

Für das Nachschlagewerk !
Nicht für die amtliche Sammlung !

2322 026

Gesetz: BMietG §§ 18 ff

Rechtssatz: Hat ein Bauherr sich gegenüber einem Dritten verpflichtet Mietverträge mit dessen Betriebsangehörigen zu einem festgelegten Mietzins abzuschließen, so kann der Bauherr sich von der Mietzinsbindung unter denselben Voraussetzungen lösen, unter denen er nach §§ 18 ff BMietG gegenüber seinen Mietern eine Mieterhöhung verlangen kann.

Eine zwischen dem Bauherrn und dem Dritten zugunsten der Mieter getroffene Vereinbarung über den Ausschluß einer Mieterhöhung wirkt sich auch im Verhältnis zwischen dem Bauherrn und den Mietern aus.

Aktenzeichen: VIII ZR 322/56

Urt. des BGH v. 2. Juli 1957

OLG Hamburg

Verkündet am 2. Juli 1957
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

des Hauseigentümers Emil B [REDACTED] in H [REDACTED],
G [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die B [REDACTED] F [REDACTED], vertreten
durch den Vorstand, in H [REDACTED], A [REDACTED] B [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 2. Juli 1957 unter Mitwirkung der Bun-
desrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler, Dr. Mezger und
Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 3. Zi-
vilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg
vom 12. April 1956 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem
auch die Entscheidung über die Kosten der Revision über-
tragen wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger hat im Jahre 1953 auf seinem Grundstück ein Wohnhaus errichtet. Zur Finanzierung des Baues erhielt er von der Beklagten ein hypothekarisch gesichertes Darlehen von 115 000,- DM zu einem Zinssatz von 3 1/2 %, wogegen er sich verpflichtete, sechs Wohnungen des Neubaus an Angestellte der Beklagten zu vermieten. In dem den Inhalt der Vereinbarungen wiedergebenden Schreiben des Klägers vom 10. Oktober 1952 heißt es:

"Der Mietzins beträgt DM 1,32 je qm Wohnfläche. Sollte im Laufe der Mietszeit eine Erhöhung der öffentlichen Grundstückslasten eintreten, die sich auf die Mietkalkulation auswirkt, so ist der Vermieter berechtigt, die Mieten dementsprechend in dem gesetzlich zulässigen Ausmaße anteilmäßig zu erhöhen."

Die hypothekarische Schuldverschreibung vom 10. Oktober 1952 lautet, soweit sie die Vermietungen der Wohnungen betrifft:

"Diese Wohnungen werden von mir an Angestellte der B. [REDACTED] oder an von ihr benannte Personen vermietet und diesen Personen sogleich nach Fertigstellung überlassen werden gegen einen monatlichen Mietzins von DM 1,32 je qm Wohnfläche mit der Maßgabe, daß die Berufsgenossenschaft für die Zeit bis zum 31.12.1975 berechtigt ist, jeweils bei etwaigem Freiwerden einer dieser Mietswohnungen einen neuen von ihr zu benennenden Mieter zu stellen, der alsdann vom Zeitpunkt des Freiwerdens der Wohnung ab in die Rechte und Pflichten des Vormieters eintritt."

Der Kläger hat vorgetragen, daß das Grundstück bei einer Monatsmiete von 1,32 DM je qm nicht rentabel sei. Nach der von der Mietpreisbildungsstelle der Freien und Hansestadt Hamburg unter dem 2. Februar 1955 errechneten Kostenmiete müsse ein Preis von 1,83 DM je qm der Mietzinserrechnung zugrunde gelegt werden. Er sei berechtigt, diesen Mietzins zu verlangen, da die Parteien sich von Anfang an darüber einig gewesen seien und auch zum Inhalt des Vertrages gemacht hätten, daß die Miete eine bescheidene Rentabilität für den Kläger gewährleisten solle. Der Kläger hat auf Grund der behaupteten



Vereinbarung und unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage sowie gestützt auf das durch § 18 ff des Ersten Bundesmietengesetzes (BMietG) begründete Recht zur Mieterhöhung die Feststellung begehrt, daß er ab 1. Januar 1955 an die mit der Beklagten getroffenen Vereinbarungen vom 10. Oktober 1952, die ihn verpflichten, der Beklagten die Verfügung über sechs Wohnungen seines Hauses zu einem Mietsatz von 1,32 DM pro qm und Monat zu überlassen, nicht gebunden, sondern berechtigt ist, für diese Wohnungen eine Kostenmiete von 1,83 DM pro qm und Monat zu berechnen.

Die Beklagte ist der Auffassung des Klägers, er sei zur Erhöhung der Miete berechtigt, entgegengetreten. Sie hat bestritten, daß vereinbart sei, dem Kläger solle eine bescheidene Rentabilität gewährleistet werden, und hat behauptet, der Kläger habe den Satz von 1,32 DM je qm als angemessen selbst errechnet.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat der Berufung des Klägers nicht stattgegeben.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Anspruch weiter. Er hat jedoch nur noch die Feststellung begehrt, daß er ab 1. Januar 1956 an die mit der Beklagten getroffene Vereinbarung nicht mehr gebunden, sondern berechtigt ist, für die Wohnungen eine Kostenmiete nach einem Preise von 1,83 DM je qm zu berechnen. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A.

Der Kläger hat ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung, weil sie die Ungewißheit darüber beseitigt, ob

die Beklagte ihm verwehren kann, die Miete gegenüber den Mietern, die gegenwärtig von ihm eine Wohnung gemietet haben, zu erhöhen, und ob er der Beklagten gegenüber verpflichtet ist, mit den ihm künftig benannten Mietern einen Mietzins von nur 1,32 DM je qm zu vereinbaren. Gegen die Zulässigkeit der Feststellungsklage bestehen daher keine Bedenken.

B.

I. Die Revision greift in erster Reihe die Auffassung des Berufungsgerichts an, das Bundesmietengesetz finde auf die Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien keine Anwendung.

Das Berufungsgericht führt aus, eine allgemeine Feststellung, wie sie mit der Klage begehrt werde, könne auf Grund des Bundesmietengesetzes zwischen den Parteien dieses Rechtsstreites nicht getroffen werden. Für die Entscheidung, ob eine dem Betrage nach feststehende Miete nach den §§ 18 ff BMietG angemessen zu erhöhen sei, komme es vielmehr auf das einzelne Mietverhältnis an. Es könnten die von der Beklagten benannten Mieter Beiträge zur Instandsetzung oder Instandhaltung des Mietgegenstandes in verschiedener Höhe geleistet haben, so daß eine Mieterhöhung insoweit gegenüber einzelnen Mietern nicht gerechtfertigt wäre.

Diese Ansicht hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1) Das Bundesmietengesetz gibt allerdings dem Kläger nicht unmittelbar ein Recht, sich gegenüber der Beklagten von der Vereinbarung, daß der Mietzins 1,32 DM je qm zu betragen habe, zu lösen. Das Gesetz gilt nur im Verhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter und gestattet in den §§ 18 ff dem

Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen die Erhöhung des Mietzinses laufender Verträge. Die Parteien dieses Rechtsstreites stehen sich aber nicht als Vermieter und Mieter gegenüber, sondern als Parteien eines Darlehensvertrages, der mit einem Aufbauvertrag verbunden ist. Der Kläger hat die Wohnungen seines Hauses nicht an die Beklagte vermietet, sondern hat sich nur verpflichtet, Mietverträge mit Angestellten der Beklagten abzuschließen. Er hat daher auch nicht mit der Beklagten einen Mietzins vereinbart, sondern hat nur zu Gunsten der ihm von der Beklagten zu benennenden Mieter die Verpflichtung übernommen, die zu erstellenden Wohnungen zu einem Mietzins von 1,32 DM je qm zu vermieten. Trotzdem sind die Bestimmungen des Bundesmietengesetzes auch für das Verhältnis der Parteien zueinander nicht ohne Bedeutung. Wenn das Gesetz dem Vermieter die Befugnis eröffnet, einen laufenden Mietvertrag im Wege einseitiger Erklärung durch Erhöhung des Mietzinses abzuändern, so muß ihm, soll diese Befugnis nicht ihren Sinn verlieren, auch das Recht gegeben sein, sich von einer gegenüber einem Dritten übernommenen Verpflichtung zu lösen, den Mietraum zu einem bestimmten Mietzins zu vermieten. Das Bundesmietengesetz will in den §§ 18 ff Mieten, die infolge Fortfalls der Preisbindung und veränderter Verhältnisse für den Vermieter unbillig geworden sind, angemessen anheben. Es kann daher nicht der Sinn des Gesetzes sein, dem Vermieter zwar gegenüber dem Mieter das Recht zu geben, den Mietvertrag abzuändern, dieses Recht aber gleichwohl in Fällen eines mit einem Dritten geschlossenen Aufbauvertrages daran scheitern zu lassen, daß der Vermieter an der mit dem Dritten zu Gunsten des Mieters getroffenen Vereinbarung über den Mietzins festgehalten wird. Wirtschaftlich gesehen macht es keinen Unterschied, ob der Geldgeber die Räume, deren Bau er finanziert hat, selbst mietet und sie an seine Betriebsangehörigen weiter vermietet oder ob der Bauherr sie auf Grund einer

Vereinbarung mit dem Geldgeber unmittelbar an die Betriebsangehörigen vermietet. Wenn aber im ersten Fall der Bauherr gegenüber dem als Geldgeber auftretenden Mieter den Mietzins nach dem Bundesmietengesetz erhöhen darf, so ist kein durchschlagender Grund einzusehen, ihm im zweiten Fall eine Mieterhöhung zu verwehren.

2) Das Recht des Vermieters, sich von der Mietzinsbindung, die er in einem mit einem Darlehensgeber geschlossenen Aufbaupertrag getroffen hat, zu lösen, kann andererseits nicht weiter reichen als das Recht, einen erhöhten Mietzins von seinem Mieter zu fordern, das ihm nach dem Bundesmietengesetz zusteht. Nach § 19 Abs 1 BMietG steht dem Vermieter das Recht auf Durchführung einer Mietzinserhöhung insoweit nicht zu, als eine Erhöhung der Miete auch für den Fall ihrer preisrechtlichen Zulässigkeit durch ausdrückliche Vertragsbestimmungen ausgeschlossen ist oder der Ausschluß sich aus den Umständen ergibt. Im Verhältnis des Vermieters zum Darlehensgeber muß diese Beschränkung entsprechend gelten. Dem Vermieter ist daher gegenüber dem Darlehensgeber ein Abweichen von dem mit ihm vereinbarten Mietzins dann versagt, wenn im Vertrag eine Mieterhöhung ausdrücklich oder den Umständen nach ausgeschlossen ist.

Eine solche zwischen dem Bauherrn und dem Darlehensgeber zugunsten der Mieter getroffene Vereinbarung über den Ausschluß einer Mieterhöhung wirkt sich im übrigen auch im Verhältnis zwischen dem Bauherrn und seinen Mietern aus. Darüber ist sich das Schrifttum im Ergebnis einig. Nur über die Tragweite weichen die Auffassungen von einander ab. Roquette (Bundesmietengesetz 1955, § 19 Nr 7 und NJW 1956, 453), Müller (NJW 1956, 898) und Hurst (Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1956, 99) sehen eine gegenüber dem Darlehensgeber eingegangene Verpflichtung, von einer gesetzlich zugelassenen Mieterhöhung Abstand zu nehmen, als Vereinbarung einer Leistung zu Gunsten

eines Dritten, nämlich des Mieters, an- Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit (Das Bundesmiet-recht 1955, § 19 BMietG Anm 5) wollen einen Vertrag über den Ausschluß der Mieterhöhung wie einen Erlaßvertrag behandeln und halten ihn im Verhältnis zwischen Bauherrn und Mieter für unbeachtlich. Dabei wird aber verkannt, daß es bei dem Ausschluß der Mieterhöhung nicht um das Erlöschen einer Schuld mit dinglicher Wirkung wie beim Schuldverlaß geht, dessen Vereinbarung zugunsten eines Dritten das Reichsgericht allerdings für unzulässig angesehen hat (BGB RGRK 10. Aufl § 328 Anm 1), sondern um die schuldrechtliche Vereinbarung, die Miete nicht zu erhöhen. Eines näheren Eingehens auf diese Frage bedarf es jedoch nicht. Denn auch Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit betrachten die Abrede nicht etwa als wirkungslos, sondern nehmen an, der das Darlehen gebende Arbeitgeber habe mindestens einen Unterlassungsanspruch gegen den Darlehensnehmer, wenn dieser die mit dem Arbeitnehmer vereinbarte Miete abredewidrig erhöhe.

Enthielten die Vereinbarungen der Parteien einen Ausschluß von Mieterhöhungen, so wäre dieser Ausschluß also nicht nur im Verhältnis der Parteien zueinander wirksam, er würde vielmehr den Kläger auch hindern, die Miete nach den Bestimmungen des Bundesmietengesetzes zu erhöhen. Diese Ausstrahlung des Bundesmietengesetzes auf das Rechtsverhältnis der Parteien verkennt das Berufungsgericht, wenn es annimmt, die Wirkungen des Gesetzes erschöpften sich im Verhältnis des Klägers zu den Mietern. Das Berufungsgericht sieht das Feststellungsbegehren des Klägers zu eng. Der Kläger macht geltend, seinem Anspruch auf Mieterhöhung nach dem Bundesmietengesetz, den er den Mietern gegenüber durchsetzen will, stehe der Inhalt des mit der Beklagten geschlossenen Vertrages nicht entgegen. Die Feststellung, die er erstrebt, geht deshalb richtig verstanden dahin, daß die mit der Be-

klagten getroffenen Vereinbarungen weder ausdrücklich noch den Umständen nach die Beklagte berechtigen, ihm die Durchführung der Mieterhöhung zu verwehren, daß er vielmehr ihr gegenüber berechtigt ist, von seinen Mietern die nach dem Bundesmietengesetz zulässige Miete zu fordern. Das Berufungsgericht hätte sich daher einer Prüfung des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages in dieser Richtung hin nicht entziehen dürfen.

3) Soweit der Kläger die Feststellung verlangt, daß er berechtigt ist, für die an die Angestellten der Beklagten vermieteten und zu vermietenden Wohnungen eine Kostenmiete von 1,83 DM je qm und Monat zu berechnen, ist dem Berufungsgericht darin zu folgen, daß eine einheitliche Feststellung für alle Mieter nicht getroffen werden kann, weil nach § 18 BMietG die Miete nur für jedes einzelne Mietverhältnis erhöht werden darf und der Betrag, bis zu dem eine Erhöhung der Miete zulässig ist, sich nach den Umständen des einzelnen Falles richtet. Das Berufungsgericht faßt aber auch diesen Teil des Feststellungsantrages zu eng auf. Der Kläger will festgestellt wissen, daß er von jedem einzelnen seiner Mieter die diesen betreffende Kostenmiete verlangen kann. Er gibt diese Kostenmiete zwar einheitlich mit 1,83 DM je qm an. Das kann aber nicht zur Abweisung des Antrages deshalb führen, weil der Betrag der Kostenmiete für alle oder einzelne der Mieter etwa geringer ist als 1,83 DM je qm. Vielmehr bedarf es gegebenenfalls der Errechnung der Kostenmiete jeweils für die einzelne Mietwohnung als Grundlage für die Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger zu gestatten, die Wohnungen an ihre Angestellten zu den errechneten Mietbeträgen zu vermieten. Von Bedeutung ist diese Feststellung der Kostenmiete für den Kläger zudem auch zur Klarstellung, welchen Mietzins er nach Beendigung der laufenden Verträge bei einer Neuvermietung von einem künftigen Mieter zu fordern berechtigt ist.

II. Die Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar.

1) Die allgemeinen Voraussetzungen, unter denen das Bundesmietengesetz eine Erhöhung der Miete zuläßt, sind nach dem unstreitigen Sachverhalt gegeben. Der vom Kläger vermietete Wohnraum stellt sich als steuerlich begünstigt im Sinne des § 42 Abs 1 des 1. Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 dar. Der Kläger hat nach seinen Schriftsätzen vom 3. und 9. November 1955 Grundsteuervergütung in Anspruch genommen. Die Beklagte hat das nicht bestritten. Nach §§ 22, 18 BMietG könnte der Kläger daher, wenn die vereinbarte Miete unter der Kostenmiete lag, sie bis zur Kostenmiete erhöhen.

2) Darüber, ob das Mieterhöhungsrecht in Anwendung des § 19 BMietG entfällt, kann noch nicht entschieden werden.

Eine ausdrückliche Vertragsbestimmung, die nach § 19 Abs 1 BMietG die Mieterhöhung ausschließt, ist unstreitig zwischen den Parteien nicht getroffen. Sie läßt sich auch nicht aus der nur in den Mietverträgen enthaltenen Abrede entnehmen, der Vermieter sei berechtigt, die Miete in dem gesetzlich zulässigen Ausmaß zu erhöhen, wenn im Laufe der Mietzeit eine Erhöhung der öffentlichen Grundstückslasten eintrete, die sich auf die Miete-Kalkulation auswirke. Diese Vereinbarung zwingt nicht zu dem Schluß, daß andere Gründe zu einer Erhöhung der Miete nicht führen dürften.

Zu berücksichtigen ist nach § 19 Abs 1 BMietG auch ein Ausschluß, der sich aus den Umständen ergibt. Aus welchen Umständen der Schluß gezogen werden kann, daß die Beteiligten die Erhöhung der Miete haben ausschließen wollen, sagt das Gesetz nicht, vielmehr hat der Gesetzgeber dies der Auslegung des Einzelfalles überlassen. Es ist Sache des Tatrichters,

diese Auslegung unter Berücksichtigung der gesamten Umstände, unter denen der Vertrag zustande gekommen ist, vorzunehmen.

Auch die Vorschrift des § 19 Abs 2 gibt dem Senat nicht die Möglichkeit einer die Revision zurückweisenden Entscheidung. Nach dieser Vorschrift stehen dem Vermieter die Rechte auf Mieterhöhung nicht zu, wenn der Mieter einen erheblichen Beitrag zur Schaffung des Mietgegenstandes geleistet hat und der Vermieter zum Ersatz nicht verpflichtet ist. Ob etwa das zinsverbilligte Darlehen, das die Beklagte dem Kläger gewährt hat, als ein solcher Beitrag anzusehen wäre, kann hier dahingestellt bleiben. Auf jeden Fall bestände ein Recht der Mieter, die Erhöhung des Mietzinses zu verweigern, nur insoweit, als im Hinblick auf ihre Leistungen eine Mieterhöhung nicht gerechtfertigt ist. Auch diese vornehmlich auf dem Gebiete der Beweiswürdigung und der Vertragsauslegung liegende Entscheidung ist dem Tatrichter vorbehalten.

C.

Die Revision hat die übrigen Ausführungen des Berufungsurteils zur Nachprüfung gestellt. Soweit das Berufungsgericht annimmt, eine vertragliche Vereinbarung, daß der Mietzins nur vorläufig gelten und dem Kläger eine bescheidene Rentabilität gewährleisten solle, sei nicht getroffen worden, läßt diese Feststellung einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Sie liegt auf dem Gebiete der tatrichterlichen Beweiswürdigung. Das gleiche gilt für die Feststellung des Berufungsgerichts, die Gewährleistung einer Rentabilität sei von den Parteien nicht zur Grundlage des Geschäftes gemacht worden.

D.

Das Berufungsurteil war daher aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuweisen. Ihm war auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Mezger

Dr. Messner