie unter den Parteien unstreitig ist, im ausschließlichen Interesse des Klägers lag und da die ebenfalls unbestrittene Möglichkeit besteht, daß das beklagte Land die Gebäude nach Beendigung des Mietvertrags nicht benutzen, sondern beseitigen wird, sieht das Berufungsgericht in der Gestattung der Bebauung des Trümmergrundstücks ohne Rechtsirrtum keinen echten "Wiederaufbauvertrag". Aber auch das ändert nichts daran, daß das beklagte Land die nach §§ 93, 95 BGB, § 5 MV in sein Eigentum übergegangenen Gebäude dem Kläger mitvermietet hat. Im Einklang mit dieser Würdigung steht auch der Umstand, daß das beklagte Land vom Kläger für die Benutzung der Gebäude eine Vergütung erhält. Wie unter den Parteien ebenfalls unstreitig ist, zahlt der Kläger zwar einen Mietzins im eigentlichen Sinne nur für die Überlassung von Grund und Boden. Das Berufungsgericht nimmt aber rechtsirrtumsfrei an, daß das beklagte Land auch dafür eine Vergütung erhält, daß

der Kläger die von ihm errichteten und im Eigentum des Landes stehenden Gebäude benutzt. Den Gegenwert hierfür sieht es darin, daß dem Kläger Pflege und Erhaltung der Gebäude obliegen, daß er die Steuern zu tragen hat und daß das beklagte Land die Gebäude bei Beendigung des Mietvertrages übernehmen kann und keine Entschädigung hierfür zu zahlen braucht. Die Anwendung des § 24 Abs. 2 1. FMG in der hier maßgeblichen früheren Fassung rechtfertigt sich daher damit, daß zwischen den Parteien ein Mietvertrag über Geschäftsräume vorliegt. Die Revision hat deshalb auch keine Bedenken dagegen erhoben, daß das Berufungsgericht die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 1. FMG bejaht hat.

III.

Das Berufungsgericht sieht die nach Maßgabe des § 18 1. FMG abgegebene Mieterhöhungserklärung als wirksam an. Die Erhöhung auf 495,06 DM monatlich abzüglich der Steuern und Abgaben hält es für gerechtfertigt, weil dieser Betrag sich nach seinen Feststellungen als die ortsübliche Miete nach dem Stichtag des 1. August 1955 darstellt. Auch hiergegen hat die Revision keine Einwendungen erhoben.

Rechtliche Bedenken gegen die Höhe der zugrunde gelegten ortsüblichen Miete bestehen im Ergebnis um so weniger, als entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts als Stichtag für die Ermittlung der ortsüblichen

Miete grundsätzlich nicht der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Ersten Bundesmietengesetzes (1. August 1955), sondern der Tag in Frage kommt, an dem die rechtswirksame Erhöhungserklärung abgegeben wurde (Senatsurteil vom 19. Februar 1964 - VIII ZR 124/62 = LM 1. PMG § 24 Nr. 7). An dem hier maßgeblichen Stichtage lag die ortsübliche Miete aber erfahrungsgemäß höher als am 1. August 1955.

IV.

Die Entscheidung hängt deshalb davon ab, ob sich der Kläger darauf berufen kann, er habe Leistungen im Sinne des § 19 Abs. 2 1. BMG erbracht, die die Mieterhöhung als ungerechtfertigt erscheinen lassen.

Hierzu hat der Kläger vorgetragen: Er habe für die Schuttabräumung, die zum größten Teil in der Zeit nach der Währungsreform durchgeführt worden sei, 10 bis 15 000 DM aufgewendet, und in die Errichtung der Gebäude einen Betrag von mindestens 85 000 DM investiert.

Das Berufungsgericht billigt dem Kläger zu, daß er sich grundsätzlich auf die mit der Schuttaufräumung verbundenen Leistungen berufen könne. Die Baukosten dürfen dagegen der Mieterhöhung nicht entgegengehalten werden, weil die Miete, wie der Vertrag ergebe, nur nach der Grundfläche berechnet worden sei. Es wäre ungerechtfertigt, so meint das Berufungsgericht,

wenn der Kläger einer auch nur hiernach berechneten Erhöhung der Miete die Kosten für die Bauten entgegensetzen könnte. Denn der Kläger erhalte als Gegenwert für diese Aufwendungen das Recht, die Gebäude zu benutzen, ohne dafür - wenn davon abgesehen werde, daß er die Zahlung der nach dem Werte der Gebäude bemessenen Grundsteuern und städtischen Abgaben übernommen hatte - eine eigentliche Miete zahlen zu müssen. Diese Gegenleistung habe der Kläger bei Vertragsschluß als ausreichend angesehen. Es wäre daher nicht zu rechtfertigen, ihm durch Berücksichtigung der Aufwendungen für die Bauten gegenüber der Erhöhung der Miete für die Grundfläche darüber hinaus eine weitere Vergünstigung zu gewähren.

V.

Diese Ausführungen greift die Revision mit dem Hinweis an, das Berufungsgericht übersehe, daß sich die Errichtung der Gebäude auch als Aufwendungen für das unbebaute Grundstück darstellten.

Im Ergebnis ist dem Berufungsgericht zu folgen.

Die Mieterhöhung ist gemäß § 19 Abs. 2 1. FMG dann unzulässig, wenn sie im Hinblick auf gewisse Leistungen des Mieters als nicht gerechtfertigt erscheint. Wenn die Aufbaukosten im vorliegenden Fall der Mieterhöhung nicht entgegengehalten werden dürfen, so hat das seinen Grund in der Eigenart des Mietvertrages, der

zwischen den Parteien zustandegekommen ist. Der Vertrag ist kein Miet- und Aufbauvertrag im eigentlichen Sinne, der es gerechtfertigt erscheinen lassen könnte, dem auf Ersatz der Aufbaukosten verzichtenden Mieter wegen dieser Kosten das Gegenrecht aus § 19 Abs. 2 1. FMG einzuräumen.

Der Mietvertrag bezog sich ursprünglich, wie bereits dargelegt, ausschließlich auf den Grund und Boden, und nur für dessen Überlassung hatte der Kläger einen Mietzins zu entrichten. Eine Verpflichtung zur Errichtung von Aufbauten hatte er nicht übernommen. Die im Mietvertrag ausgesprochene Erlaubnis, Bauten zu errichten, die in das Eigentum des beklagten Landes fallen sollten, führte notwendig dazu, die Gebäude vorsorglich in den Mietvertrag einzubeziehen. Das ändert aber nichts daran, daß die allein im Interessenbereich des Klägers liegende Bebauungserlaubnis als eine in erster Linie dem Kläger zufließende Vergünstigung angesehen werden muß. Für das beklagte Land brachte die Bebauung des vermieteten Grundstücks das Risiko mit sich, die Gebäude später wieder entfernen zu müssen. Daß sich diese Lage inzwischen geändert hätte, ist vom Kläger nicht dargetan, und hat auch die Revision nicht aufzuzeigen vermocht. Ist aber davon auszugehen, daß der Verzicht auf Ersatz der Baukosten für den Kläger nicht als Vermögensopfer zugunsten des Vermieters anzusehen ist, so kann auch eine Mieterhöhung nicht im Hinblick auf diese Leistungen des Mieters als ungerechtfertigt gewertet werden.

Ein anderes Ergebnis ließe sich mit der rechtlich einwandfreien Auslegung, die das Berufungsggericht dem Mietvertrag der Parteien gegeben hat, nicht in Einklang bringen. Danach haben die Parteien scharf auseinandergehalten, daß der Kläger nur für die Grundfläche selbst einen Mietzins im eigentlichen Sinne zu zahlen hatte. Die Vergütung für die Nutzung der von ihm zu errichtenden, aber in das Eigentum des beklagten Landes fallenden Gebäude hatte mit diesem Mietzins nichts zu tun. Die Parteien sind sich somit bei der Festsetzung dieses hier allein streitigen Mietzinses darüber einig geworden, die spätere Bebauung des Grundstücks solle für die Höhe der nur nach der Grundstücksfläche berechneten Miete keine Rolle spielen. In einem solchen Falle wäre es mit dem Sinn des Vortrages nicht vereinbar und deshalb nicht sachgerecht, wenn dieselbe Wertsteigerung, die bereits bei der ersten Festsetzung des Mietzinses als unerheblich ausgeschieden wurde, nachträglich im Wege eines Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 18 ff 1. RMG mitveranschlagt würde (vgl. auch das Senatsurteil vom 14. Oktober 1967 - VIII ZR 51/66 = WM 1967, 1201, in dem es sich allerdings um eine im Vertrag vorgesehene Anpassung der Miete handelte).

VI.

Ohne weitere Begründung vertritt das Berufungsggericht den Standpunkt, der Kläger habe wenigstens dadurch, daß er für die Schuttabräumung erhebliche Auf-

wendungen gemacht habe, grundsätzlich ein Recht erworben, Mieterhöhungen gemäß § 19 Abs. 2 1. MRG abzuwehren. Es stellt jedoch fest, daß diese Aufwendungen in die Zeit vor der Währungsreform fielen, und unterstellt, daß sie 20 000 RM betragen hätten. Diesen Reichsmarkbetrag rechnet es entsprechend der Regel des Umstellungsgesetzes (§§ 13, 16 UmstG) mit 10 RM = 1 DM um und gelangt auf diesem Wege zu dem Ergebnis, einen höheren Betrag als 2 000 DM könne der Kläger nicht zu seinem Gunsten der Mieterhöhung entgegenhalten. Diesen Betrag sieht es indes unter Anwendung des Anrechnungsschemas in § 19 Abs. 2 1. FMG (eine Jahresmiete = vier Jahre Mietzeit) für den Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung ausgesprochen wurde, bereits als getilgt an. Die Revision greift diese Erwägungen an. Sie ist der Ansicht, daß die Reichsmarkleistungen nach einem Umrechnungsmodus 1RM = 1 DM umgerechnet werden müßten.

Ob die gegen diese Ausführungen gerichteten Angriffe der Revision berechtigt sind, braucht indes nicht entschieden zu werden, denn dem Kläger steht entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch wegen der Kosten der Trümmerbeseitigung von vornherein ein Gegenrecht im Sinne des § 19 Abs. 2 1. FMG nicht zu.

Nach der Auslegung, die das Berufungsgericht dem Mietvertrage der Parteien gibt und die als rechtlich einwandfrei für das Revisionsgericht bindend ist, kann hinsichtlich der Schuttabräumungskosten keine

andere Beurteilung Platz greifen, als sie für die Aufbaukosten gilt.

Es kann dabei dahingestellt bleiben, ob die Aufwendungen für die Schutträumung einen Mieter grundsätzlich berechtigen, sich auf § 19 Abs. 1 1. FMG zu berufen. Auch wenn diese Frage bejaht würde, stehen diese von dem Kläger erbrachten Leistungen hier dem Mieterhöhungsverlangen nicht entgegen. Das Berufungsgericht übersieht nämlich, daß der Kläger das Grundstück nur deshalb gemietet hatte, um dort Aufbauten zu errichten, die seinen gewerblichen Zwecken dienen sollten. Das war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Grundlage des Mietvertrages. Die Bebauung war aber ohne die Schuttbeseitigung nicht durchführbar. Sie gehörte daher bei verständiger und wirtschaftlicher Betrachtung zu den Aufwendungen des Klägers, die wie die Aufbaukosten ganz in seinen eigenen Interessenbereich fielen. Sie spielten bei der Festsetzung des Mietzinses ebensowenig eine Rolle wie die Aufbaukosten selbst. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts waren sich die Parteien vielmehr darüber im klaren, daß diese Kosten endgültig verloren sein sollten. Es ist auch nicht unbillig, dem Kläger trotz der für die Schutträumung erbrachten Aufwendungen die Berufung auf § 19 Abs. 2 1. FMG zu versagen. Denn das beklagte Land übernahm das Risiko, nach Beendigung der Mietzeit die Gebäude auf seine Kosten entfernen zu müssen, die möglicherweise weit über denjenigen des Klägers für die seinerzeitige Schuttabräumung liegen werden.

Bei dieser Sachlage ist die gegen die Mieterhöhung des beklagten Landes gerichtete Feststellungsklage nicht gerechtfertigt.

VII.

Die Revision erweist sich demnach als unbegründet. Sie war mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner

Dr. Weber

Braxmaier