

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2136 091

1. BundesmietenG § 22

Für das Recht des Vermieters, nach dieser Bestimmung die Kostenmiete zu verlangen, ist es unerheblich, wann er die Grundsteuervergünstigung in Anspruch genommen hat, insbesondere, ob er das vor oder nach Abschluß des Mietvertrages getan hat, ob die Miete "gegriffen" oder "kalkuliert" war, und auch, ob der Mieter wußte, daß der Vermieter Grundsteuervergünstigung in Anspruch nehmen wollte.

BGH, Urt.v. 1. Dezember 1965 - VIII ZR 14/64 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 14/64

URTEIL

Verkündet am

1. Dezember 1965
Klett, Justiz-
obersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 1) des kaufmännischen Angestellten Herbert Be[REDACTED],
 - 2) dessen Ehefrau Emma Be[REDACTED] geb. Br[REDACTED],
- beide wohnhaft in H[REDACTED], L[REDACTED]straße [REDACTED],
Beklagten und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Toni B[REDACTED] in A[REDACTED], Lü[REDACTED]straße [REDACTED],
Klägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Dezember 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel und Dr. Messner für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 29. Oktober 1963 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Die durch die Anrufung des unzuständigen Amtsgerichts Hamburg entstandenen Mehrkosten werden der Klägerin auferlegt.

Von Rechts wegen

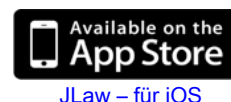
Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Berechtigung der Klägerin, die im Mietvertrag vom 30. Mai 1951 mit den Beklagten vereinbarte Miete gegen deren Willen auf die Kostenmiete anzuheben.

Diesem schriftlichen, sog. Hamburger Mietvertrag über eine der Mietwohnungen im Hause der Klägerin in H- E-, L-straße war ein "Mietvorvertrag" vom 2. August 1950 vorangegangen, dessen Bedingungen in den endgültigen Mietvertrag übernommen wurden. Danach begann das Miet-



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



verhältnis am 1. Juni 1951 mit Bezugsfertigkeit der Wohnung und wurde auf die Dauer von 20 Jahren (bis 31. Mai 1971) fest abgeschlossen (§ 2). Der Mietzins betrug vereinbarungsgemäß 75 DM monatlich (§ 3 Abs. 1). Der von den Beklagten geleistete Baukostenzuschuß in Höhe von 3 900 DM wurde mit 5 % jährlich = monatlich 15,80 DM auf die Miete verrechnet, so daß noch monatlich = 59,20 DM zu zahlen waren (zu vgl. sonstige Vereinbarungen). § 3 Abs. 2 enthält folgende Klausel:

"Der Vermieter hat einen sofortigen unmittelbaren Zahlungsanspruch auf preisrechtlich genehmigte Mieterhöhungen, Umlagen (z.B. Wassergeld) usw."

§ 5 Abs. 2 lautet:

"Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins um den auf die Wohnung entfallenden Mehrbetrag zu erhöhen, wenn durch neue Gebühren, Abgaben, Steuern und sonstige neue Belastungen eine Mehrbelastung dem Vermieter gegenüber dem jetzigen Zustand eintritt. Die Erhöhung des Mietzinses tritt mit dem Zeitpunkt des Beginns der Mehrbelastung des Vermieters in Kraft."

Am 10. September 1951 stellte die Klägerin einen Antrag auf Gewährung von Grundsteuervergünstigung, die ihr, nachdem sie am 25. März 1952 die hierfür erforderliche Bescheinigung des Wohnungsamtes erlangt hatte, rückwirkend gewährt wurde.

Am 12. September 1960 erstattete der Diplomkaufmann und Hausmakler Ruscheweyh der Klägerin ein Gutachten mit Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgrund der 2. Berechnungsverordnung, nach der die Durchschnittskostenmiete für das Grundstück der Klägerin je qm = 1,97 DM und die individuelle Kostenmiete für die 63,58 qm große Wohnung der Beklagten je qm 1,90 DM = monatlich 120,80 DM betragen soll. Mit Rundschreiben vom 15. Dezember 1960 (daselbst) forderte die Klägerin die Beklagten unter Bezugnahme auf das 2. Wohnungsbaugesetz vom 27. Juni 1956, die Neubaumietenverordnung vom 17. Oktober 1957 und die

2. Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 zur Zahlung einer entsprechend erhöhten Miete ab 1. Januar 1961 auf. Die Beklagten lehnten jede Mieterhöhung ab, weil sie in einem frei finanzierten Hause wohnten und der Vertrag eine Mieterhöhung vor dem 31. Mai 1971 nicht zulasse.

Die Klägerin erhob nunmehr, gestützt auf § 22 1. BMG, beim Amtsgericht Hamburg Klage auf Zahlung rückständiger Miete für drei Monate (ab 1. Februar 1961) in Höhe von 130,17 DM und auf Feststellung, daß die Beklagten verpflichtet seien, beginnend mit dem 1. Mai 1961 im voraus zusätzlich monatlich 43,39 DM zu zahlen. Die Beklagten rügten in erster Linie Unzuständigkeit des Amtsgerichts (wegen der Höhe des Streitwertes) und beantragten auch sachlich Klagabweisung.

Das Amtsgericht bejahte seine Zuständigkeit und gab der Klage statt (Urt. vom 16. Juni 1961). Das Landgericht hob dieses Urteil durch rechtskräftiges Urteil vom 24. November 1961 auf und verwies den Rechtsstreit auf den Hilfsantrag der Klägerin an sich selbst als sachlich zuständiges Gericht des ersten Rechtszuges (Urt. vom 24. November 1961). Nunmehr wurde die Klage durch Urteil vom 2. März 1962 als unbegründet abgewiesen.

Auf die Berufung der Klägerin, die in diesem Rechtszuge ihren Zahlungsanspruch wegen der Rückstände auf 694,22 DM erhöhte und weiter beantragte, die Beklagten beginnend mit dem 1. Juni 1962 über die anerkannten 77,41 DM hinaus bis einschließlich 1. Mai 1971 weitere 43,39 DM monatlich zu zahlen, erklärte das Berufungsgericht beide Ansprüche dem Grunde nach für gerechtfertigt und verwies die Sache zur Entscheidung über die Höhe der Klagansprüche, einschließlich der Kosten der Berufung, an das Landgericht zurück.

Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstreben die Beklagten Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I. An die Zulassung der Revision ist das Revisionsgericht gebunden, weil die Beurteilung des Berufungsgerichts wegen der Zulässigkeit der Zulassung nicht als offensichtlich fehlerhaft angesehen werden kann (BGHZ 2, 16).

II. 1. Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin (Anhebung der Vertragsmiete auf die Kostenmiete) hält das Berufungsgericht nach § 22 1. BMG i.V. mit der Gleitklausel im § 3 Abs. 2 des Mietvertrages (BU 12, 13) vom 1. Februar 1961 an (BU 25, 28) für gerechtfertigt. Wann die Klägerin Grundsteuervergünstigung beantragt hat und was die Beklagten darüber und über die Mietkalkulation gewußt haben, ist nach Auffassung des Berufungsgerichts grundsätzlich bedeutungslos (BU 14 ff). Es liege auch kein Rechtsmißbrauch und keine Arglist der Klägerin darin, daß sie die gesetzlich zugelassenen Mieterhöhung geltend mache (BU 18 ff). Die Beklagten könnten sich ferner nicht auf § 19 Abs. 1 1. BMG berufen; denn eine Erhöhung der Miete sei weder durch eine ausdrückliche Vertragsbestimmung ausgeschlossen, noch ergebe sich ein solcher Ausschluß aus den Umständen (BU 23 ff). § 19 Abs. 2 1. BMG könne deshalb nicht zugunsten der Beklagten angewendet werden, weil sie keinen Zuschuß im Sinne dieser Bestimmung geleistet hätten (BU 24).

2. Zur Höhe der von der Klägerin geforderten Kostenmiete führt das Berufungsgericht aus, diese bedürfe noch näherer Aufklärung, jedoch stehe schon jetzt mit hoher Wahrschein-

lichkeit fest, daß die Kostenmiete für die Wohnung der Beklagten höher sei als die Vertragsmiete (BU 12, 13, 26) und zwar auch bei Berücksichtigung gewisser baulicher Mängel (BU 30), aus denen die Beklagten möglicherweise noch Minderungsansprüche gemäß § 537 BGB herleiten könnten (BU 31, 32). Unter diesen Umständen könne nicht nur die Ermittlung der Höhe der Kostenmiete, sondern auch die der etwaigen Wertminderung der Aufklärung im Nachverfahren vorbehalten bleiben (BU 32).

III. Die Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten. Mit ihnen hält sich das Berufungsgericht insbesondere im Rahmen der Rechtsprechung des erkennenden Senats zu §§ 19, 22 1. BMG. Sie halten auch gegenüber den Verfahrensrügen der Revision einer rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Die Revision wendet sich insbesondere vergeblich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, es sei unerheblich, wann die Klägerin Grundsteuervergünstigung in Anspruch genommen habe, ob sie das von vornherein habe tun wollen, ob die Beklagten das schon damals wußten oder nicht und ob es sich bei Vertragsabschluß um eine "gegriffene" oder eine "kalkulierte" Miete gehandelt habe.

Der selbständige Tatbestand des § 22 1. BMG, durch den eine Mieterhöhungsmöglichkeit erst neu geschaffen wurde (Roquette 1. BMG 3. Aufl. § 22 Anm. 1), stellt dafür nur auf die Tatsache der Steuer- oder Grundsteuervergünstigung (im Zeitpunkt des Mieterhöhungsbegehrens), nicht aber darauf ab, seit wann diese gewährt wurde. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 31, 63 ff) steht dem Verlangen auf Mieterhöhung nicht einmal entgegen, daß die Mietzinsvereinbarung erst nach dem 1. August 1953 (dem Inkrafttreten

der Neufassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes) getroffen worden ist, nach dem (§ 45 Abs. 1) eine vom Vermieter selbstverantwortlich gebildete Miete (ohne Bindung an einen Höchstsatz) vereinbart werden konnte. In dem hier zu entscheidenden Fall, in dem die Miete 1950/51 vertraglich festgelegt wurde, kann es erst recht nicht darauf ankommen, ob die Klägerin schon damals eine höhere als die vereinbarte Miete hätte verlangen können und ob sie die Miete "gegriffen", d.h. mehr oder weniger geschätzt, oder ob sie sie genau kalkuliert hatte, und, ob die Beklagten darüber Näheres wußten. Zweck und Ziel des Ersten Bundesmietengesetzes war es, bei laufenden Mietverhältnissen, insbesondere bei vor dem 1. August 1953 abgeschlossenen Verträgen dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, von Ausnahmefällen (§ 19 1. BMG) abgesehen, die bisherige Miete jedenfalls bis zur Kostenmiete zu erhöhen, wodurch die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes, im allgemeinen unabhängig davon, worauf die etwaige Unwirtschaftlichkeit beruhte, wiederhergestellt werden sollte (BGHZ 31, 66 ff unter Bezugnahme auf die Begründung zu § 15 des Regierungsentwurfs des Ersten Bundesmietengesetzes, BT Drucksache 2. Wahlperiode 1953 Nr. 1110 S. 17, 48). Danach gehört der hier in Frage stehende Mietvertrag aus dem Jahre 1950/51 unzweifelhaft zu den Fällen, die der Gesetzgeber mit seiner Neuregelung im § 22 1. BMG grundsätzlich hat erfassen wollen; denn es liegt auf der Hand, daß eine damals vereinbarte Miete, von Ausnahmefällen abgesehen, jedenfalls Ende 1960/Anfang 1961 die dem Vermieter entstehenden Kosten nicht mehr decken kann. Letzteres bezweifelt die Revision auch hier nicht. Sie vertritt nur die rechtsirrigte Auffassung, die Klägerin könne grundsätzlich keine Mieterhöhung verlangen.

2. Die Revision meint in diesem Zusammenhang, Unklarheiten und Widersprüche im Mietvertrag gingen zu Lasten der Klägerin, weil er von ihr oder von ihrem Makler entworfen worden sei, und verweist dazu auf die Gleitklausel in § 3

Abs. 2 des Mietvertrages, die sie für sinnlos hält, weil es sich um freifinanzierte Wohnungen gehandelt habe, für die der Mietzins frei ausgehandelt worden sei. Dem ist nicht zu folgen. Die Klausel hatte von vornherein einen Sinn für den Fall, daß der Gesetzgeber auch bei ursprünglich frei finanziertem Wohnraum in Zukunft mietzinsregelnd eingreifen würde, wie er es im 1. Bundesmietengesetz getan hat, wenn ein solches Eingreifen zugunsten des Vermieters bei Vertragsabschluß auch fern gelegen haben mag. Im übrigen kann zu der hier strittigen Gleitklausel ergänzend auf die Ausführungen des erkennenden Senats zu der im Wortlaut gleichen Klausel eines Hamburger Mietvertrages auch aus dem Jahre 1951 verwiesen werden (Urt. v. 8. Februar 1961 - VIII ZR 40/60 - LM 1. BMG § 19 Nr. 5, abgedruckt unter Nr. 2 § 22 aaO; WM 1961, 610; MDR 1961, 594).

3. Entgegen der Auffassung der Revision ist auch kein Grund dafür ersichtlich, daß die Klägerin im Jahre 1950 oder 1951 nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen sein sollte, der Beklagten ausdrücklich zu sagen, sie wolle Grundsteuervergünstigung in Anspruch nehmen. Zwar war zur Zeit des Vertragsabschlusses bereits das 1. Wohnungsbaugesetz in seiner ursprünglichen Fassung vom 24. April 1950 BGBl I 83 in Kraft. Damals konnte aber noch nicht damit gerechnet werden, daß der Gesetzgeber später auch bei ursprünglich frei finanziertem Wohnraum (zu vgl. §§ 23, 27, 7 ff 1. WoBauG aF) die Möglichkeit einer einseitigen Mietanhebung an die Kostenmiete an die Inanspruchnahme von Grundsteuervergünstigung knüpfen würde, wie es durch das Erste Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 BGBl I 458 (§ 22) geschah. Davon, daß die Klägerin das gewußt haben könnte, geht auch die Revision nicht aus. Machte aber die Klägerin nur von einem Recht Gebrauch, das ihr das Gesetz ausdrücklich gewährte, so ist das grundsätzlich nicht arglistig. Die Möglichkeit der Mieterhöhung wurde den Vermietern vorwiegend im öffentlichen Interesse gewährt, weil diesem die Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit

des Hausbesitzes entspricht (vgl. auch Urt. des erkennenden Senats vom 3. Februar 1965 - VIII ZR 49/63 - WM 1965, 317 = MDR 1965, 479 = NJW 1965, 817: dort ist ausgeführt, daß umgekehrt ein Mieter grundsätzlich nicht gegen Treu und Glauben verstößt, wenn er Herabsetzung der (höheren) Vertragsmiete auf die Kostenmiete verlangt, obwohl er bei Vertragsabschluß nicht davon ausging, daß die Wohnung der Preisbindung unterlag).

4. Unrichtig ist auch die Erwägung der Revision, die Klägerin habe nach Vertragsabschluß und nach Übergabe der Mietsache aus der freifinanzierten Wohnung eine grundsteuerbegünstigte Mietsache gemacht und dadurch ihre Eigenschaft verändert, wobei die öffentlich-rechtliche Bindung eine Wertminderung bewirke. Davon kann jedenfalls für den Zeitpunkt, als die Klägerin Grundsteuervergünstigung in Anspruch nahm, von vornherein nicht gesprochen werden. Zwar wurde der ohne Einsatz öffentlicher Mittel geschaffene Wohnraum nunmehr steuerbegünstigter Wohnraum im Sinne von § 23 Abs. 1 WoBauG aF; er blieb aber nach dieser Bestimmung von der Erfassung und Zuteilung durch die Wohnungsbehörde freigestellt. Auch von einer Zusicherung der Eigenschaft der Wohnung im Sinne eines freifinanzierten, ohne Inanspruchnahme von Steuervergünstigung geschaffenen Wohnraums kann hier nach dem festgestellten Sachverhalt nicht gesprochen werden. Die von der Revision angeführte Entscheidung des Reichsgerichts (RGZ 95, 175) betrifft einen anderen Fall, in dem dem Mieter einer Gastwirtschaft ausdrücklich "völlige Brauereifreiheit" der Gaststätte zugesichert worden war. Hier ist eine Zusicherung nicht festgestellt.

Im übrigen würde es auch dem Sinn und Zweck des Ersten Bundesmietengesetzes widersprechen, wenn solche typischen unter das Gesetz fallenden Verträge (zu vgl. oben) aus den von der Revision angeführten Erwägungen seiner Anwendbarkeit entzogen werden könnten. Der Ausschluß von Mieterhöhungen

ist vielmehr im Ersten Bundesmietengesetz selbst geregelt (§ 19 Abs. 1 und 2). Daß die hier zugelassenen Ausnahmen nicht vorliegen, hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei ausgeführt. Die schriftliche Revisionsbegründung hat insoweit keine Rügen im einzelnen erhoben. Die Vereinbarung einer bestimmten Mietdauer, auf die der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Revisionsgericht besonders verwiesen hat, und die Leistung eines unverzinslichen/^{abwohnbaren}Baukostenzuschusses oder einer Mietvorauszahlung durch den Mieter schließen eine Mieterhöhung nicht aus (BGHZ 26, 310).

5. Die Revision rügt zwar allgemein, es fehle an der erforderlichen Mieterhöhungserklärung, bringt aber keine Einzelheiten darüber, weshalb die Aufforderung zur Zahlung einer höheren Miete durch Rundschreiben vom 15. Dezember 1960 hier nicht den Mindestanforderungen an eine Erklärung im Sinne von §§ 18, 22 I. BMG genügt haben soll. Dazu hat der erkennende Senat mehrfach, insbesondere in seinem Urteil vom 21. Dezember 1960 - VIII ZR 227/59 - LM Nr. 8 § 18 I. BMG, ausgeführt, daß hierbei keine überspannten Anforderungen gestellt werden dürfen. Hier ist in der Aufforderung zur höheren Mietzahlung zum Ausdruck gebracht, es werde für die steuerbegünstigten Wohnungen die Kostenmiete gefordert. Auch sind die Gesamtaufwendungen und die Wohnfläche mitgeteilt. Daraus ist der auf den qm Wohnfläche entfallende Mietpreis errechnet. Bei dieser Sachlage genügte es, wenn wegen der Einzelheiten auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung mit der gutachtlichen Stellungnahme des Sachverständigen R. [REDACTED] vom 12. Dezember 1960, dessen Einsichtnahme ausdrücklich anheimgestellt wurde, verwiesen wurde (vgl. Pergande, Abbaugesetz, Anm. 4, § 22 I. BMG; Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, Bundesmietrecht, Anm. 4 zu § 22 I. BMG; Glaser, MDR 1965, 949, 954). Hier kommt hinzu, daß weitere Mitteilungen deshalb sinnlos waren, weil die Beklagten unter keinen Umständen bereit waren, irgendeinen Mehrbetrag zu zahlen.

IV. Ohne Rechtsirrtum und von der Revision nicht angegriffen sind auch die Ausführungen des Berufungsgerichts, soweit es die Zulässigkeit eines Grundurteils bejaht und der Entscheidung im Nachverfahren auch die Frage überläßt, ob und inwieweit die Beklagten etwa den Mietzins nach § 537 BGB mindern können. Insoweit mag nur bemerkt werden, daß zu dem vom Berufungsgericht hierzu angeführten Urteil des erkennenden Senats vom 21. Dezember 1960 - VIII ZR 314/59 - LM 1. BMG § 18 Nr. 9 - inzwischen eine dieses Urteil ergänzende Entscheidung ergangen ist (Urt.v. 28. April 1965 - VIII ZR 132/63 - WM 1965, 70; MDR 1965, 657).

V. Die Revision ist hiernach als unbegründet zurückzuweisen.

Die Entscheidung der Kosten für das Revisionsverfahren beruht auf § 97 ZPO.

Die durch die Anrufung des unzuständigen Amtsgerichts Hamburg entstandenen Mehrkosten wurden der Klägerin nach § 276 Abs. III Satz 2 ZPO auferlegt.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Messner