

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: _____ nein

3. BMG §§ 2 Abs. 2 Nr. 6, 3; AMVO § 12

Der Vermieter, der vor dem 31. Dezember 1965 eine Altbauwohnung mit Bad und Zentralheizung ausgestattet und danach gemäß § 12 AMVO die Miete erhöht hat, kann nach § 3 3. BMG die Tabellenmiete für eine Wohnung mit Bad und Zentralheizung verlangen, ohne daß die nach § 12 AMVO vorgenommene Mieterhöhung wegfällt.

BGH, Urt. v. 18. Juni 1969 - VIII ZR 223/67 - OLG Hamburg
LG Hamburg

41

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 223/67

URTEIL

Verkündet am
18. Juni 1969
Klett,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kunstmalers Wolfgang G [REDACTED] in H [REDACTED],
K [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

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

gegen

den Kraftfahrer Walter P [REDACTED] in H [REDACTED] K [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED] -

41

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Juni 1969
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger
sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner
und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Ober-
landesgerichts zu Hamburg vom 19. Juli 1967
aufgehoben.

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger
25,59 DM nebst 4 % Zinsen seit 4. August 1966
zu zahlen.

Es wird festgestellt, daß der Beklagte ver-
pflichtet ist, ab 1. September 1966 bis zur
Beendigung des zwischen den Parteien bestehen-
den Mietverhältnisses über die im ersten Ober-
geschoß gelegene Wohnung des Hauses H-
F-, K-, nach § 3 Abs. 1
3. BMG je Quadratmeter Wohnfläche eine Miete
von 1,90 DM zu entrichten.

Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits
zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines vor 1919 errichteten
Hauses in H-F-, K-. Mieter der im
ersten Obergeschoß gelegenen, 58,9 qm großen Wohnung ist



der Beklagte. 1960/61 stattete der Kläger die Wohnung mit Bad und Zentralheizung aus. Am 31. Dezember 1965 betrug der Mietzins 140,92 DM. Darin waren 25,59 DM Mieterhöhung für den Einbau von Bad und Zentralheizung enthalten, 35,--DM Heizungskostenvorschuß und 4,19 DM Müllabfuhrgebühren.

Mit Schreiben vom 8. November 1965 verlangte der Kläger unter Berufung auf §§ 2, 3 3. BMG (= Artikel II des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 24. August 1965 BGBl. I 969) erhöhten Mietzins. Er nahm eine Tabellenmiete von 1,90 DM je qm in Anspruch, die nach § 3 Abs. 1 3. BMG für vor 1919 errichtete Wohnungen in Städten mit über 100 000 Einwohnern verlangt werden kann, wenn sie mit Bad und Zentralheizung ausgestattet sind. Zu der danach sich ergebenden Grundmiete (1,90 x 58,9) von 111,91 DM zählte er die schon bisher gezahlten Zuschläge von 25,59 DM, 35,--DM und 4,19 DM hinzu und gelangte so auf einen Gesamtbetrag von 176,69 DM.

Der Beklagte hat die erhöhte Miete zunächst gezahlt. Ab 1. August 1966 hat er seine Zahlungen um 25,59 DM gekürzt. Er ist der Meinung, der Kläger, der für die Einrichtung von Bad und Zentralheizung bereits eine auf § 12 ANVO gestützte Mieterhöhung bekommen habe, könne nur die Tabellenmiete für eine Wohnung ohne Bad und Zentralheizung, je qm also nur 1,45 DM verlangen. Er, der Beklagte, schulde danach nur (58,9 x 1,45) 85,40 DM zuzüglich der bisherigen Zuschläge zusammen also 150,18 DM im Monat.

Der Kläger hat Zahlung von 25,59 DM für den Monat August 1966 und im übrigen Feststellung der Verpflichtung des Beklagten begehrt, ab 1. September 1966 bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nach § 3 3. BMG eine Tabellenmiete von 1,90 DM je qm zu entrichten. In den Vorinstanzen wurde die Klage abgewiesen. Mit der von Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seine Anträge weiter. Der Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Die Höhe der Tabellenmiete ist (u.a.) von der Ausstattung der jeweiligen Wohnung abhängig (§ 3 Abs. 1 3. BMG). § 3 Abs. 2 Satz 1 bestimmt, daß Ausstattungen nur zu berücksichtigen sind, wenn sie am 31. Dezember 1965 vorhanden sind. Daraus folge, so meint das Berufungsgericht, bei einer auf den bloßen Wortlaut abgestellten Anwendung der §§ 2,3 3. BMG eine Benachteiligung derjenigen Vermieter, die ihre Wohnung erst nach dem 31. Dezember 1965 modernisierten. Sie könnten, so führt das Berufungsgericht aus, zwar nach § 12 AMVO die Miete um 14 % der für die Neuausstattung aufgewandten Kosten erhöhen, nicht aber die der Ausstattung entsprechende Tabellenmiete verlangen. Das mit dem Gleichheitsgrundsatz (Artikel 3 GG) nicht vereinbare Ergebnis, daß demgegenüber den Vermietern, die die Wohnung schon vor dem 31. Dezember 1965 verbessert hätten, sowohl die höhere Tabellenmiete als auch die Mieterhöhung nach § 12 AMVO zustehe, könne vom Gesetzgeber nicht gewollt sein. Bei richtiger Auslegung der §§ 2,3 3. BMG könne deshalb der

Vermieter, der, wie hier, vor dem 31. Dezember 1965 Bad und Zentralheizung eingebaut und dafür bereits eine Mieterhöhung nach § 12 AMVO in Anspruch genommen habe, nur eine Tabellenmiete für eine Wohnung ohne Bad und Zentralheizung verlangen.

II. Der Ansicht des Berufungsgerichts kann nicht gefolgt werden.

1. Das Dritte Bundesmietengesetz wurde notwendig, weil die im Zweiten Bundesmietengesetz vorgesehene allgemeine Mietpreisfreigabe zum 1. Januar 1966 (§§ 15, 18 2. BMG) durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 24. August 1965 (BGBl. I 969) um zwei Jahre, nämlich bis 1. Januar 1968 hinausgeschoben wurde. Bei den fortschreitenden Kosten- und Preissteigerungen wäre die Verzerrung des Preisgefüges zwischen den aufgrund von Rechtsverordnungen der Länder bereits preisbindungsfreien Altbauwohnungen in den sogenannten weißen Kreisen (vgl. § 15 2. BMG) und den preisgebundenen Altbauwohnungen verstärkt und zugleich die Benachteiligung der Vermieter in den sogenannten schwarzen Kreisen weiter vergrößert worden. In Fortsetzung des Bestrebens des Gesetzgebers, die Wirtschaftlichkeit des Althausbesitzes wieder herzustellen, wurde deshalb in Artikel II des Gesetzes vom 24. August 1965 (= Drittes Bundesmietengesetz) die Möglichkeit einer Mieterhöhung für den der Preisbindung weiterhin unterliegenden Wohnraum geschaffen.

2. Dabei wurde auf eine Regelung zurückgegriffen, die schon in § 4 2. BMG und in § 2 der Verordnung über die angemessen erhöhte Miete nach der Mietpreisfreigabe vom 25. Juli 1965

(= AngemessenheitsVO = BGBl. I 532) angewendet worden war. Es wurden bestimmte Mietsätze für den Quadratmeter vermieteter Wohnfläche eingeführt, die je nach Ausstattung der Wohnung und je nach der Größe der Gemeinde, in der die Wohnung gelegen war, gestaffelt wurden. Auszugehen war dabei jeweils von der Grundmiete, von der die Umlagen für Wasserverbrauch, die Kosten des Betriebes der Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, die Umlagen für laufende Mehrbelastungen seit 1. April 1945, etwaige Untermietzuschläge und etwaige Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken abzuziehen waren (§ 1 Abs. 2 2. BMG, § 6 AMVO). War die so ermittelte Grundmiete niedriger als der sich aus der Tabellenmiete ergebende Betrag, so durfte die Grundmiete um den Differenzbetrag erhöht werden.

3. Entsprechend wurde bei der Schaffung des Dritten Bundesmietengesetzes verfahren mit einer im vorliegenden Falle einschlägigen Abweichung: Die Grundmiete, von der bei der Ermittlung der zulässigen Mieterhöhung auszugehen ist, war nach § 2 Abs. 2 Nr. 6 3. BMG über die bereits erwähnten Beträge hinaus (§ 2 Abs. 2 Nr. 1-5 3. BMG) auch um die Mieterhöhung wegen Wertverbesserungen nach § 12 AMVO zu kürzen. Der Zweck dieser im Regierungsentwurf des Gesetzes nicht vorgesehenen Neuerung ist offensichtlich. Durch die Mieterhöhung aufgrund des § 12 AMVO hatte der Mietzins häufig bereits einen Betrag erreicht, der nicht oder allenfalls unwesentlich unter der Tabellenmiete des § 3 Abs. 1 3. BMG lag. Es wäre deshalb in solchen Fällen keine oder nur eine geringe Mieterhöhung möglich gewesen. Die Beseitigung dieser Benachteiligung der Vermieter, die bereits Wertverbesserungen vor dem 31. Dezember 1965 vorgenommen hatten, war nach dem

schriftlichen Bericht des Ausschusses für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (zu Bundestagsdrucksache IV 3600 Seite 2) der Sinn des § 2 Abs. 2 Nr. 6.

4. Mit Recht nimmt das Berufungsgericht an, daß die Abzüge nach § 2 Abs. 2 3. BMG der nach § 3 Abs. 1 ermittelten neuen Grundmiete wieder zuzuschlagen sind. Das ergibt sich zwingend daraus, daß § 2 Abs. 2 3. BMG nichts anderes als lediglich die Begriffsbestimmung der Grundmiete enthält, von der bei der Mieterhöhung auszugehen ist (siehe dazu Bundestagsdrucksache IV 3600 Seite 2). Mehr besagt § 2 Abs. 2 3. BMG nicht. Einer besonderen Bestimmung, daß die Abzüge nach § 2 Abs. 2 der neuen Grundmiete hinzuzurechnen sind, bedurfte es im Gegensatz zu § 2 Abs. 5 AngemessenheitsVO nicht. Dort lag es deshalb nahe, die Hinzurechnung der vorher abgezogenen Beträge ausdrücklich anzuordnen, weil die Altbau-mietenverordnung, in der die preisrechtliche Zulässigkeit der genannten Zuschläge und Umlagen geregelt war (§§ 18 bis 29), als Preisrecht für Mietverhältnisse, die den Preisvorschriften nicht mehr unterlagen - und nur solche konnten unter die AngemessenheitsVO fallen - nicht mehr galt.

Die in § 2 Abs. 2 3. BMG genannten Zuschläge sollen also nicht etwa durch die Mieterhöhungen nach § 3 Abs. 1 ersetzt werden, wie dies im Ersten Bundesmietengesetz (§ 6 Abs. 4) und im Zweiten Bundesmietengesetz in der in Berlin geltenden Fassung (§ 4 Abs. 3) für die wegen besonderer Ausstattungsmerkmale zugelassenen Mieterhöhungen ausdrücklich bestimmt worden war. Das ergibt sich auch aus der Regelung des § 2 3. BMG in der in Berlin geltenden Fassung. Dort nämlich fehlt im Gegensatz zum Zweiten Bundesmietengesetz (Berlin) eine die Anrechnung früherer ausstattungsbedingter Mieterhöhungen anordnende Vorschrift.

§ 2 Abs. 2 Nr. 6 3. BMG hat demnach nicht den Verlust der früher zulässigen und in Anspruch genommenen Mieterhöhung wegen Wertverbesserungen zur Folge (abweichend soweit ersichtlich nur Bellinger MDR 1967, 451, 452).

5. Entgegen der Meinung des Berufungsgericht kann der Vermieter, der vor dem 31. Dezember 1965 Bad und Zentralheizung eingebaut und deswegen die Miete erhöht hat, gleichwohl hierfür die in § 3 Abs. 1 vorgesehene entsprechende Tabellenmiete verlangen (so richtig LG Hannover, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1967, 104; Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, Das Bundesmietrecht Anmerkung 4 zu § 4 3. BMG; Lutz MDR 1967, 973).

a) Das Dritte Bundesmietengesetz enthält keinerlei Hinweis darauf, daß die höhere Tabellenmiete nur gefordert werden könne, wenn nicht ein Mietzuschlag nach § 12 AMVO in Anspruch genommen worden ist. Es stellt allein auf den Zeitpunkt ab, zu dem die Ausstattungsmerkmale vorliegen müssen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 3. BMG). Eine weitere Unterscheidung fehlt.

Daß der Gesetzgeber die sich hieraus ergebende Begünstigung des Vermieters übersehen haben könnte, kann schon deshalb nicht angenommen werden, weil in § 2 Abs. 2 Nr. 6 die Bestimmung des § 12 AMVO ausdrücklich erwähnt worden ist. Auch das Fehlen von Vorschriften wie der bereits behandelten § 6 Abs. 4 1. BMG und § 4 Abs. 3 2. BMG (Berlin), in denen die Berücksichtigung einer ausstattungsbedingten früheren Mieterhöhung ausdrücklich angeordnet worden ist, schließt es aus, daß hier nur versehentlich eine Regelung des Inhalts

unterblieben ist, wer eine Mieterhöhung wegen Wertverbesserung in Anspruch genommen habe, dürfe nicht die sich aus der Wertverbesserung ergebende Tabellenmiete fordern.

b) Es kann auch keine Rede davon sein, daß die dem Wortlaut des Gesetzes entsprechende Regelung nicht sachgemäß sei und schon deshalb dem Willen des Gesetzgebers nicht unterstellt werden könne (Meyer, MDR 1966, 375). In diesem Zusammenhang wird von einer nicht gerechtfertigten doppelten Begünstigung des Vermieters gesprochen (Meyer aaO; LG Tübingen MDR 1967, 47). Diese Betrachtungsweise beruht indessen auf einem unzutreffenden Ausgangspunkt.

§ 12 AMVO dient nach seinem Absatz 2 der Deckung der Kosten (Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, a.a.O. Teil C 4 (neu) Anm. 3 und 8 zu § 12 AMVO), die der Vermieter für Wertverbesserungen aufgewendet hat (Anschaffung und Einbau, Eigenkapitalverzinsung, Verzinsung etwa benötigten Fremdkapitals, Abschreibungen). Ob der in § 12 AMVO gewählte schematische Maßstab (Erhöhung der Jahresmiete um 14 Prozent der aufgewendeten Kosten) zur Kostendeckung wirklich ausreicht, kann zweifelhaft sein, hier aber dahinstehen. Jedenfalls stehen der Sinn und Zweck dieser Vorschrift nicht entgegen, bei der Ermittlung der Tabellenmiete die Ausstattungsmerkmale zugrunde zu legen, für die eine Mieterhöhung nach § 12 AMVO in Anspruch genommen worden ist.

Der Mietzins dient zwar auch und zunächst der Deckung der Kosten des Vermieters. Er ist aber rechtlich gesehen zunächst einmal Entgelt für die Zurverfügungstellung der Mietsache. Je höher deren Gebrauchswert ist, ein desto

höheres Entgelt ist gerechtfertigt. Eine mit Bad und Zentralheizung ausgestattete Wohnung ist aber nicht deswegen wertvoller, weil die Ausstattung mit besonderen Kosten verbunden war, sondern weil sie einen höheren Nutzungswert hat. Ebensowenig ist die Erhöhung ihres Gebrauchswertes mit den Kosten der Ausstattung gleichzusetzen. Die Tabellenmiete des § 3 Abs. 1 hat es aber gerade mit dem Entgelt als solchem zu tun, das der Gesetzgeber dort, wo noch die Preisbindung gilt, für Vermieter und Mieter als vertretbar ansieht, und nicht etwa nur wie § 12 AMVO mit der Deckung der Kosten der Ausstattung, nach der sich die Tabellenmiete bestimmt. Da erfahrungsgemäß die Mieten auch technisch gut ausgestatteter Wohnungen in den sogenannten schwarzen Kreisen nach Ausschöpfung aller zugelassenen Preiserhöhungen nicht unerheblich hinter der in den weißen Kreisen erzielbaren Marktmiete zurückblieben, bestand kein Anlaß, dem Vermieter, der die Miete nach § 12 AMVO wegen Einrichtung von Bad und Zentralheizung erhöht hatte, die Tabellenmiete für eine Wohnung mit Bad und Zentralheizung vorzuenthalten. Dann aber ist auch kein Grund für die Annahme erkennbar, diese sich aus dem Gesetzeswortlaut klar ergebende Rechtsfolge sei vom Gesetzgeber nicht gewollt gewesen.

c) Unzutreffend ist ferner die gleichfalls in Rechtsprechung und Schrifttum vertretene Meinung, wenn für Bad und Zentralheizung eine Mieterhöhung nach § 12 AMVO in Anspruch genommen worden sei, habe der Mieter diese Anlagen überwiegend auf eigene Kosten geschaffen; nach § 3 Abs. 3 3. BMG hätten derartige Wertverbesserungen bei der Ermittlung der Tabellenmiete aber außer Betracht zu bleiben (Glombick,

Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1966, 54; AG Hannover Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1967, 14; LG Düsseldorf ebenda Seite 172).

An dieser Ansicht ist schon unrichtig, daß der Vermieter durch die in § 12 AMVO zugelassene Erhöhung des Mietzinses um 14 Prozent der Einrichtungskosten in wenig mehr als 7 Jahren die Aufwendungen wieder voll hereinbekomme. Sie berücksichtigt nicht, daß der Vermieter für die in der Regel vorliegende Inanspruchnahme von Fremdmitteln Schuldzinsen zu entrichten hat, und läßt die laufende Entwertung sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten außer acht.

Entscheidend ist indessen, daß von einer Schaffung der Anlage auf Kosten des Mieters nur dann gesprochen werden kann, wenn er zur Finanzierung, sei es durch einen Baukostenzuschuß sei es durch ein Darlehen, unter Umständen auch durch eine Mietvorauszahlung, beigetragen hat. Die Anlage ist aber nicht auf seine Kosten geschaffen, wenn er erst nach dem Einbau auf Kosten des Vermieters zur Amortisierung durch einen laufenden Mietzuschlag beiträgt. Es kommt deshalb nicht darauf an, daß im vorliegenden Falle der Kläger unstreitig die Sätze des § 12 AMVO nicht einmal voll in Anspruch genommen hat.

d) Auch der vom Berufungsgericht als maßgebend angesehene Gesichtspunkt der Benachteiligung derjenigen Vermieter, die Bad und Zentralheizung erst nach dem 31. Dezember 1965 eingerichtet haben, kann seine Auslegung nicht rechtfertigen.

Angesichts der ausdrücklichen Bestimmung des § 3 Abs. 2 Satz 1 3. BMG wonach die in § 3 Abs. 1 genannten Ausstattungen nur zu berücksichtigen sind, wenn sie am 31. Dezember 1965 bereits vorhanden sind, kann kein Zweifel daran bestehen, daß die spätere Einrichtung eines Bades oder einer Zentralheizung nach dem Willen des Gesetzgebers nicht zur Inanspruchnahme einer entsprechenden Tabellenniete berechtigte. Die Regelung des § 2 Abs. 1 3. BMG ist ausweislich der Begründung des Regierungsentwurfes (Bundestagsdrucksache IV 3199 Seite 9) "zur Klarstellung von Zweifelsfragen" erfolgt. Da entsprechende Bestimmungen im Zweiten Bundesmietengesetz und in der AngemessenheitsVO fehlten, war es nämlich zu Zweifeln darüber gekommen, ob dann, wenn die Ausstattungsmerkmale nicht am Erhöhungstichtag, sondern erst später geschaffen wurden, noch eine entsprechende Erhöhung der Tabellenniete möglich sei. In der Begründung des § 3 Abs. 2 Satz 1 3. BMG (Bundestagsdrucksache IV 3199 Seite 9) ist ausdrücklich ausgeführt, daß nur die am 31. Dezember 1965 vorhandenen Ausstattungen bei der Anwendung der qm-Sätze des § 3 Abs. 1 berücksichtigt werden können. Weiter heißt es, der Vermieter, der nach dem 31. Dezember 1965 bauliche Verbesserungen vornehme, könne die Mieterhöhungen nach § 12 AMVO in Anspruch nehmen. Im Zusammenhang der Begründung gesehen bedeutet das, daß es in den zuletzt genannten Fällen bei der Erhöhung nach § 12 AMVO sein Bewenden hat, Erhöhungen aufgrund eines der neuen Ausstattung entsprechenden Tabellensatzes aber nicht in Betracht kommen.

Unter diesen Umständen ist der Schluß des Berufungsgerichts nicht erlaubt, der Gesetzgeber habe die unterschiedliche Behandlung der Vermieter je nachdem, ob sie die Ausstattungsmerkmale des § 3 Abs. 1 3. BMG vor oder nach dem 31. Dezember 1965 geschaffen haben, nicht gesehen. Unrichtig ist aber auch, daß die sonach gewollte unterschiedliche Behandlung mit dem Grundgesetz (Artikel 3 GG) nicht zu vereinbaren sei. Im Interesse der Rechtssicherheit war es durchaus sachgemäß, bei der Frage, welche Tabellenmiete jeweils erhoben werden kann, auf einen bestimmten Stichtag abzustellen und demnach Mieterhöhungen nicht zuzulassen, soweit die Erhöhungsmerkmale im Zeitpunkt der Erhöhungsmöglichkeit nicht vorlagen. Die damit verbundene Benachteiligung derjenigen Vermieter, die bis 31. Dezember 1965 trotz der Möglichkeit, zumindest einen Teil der Kosten auf den Mieter abzuwälzen (§ 12 AMVO), noch nichts zur Verbesserung der Wohnung getan hatten, war schon deshalb vertretbar, weil die endgültige Beseitigung der Mietpreisvorschriften beim Erlaß des Dritten Bundesmietengesetzes zum 1. Januar 1968 bevorstand (vgl. Art. I des Gesetzes vom 24.8.1965). Angesichts der ebenfalls auf diesen Zeitpunkt festgesetzten Beseitigung des Mieterschutzes (Art. I § 3 aaO) war den Vermietern, die erst nach dem 31. Dezember 1965 ihre Wohnung verbesserten, jedenfalls ab 1. Januar 1968, also nach einer verhältnismäßig kurzen Übergangszeit von 2 Jahren die Möglichkeit gegeben, entweder durch einseitige Erhöhung auf die etwa angemessene Miete (§§ 17,18 Abs. 2 2. BMG in Verbindung mit § 23 1. BMG) oder durch Vereinbarung mit dem Mieter oder durch Kündigung und einen neuen Mietvertrag sei es mit

dem alten oder einem neuen Mieter den Mietzins der inzwischen erfolgten Verbesserung des Mietobjektes anzupassen. Es ist also nicht richtig, daß durch das Dritte Bundesmietengesetz gleiche Tatbestände ungleich behandelt werden. Vielmehr ließ die Anwendung des Gesetzes in dem Sinne, wie es seinem klaren Wortlaut entspricht, jedenfalls zur Zeit seines Erlasses keine ungerechtfertigten Ergebnisse noch gar eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes erwarten.

Es bedarf hier keiner Prüfung, wie die Rechtslage heute zu beurteilen ist, nachdem durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen des Mietpreisrechts vom 21. Dezember 1967 (BGBl. I 1251) und das Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften vom 20. Dezember 1968 (BGBl. I 1411) in einigen Kreisen und Städten die Aufhebung des Mietpreisrechts weiter hinausgeschoben worden ist (in Hamburg bis 31. Dezember 1970), ohne daß in dem im Rahmen dieser Gesetze erlassenen Vierten und Fünften Bundesmietengesetz eine Beseitigung des Stichtages des 31. Dezember 1965 erfolgt ist. Soweit dadurch, was hier offen bleiben kann, nunmehr eine unerträgliche Benachteiligung der Vermieter eingetreten sein sollte, die ihre Wohnungen nicht schon am 31. Dezember 1965 mit den Ausstattungsmerkmalen des § 3 Abs. 1 3. BMG versehen hatten, rechtfertigt das keinesfalls, die vom Gesetzgeber gewollte und auch sachlich gerechtfertigte vorübergehende Begünstigung der anderen Vermieter im Wege der Auslegung zu beseitigen. Fraglich könnte allenfalls sein, ob für eine der insoweit geschaffenen neuen Lage Rechnung tragende entsprechende Anwendung der Stichtagsvorschrift des § 3 Abs. 2 Satz 1 3. BMG

Raum ist (vgl. zu § 4 2. BMG: Holtgrave, Neues Miet- und Wohnrecht, Anm. 11 zu § 4 2. BMG).

III. Nach allem unterliegt das Berufungsurteil der Aufhebung. Weitere Aufklärung ist bei dem unstreitigen Sachverhalt nicht erforderlich. Der Senat war deshalb in der Lage, selbst nach den im zweiten Rechtszuge gestellten Anträgen des Klägers zu erkennen. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Mezger

Dr. Messner Braxmaier