Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2218 094

1. BundesmietenG vom 27. Juli 1955, BGBl I 458, § 18 Abs. 1

An den Inhalt einer Mieterhöhungserklärung dürfen nicht allzu strenge Anforderungen gestellt werden.

ZPO §§ 926, 927, 936

Statt den Gläubiger, der eine einstweilige Verfügung erwirkt hat, zur Erhebung der Klage zu veranlassen, kann der Schuldner jedenfalls dann die Hauptsache nicht seinerseits durch eine negative Feststellungsklage anhängig machen, wenn diese darauf abzielt, auf die durch das Verfügungsverfahren geregelten Beziehungen des Schuldners zum Gläubiger einzuwirken.

BGH, Urt. v. 21. Dezember 1960 - VIII ZR 227/59 - OLG Hamm
LG Münster

VIII ZR 227/59

Verkündet am 21. Dezember 1960
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Ehefrau Thea G[redacted] in M[redacted] (Westf.), A[redacted]straße[redacted]
Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionskläger

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

gegen

die I[redacted] für W[redacted]-Girozentrale, vertreten durch den Vorstand, nämlich den Generaldirektor Dr.W[redacted] sowie die Landesbankdirektoren E[redacted], Dr.S[redacted] und Dr.S[redacted] in M[redacted], F[redacted]straße[redacted]
Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted]

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 2. November 1960 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr.Gelhaar, Artl, Dr.Spieler, Dr.Dorschel und Dr.Mezger

für Recht erkannt:

I. Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4.Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 16. Oktober 1959 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als dadurch die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 4.Zivilkammer des Landgerichts in Münster (Westf.) vom 13. März 1959 hinsichtlich des die Kostenmiete für die beiden Wohnungen im zweiten Obergeschoß des Hauses K[redacted]straße[redacted] in M[redacted] betreffenden Feststellungsantrages (Klageantrag zu 1 a) und hinsichtlich des Antrages auf Feststellung zurückgewiesen worden ist, daß die Vereinbarung der Parteien bei künftigen Mietverhältnissen der Erhebung der preisrechtlich zulässigen Miete nicht im Wege stehe (Klageantrag zu I b).

II. Im übrigen wird die Revision mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Klage hinsichtlich der weiteren Anträge als unzulässig abgewiesen ist.

III. Ein Achtel der Kosten der drei Rechtszüge hat die Klägerin zu tragen.

IV. Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die weiteren Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hausgrundstückes K[redacted]straße [redacted] in M[redacted] (Westf.). Das Gebäude ist anstelle des durch Kriegseinwirkung zerstörten Hauses in den Jahren 1952 und 1953 gebaut worden. Um den Bau zu ermöglichen, hat die Beklagte der Klägerin und deren Ehemann zwei hypothekarisch gesicherte Darlehen gewährt: ein mit 5 1/2 % verzinsliches und mit 1 % zu tilgendes Darlehen von 50 000 DM, sowie ein mit 3 % verzinsliches und mit 1 % zu tilgendes sog. Arbeitgeberdarlehen von 20 000 DM nach Maßgabe einer am 22. November 1952 von der Klägerin und ihrem Ehemann unterzeichneten Schuldurkunde. Darin ist u.a. vereinbart, daß dieses Darlehen zur Erstellung von je zwei Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoß des Hauses bestimmt ist, ferner daß die Klägerin sich verpflichtet, diese Wohnungen nur an Bedienstete der Beklagten oder an von ihr bezeichnete Personen zu vermieten, und daß die Beklagte bei Beendigung eines Mietverhältnisses berechtigt ist, wieder Personen als Mieter zu benennen, daß die Mieten den Betrag von 1,10 DM je Quadratmeter monatlich nicht übersteigen dürfen sowie daß die Verpflichtung zur Vermietung an von der Beklagten benannte Personen zu einer Miete von 1,10 DM 20 Jahre lang gilt und daß die Klägerin und ihr Ehemann nach Ablauf dieser Frist berechtigt sind, mit einjähriger Frist zu kündigen, dann aber verpflichtet sind, den noch vorhandenen Rest des Darlehens zurückzuzahlen.

Die beiden Wohnungen im zweiten Obergeschoß sind steuerbegünstigter Wohnraum. Die beiden Wohnungen im ersten Obergeschoß sind öffentlich geförderter Wohnraum. Die Klägerin folgert aus dem Inhalt des an sie und ihren Ehemann gerichteten Schreibens der Beklagten vom 18. August 1952, daß die Beklagte das Darlehen von 50 000 DM nicht ohne das Arbeitgeberdarlehen von 20 000 DM gegeben hätte, daß vielmehr beide Darlehen gekoppelt sind.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Die vier Wohnungen wurden durch die von der Beklagten als Mieter benannten Personen W[redacted] und Witwe N[redacted] im ersten Obergeschoß sowie Br[redacted] und I[redacted] im zweiten Obergeschoß) bezogen. W[redacted] und die Witwe N[redacted] hätten - wie die Klägerin meint - nach den Bestimmungen über die Vergebung von öffentlich gefördertem Wohnraum nicht als Mieter benannt werden dürfen.

Als im November 1956 eine Wohnung durch Auszug des Mieters Br[redacted] frei wurde, benannte die Beklagte als Nachfolger ihren Angestellten B[redacted]. Die Klägerin vereitelte dessen alsbaldigen Einzug dadurch, daß sie die Wohnung dem nur ihr genehmen S[redacted] überließ. B[redacted] erwirkte eine einstweilige Verfügung, nach der S[redacted] die Wohnung sofort zu räumen und die Klägerin sie an B[redacted] herauszugeben hatte. Die Klägerin kam der einweiligen Verfügung zunächst nicht nach. Nachdem der Gerichtsvollzieher ihr eine letzte Frist gesetzt hatte, stellte sich die Klägerin im Juli 1957 an mehreren Tagen in Münster, auf verschiedenen öffentlichen Plätzen mit einem für jedermann gut lesbaren Plakat auf, in dem es u.a. hieß, sie protestiere als Eigentümerin des Hauses gegen eine 46-jährige Knebelung ihres Eigentums und die ungerechtfertigte Wohnungsversorgung bestimmter Personen durch die Beklagte sowie auch dagegen, daß die der Verfügungsbefugnis der Beklagten unterliegenden Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt und den Berechtigten mit geringerem Einkommen entzogen würden.- Auf Antrag der Beklagten erließ das Amtsgericht am 8. Juli 1957 eine einstweilige Verfügung, durch die der Klägerin untersagt wurde, die Behauptung aufzustellen, insbesondere in der Öffentlichkeit zu verbreiten, daß sie als Eigentümerin des Hauses 46 Jahre lang durch die Beklagte in ihrem Eigentum geknebelt sei und daß die Beklagte in ungerechtfertigter Weise bestimmte Personen mit Wohnungen versorge. Das Amtsgericht hat auf

den Widerspruch der Klägerin die einstweilige Verfügung bestätigt. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Die Beklagte hat ferner bei der Staatsanwaltschaft Strafantrag wegen Verleumdung gegen die Klägerin gestellt. Das Amtsgericht hat durch Strafbefehl eine Geldstrafe von 150 DM festgesetzt. Auf den Einspruch der Klägerin hat das Schöffengericht die Untersuchung gemäß § 262 Abs.2 StPO ausgesetzt und der Klägerin als Angeklagter zur Erhebung einer Zivilklage wegen der "Rechtsverhältnisse" eine Frist gesetzt, weil die Strafbarkeit des ihr zur Last gelegten Verhaltens davon abhänge, ob die Behauptungen der Klägerin nicht erweislich wahr seien, daß die Beklagte ihr gegenüber eine 46-jährige Knebelung ihres Eigentums und eine ungerechtfertigte Wohnungsversorgung bestimmter Personen betreibe.

Unter dem 14. Juni 1958 erklärte die Klägerin den beiden Mietern der Wohnungen im zweiten Obergeschoß schriftlich unter Bezugnahme auf § 18 1.BMG, daß sie die Miete von 1,10 DM je Quadratmeter auf die Kostenmiete erhöhe und daß diese sich auf 1,67 DM belaufe, einen Betrag, den sie vom 1. Juli 1958 an zu zahlen bitte. Sie errechnete ihn in einer dem Schreiben beigefügten, der Beklagten alsbald bekannt gewordenen "Mietenberechnung". Die Beklagte erklärte sich mit der Erhöhung des Mietzinses nicht einverstanden.

Die Klägerin hat beantragt,

1. festzustellen:
   a) daß sie ab 1. Juli 1958 an die Vereinbarung vom 22. November 1952, der zufolge die Miete für die beiden Wohnungen im zweiten Obergeschoß des Hauses einen Satz von 1,10 DM je Quadratmeter nicht übersteigen soll, nicht mehr gebunden, sondern berechtigt ist, für diese Wohnungen die Kostenmiete (1,67 DM je qm) zu erheben,

b) ferner, daß bei künftigen Mietverhältnissen die Vereinbarung vom 22. November 1952 der Erhebung der preisrechtlich zulässigen Miete nicht im Wege stehe;

2. festzustellen:

a) daß die Beklagte keinen Unterlassungsanspruch gegen die von der Klägerin aufgestellten Behauptungen hat, sie sei als Eigentümerin des Hauses für 46 Jahre durch die Beklagte geknebelt und die Beklagte betreibe eine ungerechtfertigte Wohnungsversorgung bestimmter Personen,

b) hilfsweise daß
eine ungerechtfertigte Wohnungsversorgung bestimmter Personen durch die Beklagte,
eine 46-jährige Knebelung der Klägerin als Eigentümerin des Hauses durch die Beklagte erfolgt ist.

Zu dem Antrag unter 1 b) hat die Klägerin ausgeführt, die preisrechtlich zulässige Miete brauche nicht immer - namentlich nicht bei künftigen Mietverhältnissen - der Kostenmiete zu entsprechen, deshalb sei auch insoweit eine Feststellung erforderlich.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil es ein Rechtsschutzbedürfnis hinsichtlich der Feststellungsanträge zu 1) verneint hat und weil es die Feststellungsanträge zu 2) im Hinblick auf die von der Beklagten erstrittenen einstweiligen Verfügung jedenfalls zur Zeit für unzulässig gehalten hat.

Mit der Berufung hat die Klägerin beantragt,
das Urteil des Landgerichts sowie die ihm zugrundeliegende Verhandlung aufzuheben und die Sache an das Landgericht zurückzuverweisen,
hilfsweise nach den Klaganträgen zu erkennen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren vor dem Oberlandesgericht gestellten Hilfsantrag weiter. Die Beklagte will das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

A. Der Feststellungsantrag zu 1 a).

Das Berufungsgericht hat das Feststellungsinteresse der Klägerin zu deren Gunsten unter Bezugnahme auf das Urteil des erkennenden Senats vom 2. Juli 1957 - VIII ZR 322/56 - (insoweit in LM 1.BMG § 18 Nr.1 = NJW 1957,1436 nicht abgedruckt) ohne Rechtsirrtum bejaht, jedoch die Klage insoweit schon deshalb für unbegründet gehalten, weil nach seiner Auffassung die Klägerin am 14. Juni 1958 entgegen § 18 Abs.1 Satz 2 1.BMG die Berechnung der Mieterhöhung unzureichend mitgeteilt hat und deshalb die Erklärung unwirksam ist.

Die Rüge der Revision, daß diese Auffassung des Berufungsgerichts durch Rechtsirrtum beeinflußt sei, ist begründet.

I. Freilich kann der Revision insoweit nicht gefolgt werden, als sie meint, es komme im Verhältnis der Parteien zueinander nicht auf die Klärung der Frage an, ob die Klägerin von Br[redacted] und B[redacted] gerade eine Miete von 1,67 DM je qm, und zwar für die Zeit seit dem 1. Juli 1958, zu beanspruchen habe, sondern nur, ob die Klägerin im Verhältnis zur Beklagten durch die Vereinbarung der Parteien vom 22. November 1952 gehindert sei, statt einer Miete von 1,10 DM je qm die Kostenmiete schlechthin zu verlangen (also gleichviel, wie hoch sie sei und von welchem Zeitpunkt an sie gefordert werden könne), so daß schon deshalb die etwaige Unvollständigkeit der Berechnung unerheblich sei.- Damit ist nämlich der Antrag der Klägerin nicht in Einklang zu bringen, der ausdrücklich auf die Feststellung

zielt, daß sie für die Zeit vom 1. Juli 1958 an die von ihr auf 1,67 DM berechnete Kostenmiete zu verlangen berechtigt sei. Eine Miete in dieser Höhe kann ihr von diesem Tage an aber nur dann zustehen, wenn sie rechtzeitig eine der Vorschrift des § 18 1.BMG genügende Erklärung gegenüber den betreffenden Mietern abgegeben hat.

II. Deshalb bedarf es zunächst der Erörterung, ob die Mitteilung vom 14. Juni 1958 eine Berechnung im Sinne von § 18 Abs.1 Satz 2, § 22 Abs.1 1.BMG ist. Das ist im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichts zu bejahen. Das Berufungsgericht hat sie wie folgt begründet: Wenn das Gesetz dem Vermieter die Befugnis gebe, unter gewissen Voraussetzungen einen Vertrag durch einseitige Erklärung abzuändern, so müsse er sie derartig abgeben, daß die in ihr mitzuteilende Berechnung in sich verständlich sei, d.h. derartig, daß die Berechnung alle Posten enthalte, die notwendig seien, um die Berechnung auch ohne Einsicht in deren Unterlagen nachzuprüfen. Dem genüge die Berechnung der Klägerin nicht. Die Klägerin habe nämlich den Posten Bewirtschaftungskosten (1993,46 DM), der sich nach § 18 der Ersten Berechnungsverordnung aus fünf Unterposten (Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) zusammensetze, nicht entsprechend aufgegliedert, ferner hinsichtlich der öffentlich geförderten Wohnungen einen ungegliederten Betrag für Zins und Verwaltungskosten (875 DM) abgesetzt und hinsichtlich der steuerbegünstigten Wohnungen ohne erläuternde Bemerkung einen Betrag für Verwaltungskosten (100 DM) zugesetzt.

Die vom Berufungsgericht bemängelte Berechnung enthält keine das ganze Haus betreffende Wirtschaftlichkeitsberechnung, sie verweist vielmehr nur auf diese und nennt als die dadurch ausgewiesenen Gesamtherstellungskosten den Betrag von 139 091,81 DM. Ob dies grundsätzlich genügt,

wird in Schrifttum und Rechtsprechung nicht einhellig beantwortet. Während Roquette (Bundesmietengesetz 2. Aufl. § 18 Anm. 25) die Mitteilung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für erforderlich hält, vertreten Fischer-Dieskau/ Pergande/Wormit (Das Bundesmietrecht, 1. BMG § 18 Anm. 6 zu d Abs. 1 und 1. Nachtrag zu § 18 Anm. 6 zu d mit Nachweisen) für den hier gegebenen Fall, daß die Kostenmiete gefordert werden darf, unter Hinweis auf die Vorschrift des § 18 Abs. 4 1. BMG den gegenteiligen Standpunkt. Der hier zu beurteilende Sachverhalt nötigt nicht, zu dieser Streitfrage Stellung zu nehmen; denn die Beklagte hat nach ihrem Vorbringen die Wirtschaftlichkeitsberechnung von der Klägerin schon früher erhalten; unter diesen besonderen Umständen erübrigt sich die nochmalige Mitteilung dieser Berechnung (Urteil des erkennenden Senats vom 26. September 1958 - VIII ZR 121/57 - LM 1. BMG § 18 Nr. 3 - unter Nr. V 2 der Entscheidungsgründe).

Auch wenn man sich im übrigen der vom Fischer-Dieskau/ Pergande/Wormit aaO vertretenen oben wiedergegebenen Ansicht nicht anschließt, wurde der Umstand, daß die Bewirtschaftungskosten nicht aufgegliedert sind, der Erklärung der Klägerin ebenfalls nicht von vornherein die vom Gesetz grundsätzlich daran geknüpfte Wirkung nehmen können. Darüber, welche Mindesterfordernisse erfüllt sein müssten, um die Mitteilung als Berechnung im Sinne von § 18 Abs. 1 Satz 2 1. BMG gelten zu lassen, ist dem Gesetz nichts zu entnehmen, insbesondere nicht, daß sie so ausführlich wie irgend möglich zu sein habe. Sinn und Zweck der genannten - wie das Berufungsgericht zutreffend hervorhebt - rechtssystematisch ungewöhnlichen Bestimmung lassen sich nur darin erblicken, daß es dem Mieter ermöglicht werden soll, sich aus der Erklärung des Vermieters über die Mieterhöhung ein einigermaßen deutliches Bild darüber zu machen, aus welcher Berechnung der Vermieter die Berechtigung zur Anhebung der

Miete um einen bestimmten Betrag herleitet. Selbst wenn der strengeren Auffassung gefolgt und angenommen wird, an die Mitteilung der Berechnung dürften deshalb keine zu geringen Anforderungen gestellt werden, weil der Mieter durch sie auch eine Grundlage für den häufig einschneidenden Entschluß erhalten müsse, ob er gemäß § 20 Abs. 1 1. BMG kündigen oder es auch nur auf einen Rechtsstreit über die Höhe der Miete ankommen lassen solle, so dürften durch die Anforderungen an die Mitteilung der Berechnung keinesfalls überspannt werden, weil es nicht angehen würde, die vom Gesetz zur Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes grundsätzlich angestrebte Anhebung der Mieten im Einzelfalle daran scheitern zu lassen, daß die Durchführung der Mieterhöhung besonders erschwert wird.

Wie dem Berufungsgericht zuzugeben ist, hat allerdings die Klägerin den Ansatz der Posten 875 DM und 100 DM nach Grund und Höhe nicht so verdeutlicht, daß daraus ein Anhaltspunkt für die Berechtigung der Ansätze entnommen werden könnte. Jedoch würden solche vereinzelte, in der Berechnung unterlaufenen Unzulänglichkeiten die Erklärung der Klägerin noch nicht wirkungslos machen, zumal es sich um Posten handelt, die in dem von der Klägerin mitgeteilten umfangreichen Rechenwerk betragsmäßig eine geringfügige Rolle spielen. Hinzu kommt, daß darin der Posten von 875 DM in einem Sinne erscheint, der sich jedenfalls hinsichtlich der Berechnung der Miete für die öffentlich geförderten Wohnungen zugunsten ihrer Mieter auswirkt.

Es bedeutet auch auf alle Fälle eine Überspannung, wenn das Berufungsgericht der Erklärung vom 14. Juni 1958 die mit ihr bezweckte Wirkung deswegen abspricht, weil in der mitgeteilten Berechnung die Bewirtschaftungskosten nicht aufgegliedert sind. Dabei ist zu berücksichtigen, daß auch im Falle einer derartigen Aufgliederung der Vertragspartner die Einzelbeträge zunächst hinnehmen müßte und aus dem

Zahlenwerk höchstens reine Rechenfehler ermitteln könnte, dagegen im Ergebnis, ebenso wie im vorliegenden Falle, Zweifeln an der sachlichen Richtigkeit der unter den Bewirtschaftungskosten aufgeführten Einzelbeträge nur durch Einsicht in die Berechnungsunterlagen nachzugehen in der Lage wäre. Diese Einsicht hat entgegen dem im angefochtenen Urteil angedeuteten Bedenken die Klägerin nach § 18 Abs. 4 1. BMG der Beklagten auf deren Verlangen ebenso zu gewähren, wie den Mietern; das folgt in Anwendung des in dem bereits erwähnten Urteil des erkennenden Senats vom 2. Juli 1957 und unter Nr. 2 der Entscheidungsgründe des Urteils des erkennenden Senats vom 20. Oktober 1959 - VIII ZR 100/58 (NJW 1960, 382 - insoweit in BGHZ 31, 63 nicht abgedruckt -) entwickelten Rechtsgedankens aus der Vereinbarung der Parteien vom 22. November 1952.

Deshalb muß das angefochtene Urteil bezüglich des Feststellungsantrages zu 1 a aufgehoben und die Sache insoweit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden; denn in tatsächlicher Hinsicht sind noch Feststellungen zu der Einlassung der Beklagten erforderlich, daß im Verhältnis der Parteien zueinander eine Erhöhung der Mieten ausgeschlossen sei (§ 19 Abs. 1 1. BMG). Dabei wird das Berufungsgericht, falls es nicht die Erhöhung der Miete als durch ausdrückliche Vertragsbestimmung ausgeschlossen betrachten sollte, die Erwägungen zu beachten haben, die der erkennende Senat in BGHZ 26, 310, sowie in dem bereits erwähnten Urteil vom 26. September 1958 unter Nr. III der Entscheidungsgründe und schließlich im Urteil vom 20. Oktober 1959 - VIII ZR 28/59 (LM 1. BMG § 19 Nr. 4) zu der Frage angestellt hat, wann sich der Ausschluß der Mieterhöhung aus den Umständen ergibt.

Sollte das Berufungsgericht nicht zu dem Ergebnis kommen, daß der Mieterhöhung § 19 Abs. 1 1. BMG entgegensteht, wird es ferner festzustellen haben, ob die Kostenmiete 1,67 DM oder weniger je qm beträgt.

B. Der Feststellungsantrag zu 1 b.

Das Berufungsgericht hat erwogen, es handele sich nicht um die Feststellung eines konkreten oder mit Sicherheit zu erwartenden, schon jetzt erkennbaren, oder wenigstens in seinen tatsächlichen Voraussetzungen bestimmbaren Rechtsverhältnisses im Sinne des § 256 ZPO. Vielmehr werde eine nach dieser Bestimmung nicht zulässige Feststellung eines als möglich gedachten Rechtszustandes begehrt, also die Beantwortung einer Rechtsfrage verlangt.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe außer acht gelassen, daß die begehrte Feststellung den Umfang der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung zum Gegenstand habe, daß es sich also um ein bereits bestehendes Rechtsverhältnis handele, dessen Inhalt klar gestellt werden solle. Überdies sei schon in dem bereits erwähnten Urteil des erkennenden Senats vom 2. Juli 1957 das rechtliche Interesse des Vermieters an der von ihm begehrten Feststellung bejaht und zur Begründung auch die Erwägung verwertet worden, daß dadurch die Ungewißheit darüber beseitigt werde, ob der Vermieter dem Darlehensgeber gegenüber verpflichtet sei, mit dem künftigen Mieter einen Mietzins zu vereinbaren, der den im Verhältnis zum Darlehensgeber festgelegten Mietzins nicht übersteige. Mit einem künftigen Mieterwechsel während der langen Dauer der Tilgungsverpflichtung der Klägerin sei nach der Lebenserfahrung ohne weiteres zu rechnen.

Der Feststellungsantrag zu 1 b betrifft - wenn das auch in seiner bisherigen Fassung nicht deutlich zum Ausdruck kommt - nicht etwa nur die Mieten für die beiden öffentlich geförderten Wohnungen im ersten Obergeschoß, sondern auch die Mieten für die beiden steuerbegünstigten Wohnungen im zweiten Obergeschoß. Denn der Antrag zu 1 a erfaßt nicht den Fall, daß künftig für die Wohnungen im zweiten Obergeschoß eine die Kostenmiete übersteigende Miete preisrechtlich zulässig wird.

Auch im Hinblick auf die von der Klägerin für den Fall künftigen Mieterwechsels begehrte Feststellung, mit der sie klären will, ob sie dann im Verhältnis zur Beklagten nicht gehindert ist, von den neuen Mietern eine 1,10 DM übersteigende, preisrechtlich zulässig gewordene Miete zu beanspruchen, ist die Revision begründet. Nach § 256 ZPO kann auf Feststellung des Bestehens eines Rechtsverhältnisses Klage erhoben werden, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse daran hat, daß das Rechtsverhältnis durch Richterspruch alsbald geklärt werde. Diese Voraussetzungen liegen hinsichtlich des Antrages zu 1 b vor. Zwischen den Parteien besteht in Gestalt der Vereinbarung vom 22. November 1952 ein Rechtsverhältnis, kraft dessen die Klägerin verpflichtet ist, die Miete auf 1,10 DM (und nicht mehr) je qm zu berechnen. Der Sache nach begehrt die Klägerin festzustellen, daß sie im Falle künftiger anderweiter Vermietung der Wohnungen im Verhältnis zur Beklagten an die Vereinbarung dieses Satzes nicht gebunden sei, sofern ihr auf Grund gesetzlicher Bestimmung die Möglichkeit eröffnet werde, eine höhere Miete zu fordern, und diese Feststellung insbesondere unabhängig davon zu treffen, ob die Klägerin im Verhältnis zur Beklagten schon für die Zeit seit dem 1. Juli 1958 berechtigt ist, für die Wohnungen im zweiten Obergeschoß 1,67 DM je qm als Kostenmiete gemäß §§ 18, 22 Abs. 1 1. BMG zu verlangen. Das der Beklagten von der Klägerin zugestandene Recht, für die Geltungsdauer der Vereinbarung einer etwaigen Erhöhung der Miete über den vereinbarten Satz hinaus entgegenzutreten, stellt eine rechtliche Bindung der Klägerin gegenüber der Beklagten dar. Es ist also für die Klägerin als Vermieterin im Verhältnis zur Beklagten von rechtlichem Belang, ob sich eine gesetzliche Bestimmung, die preisrechtlich die Erhebung einer höheren Miete zuläßt, zu ihren (der Klägerin) Gunsten auf die vertragliche Bindung auswirkt. Davon hängt es ab, ob die Klägerin eine höhere Miete gerade im Verhältnis zur Beklagten

von den künftigen Mietern zu fordern berechtigt ist. Die Entscheidung über den Antrag zu 1 b bringt der Klägerin mithin Klarheit, wie sie sich zu verhalten hat. Wenn das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang meint, es handele sich hierbei nur um die nach § 256 ZPO nicht zulässige Feststellung eines als möglich gedachten Rechtzustandes, also um eine Rechtsfrage, so verkennt es, daß zwischen den Parteien ein konkretes Rechtsverhältnis bereits besteht und daß die Klägerin gerade im Hinblick darauf geklärt haben möchte, ob sie ungeachtet einer dem Vermieter durch Gesetz gegebenen Befugnis, von den Mietern eine höhere Miete zu beanspruchen, doch im Verhältnis zur Beklagten kraft Vertrages verpflichtet ist, das künftigen Mietern gegenüber nicht zu tun. Eine auf solche Klärung gerichtete Feststellungsklage ist zulässig. Denn als Grundlage dafür genügt selbst ein bedingtes Recht oder Rechtsverhältnis auch dann, wenn das bedingende Ereignis noch aussteht (RGZ 86, 374, 376; 170, 358, 374; BGHZ 4, 133, 134; Rosenberg, Lehrbuch des deutschen Zivilprozeßrechts 8. Aufl. § 86 II 1 c; Stein/Jonas/Schönke ZPO 18. Aufl. § 256 Anm. II 4). Wenn also auch die Klägerin mit ihrem Antrag auf eine Mieterhöhung nur für den künftigen Mieterwechsel abzielt, ist doch die rechtliche Grundlage für ihr Feststellungsinteresse in der bereits gegenwärtigen vertraglichen Beziehung der Parteien gelegen, zumal eine anderweite Vermietung der Wohnungen in nicht allzu ferner Zeit wahrscheinlich ist, wie die Revision zutreffend bemerkt.

Das angefochtene Urteil ist daher auch bezüglich des Feststellungsantrages zu 1 b aufzuheben und die Sache insoweit ebenfalls zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Denn um über den Antrag sachlich entscheiden zu können, muß dem Tatrichter Gelegenheit gegeben werden, anhand des Vorbringens der Parteien Feststellungen darüber zu treffen, ob insbesondere nach dem Sinn der Vereinbarung vom 22. November 1952 die

Beklagte auch dann zu dem Verlangen berechtigt ist, daß die Klägerin gegenüber künftigen Mietern die Miete nicht über 1,10 DM hinaus erhöht, wenn sie nach dem Gesetz eine höhere Miete zu beanspruchen hat.

C. Die Feststellungsanträge zu 2 a und 2 b.

Das Berufungsgericht hat erwogen, beide Anträge seien identisch, nur einmal in positiver und einmal in negativer Form. Sie stimmten mit dem Streitgegenstand der einstweiligen Verfügung vom 8. Juli 1957 überein. Deshalb nehme die Tatbestandswirkung, die von der im Verfahren der einstweiligen Verfügung ergangenen Anordnung ausgehe, solange sie Bestand habe, dem Verhalten der Beklagten die Rechtswidrigkeit, denn diese berühme sich eines Unterlassungsanspruchs, zu dessen Durchsetzung das Gericht ihr die zwar nur vorläufige, aber als solche rechtskräftige Anordnung an die Hand gegeben habe. Eine Unterlassungsklage des Verfügungsschuldners (hier der Klägerin), die den durch die einstweilige Verfügung vorläufig gesicherten Anspruch selbst betreffe, sei unzulässig. Die Klägerin könne sich auch nicht auf die Auflage des Schöffengerichts berufen.

Die Revision meint, das Berufungsgericht sei zu Unrecht von der Sachgleichheit der beiden Anträge ausgegangen; in dem Antrag 2 b) läge nämlich die Geltendmachung der Nichtigkeit der Vereinbarung gemäß § 134, 138 BGB. - Dem Antrag zu 1 a) stehe die einstweilige Verfügung nicht entgegen. - Im übrigen ergebe sich die Zulässigkeit beider Anträge aus der der Klägerin vom Schöffengericht gemachten Auflage.

I. Die Feststellungsklage zu 2 a) scheitert - wie das Berufungsgericht unter Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 27. Februar 1951 - I ZR 51/50 - LM ZPO § 926 Nr. 1 - jedenfalls im Ergebnis zutreffend erwogen

hat - an der Tatbestandswirkung der einstweiligen Verfügung. Durch diese Entscheidung ist der Klägerin im Verhältnis zur Beklagten ohne zeitliche Beschränkung - wenn auch nur im Sinne einer vorläufigen Regelung - untersagt, bestimmte Behauptungen aufzustellen. Mit dem Antrag zu 2 a) will die Klägerin die Feststellung (und nicht mehr) erreichen, die Beklagte habe von ihr gerade nicht zu beanspruchen, daß sie die Aufstellung dieser Behauptungen unterlasse. Ein dem Antrag entsprechendes Urteil würde also die einstweilige Verfügung zwar in ihrem förmlichen Bestand nicht berühren, aber zu ihrem Inhalt in unlösbarem Widerspruch stehen und deshalb der Klägerin die Möglichkeit eröffnen, die Aufhebung der einstweiligen Verfügung nach § 927 ZPO zu erreichen. Würde also eine solche Klage, wie die Klägerin sie erhoben hat, als zulässig angesehen werden, so würde sie praktisch zur Beseitigung der einstweiligen Verfügung führen. Es ist jedoch nicht zulässig, daß der Verfügungsschuldner auf seine durch das Verfügungsverfahren geregelten Beziehungen zum Verfügungsgläubiger (hier der Beklagten) mit besonderer Klage im ordentlichen Verfahren einwirkt (RGZ 132, 180, 182; Rosenberg, Lehrbuch des deutschen Zivilprozeßrechts 8. Aufl. § 215 IV 1 und Sydow-Busch ZPO 22. Aufl. § 927 Anm. 4). Gerade das versucht aber die Klägerin mit ihrem Antrag; denn damit will sie erreichen, daß die Beklagte sie entgegen der durch die einstweilige Verfügung getroffenen Anordnungen nicht hindern darf., die Behauptungen aufzustellen, die sie nach dem Inhalt der einstweiligen Verfügung unterlassen muß. Wenn Wieczorek (ZPO § 926 Anm. G) und Stein-Jonas-Schönke (aaO § 926 Anm. I; anders freilich wohl § 924 Anm. 1) meinen, der Verfügungsschuldner könne auch selbst die Hauptsache durch Erhebung der negativen Feststellungsklage anhängig machen, so vermag der erkennende Senat dem jedenfalls für den hier vorliegenden Fall nicht zu folgen, in dem die negative Feststellungsklage verfahrensmäßig n u r darauf abzielt, die Wirkung der einstweiligen Verfügung zu beseitigen.

Die Klägerin ist durch die von dem erkennenden Senat im Einklang mit der von ihm wiedergegebenen Rechtsprechung vertretene Auffassung entgegen der Meinung der Revision auch nicht in ihren berechtigten Belangen beeinträchtigt, denn zu der Verfolgung ihrer dem Feststellungsantrag zu 2 a) zugrunde liegenden Begehrens auf Aufhebung der einstweiligen Verfügung bieten die einschlägigen Bestimmungen im 5. Abschnitt des 8. Buches der Zivilprozeßordnung eine ausreichende und erschöpfende Handhabe. Durch sie wird klargestellt, daß der Verfügungsschuldner (hier die Klägerin), insbesondere wenn auch über seinen Widerspruch und seine Berufung ihm ungünstige Entscheidungen ergangen sind, die Beseitigung der einstweiligen Verfügung nur durch Anträge gemäß §§ 926, 927 ZPO innerhalb des Verfügungsverfahrens anstreben kann. Welchen Sinn die der Klägerin vom Schöffengericht gemachten Auflage haben mag, bedarf hiernach keiner Erörterung; denn diese Auflage befugt die Klägerin jedenfalls nicht, eine Klage zu erheben, die nach den Bestimmungen der Zivilprozeßordnung unzulässig ist.

II. Die hilfsweise mit dem Antrag zu 2 b) begehrte Feststellung ist schon deshalb unzulässig, weil dieser Antrag nur Tatsachen zum Gegenstand hat; sie sind der Feststellung gemäß § 256 ZPO nicht zugänglich. Der Vortrag der Revision, die Klägerin habe mit dem Antrag zu 2 b) die Feststellung der Nichtigkeit der Vereinbarung mit der Beklagten begehrt, steht zu den Ausführungen der Klägerin auf Seite 5 ihres Schriftsatzes vom 29. Dezember 1958 insofern in Widerspruch, als dort dargelegt ist, sie halte sich durch die Beklagte nur "im landläufigen, nicht dagegen in dem Sinne für "geknebelt", daß die Vereinbarung vom 22. November 1952 sittenwidrig sei.

III. Die Revision ist daher zurückzuweisen, soweit sie die beiden Anträge zu 2 a) und 2 b) betrifft, jedoch mit der Maßgabe, daß die Klage als unzulässig abgewiesen ist.

weil eine Sachprüfung - wie ausgeführt - zu unterbleiben hatte.

D.

Soweit über die Kosten entschieden ist, beruht die Entscheidung auf §§ 91, 92 und 97 ZPO.

Dr. Gelhaar Artl Dr. Spieler Dr. Dorschel Dr. Mez