

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

Ges. über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über
ein soziales Mietrecht Art. X § 3

Mittel eines öffentlichen Haushalts im Sinne des § 3
Art. X AbbauG sind nur solche, die einem deutschen
öffentlichen Haushalt endgültig zur Last fallen, mit-
hin nicht aus einem ausländischen öffentlichen Haus-
halt (hier Königreich Belgien) zur Verfügung gestellte
Gelder, mögen sie auch in einem deutschen Haushalt
als durchlaufende Posten erscheinen.

BGB § 566; 1. BundesmietenG § 19 Abs. 1

Eine Vereinbarung zwischen einem Dritten, der für
ein Bauvorhaben Gelder (als Mietvorauszahlung, Dar-
lehen oder Zuschuß) zur Verfügung stellt, und dem
Vermieter, eine Erhöhung der Miete sollte auch für
den Fall ihrer preisrechtlichen Zulässigkeit ausge-
schlossen sein, ist im Verhältnis zwischen Vermieter
und Mieter auch dann wirksam, wenn die Form des
§ 566 BGB nicht gewahrt ist.

BGH, Urt.v. 8. November 1965 - VIII ZR 236/64 OLG Köln
LG Aachen

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 236/64

URTEIL

Verkündet am

8. November 1965
Münchenhausen,
Justizangestellte

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Kaufmanns Albert Wo[REDACTED] in K[REDACTED], Wa[REDACTED]platz ■,
2. des Kaufmanns Bert Wo[REDACTED], ebenda,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den
Bundesminister der Finanzen, dieser vertreten durch
den Oberfinanzpräsidenten in K[REDACTED], W[REDACTED]straße ■,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. November 1965 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 27. Juli 1964 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien schlossen im April/Juni 1961 einen schriftlichen Mietvertrag über 156 Wohnungen in D (§ 2), die von der Beklagten an Angehörige der belgischen Stationierungskräfte oder der sog. belgischen Verbindungsstelle überlassen werden sollten (§ 13 Nr. 2). Die Wohnungen, die von den Klägern erst noch fertiggestellt werden mußten, sollten spätestens zum 31. Dezember 1961 bezugsfertig sein. Das Mietverhältnis soll zwanzig Jahre laufen, aber vom Mieter schon vom 1. Dezember 1966 an gekündigt werden können (§ 2).

Im § 3 (Mietzins und Mietvorauszahlung) ist unter Nr. 1 bestimmt:

"Der zu zahlende Mietzins beträgt pro Quadratmeter und Monat 2,73 DM und die Mietvorauszahlung pro Quadratmeter 90,- D. ... nach ... beträgt der monatlich zu leistende Mietzins 28 636,70 DM und



[JLaw - Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

ist entsprechend der Verrechnung der geleisteten Vorauszahlung in Höhe von 944 016 DM auf monatlich

24 702,20 DM

ermäßigt."

Die Vorauszahlung sollte mit je 1/3 nach Genehmigung des Vertrages durch die Oberfinanzdirektion K■■■■, mit 1/3 nach Fertigstellung der Fundamente und mit 1/3 nach Übergabe der bezugsfertigen Wohnungen erfolgen (§ 3 Nr. 2). Nach § 13 Nr. 7 war den Klägern bekannt, daß die erste Rate erst etwa einen Monat nach Genehmigung des Vertrages durch die Oberfinanzdirektion gezahlt werden konnte, weil die Gelder erst beim belgischen Verteidigungsministerium in Brüssel angefordert und von dort aus zur Verfügung gestellt werden mußten. Zusätzlich zur Miete sind Nebenabgaben vorgesehen, die teils von den jeweiligen Wohnungsinhabern (Warmwasser, Kaltwasser, Heizung), teils von der Verwaltung der belgischen Streitkräfte (Fahrstuhlbetriebskosten, Außen- und Treppenhausbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Müllabfuhr, Treppenhausreinigung, Hausverwaltung, Waschautomateninstandhaltung, Gartenpflege) zu entrichten sind (§ 3 Nr. 8). Außerdem ist im § 3 bestimmt:

"Nr. 9

Andero Nebenabgaben, soweit deren Umlegung auf den Mieter üblich oder gesetzlich zulässig ist, sind im Mietzins enthalten. Im Falle einer gesetzlichen Änderung dieser Nebenkosten wird der Mietzins neu errechnet und festgesetzt."

"Nr. 10

Der Mieter erklärt sich bereit, gesetzlich zulässige Erhöhungen der Miete, der Nebenabgaben und der Grundsteuer vom Zeitpunkt der Zulässigkeit nach diesen Gesetzen oder Verordnungen zu zahlen."

§ 12 lautet:

"Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages haben schriftlich zu erfolgen."

Der Vertragsabschluß lag im Rahmen der deutsch-belgischen Vereinbarung über die Anmietung und Anpachtung von Liegenschaften zur Deckung des Bedarfs der belgischen Streitkräfte und ihrer Mitglieder vom 26. Oktober 1956 (MinBlFin 1956, 852), in der auf die Richtlinien der entsprechenden deutsch-amerikanischen Vereinbarung (MinBlFin 1956, 736) Bezug genommen wurde. Darin heißt es unter Nr. 9: "Die Mietpreise sind in angemessener Höhe zu vereinbaren. Dabei sind die einschlägigen Preisvorschriften und bei Anmietung von Wohnraum insbesondere die Bestimmungen des Ersten Bundesmietengesetzes zu beachten."

Dem Abschluß des Vertrages gingen Verhandlungen der Kläger mit der belgischen Verbindungsstelle in Bad G (S B de L) voraus. Mit Schreiben vom 28. Juli 1960 hatte diese Dienststelle die Kläger und andere Firmen zur Abgabe von Angeboten über insgesamt 1 500 Wohnungen zur Anmietung aufgefordert. Unter dem 29. August 1960 machten die Kläger ein Angebot über diese Wohnungen, die am 31. Dezember 1961 bezugsfertig sein sollten, darunter 220 in D, mit dem Bemerken, Grundstücke, insbesondere in D, seien bereits fest gekauft oder fest an der Hand. Über die "finanziellen Bedingungen" heißt es, sie seien folgende:

"a) ...

b) Bei Mietvorauszahlungen, die sich ... über längstens 20 Jahre erstrecken:

bei 100 DM MVZ/qm	DM 2,66
bei 90 DM " "	" 2,73."

Da dieses Angebot das günstigste von fünf abgegebenen war, entschieden sich die Belgier für die Kläger. Ihre Verbindungsstelle schrieb ihnen am 25. November 1960 unter Bezugnahme auf ihr Angebot und eine Besprechung vom 22. November 1960 mit Capitaine Sch[REDACTED], der belgische Minister für Nationale Verteidigung habe seine Zustimmung zur Anmietung von 1 060 Wohnungen unter den im Schreiben vom 29. August 1960 gestellten Bedingungen gegeben. Aus Gründen der Haushaltsplanung sei jedoch eine Verwirklichung des ursprünglichen Programms von 1 500 Wohnungen nicht möglich, sondern nur von 1 060. Alsdann heißt es:

"Die vereinbarten finanziellen Bedingungen für die Anmietung sind folgende:

Mietvorauszahlung 90 DM/m² - Bruttomiete 2,73 DM/m²

Der Mietvertrag wird für die Dauer von 20 Jahren abgefaßt, ist jedoch ab 6. Jahr durch die belgischen Streitkräfte kündbar.

..."

Mit Schreiben vom 30. Dezember 1960 das sich auf 680 Wohnungen, darunter 220 in D[REDACTED], bezog, bat die belgische Verbindungsstelle die Oberfinanzdirektion K[REDACTED], die für die Aufstellung der Mietverträge notwendigen Schritte zu unternehmen, und stellte dabei erstmalig die Forderung, die Verträge müßten die von der Bundesvermögensstelle K[REDACTED] auf Grund der beantragten Mieterhöhung für die in Be[REDACTED]-Gl[REDACTED] angemieteten Wohnungen vorgeschlagene Klausel folgenden Inhalts enthalten:

"Dieser Vertrag bleibt mit allen seinen Bestimmungen, insbesondere über die Höhe des Mietzinses und der

Mietvorauszahlung, auch dann wirksam, wenn, gleich aus welchem Anlaß, für die Erstellung des Hauses, in dem sich die vermieteten Wohnungen befinden, Aufwendungen erforderlich werden, welche der Vermieter oder der Bauherr nicht vorausgesehen haben oder voraussehen konnten."

Die Kläger erhielten im Januar 1961 von diesem Schreiben Kenntnis und schrieben unter Bezugnahme auf eine fernmündliche Unterredung mit Capitaine Sch[REDACTED] der Verbindungsstelle am 2. Februar 1961:

"Dieser Passus entspricht nicht dem deutschen Recht und man kann n.E. auch niemanden zumuten, etwas Derartiges zu unterschreiben.

Wir bitten Sie daher höflichst, der Bundesvermögensstelle mitzuteilen, daß bei Verträgen, die mit oder durch uns abgeschlossen werden, dieser Passus nicht in Frage kommt."

Am 21. Februar 1961 teilten sie dieser Dienststelle mit:

"Wir kommen zurück auf unsere verschiedenen Besprechungen mit ... Capitaine Sch[REDACTED] bezüglich eines Passus, den Sie am Schluß des Mietvertrages hineinnehmen wollen. Wir sagten Ihnen, daß hierüber niemals mit uns gesprochen worden ist und daß wir den Passus auch nicht haben wollen, da er unter Umständen zu Unklarheiten und Meinungsverschiedenheiten führen könnte.

Wir bitten daher nochmals, davon Abstand nehmen zu wollen."

Mit Schreiben vom 1. Februar 1961 hatten die Kläger der Bundesvermögensstelle inzwischen mitgeteilt, sie seien bereit, den belgischen Streitkräften 156 Wohnungen in D [REDACTED] zu vermieten, die Bauarbeiten seien begonnen worden, in den nächsten Wochen könne mit dem Liegen aller Fundamente gerechnet werden, so daß laut Vereinbarung von der Mietvorauszahlung zwei Drittel in vier Wochen fällig seien. Gleichzeitig baten sie, den Mietvertrag in der üblichen Form vorzubereiten. Am 27. Februar 1961 teilten sie dieser Stelle unter Bezugnahme auf verschiedene Besprechungen mit, sie bäten, in den Mietvertrag einzusetzen, ein Drittel der Mietvorauszahlung sei bei Vertragsabschluß, spätestens jedoch bei Baubeginn zu zahlen, und den Vertragsentwurf möglichst bald vorzulegen, weil bereits zwei Bauten fast rohbaufertig und die Fundamente für weitere acht Bauten ebenfalls bereits gelegt seien. Das Schreiben schließt:

"Wir haben die belgische Verbindungsstelle nochmals gebeten, auf den vorletzten unklaren Passus zu verzichten, besonders auch deswegen, weil wir einen solchen Passus nicht vereinbart haben und ihn daher auch auf keinen Fall im Vertrag haben wollen."

Neben der Sicherheitsklausel war mit der belgischen Verbindungsstelle auch die Frage der Verzinslichkeit der Mietvorauszahlung erörtert worden. Dazu schrieben die Kläger unter Bezugnahme auf ihre wiederholten Besprechungen mit Capitaine Sch [REDACTED] dieser Dienststelle am 14. März 1961:

"Wir bemerken ... schon jetzt, daß wir die Mietvorauszahlung nicht verzinsen wollen und auch einen zusätzlichen Passus im Mietvertrag nicht haben möchten, da beides in unserem Globalvertrag nicht vereinbart worden ist."

Dagegen wären wir mit folgendem Zusatz einverstanden, den wir Ihnen gestern bereits unterbreitet hatten:

Einzusetzen nach § 3 - 1. Satz

Die Miete beträgt DM 2,73 ... usw.

Dieser Mietpreis versteht sich einschließlich eventueller Erhöhungen oder Ermäßigungen der Baukosten, es sei denn, daß diese einen erheblichen Umfang annehmen."

Damit war die belgische Verbindungsstelle nicht einverstanden, vielmehr strich einer der beteiligten Offiziere den letzten Halbsatz (es sei denn ...) durch. Am 28. März 1961 verhandelte der Kläger zu 1 mit der belgischen Dienststelle und schrieb ihr am selben Tage:

"Betr.: Abschluß der Mietverträge"

"Wir beziehen uns auf unsere Unterredung vom 28. dieses Monats und formulieren nochmals, daß unser Angebot vom 29.8.1960 ein verbindliches Angebot ist.

Es ist selbstverständlich, daß der Mietbetrag und die Mietvorauszahlung im Hinblick auf die von uns zu tragenden Baukosten unverändert bleiben."

Bei einer späteren Unterredung wurden vom Kläger zu 1 in diesem Schreiben noch die Worte "von uns zu tragenden" auf Wunsch der belgischen Verbindungsstelle gestrichen. Am 1. April 1961 berichtete diese Stelle ihrem zuständigen Minister:

1. Der Abschluß der Mietverträge ... stößt auf zwei Haupthindernisse:

- a) durch die Klausel, die vorsieht, daß ... diese Vorauszahlung bis zu unserer Übernahme dieser Wohnungen mit 4 % ... zu verzinsen ist
- b) durch die ... Klausel ... Diese Klausel, die neu ist, sieht vor, daß eine Erhöhung der Mietpreise nicht zulässig ist.

2. Erste Klausel: Zinsen ...

- a) ...
- b) ...
- c) ... Schließlich hat Wo [REDACTED] (Kläger) sich zu folgendem Kompromiß einverstanden erklärt:

"Die als Mietvorauszahlung abgeführten Beträge bringen grundsätzlich keine Zinsen. Sollte jedoch 12 Monate nach dem Tage des Abführens des ersten Drittels der Mietvorauszahlung die angemietete Wohnung ... nicht zur Verfügung stehen, so findet eine Verzinsung ... mit 4 % statt, ...

3. Die zweite sogenannte Sicherheitsklausel.

- a) Der Einwand des ... Wolter gegen die Aufnahme dieser Klausel ist der, daß diese Klausel ihn des Rechtsanspruchs auf Subventionen entheben würde, die die deutsche Regierung den Bauherrn zu geben beschließen würde, die sich durch die beständige Lohnerhöhung in der Bundesrepublik Deutschland in finanziellen Schwierigkeiten befinden. Er versichert zudem, daß eine solche Klausel unnütz sei; denn die finanziellen Bedingungen seien im Vertrag festgelegt, zu deren Einhaltung er sich durch seine Unterschrift verpflichten würde. Das wäre richtig, wenn nicht der Vorfall in Be [REDACTED]-Gl [REDACTED] wäre.

b) Um zu einer Lösung zu kommen, die uns Genüge leistet und gleichzeitig die Rechte des ... Wo [REDACTED] auf eventuelle Beihilfen bewahrt, habe ich ihm vorgeschlagen, die strittige Klausel durch ein Schreiben zu ersetzen, in dem er die Versicherung abgibt, daß er keine höheren Mietpreise auf Grund von Baukosten verlange. Zu dieser Formulierung hat er sein Einverständnis gegeben und hat mir das verlangte Schreiben zukommen lassen. In der Anlage finden Sie eine Photokopie. ...

4. Die beiden ... Vorschläge sind nur Kompromisse, die es uns gestatten, wenn uns nicht vollauf Genüge geleistet wird, immerhin das Wesentliche zu wahren. Denn ... einerseits wird die Verzinsung nach 12 Monaten ... anspornen, die Bauarbeiten voranzutreiben -, andererseits haben wir die verlangte Zusicherung durch die Aufnahme einer "Sicherheitsklausel" in den Vertrag."

Nachdem das belgische Verteidigungsministerium seine Zustimmung zu diesen Lösungen gegeben hatte, teilte die belgische Verbindungsstelle der Oberfinanzdirektion am 17. April 1961 den Wortlaut des zwischen den Klägern und ihr geschlossenen Kompromisses mit. Hinsichtlich der sog. "Sicherheitsklausel" heißt es in ihrem Schreiben:

"Da Herr Wo [REDACTED] durch ein Schreiben versichert hat, daß die finanziellen Bedingungen im Hinblick auf die Baukosten unverändert bleiben, verzichten die belgischen Streitkräfte auf das Einsetzen einer Sicherheitsklausel in den Mietvertrag."

Abschließend heißt es, nachdem diese beiden Fragen geklärt seien, stehe dem Abschluß der Mietverträge nichts mehr im Wege. Die Kläger erhielten alsbald Durchschrift des Schreibens vom 17. April 1961 zur Kenntnisnahme. Der von der Bundesvermögensstelle in K. nunmehr endgültig formulierte Mietvertragsentwurf wurde von den Klägern am 27. April 1961 und, nachdem das in der deutsch-belgischen Vereinbarung vorgesehene Einverständnis des "Ministere de la Defence Nationale Direction de Travaux" am 6. Juni 1961 gegeben war, auch von der Bundesvermögensstelle am 13. Juni 1961 unterschrieben. Die Oberfinanzdirektion genehmigte den Vertrag am 21. Juni 1961. Mit Schreiben vom 22. Juni 1961 wurde er den Klägern übersandt.

Die Wohnungen in D., die durch Bescheide des dortigen Oberstadtdirektors vom 10. Februar 1961 und 12. Oktober 1962 als steuerbegünstigt anerkannt wurden, wurden nach Fertigstellung im Frühjahr 1962 von Angehörigen der belgischen Streitkräfte bezogen.

Die Kläger behaupten, danach habe sich auf Grund einer ordnungsgemäßen Nachkalkulation ergeben, daß die ursprünglich vereinbarte Miete von 2,73 DM mit Rücksicht auf die zwischenzeitlich eingetretenen Baukostensteigerungen nicht zur Deckung der laufenden Kosten ausreiche. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 14. August 1962 (aufgestellt von einem Sachverständigen P.) ergebe eine Kostenmiete von 3,62 DM/qm. Mit Schreiben vom 14. August 1962 teilten sie der Bundesvermögensstelle unter Beifügung der genannten Berechnung mit, sie müßten die Miete an die darin errechnete Kostenmiete herauführen, so daß die monatliche Miete mit Wirkung vom 1. September 1962 = 37 960,47 DM betrüge, wovon unter Anrechnung

der Mietvorauszahlung mit 3 934,50 DM noch 34 045,97 DM zu zahlen seien. Die Bundesvermögensstelle lehnte die Zahlung einer erhöhten Miete ab.

Die Kläger beantragten deshalb mit der Klage Verurteilung der Beklagten zur Zahlung einer Miete von zusätzlich 9 333,77 DM monatlich für die Zeit ab 1. September 1962, die rückständigen Beträge sofort nebst 10 % Zinsen jeweils seit Fälligkeit, die zukünftigen Mehrbeträge jeweils zusammen mit der laufenden Monatsmiete (spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats).

Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung der Kläger blieb ohne Erfolg. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger ihren Klagantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

A.

Zu § 3 Nr. 10 des Mietvertrages, §§ 19 - 21, 22 I. BMG.

I. Das Berufungsgericht verneint ein aus § 3 Nr. 10 des Vertrages i.V. mit § 22 Abs. 1, 2 Buchst. b des Ersten Bundesmietengesetzes herzuleitendes Recht der Kläger auf Mieterhöhung (BU 12) und meint, ein solches Recht ergebe sich auch nicht unmittelbar aus § 22 i.V. mit §§ 19 - 21 dieses Gesetzes, weil ein Erhöhungsrecht wegen gestiegener Baukosten ausdrücklich ausgeschlossen worden sei (§ 19 Abs. 1 1. BMG, BU 20).

1. Es hält für möglich, daß § 3 Nr. 10 des Vertrages seinem Wortlaut nach eine Anhebung der Miete auf die Kostenmiete zulasse, stellt jedoch fest, aus den dem Abschluß des Mietvertrages vorausgegangenen Verhandlungen

der Beteiligten, insbesondere aus dem Schreiben des Klägers zu 1 vom 28. März 1961 ergebe sich, daß eine Erhöhung der Miete wegen einer Steigerung der Baukosten, auf die hier allein Ansprüche gestützt werden, ausgeschlossen worden sei (§ 19 Abs. 1 1. BMG). In diesem Zusammenhang läßt es das Berufungsgericht dahingestellt, ob die erwähnte Vertragsklausel einer Auslegung im Lichte der genannten Vorverhandlungen fähig sei oder ob der vereinbarte Ausschluß einer Mieterhöhung ein selbständiger und wesentlicher Teil des Mietvertrages und deshalb wegen Formmangels nichtig sei (BU 12, 13); denn die Kläger könnten sich jedenfalls hier nicht auf diesen Mangel berufen, weil es nach den gesamten Umständen mit Treu und Glauben unvereinbar sei, die Verbindlichkeit der Vereinbarung an ihm scheitern zu lassen. Dazu stellt das Berufungsgericht fest, die belgische Verbindungsstelle habe wegen schlechter Erfahrungen bei anderen Mietwohnungen unbedingt auf die Aufnahme einer sog. Sicherheitsklausel in den Mietvertrag Wert gelegt, durch die der Mietzins ohne Rücksicht auf die (zwischenzeitliche) Entwicklung der Baukosten auf den Betrag von 2,73 DM/qm festgelegt werde. Auf diese (förmliche) Klausel habe diese Dienststelle nur deshalb verzichtet, weil die Kläger die Befürchtung geäußert hätten, mit ihrer Aufnahme in den Vertrag würden sie sich des Anspruchs auf (etwaige) Subventionen durch die Bundesregierung begeben. Ihren Verzicht habe sie aber von einem gleichwertigen Ersatz abhängig gemacht, den sie in der Erklärung des Klägers zu 1 im Schreiben vom 28. März 1961 erblickt habe. Dieses habe von ihr nur dahin aufgefaßt werden können, daß die Kläger auf eine Mieterhöhung wegen einer Baukostensteigerung

schlechthin verzichten wollten. Deren Auffassung, der Ausdruck "Baukosten" im Schreiben vom 28. März 1961 betreffe nur die "ihrer Kalkulation zugrunde gelegten" Baukosten finde in dem festgestellten Sachverhalt keine Stütze (BU 13, 14). Das erläutert das Berufungsgericht anhand der Aussagen der vernommenen belgischen Zeugen, aus denen sich eindeutig ergebe, daß die belgischen Verhandlungspartner die Kläger nicht im unklaren darüber gelassen hätten, ein Abschluß des Vertrages ohne eine Sicherheitsklausel oder eine sie ersetzende Erklärung könne nicht erfolgen. Es bestehe kein Zweifel daran, daß sich der Kläger zu 1 in der Besprechung am 28. März 1961 verpflichtet habe, auf eine Anhebung der Miete wegen einer Steigerung der Baukosten schlechthin zu verzichten, und daß er sein Schreiben vom gleichen Tage auch in diesem Sinn hat verstanden wissen wollen. Der Kläger zu 1 habe auch noch bei einer weiteren Besprechung nach dem 28. März 1961 den belgischen Offizieren ausdrücklich versichert, seine genannte Erklärung gebe ihnen die Sicherheit, die sie verlangten, eine Erhöhung des Mietpreises auf Grund der Baukosten komme nicht in Frage und mit dem Schreiben hätten sie alle Garantien, die sie wünschten (BU 15, 16). Das Berufungsgericht stellt weiter fest, die Kläger hätten dem ihnen in Durchschrift übersandten Schreiben der belgischen Dienststelle vom 17. April 1961, das zur endgültigen Formulierung des Mietvertrages geführt habe, entnehmen können, die "Belgier" hätten nur im Hinblick auf die Zusicherung vom 28. März 1961 auf das Einsetzen der Klausel in den Vertrag selbst verzichtet. Durch ihre in Kenntnis des Schreibens vom 17. April 1961 erfolgte Unterschrift unter den Mietvertrag hätten sie das Verlangen der Belgier

anerkannt, wegen einer Baukostensteigerung dürfe die Miete auf keinen Fall erhöht werden. Das Berufungsgericht stellt weiter fest, auch die Vertreter der Beklagten seien beim Abschluß des Mietvertrages von einem solchen Ausschluß einer Mieterhöhung ausgegangen; denn ihnen seien die monatelangen Verhandlungen um die Klausel bekannt gewesen. Bundesvermögensstelle und Oberfinanzdirektion hätten das Schreiben der belgischen Dienststelle nur dahin verstehen können, die Erklärung des Klägers vom 28. März 1961 solle ein der ursprünglich verlangten Klausel gleichwertiger Ersatz sein. Auch die Kläger hätten das erkannt. Bei dieser Sachlage verstoße es gegen Treu und Glauben, wenn sie sich auf die "Nichtigkeit des Schreibens vom 28. März 1961" beriefen, mit dessen Hilfe sie gerade die Aufnahme einer Sicherheitsklausel in den Mietvertrag verhindert hätten (BU 16, 17).

Der Ausschluß des Rechts auf Mieterhöhung wegen einer Baukostensteigerung stehe auch nicht im Widerspruch zu der Gleitklausel im § 3 Nr. 10 des Mietvertrages, so führt das Berufungsgericht weiter aus. Die belgischen Offiziere Sch[REDACTED] und Sa[REDACTED] und der Amtmann Ko[REDACTED], der den Vertragsentwurf fertigte, seien der Auffassung gewesen, diese Klausel beziehe sich nur auf künftige Verordnungen und Gesetze. Auch wenn sie nicht ausdrücklich mit den Klägern besprochen worden sei, hätten doch die beteiligten deutschen und belgischen Stellen mit gutem Grund davon ausgehen können, sie behalte auch angesichts des Ausschlusses der Mieterhöhung wegen der Baukostensteigerung ihren Sinn. Dazu verweist das Berufungsgericht auf seine Feststellung, die Kläger hätten ihre Ablehnung der Sicherheitsklausel damit begründet, sie wollten sich nicht des Anrechts auf Sub-

ventionen begeben. Die Klausel in § 3 Nr. 10 sei auch durchaus geeignet, das Anrecht auf derartige Beihilfen zu untermauern, sie eröffne auch die Möglichkeit einer Mieterhöhung auf Grund künftiger Gesetze, die etwa im Falle einer Geldentwertung schematische Mieterhöhungen vorsehen. Ob sie auch eine Mieterhöhung wegen einer Steigerung der Bewirtschaftungskosten zulasse, könne dahinstehen, weil die Kläger die begehrte Mieterhöhung nicht auf eine Steigerung der laufenden Bewirtschaftungskosten, sondern nur auf die Aufwendung höherer als der kalkulierten Baukosten stützten (BU 17).

3. Das Berufungsgericht hält eine abweichende Beurteilung der Rechtslage auch nicht deswegen für geboten, weil die Kläger erstmalig im Januar 1961 von dem Verlangen der Belgier nach Aufnahme der Sicherheitsklausel Kenntnis erhalten hätten, nachdem sie bereits mit dem Bauen begonnen hätten. In diesem Zusammenhang lehnt es die Auffassung der Kläger ab, mit der Annahme ihres Angebots durch Schreiben der belgischen Verbindungsstelle vom 25. November 1960 sei bereits ein den belgischen Staat verpflichtender bindender Vorvertrag zustande gekommen. Dazu führt es aus, es sei schon zweifelhaft, ob mit der Zusage vom 25. November 1960 der Inhalt des künftigen Mietvertrages bereits in allen wesentlichen Punkten bestimmt oder bestimmbar war; denn den Klägern sei bekannt gewesen, daß es wegen des Mietvertrages noch weiterer Verhandlungen mit belgischen Dienststellen bedurft hätte. Deshalb hätten sie auf eigenes Risiko gehandelt, wenn sie im Vertrauen auf einen für sie günstigen Ausgang der Verhandlungen die Bauarbeiten begonnen hätten. Hilfsweise erwägt das Berufungsgericht noch, auch bei Annahme eines bindenden Vorvertrages ergäbe sich aus einem solchen noch

kein Recht auf Abschluß eines Mietvertrages mit dem Recht der Anhebung der Miete nach § 22 I. BMG. Schließlich wäre aber auch ein etwaiger Anspruch der Kläger durch das Schreiben vom 28. März 1961 und die entsprechende Vereinbarung mit der belgischen Verbindungsstelle vertraglich dahin abgewandelt worden, daß eine Mieterhöhung wegen einer Baukostensteigerung ausgeschlossen sein solle (BU 18, 19).

4. Abschließend führt das Berufungsgericht aus, die Kläger könnten sich auch nicht darauf berufen, sie seien durch die Drohung, ohne Sicherheitsklausel oder einen entsprechenden Ersatz werde der Mietvertrag nicht abgeschlossen, sowie durch das Ausbleiben der ersten Mietvorauszahlungsrates in eine Zwangslage geraten, aus der sie sich nur durch ihre Zusicherung vom 28. März 1961 hätten befreien können. Auch eine gewisse Zwangslage der Kläger unterstellt, verstoße ihr Vorgehen gegen die Grundsätze eines redlichen Geschäftsverkehrs. Wenn sie Ansprüche aus einem Vorvertrag zu haben glaubten, hätten sie versuchen müssen, sie durch Klage gegen den belgischen Staat durchzusetzen. Ihr Versuch, sich durch ein scheinbares Einlenken die erstrebten Vorteile (Abschluß des Mietvertrags, Mietvorauszahlung) zu verschaffen, sich aber von der übernommenen Verpflichtung loszusagen, verdiene keinen Schutz. Die Vereinbarung vom 28. März 1961 sei auch nicht wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig. Auch in dem Verhalten der belgischen Verhandlungspartner den Klägern gegenüber sei kein Sittenverstoß zu erblicken. Die Kläger wollten selbst nicht behaupten, die belgischen Offiziere hätten aus verwerflicher Gesinnung gehandelt und die Lage, in der sich die Kläger befanden, bewußt zu ihrem Vorteil ausgenutzt. Davon könne

auch keine Rede sein; denn der belgischen Verbindungsstelle könne kein Vorwurf daraus gemacht werden, wenn sie in Übereinstimmung mit der bestehenden Rechtslage eine ausdrückliche vertragliche Sicherung des vorgesehenen Mietpreises von 2,73 DM/qm anstrebte.

II. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, welche sich weitgehend auf tatrichterlichem Gebiet bewegen, auch die Auslegung individueller Willenserklärungen zum Inhalt haben, enthalten mindestens im Ergebnis keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Kläger und halten auch den Rügen der Revision gegenüber, die vorwiegend darauf hinauslaufen, ihre eigene Würdigung des Sachverhalts an die Stelle der Wertung durch das Berufungsgericht zu setzen, einer rechtlichen Nachprüfung stand. Die Revision meint, 1. das Berufungsgericht sei zu der Feststellung, eine Erhöhung der Miete wegen einer Steigerung der Baukosten sei ausgeschlossen worden, auf Grund fehlerhaften Verfahrens gelangt (Revisionsbegründung S. 4 - 11), 2. selbst wenn aber am 28. März 1961 ein sonst wirksames Abkommen im Sinne dieser Feststellung getroffen sein sollte, sei es gemäß § 138 BGB nichtig (S. 11 - 13), 3. auch habe es keine Rechtswirksamkeit, weil es der gesetzlichen Form des § 566 BGB entbehre (S. 3, 4) und 4. schließlich sei auch die Auffassung des Berufungsgerichts, die Kläger könnten sich auf die Unwirksamkeit der Vereinbarung nicht berufen, fehlerhaft begründet (S. 13 - 17). Der Revision ist nicht zu folgen.

Zu 1 Ausschluß der Mieterhöhung.

Ohne Rechtsirrtum stellt das Berufungsgericht das Schreiben der Kläger vom 28. März 1961 in den Vordergrund seiner Betrachtungen; denn die in ihm enthaltene Erklärung ist das Schlussergebnis längerer Verhandlungen,

auf Grund deren die belgische Verbindungsstelle die erwähnte Erklärung als gleichwertigen Ersatz für die Sicherheitsklausel ansah, deren Aufnahme in den Mietvertrag sie verlangt hatte. Es ist nicht erkennbar, inwiefern die Darlegungen des Berufungsgerichts, insbesondere seine Feststellung, die Erklärung vom 28. März 1961 habe von der belgischen Verbindungsstelle nur dahin aufgefaßt werden können, die Kläger wollten auf eine Mieterhöhung wegen der Baukostensteigerung verzichten, "schlechterdings unverständlich" sein sollen, wie die Revision meint. Abgesehen davon, daß die Auslegung des Berufungsgerichts schon den Wortlaut der Erklärung für sich hat, hat die Revision auch nicht aufzuzeigen vermocht, daß das Berufungsgericht wesentlichen unter Beweis gestellten Vortrag der Kläger oder unstreitigen Sachverhalt, insbesondere ihrem Inhalt nach unbestrittene Urkunden, übersehen und deshalb nicht in den Kreis seiner Betrachtungen einbezogen hat.

a) Das Berufungsgericht hat sich entgegen der Auffassung der Revision nicht auf eine Wiedergabe "angeblicher" Erwägungen der belgischen Verbindungsstelle beschränkt, ohne genau gegenteilige, aber wesentlich deutlicher zum Ausdruck gebrachte Erwägungen der Kläger auch nur zu erwähnen. Was die belgischen Verhandlungspartner "gedacht" haben und auf Grund der Verhandlungen, die zur Erklärung vom 28. März 1961 geführt haben, dieser auch entnehmen mußten, hat das Berufungsgericht auf Grund der Beweisaufnahme tatrichterlich festgestellt, so daß es verfehlt ist, wenn die Revision von nur "angeblichen" Erwägungen spricht. Kein Anhalt ist auch dafür gegeben, daß das Berufungsgericht erheblichen Sachvortrag der Kläger unbeachtet gelassen hat, zumal diese im Tat-

bestand des Berufungsurteils zwar knapp, aber doch sachgemäß wiedergegeben ist. Ist aber das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die Kläger die Sicherheitsklausel zunächst "mit Nachdruck" abgelehnt haben, dann ist es unerheblich, daß es Einzelheiten über die "Schärfe ihres Widerstandes" gegen eine Aufnahme einer solchen Klausel in den Vertrag selbst nicht besonders erwähnt hat. Aus der Stärke dieses Widerstandes und der Tatsache, daß die Kläger zunächst nur bereit waren, eine erheblich weniger weitgehende Erklärung abzugeben, wie ihr im Tatbestand des Berufungsurteils nicht nur erwähntes, sondern auch in seinem wesentlichen Wortlaut wiedergegebenes Schreiben vom 14. März 1961 zeigt (BU 4), brauchte das Berufungsgericht nichts gegen seine Auffassung herzuleiten, die Kläger hätten (damals) ihre Erklärung vom 28. März 1961 schließlich doch so abgegeben und auch verstanden wissen wollen (BU 15), wie sie die Belgier verstanden haben und nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch verstehen konnten und verstehen mußten (BU 14).

b) Die Revision hat auch nicht aufgezeigt, daß die Belgier nicht der Meinung sein konnten und durften, die Kläger hätten ihnen durch ihre Erklärung vom 28. März 1961 trotz des vorangegangenen scharfen Widerstandes gegen die Aufnahme einer Sicherheitsklausel in den Vertrag selbst doch einen vollwertigen Ersatz für eine solche Klausel geben wollen.

Die Revision meint zwar, das Interesse der Kläger, keinen Vertrag zu schließen, der sie dem wirtschaftlichen Ruin aussetzte, sei größer gewesen als das der belgischen Verbindungsstelle an der Festlegung eines bestimmten Mietzinses. Das könnte aber nur Bedeutung haben, wenn ein Anhalt dafür bestanden würde, daß die Belgier damals ernst-

lich mit der Möglichkeit zu rechnen brauchten, die Vereinbarung eines Mietzinses mit 2,73 DM im Sinne einer Festmiete, die sich durch höhere Baukosten nicht erhöhen durfte, sei für die Kläger ruinös oder könne es werden. Das ist dem festgestellten Sachverhalt nicht zu entnehmen. Die Rüge der Revision, die Beamten und Offiziere der belgischen Dienststelle seien erfahren genug, um zu wissen, daß niemand in der Lage sei, Wohnungen zu erstellen, deren Mietertrag die "laufend anfallenden Kosten" nicht deckte, geht ebenso wie ihr Hinweis, es läge auf der Hand, daß es in Deutschland keinen privaten Grundstückseigentümer gegeben habe, der in der Lage gewesen wäre, 1 500 Wohnungen zu erstellen und jährlich 800 000 bis 1 000 000 DM "draufzuzahlen", im wesentlichen ins Leere; denn es handelte sich hier nicht (mehr) um 1 500 Wohnungen, sondern nur um einen Mietvertrag über 156 Wohneinheiten. Außerdem steht hier nur in Frage, ob die Kläger wegen Überschreitung der von ihnen kalkulierten Baukosten eine erhöhte Miete verlangen können. Nur darüber ist entschieden, weil die Kläger die begehrte Mieterhöhung ausdrücklich nicht auf eine Steigerung der laufenden Bewirtschaftungskosten gestützt haben (BU 17). Es kann also allenfalls darauf ankommen, ob die Belgier, als ab Februar 1961 über die Sicherheitsklausel verhandelt wurde, wissen mußten, daß das Ende August 1960 abgegebene Angebot der Kläger, in Düren (zunächst 220, jetzt nur noch 156) Wohnungen bezugsfertig zum 31. Dezember 1961 für eine Miete von 2,73 DM/qm zur Verfügung zu stellen, für diese im Frühjahr 1961 nicht mehr tragbar war, wenn dieser Mietsatz eine Festmiete in dem Sinne sein sollte, daß er sich auch dann nicht erhöhte, wenn die tatsächlichen Baukosten höher würden, als die Kläger ursprünglich kalkuliert hatten.

Dafür ist aber ebenfalls dem festgestellten und dem un-
streitigen Sachverhalt nichts zu entnehmen.

c) Nach Auffassung der Revision soll zwar kein Unter-
nehmer die Sicherheitsklausel oder einen gleichwertigen
Ersatz haben unterschreiben können, der sich nicht
bereits durch abgeschlossene Bauverträge mit den in
Betracht kommenden Unternehmen gedeckt hatte. Darauf
kann es aber solange nicht entscheidend ankommen, als
kein Anhalt dafür besteht, daß die Belgier davon aus-
gingen, die Kläger hätten das nicht getan und sie hätten
auch nicht bei ihrem Angebot von Ende August 1960, das
sich ausdrücklich auf zum 31. Dezember 1961 bezugsfertig
werdende Wohnungen bezog, dieser Tatsache schon bei ihrer
Kalkulation Rechnung getragen, zumal allgemein bekannt
war, daß die Baupreise und Baulöhne schon seit vor 1960
laufend gestiegen waren. Die Kläger haben nun zwar,
worauf die Revision verweist, im Schriftsatz vom 30. De-
zember 1963 S. 27, 28 vorgetragen, sie hätten die ge-
forderte Festmiete abgelehnt, "weil sie sich durch eine
derartige Bindung wirtschaftlich auf das Äußerste ge-
fährdet ansehen mußten und weil diese Bindung auch jeder
andere sorgfältig kalkulierende Bauherr und Kaufmann
als absolut unzumutbar zurückgewiesen hätte". Welches
die wirklichen Gründe für die Kläger waren, die Sicher-
heitsklausel (oder eine ähnliche Erklärung) zunächst
abzulehnen, ist aber - vom Standpunkt der belgischen
Verhandlungspartner aus gesehen - solange unerheblich,
als nicht festzustellen ist, daß ihnen diese Gründe
bekannt waren. Dafür bietet aber der festgestellte Sach-
verhalt und der eigene Parteivortrag der Kläger keinen
Anhalt. In der Revisionsbegründung heißt es zwar, die
Kläger hätten diese ihre Gründe für die Ablehnung "immer

wieder betont". In den von ihr angeführten Schriftsatzstellen ist das aber nicht einmal behauptet, erst recht ist kein Beweis dafür angetreten, daß dies den Belgiern gegenüber geschehen ist. Die von der Revision und im Schriftsatz vom 30. Dezember 1963 S. 27 angeführten Schreiben und die Aktenvermerke der Kläger ergeben eher das Gegenteil, nämlich, daß sie diese Gründe gerade den Belgiern gegenüber nicht genannt haben. So heißt es im Schreiben vom 2. Februar 1961 nur, der Passus (gemeint Sicherheitsklausel) entspräche nicht dem deutschen Recht, was falsch ist, und man könne ihres Erachtens niemand zumuten, etwas Derartiges zu unterschreiben, wofür jedoch eine Begründung gerade nicht gegeben ist. Laut Schreiben vom 21. Februar 1961 wollten die Kläger den Passus nicht haben, weil darüber vorher nicht gesprochen worden sei, was unstreitig ist, und wovon auch das Berufungsgericht ausgeht, und weil er "unter Umständen zu Unklarheiten und Meinungsverschiedenheiten führen könnte", wovon jedoch keine Rede sein kann. Es sollte damit vielmehr gerade der Sinn des Angebots der Kläger vom 29. August 1960 und der Vertragsabrede: "Mietpreis = 2,75 DM/qm" klargestellt werden. Nichts anderes als im Schreiben vom 21. Februar 1961 ist in dem vom 27. Februar 1961 zum Ausdruck gebracht. Auch dem Schreiben vom 14. März 1961 und den verschiedenen Aktenvermerken der Kläger vom 10., 14. und 17. März 1961 brauchte das Berufungsgericht nichts zu ihren Gunsten zu entnehmen. Im Gegensatz zur Auffassung der Revision ergibt sich aus keiner dieser Urkunden etwas über die Gründe, aus denen sich die Kläger gegen die Sicherheitsklausel gewehrt haben, außer, daß sie sie "nicht haben wollten", "weil sie neu sei".

d) Angesichts der Tatsache, daß, wie soeben dargelegt, das Berufungsgericht, auch dem Urkundenmaterial nichts

darüber entnehmen konnte, aus welchen Gründen sich die Kläger sonst gegen eine Aufnahme der Sicherheitsklausel in den Vertrag selbst gewehrt haben, ist seine Feststellung, das sei - jedenfalls nach Auffassung der "Belgier" - wegen der Befürchtung der Kläger geschehen, damit würden sie sich des Anspruchs auf (etwaige) Subventionen durch die Bundesrepublik begeben (BU 14), nicht zu beanstanden. Demgegenüber ist unerheblich, ob die Kläger, wie die Revision jetzt vorträgt, als erfahrene Kaufleute ohnehin nicht ernsthaft daran geglaubt haben, Beihilfen (oder Subventionen) könnten für die hier in Betracht kommenden Wohnungen jemals in Betracht kommen. Daß sie das den Belgiern gegenüber zum Ausdruck gebracht haben, ist auch von der Revision nicht behauptet, die allerdings vorträgt, die bei weitem größere Bedeutung, die einem Verzicht auf die Wirtschaftlichkeit der erstellten Wohnungen gleichkam, sei von ihnen in schärfster Formulierung schriftlich zum Ausdruck gebracht. Letzteres ist unrichtig, soweit die Revision meinen sollte, "den belgischen Vertragspartnern gegenüber", worauf es allein in dem hier in Betracht kommenden Zusammenhang ankam, und unerheblich, soweit sie nicht unter Beweis gestelltes schriftsätzliches Vorbringen der Kläger meint.

e) Nicht richtig ist weiter der Vortrag der Revision, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß die Herren von der belgischen Verbindungsstelle "wiederholt" beruhigend zu wirken versucht haben. Irreführend ist es, wenn sie in diesem Zusammenhang auf die Aktennotiz der Kläger vom 17. März 1961 verweist, nach der Capitaine Schetter einmal gesagt haben soll, er brauche "ein Beruhigungsschreiben für Brüssel", und gebeten haben soll, gewisse Dinge in der schriftlichen Erklärung nicht

zu berühren; denn diese Notiz bezog sich ausdrücklich nur auf Vermietung von Wohnungen in M-GL-, aber nicht auf die hier "streitigen" Wohnungen in D-. Der Capitaine Sch-, mit dem das fragliche Gespräch geführt sein soll, ist zudem als Zeuge vernommen worden. Er hat nichts von einem Beruhigungsschreiben gesagt. Ob er nicht danach gefragt ist, ist unerheblich. Laut Protokoll vom 3. Oktober 1963 waren bei seiner Vernehmung der Kläger zu 2 mit seinem Prozeßbevollmächtigten zugegen, so daß sie ihn hätten befragen lassen können, wenn sie seine Bekundung insoweit für erheblich hielten.

f) Schon erörtert ist die unstreitige Tatsache, daß bislang in die Verträge eine entsprechende Klausel nicht aufgenommen worden war. Das macht zwar den Widerstand der Kläger gegen eine solche Klausel verständlich, schließt aber nicht aus, daß sie schließlich nachgaben, wie das Berufungsgericht feststellt, und im Schreiben vom 28. März 1961 eine Erklärung abgaben, die nach dem ebenfalls vom Berufungsgericht festgestellten übereinstimmenden Willen beider Parteien die gleiche Sicherheit (Schutz der Belgier gegen eine Erhöhung des Mietpreises auf Grund der Baukosten) bieten sollte, wie es die Aufnahme einer entsprechenden Klausel in den Vertrag selbst getan hätte. Bei dieser Sachlage brauchte das Berufungsgericht nicht, wie die Revision meint, näher zu erörtern, wer sich bei den Verhandlungen um die Sicherheitsklausel in der besseren Rechtslage befand, die Belgier, die eine solche Klausel bislang nicht verlangt hatten und sich möglicherweise beim Scheitern der Verhandlungen Schadensersatzansprüchen aus culpa in contrahendo ausgesetzt sahen, oder die Kläger, die sich auch nicht ohne Verluste von dem Bauvorhaben, mit dem sie begonnen hatten, lösen konnten.

g) Dem "Kompromißcharakter" der Erklärung vom 28. März 1961 brauchte das Berufungsgericht ebenfalls nichts zugunsten der Kläger zu entnehmen. Auch die Belgier haben zwar in ihrem Schreiben vom 17. April 1961, das vom Berufungsgericht ausdrücklich im Tatbestand seines Urteils (S. 5) in diesem Sinne erwähnt ist, hinsichtlich beider zunächst streitigen Punkte: "der Verzinsung der Mietvorauszahlung" und der "sogenannten Sicherheitsklausel" von einem mit den Klägern geschlossenen Kompromiß gesprochen, aber hinsichtlich der Klausel nur insoweit, als sie "auf das Einsetzen einer Sicherheitsklausel in den Mietvertrag" verzichteten, da die Kläger durch ein (besonderes) Schreiben versichert hätten, daß "die finanziellen Mietbedingungen im Hinblick auf die Baukosten unverändert bleiben". Zu der auch von der Revision vertretenen Ansicht der Kläger, der Ausdruck "Baukosten" in dem Schreiben vom 28. März 1961 betreffe nur die Baukosten, die sie selbst ihrer Kalkulation vom 29. August 1960 zugrundegelegt hätten, hat das Berufungsgericht dahin Stellung genommen, sie finde in dem festgestellten Sachverhalt keine Stütze (BU 14), und hat das anhand der Aussagen der vernommenen Zeugen erläutert. Demgegenüber verweist die Revision zwar noch auf Sachvortrag in Schriftsätzen vom 18. Juni 1963 S. 6 f und 30. Dezember 1963 S. 27 f, der für die Auffassung der Kläger sprechen soll, aber hierfür nichts ergibt.

Im Schriftsatz vom 18. Juni 1963 ist zwar vorge-
tragen, zwischen den Teilnehmern der Besprechungen sei
immer unstreitig gewesen, den Klägern müsse eine echte
Kostenmiete zugestanden werden. Gerade das ist aber
nicht richtig. Die Beklagte hat vielmehr ausdrücklich

bestritten (Schriftsatz vom 2. Juli 1963 S. 9), daß jemals von "Kostenmiete" gesprochen ist, ein Begriff, der in Belgien nicht bekannt sei. Auch im Tatbestand des angefochtenen Urteils ist der Sachvortrag der Kläger, sie hätten in ihren Verhandlungen mit den belgischen Dienststellen stets - auch im März 1961 - die Kostenmiete bzw. die "preisrechtlich zulässige" Miete verlangt und sich deshalb der Aufnahme einer Sicherheitsklausel in den Vertrag widersetzt (BU 6), ausdrücklich als bestritten bezeichnet, es sei vielmehr nie die Rede davon gewesen, daß den Klägern die Kostenmiete gesichert werden müßte (BU 10).

Auch der Vortrag in dem eben erwähnten Schriftsatz, daß den Klägern die Kostenmiete zugestanden werden sollte, komme im Schriftwechsel der Parteien zum Ausdruck, ist nicht richtig. Aus der entscheidenden Zeit ist von der Revision kein Schriftstück angeführt, aus dem sich ergibt, daß die Kläger damals die Kostenmiete für die D■■■■ Wohnungen verlangt haben. Auf das in dem genannten Schriftsatz nur unvollständig wiedergegebene Schreiben der Kläger vom 22. Juni 1961 brauchte das Berufungsgericht schon deshalb nicht einzugehen, weil in diesem Zeitpunkt die Verhandlungen über die Wohnungen in D■■■■ längst abgeschlossen waren. Im übrigen ist dem Wortlaut dieses Schreibens nichts im Sinne der Darstellung der Kläger zu entnehmen. Es ist zwar - ersichtlich erstmalig - behauptet, die Berechnungen der Kläger für ihr Angebot vom 29. August 1960 fußten auf den Kosten und der Kostenmiete vom Mai 1960. Daraus ist aber nur für weitere Bauobjekte die Folgerung gezogen, die Kläger seien nur noch bereit, der belgischen Dienststelle "diese Wohnungen zur Kostenmiete zu erstellen".

Wegen der hier in Frage stehenden D[REDACTED] Wohnungen ist im wesentlichen nur darüber Klage geführt, daß sie den (inzwischen aber unstreitig abgeschickten) Mietvertrag noch nicht hätten ^{daß} und auch die Mietvorauszahlungen noch nicht gezahlt seien, "das Entscheidende für sie sei, daß sie bei der damaligen so geringen Kostenmiete wenigstens das ihnen zugesagte Geld bekommen müßten", das Schreiben schließt insoweit, zahlen Sie uns endlich die rd. 660 000 DM für D[REDACTED] I und die 252 000 DM für Düren II. Weitere Folgerungen sind von den Klägern für die streitigen Wohnungen in D[REDACTED] im Schreiben vom 22. Juni 1961 nicht gezogen. Diesem haben die belgischen Dienststellen aber auch insofern widersprochen, als sie Verhandlungen mit den Klägern über die weiteren Objekte abbrachen (Schreiben vom 12. Juli 1961).

h) Angesichts der, wie ausgeführt, nicht angreifbaren tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts, weshalb die Belgier auf die Aufnahme der Sicherheitsklausel in den Mietvertrag selbst verzichtet haben, ist es unerheblich, ob die Kläger der Meinung gewesen sind, die belgische Dienststelle hätte eingesehen, die Kläger könnten sich auf eine solche Klausel nicht einlassen. Im übrigen hat aber auch das Berufungsgericht tatrichterlich festgestellt, daß die Belgier die Erklärung im Schreiben vom 28. März 1961 gar nicht anders verstehen konnten, als sie sie verstanden haben, und daß die Kläger sie damals auch im gleichen Sinne verstanden wissen wollten (BU 15).

Danach erweisen sich sämtliche Verfahrensrügen der Revision gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, eine Erhöhung der Miete wegen einer Steigerung der Baukosten sei ausgeschlossen, als unbegründet.

Zu 2. Zur Nichtigkeit des Abkommens vom 28. März 1961 wegen Sittenverstoßes.

Ohne Rechtsirrtum verneint das Berufungsgericht die Nichtigkeit der Erklärung vom 28. März 1961 aus § 138 BGB, weil den für die belgische Dienststelle und damit auch für die Beklagte handelnden belgischen Offizieren eine verwerfliche Gesinnung (bewußte Ausnutzung der schwierigen Lage, in der sich die Kläger befanden, zu deren Nachteil) nicht vorgeworfen werden könne (BU 19/20). Soweit die Revision das insbesondere mit Verfahrensrügen angreift, entfernt sie sich bei ihren entsprechenden Ausführungen von dem festgestellten oder sonst vorgetragenen Sachverhalt. Dazu kann ergänzend auf die Darlegungen zu Ia ff verwiesen werden.

a) Das Berufungsgericht hat nicht übersehen, daß das Verlangen der Belgier nach Aufnahme der Sicherheitsklausel neu war, sowie daß sich die Kläger, weil sie mit dem Bauen bereits teilweise begonnen hatten, in einer gewissen Zwangslage befanden. Davon ist es ausgegangen. Es ist aber nicht rechtsirrig, wenn es meint, die Kläger hätten mit dem Baubeginn vor Abschluß der festen Verträge, zu deren Abschluß es, wie ihnen von vornherein bekannt gewesen sei, noch weiterer Verhandlungen bedurft hätte, auf eigenes Risiko gehandelt. Andererseits geht es aber auch ohne Rechtsirrtum davon aus, die Belgier seien durch die "Annahme" des Angebots der Kläger vom 29. August 1960 mit Schreiben vom 25. November 1960 nicht schon fest im Sinne eines Vorvertrages gebunden gewesen, weil mit dieser Zusage der Inhalt des künftigen Mietvertrages noch nicht in allen wesentlichen Punkten bestimmt oder bestimmbar gewesen sei, es vielmehr noch weiterer Ver-

handlungen bedurft hätte. Es kommt jedoch auch auf diese Erwägungen solange nicht an, als sich nicht eine verwerfliche Gesinnung der Belgier feststellen läßt.

b) Diese verwerfliche Gesinnung, die die Kläger ihren belgischen Verhandlungspartnern jetzt vorwerfen, würde aber nur dann festzustellen sein, wenn den Klägern bei dem Scheitern der Verhandlungen der Ruin drohte oder wenn sie dadurch wenigstens in eine solche Not- oder Zwangslage geraten mußten, daß deren "Ausnutzung" durch die Belgier als sittenwidrig insbesondere deshalb bezeichnet werden müßte, weil sie die Kläger durch ihr spätes Verlangen auf Aufnahme einer solchen Klausel erst in eine solche Lage gebracht hatten. In diesem Zusammenhang fehlt es, worauf die Revisionserwiderung zutreffend verweist, bereits an einem ausreichenden Tatsachenvortrag. Nach ihrer eigenen Einlassung hatten die Kläger nämlich die Grundstückserwerbskosten für das Dürener Bauvorhaben mit insgesamt 451 966,40 DM entrichtet, bevor sie Ende Juli 1960 zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert worden waren. Im übrigen fehlt es an einem substantiierten Vortrag dafür, welche nicht rückgängig zu machenden Maßnahmen sie im einzelnen bis zu dem Zeitpunkt im Januar 1961 getroffen hatten, als sie Kenntnis von dem Verlangen nach Aufnahme einer Sicherheitsklausel erhielten. Auch das kann jedoch noch dahinstehen, weil ihrem Tatsachenvortrag nicht zu entnehmen ist, daß die Belgier, als sie mit den Klägern über die Sicherheitsklausel verhandelten, wissen konnten, diese befänden sich in einer ernststen Zwangslage, die sie, die Belgier, bewußt ausnutzten, um ihr Ziel, die Sicherheitsklausel, wenn auch in etwas abgewandelter Form zu erreichen. Dafür besteht ebensowenig ein tatsächlicher Anhalt wie

für die Annahme, die Belgier hätten wirklich mit der Möglichkeit gerechnet oder zurechnen brauchen, die Festlegung der Kläger auf eine Festmiete von 2,73 DM in dem Sinne, sie dürfe wegen höherer Baukosten nicht erhöht werden (zu vgl. oben zu 1 unter b und c) könne diese in ernstliche Schwierigkeiten bringen oder gar in den Ruin treiben.

c) Nach allem ist es nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht die belgische Verbindungsstelle für berechtigt gehalten hat, nachdem sie in einem anderen Falle Schwierigkeiten bekommen hatte, energisch auch unter Androhung, die Verhandlungen sonst scheitern zu lassen, auf Klarstellung dahin zu drängen, daß das Angebot der Kläger und die Bestimmung des Mietsatzes von 2,73 DM im Mietvertrag eine Festmiete in dem von ihnen verstandenen Sinne des Ausschlusses einer Mieterhöhung wegen erhöhter Baukosten sein sollte, zumal sie sich von fünf Firmen für bis Ende 1961 fertigzustellende Wohnungen Angebote hatten machen lassen und sich, was die Kläger wußten, für diese als die Bewerber mit dem billigsten Gebot entschieden hatten.

Zu 3. Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Vereinbarung vom 28. März 1961 wegen Formmangels.

Das Berufungsgericht prüft nicht abschließend, hält es aber für möglich, daß der vereinbarte Ausschluß einer Mieterhöhung als ein selbständiger und wesentlicher Punkt des Mietvertrages wegen Formmangels nichtig ist. Auch die Revision meint, ein solcher Ausschluß habe rechtswirksam nur im Mietvertrag selbst vereinbart werden können. Das ist nicht richtig.

Nach dem unstreitigen Sachverhalt sollten die Wohnungen Angehörigen der belgischen Stationierungstreitkräfte überlassen werden. Die Bundesrepublik war nur formell Mieter. Gefördert wurde der Wohnungsbau durch die "Belgier" dadurch, daß aus dem belgischen Haushalt durch ihr Verteidigungsministerium die Mietvorauszahlungen zur Verfügung gestellt wurden (Mietvertrag § 13 Nr. 7, Schreiben vom 25. November 1960). Bei dieser Sachlage bestehen keine rechtlichen Bedenken dagegen, daß die belgische Verbindungsstelle, wie es hier geschehen ist, mit den Klägern als Vermietern Ausschluß einer Mieterhöhung auf Grund höherer Baukosten auch mit Wirkung zu Gunsten der Bundesrepublik vereinbaren konnte. Diese Abmachung bedurfte keiner Aufnahme in den Mietvertrag. Alsdann war aber auch nicht die Wahrung der Form des § 566 BGB erforderlich. Daran ändert auch nichts, daß die Verpflichtung zur Hingabe der Mietvorauszahlung im Mietvertrag geregelt ist.

Es kann daher dahingestellt bleiben, ob diese und die Form des § 125 Satz 2 BGB (vereinbarte Schriftform) hier auch deshalb nicht erforderlich waren, weil es sich anders als in dem vom Senat (Urteil vom 28. November 1962 - VIII ZR 142/61 - WM 1963, 172 -) ~~um eine~~ ~~um eine~~ ~~um eine~~ entschiedenem Falle nicht um die Änderung eines abgeschlossenen Mietvertrages, sondern um die Abgabe von Erklärungen vor seinem Abschluß handelt, durch die klargestellt werden sollte, wie ein dem Mietvertrag vorangegangenes Angebot und die daraufhin in den Mietvertrag festgelegte Mietzinsvereinbarung zu verstehen war, insbesondere, ob der Mietsatz eine Festmiete in dem bei den Vorverhandlungen festgelegten Sinne (keine Erhöhung wegen erhöhter Baukosten) sein sollte.

Zu 4. Verstoß der Kläger gegen Treu und Glauben.

Ist aber die Vereinbarung des Ausschlusses einer Mieterhöhung nicht wegen Formmangels nichtig oder unwirksam, alsdann bedarf es auch keiner Entscheidung darüber, ob eine Berufung der Kläger auf den Mangel gegen Treu und Glauben verstoßen würde.

Die in diesem Zusammenhang erhobenen Revisionsrügen brauchen deshalb nicht beschieden zu werden.

B.

Zu Art. X § 3 Abbaugesetz.

Das Berufungsgericht nimmt auch ohne Rechtsirrtum an, daß die Kläger aus Art. X § 3 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht (=AbbauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl III 402 - 24) ebenfalls keinen Anspruch auf Mieterhöhung herleiten können.

1. Art. X § 3 AbbauG ist zugunsten der Kläger jedenfalls deshalb nicht anzuwenden, weil die ihnen geleistete Mietvorauszahlung nicht aus einem "öffentlichen Haushalt" im Sinne dieser Bestimmung stammt. Der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 7. April 1965 (VIII ZR 200/63 - WM 1965, 654) die Grundlagen der Vorschrift aufgezeigt. Sie dient dem Ziel, die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes zu gewährleisten und ist sonach Ausdruck der deutschen Sozial-, Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik auf dem Gebiet des Wohnungswesens. Sie durchbricht als Ausnahmeregel den für die Rechtssicherheit außergewöhnlich

24

wichtigen Grundsatz, daß Verträge zu halten sind. Diese Folge erscheint allein deshalb gerechtfertigt, weil die von ihr Betroffenen, nämlich die Bundesrepublik, die Bundesländer und die sonstigen öffentlichen Körperschaften teilweise selbst am Zustandekommen des Abbaugesetzes beteiligt waren oder doch dem Gesetzgeber nahestehen und gehalten sind, die von ihm mit dem Erlaß des Gesetzes verfolgten Zwecke zu fördern; weil Art. X § 3 AbbauG der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, lag es nahe, alle öffentlichen Geldgeber dieser Aufgabe dienstbar zu machen und ihnen, aber auch nur ihnen, zuzumuten, eine Beschneidung ihrer vertraglichen Rechte hinzunehmen. An dieser inneren Beziehung des Darlehensgebers und Gebers eines Zuschusses zum Gesetzgeber und zu der ihm gestellten Aufgabe fehlt es indessen, wenn aus einem ausländischen Haushalt Mittel für den Bau von Wohnungen in Deutschland zur Verfügung gestellt werden. Ausländische öffentliche Geldgeber stehen dem Gesetzgeber des Abbaugesetzes mindestens nicht näher und können daher auch nicht anders behandelt werden als deutsche private Geldgeber, für die der erkennende Senat in dem erwähnten Urteil die Anwendung des Art. X § 3 AbbauG abgelehnt hat. Im vorliegenden Falle kann daher Art. X § 3 AbbauG zugunsten der Kläger nicht eingreifen, weil die Mittel, die ihnen in Gestalt der Mietvorauszahlung zugeflossen sind, wie bereits oben erwähnt, dem Haushalt des Königreichs Belgien entstammen. Das ergibt sich zweifelsfrei aus § 13 Nr. 7 des Mietvertrages. Dort ist in Satz 2 darauf hingewiesen, daß die für die Mietvorauszahlung erforderlichen Gelder "beim belgischen Verteidigungsministerium in Brüssel angefordert und von dort zur Ver-

fügung gestellt werden". Dasselbe geht auch aus dem Schreiben vom 25. November 1960 hervor, das der "S [REDACTED] B [REDACTED] de L [REDACTED] Bu [REDACTED] de L [REDACTED] a [REDACTED] des Au [REDACTED] Fé [REDACTED] C [REDACTED]" an die Kläger gerichtet hat. Dem formalen Umstand, daß nicht das Königreich Belgien, sondern die Bundesrepublik Deutschland den Mietvertrag mit den Klägern geschlossen hat, daß danach die Bundesrepublik die Verpflichtung zur Mietvorauszahlung traf und daß diese Zahlung möglicherweise auch von der Bundesrepublik selbst geleistet worden ist, kommt dabei keine Bedeutung zu. Entscheidend ist vielmehr allein, daß es sich nicht um Mittel eines öffentlichen Haushalts im Sinne des § 3 AbbauG handelte, d.h. um Mittel die einem deutschen öffentlichen Haushalt endgültig zur Last fallen, mögen die vom belgischen Staat zur Verfügung gestellten Gelder auch durchlaufende Posten im Vermögen der Bundesrepublik geworden und in ihrem Haushalt als solche ausgewiesen sein.

2. Ob Art. X § 3 AbbauG im übrigen, wie das Berufungsgericht angenommen hat, voraussetzt, daß die Person des Geldgebers von derjenigen des Mieters verschieden ist, und ferner, ob die hier geleisteten Mietvorauszahlungen als Darlehen oder Zuschüsse im Sinne der Vorschrift angesehen oder entsprechend behandelt werden können, bedarf nach alledem keiner Entscheidung.

C.

Die Revision muß hiernach als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner