

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

I. WoBauG §§ 3, 29, 30, 30 c, 41

- a) Sind öffentliche Mittel zur Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des I. Wohnungsbaugesetzes eingesetzt worden, so unterliegen diese Wohnungen auch dann der Preisbindung, wenn sie nach anderen als den der Bewilligungsstelle vorgelegten Plänen errichtet und besser ausgestattet wurden, als ursprünglich vorgesehen war.
- b) Im Falle der vorzeitigen Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens kann die Preisbindung einer öffentlich geförderten Wohnung im Sinne des I. Wohnungsbaugesetzes nur durch Freistellung beendet werden, die aber für ein laufendes Mietverhältnis keine Wirkung hat.
- c) Der Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung im Sinne des I. Wohnungsbaugesetzes kann sich auf die Preisbindung und den Mieterschutz grundsätzlich auch dann berufen, wenn er bei Abschluß des Mietvertrages und bei dem Bezug der Wohnung nicht gewußt hat, daß sie öffentlich gefördert war, und wenn die Wohnungsbehörden ihm die Wohnung weder ordnungsgemäß zugeteilt noch dem Bezuge der Wohnung durch ihn zugestimmt haben.

BGH, Urt. v. 3. Februar 1965 - VIII ZR 49/63 OLG Nürnberg
LG Ansbach

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 49/63

URTEIL

Verkündet am

3. Februar 1965

Klett,

Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Maria G. [REDACTED] geb. B. [REDACTED] in
R. [REDACTED], O. [REDACTED] S. [REDACTED] Gasse [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

den Fahrlehrer Egon Ö. [REDACTED] in O. [REDACTED],
D. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Februar 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Messner und Mormann für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 6. Dezember 1962 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

T a t b e s t a n d :

Der im Laufe des Revisionsverfahrens verstorbene Ehemann und Rechtsvorgänger der Beklagten (im folgenden als der Beklagte bezeichnet) war Eigentümer des Grundstücks G [REDACTED] gasse [REDACTED] in R [REDACTED]. Das auf diesem Grundstück errichtete Gebäude war im Kriege zerstört worden. Im August 1955 beantragte der Beklagte, der das Gebäude dreigeschossig in der Weise wieder aufbauen wollte, daß im Erdgeschoß Räume für ein Café und im Obergeschoß sowie im Dachgeschoß je eine Wohnung entstehen sollten, die Bewilligung öffentlicher Mittel für die Errichtung der Wohnungen. Durch Bescheid der Regierung von Mittelfranken vom 12. November 1955 wurde ihm ein öffentliches Baudarlehen von 12 000 DM für diesen Zweck bewilligt. Dieser Bescheid bestimmte unter der Überschrift "Bedingungen und Auflagen", daß der Darlehensnehmer verpflichtet sein sollte, nur nach den vorgelegten Bauplänen zu bauen. Mietvorauszahlungen sollten ausgeschlossen sein. Der durchschnittliche Miet-

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

betrag für die geförderten Wohnungen wurde mit insgesamt 1,25 DM je Quadratmeter angesetzt. Weiter heißt es in dem Bescheid:

"Die endgültige Festsetzung des durchschnittlichen Mietbetrages samt Zuschlag erfolgt aufgrund des Ergebnisses der anerkannten Schlußabrechnung. Daher ist es erforderlich, auch in die Mietverträge einen entsprechenden Vorbehalt aufzunehmen."

Aus Mitteln des Sonderfonds des Bundesministers für Wohnungsbau wurden dem Beklagten durch Bescheid vom 29. Februar 1956 weitere 6000 DM zu denselben Bedingungen bewilligt. Er schloß darauf entsprechende Darlehensverträge mit der B. [REDACTED] L. [REDACTED] ab, die mit der Vergabe der öffentlichen Baudarlehen beauftragt war, und erhielt in der Zeit von Januar bis Mitte Juli 1957 zw. Darlehensraten in Höhe von insgesamt 11 700 DM ausbezahlt.

Noch vor Beginn der Bauarbeiten oder jedenfalls unmittelbar danach entschloß sich der Beklagte zu einer Änderung des Bauvorhabens. Das Haus wurde in Abweichung von der ursprünglichen Planung viergeschossig errichtet. Im Erdgeschoß wurden statt des Cafés Ladenräume geschaffen, während die drei Obergeschosse Wohnungen enthielten. Statt der vorgesehenen Ofenheizung wurde das ganze Gebäude mit Zentralheizung und Warmwasserversorgung ausgestattet. Die entstehenden Mehrkosten machten eine Änderung der Finanzierung erforderlich, die nunmehr insbesondere durch die Aufnahme eines Aufbaudarlehens für die gewerbliche Wirtschaft in Höhe von 20 000 DM ergänzt werden sollte. Die bewilligten öffentlichen Darlehen sollten durch die Umfinanzierung nicht berührt werden und die neugeschaffene dritte Wohnung als frei finanziert anzusehen sein. Die Regierung

von Mittelfranken reichte den entsprechenden, erst unter dem 3. Januar 1958 gestellten neuen Antrag des Beklagten an die L. [REDACTED] mit Schreiben vom 25. April 1958 zur Bearbeitung weiter und brachte in diesem Schreiben zum Ausdruck, daß sich jetzt für die beiden öffentlich geförderten Wohnungen eine Miete von insgesamt 1,33 DM je Quadratmeter ergab. Die L. [REDACTED] teilte dem Beklagten durch Schreiben vom 9. Mai 1958 unter Beifügung eines neuen, unter Zugrundelegung der Angaben des Beklagten gefertigten Finanzierungsplans mit, daß sie mit der nunmehr vorgesehenen Finanzierung einverstanden sei, der bisherige Finanzierungsplan als gegenstandslos betrachtet werden solle und sie die Auszahlung der letzten Darlehensrate vornehmen werde, wenn der Beklagte ihr den Nachweis über die Bewilligung des vorgesehenen Aufbaudarlehens von 20 000 DM erbringe. Diesen Nachweis konnte der Beklagte nicht führen, weil das Landesausgleichsamt bereits durch Bescheid vom 10. März 1958 das beantragte Aufbaudarlehen versagt hatte. Am 5. Juni 1958 zahlte der Beklagte die bereits erhaltenen 11 700 DM an die L. [REDACTED] zurück und verzichtete auf die Auszahlung des Restbetrages des Darlehens.

Inzwischen war das Haus längst fertiggestellt worden. Durch schriftlichen Vertrag vom 24. Februar 1958 vermietete der Beklagte die im ersten Obergeschoß gelegene Wohnung von vier Zimmern mit Nebenräumen, die eine Fläche von insgesamt 128,77 qm umfaßte, für die Zeit ab 1. März 1958 an den Kläger und dessen Ehefrau. Als reiner Mietzins waren monatlich 220 DM vereinbart, jedoch sollte dieser Betrag nur eine "vorläufige Festlegung" darstellen, die "sich nach Erstellung der Gesamtabrechnung ändern" kann. Der Kläger

leistete eine Mietvorauszahlung von 2640 DM und zog in die Wohnung ein. Durch Schreiben des Wohnungsamts der St R [REDACTED] vom 8. August 1958 wurden die Wohnungen im Hause des Beklagten, für die öffentliche Baudarlehen gewährt waren, unter Hinweis auf § 41 I. WoBauG von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen freigestellt.

Schon im Sommer 1958 kündigte der Beklagte das Mietverhältnis zum 30. September 1958. Der Kläger zog indes zu diesem Zeitpunkt nicht aus, sondern erhob Klage auf Zahlung von 1609,50 DM nebst Zinsen gegen den Beklagten. Dieser Betrag entsprach dem nach Ansicht des Klägers im Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht abgewohnten Teil des ihm gezahlten Baukostenzuschusses. Der Kläger begründete die Klage damit, der Beklagte habe für die Wohnung, die öffentlich gefördert der Bewirtschaftung und Preisbindung unterliege, was der Kläger bei Abschluß des Mietvertrages nicht gewußt habe, nur die festgesetzte Miete von 1,33 DM je qm fordern und eine Mietvorauszahlung nicht verlangen dürfen. Auf dieser Grundlage errechnete er den mit der Klage geforderten Betrag.

Der Beklagte erhob Widerklage, mit der er zuletzt Zahlung von 6200 DM begehrte und zu deren Rechtfertigung geltend machte, die Wohnung des Klägers sei freifinanziert. Die Kostenmiete für die Wohnung, die er vom Kläger verlangen könne, betrage 2,50 DM je qm. Unter Zugrundelegung dieser Kostenmiete schulde ihm der Kläger an Miete und Nebenleistungen für die Zeit bis zum 31. Januar 1961 insgesamt 14 084,44 DM, gezahlt habe der Kläger nur 7860 DM, so daß der Beklagte noch mehr als die mit der Widerklage ver-

langten 6200 DM zu beanspruchen habe.

Nachdem die Mietvorauszahlung auch nach der Berechnung des Klägers in voller Höhe abgewohnt war, erklärten beide Parteien zur Klage die Hauptsache für erledigt.

Das Landgericht hat den Kläger verurteilt, an den Beklagten 2994,80 DM zu zahlen. Die weitergehende Widerklage hat es abgewiesen.

Im Berufungsrechtszuge hat der Kläger, der am 31. März 1961 - nach Erlaß des Urteils des Landgerichts und vor Einlegung der Berufung - die Wohnung im Hause des Beklagten geräumt hatte, die vollständige Abweisung der Widerklage erstrebt. Der Beklagte hat mit seiner Anschlußberufung die Verurteilung des Klägers zur Zahlung von insgesamt 6200 DM nebst Zinsen beantragt.

Das Berufungsgericht hat nach dem Antrage des Klägers erkannt.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt der Beklagte den mit der Widerklage geltend gemachten Anspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß dem Beklagten für die Wohnung des Klägers öffentliche Mittel im

Sinne des § 3 Abs. 1 I. WoBauG vor dem 31. Dezember 1956 bewilligt und teilweise ausgezahlt sowie zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens eingesetzt wurden. Da auch die übrigen Voraussetzungen für die Anwendung des § 3 Abs. 4 I. WoBauG gegeben sind, sieht das Berufungsgericht die Wohnung des Klägers als öffentlich geförderte Wohnung im Sinne des § 3 Abs. 4 I. WoBauG an. Diese Annahme wird von der Revision bekämpft. Jedoch können ihre Rügen nicht durchgreifen.

a) Unbeanstandet von der Revision und ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht hier die Bestimmungen des Ersten und nicht des Zweiten Wohnungsbaugesetzes angewandt, denn gemäß § 50 a Abs. 1 Buchstabe a I. WoBauG in der Fassung des § 124 II. WoBauG sind die Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden, wenn es sich um öffentlich geförderte Wohnungen handelt, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig bis zum 31. Dezember 1956 bewilligt wurden. Der dem Beklagten erteilte erste Bewilligungsbescheid datiert vom 12. November 1955, er ist also lange vor diesem Stichtag ergangen.

b) In der schriftlichen Revisionsbegründung hat die Revision besonderes Gewicht darauf gelegt, daß die von der L. [REDACTED] ausgezahlten Darlehensbeträge von insgesamt 11 700 DM für ein Bauvorhaben bestimmt gewesen seien, das gar nicht ausgeführt wurde. Das Berufungsgericht habe außer acht gelassen, daß anstelle des ursprünglich geplanten und der Bewilligungsstelle unterbreiteten Vorhabens des Beklagten, der Errichtung eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einfacher Ausstattung der Wohnungen und veranschlagten Baukosten von 124 000 DM, für das die öffentlichen Mittel bewilligt wurden, nach ganz neuen

plänen ein viergeschossiges Gebäude mit aufwendiger Ausstattung der Wohnungen für über 184 000 DM hergestellt worden sei. Auf dieses tatsächlich ausgeführte Bauwerk, so meint die Revision, hätten sich die Bewilligungsbescheide nicht bezogen, so daß die in ihm enthaltenen Wohnungen nicht öffentlich gefördert seien.

Dieser Betrachtungsweise der Revision kann nicht gefolgt werden. Ausweislich der Bewilligungsbescheide wurden die öffentlichen Baudarlehen bewilligt zur Errichtung von zwei Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück R [REDACTED], G [REDACTED] gasse [REDACTED]. Das Bauvorhaben des Beklagten, für das die öffentlichen Mittel zur Verfügung gestellt wurden, war also die Herstellung des Hauses auf diesem ihm gehörigen Grundstück. Daß das Gebäude anders errichtet wurde, als der Beklagte ursprünglich geplant hatte, und daß die der Bewilligungsstelle zunächst eingereichten Baupläne nicht mit denen übereinstimmten, nach denen später gebaut wurde, ändert nichts daran, daß auf dem Grundstück des Klägers ein Wohn- und Geschäftshaus wiederaufgebaut, mithin also das Bauvorhaben durchgeführt wurde, für das die öffentlichen Mittel bewilligt und teilweise ausgezahlt waren, mag es auch größer geworden und teurer gekommen sein, als ursprünglich vorgesehen war. Wie in dem für den Beklagten erstatteten Rechtsgutachten des Rechtsanwalts Dr. R [REDACTED] zutreffend dargelegt wird, hat der Beklagte dadurch, daß er nicht nach den der Bewilligungsstelle vorgelegten Plänen bauen ließ, zwar gegen die in den Bewilligungsbescheiden enthaltene Auflage verstoßen, nur nach den vorgelegten Bauplänen zu bauen. Die/Nichterfüllung dieser Auflage führte aber (Gutachten Seite 6 mit Nachweisen) nicht dazu, daß die Bewilligungsbescheide unwirksam wurden, sondern hatte

lediglich zur Folge, daß die Verwaltungsbehörde die Bescheide widerrufen konnte, was sie nicht getan hat. Mit dem Aufbau des Hauses nach geänderten Plänen ist also, obgleich das Haus ein Geschöß mehr erhielt und die Ausstattung der Wohnungen verbessert wurde, das Bauvorhaben auf dem Grundstück G [REDACTED] gasse [REDACTED] verwirklicht worden, für das der Beklagte öffentliche Mittel bewilligt und teilweise ausgezahlt erhalten hatte.

Ebensowenig kommt es darauf an, daß die L [REDACTED] mit Schreiben vom 9. Mai 1958 an den Beklagten den neuen Finanzierungsplan übersandte und den ursprünglichen Finanzierungsplan, der den Bewilligungsbescheiden zugrundelag, als gegenstandslos bezeichnete. Wie die Revision selbst nicht verkennt, sind dadurch die Bewilligungsbescheide nicht hinfällig geworden. Entscheidend bleibt allein, daß der Beklagte die öffentlichen Mittel für das Bauvorhaben auf seinem Grundstück G [REDACTED] gasse [REDACTED] erhalten und für den Bau auch verwendet hatte. Welcher Finanzierungsplan der Bewilligung zugrundelag, ist dagegen für die rechtliche Beurteilung ohne Bedeutung.

c) Die Revision vertritt weiter die Auffassung, die Bewilligungsbescheide hätten dadurch eine Änderung erfahren, daß die Auszahlung der bewilligten Gelder von einer Bedingung, nämlich dem Nachweis der Bewilligung des Aufbau-darlehens, abhängig gemacht wurde.

Bei dieser Rüge übersieht die Revision, daß die Bewilligungsstelle die Regierung von Mittelfranken war, die eine Änderung der Bewilligungsbescheide nicht vornahm. Diese Bescheide, die Verwaltungsakte darstellten, sind entgegen dem Vortrag der Revision nicht nachträglich durch Hinzufügen der Bedingung ergänzt worden, daß der Beklagte

den Nachweis der Bewilligung des Aufbaudarlehens führen müsse, um den Restbetrag der für das Bauvorhaben zur Verfügung gestellten öffentlichen Mittel ausgezahlt erhalten zu können oder gar die bereits ausgezahlten Beträge behalten zu dürfen. Die Revision läßt bei ihrer Beurteilung der Rechtslage außer acht, daß diese sogenannte Bedingung lediglich in dem Schreiben der L [REDACTED] an den Beklagten vom 9. Mai 1958 enthalten war und sich nur auf die noch nicht ausgezahlte dritte Rate des öffentlichen Baudarlehens bezog. Die L [REDACTED] war aber weder Bewilligungsstelle, noch, wie die Revision meint, verlängerter Arm der Bewilligungsstelle. Zu der L [REDACTED] stand der Beklagte nicht in einem öffentlichrechtlichen Unterordnungsverhältnis, vielmehr waren zwischen ihr und dem Beklagten rein schuldrechtliche, dem Gebiet des bürgerlichen Rechts angehörige Rechtsbeziehungen zustande gekommen, wie die Revision in Übereinstimmung mit dem Rechtsgutachten auch nicht verkennt. Die L [REDACTED] verwaltet zwar öffentliche Gelder, sie vergibt diese aber als durch Hypotheken zu sichernde privatrechtliche Darlehen an die einzelnen Bauherren (vgl. die Schuldurkunde vom 17. Dezember 1955). Wenn also die L [REDACTED] die Auszahlung des Restbetrages der öffentlichen Mittel davon abhängig machte, daß der Beklagte die Bewilligung des Aufbaudarlehens nachzuweisen hatte, so änderte sie damit nicht die von der Regierung in Mittelfranken erteilten Bewilligungsbescheide, sondern handelte in ihrer Eigenschaft als Darlehensgeberin, indem sie sich vor der Auszahlung des Restbetrages des Darlehens davon überzeigte, ob der Beklagte die erforderlichen Mittel für die Durchführung des geänderten Bauvorhabens aufbringen und die Finanzierung so durchführen konnte, wie sie in dem von der L [REDACTED] entsprechend den

Angaben des Beklagten aufgestellten Finanzierungsplan vorgesehen war. Entgegen der Darstellung der Revision wurden also die Bewilligungsbescheide der Regierung von Mittelfranken durch das Verhalten der L. [REDACTED] nicht dahin eingeschränkt, daß nunmehr die Bewilligung der gesamten öffentlichen Mittel von einer Bedingung abhängig gemacht wurde. Vielmehr wurden die Bewilligungsbescheide überhaupt nicht geändert. Lediglich die L. [REDACTED] knüpfte die Auszahlung des Restbetrages des Darlehens an die Erfüllung gewisser Voraussetzungen. Es kann daher ungeprüft bleiben, wie die Rechtslage dann zu beurteilen wäre, wenn die Bewilligungsstelle nachträglich ihre Bescheide durch eine dem Bauherrn nachteilige Bedingung ergänzt hätte. Ein solcher Sachverhalt ist hier nicht gegeben. Schon aus diesem Grunde können durch die von der Revision angestellten Erwägungen nicht die Tatsachen aus der Welt geschafft werden, daß dem Beklagten hier durch nicht widerrufenen und auch nicht nachträglich abgeänderte Bescheide öffentliche Mittel für sein Bauvorhaben bewilligt waren, daß er diese teilweise ausgezahlt erhalten hatte und daß die ausgezahlten Beträge zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens eingesetzt worden waren.

d) Allerdings kamen die bewilligten öffentlichen Mittel nach dem Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 25. April 1958 lediglich den beiden ursprünglich geplanten Wohnungen zugute, während die neugeschaffene dritte Wohnung als freifinanziert anzusehen sein sollte. Die Revision meint, es habe allein bei dem Beklagten gelegen, die Wohnungen zu bezeichnen, die als öffentlich gefördert zu gelten hatten. Eine solche Bestimmung habe der Beklagte trotz einer an ihn ergangenen entsprechenden Aufforderung der L. [REDACTED] nicht getroffen.

Das Berufungsgericht sei nicht befugt, dem Beklagten diese Bestimmung abzunehmen. Deshalb sei die Feststellung des Berufungsgerichts, daß gerade die Wohnung des Klägers öffentlich gefördert worden sei, rechtlich nicht haltbar.

Auch mit dieser Rüge kann die Revision keinen Erfolg haben. Der Beklagte hatte bereits mit seiner Klagebeantwortung ein Schreiben des von ihm beauftragten Architekten K. [REDACTED] an die Landesbodenkreditanstalt vom 9. Mai 1958 in Abschrift mitgeteilt, in dem K. [REDACTED] angegeben hatte, die von dem Kläger innegehaltene Wohnung im ersten Stock sei freifinanziert, während die Wohnungen im zweiten Stock und Dachgeschoß mit öffentlichen Mitteln gefördert worden seien. Der Kläger war demgegenüber bei seiner Darstellung verblieben, daß gerade seine Wohnung öffentlich gefördert worden sei. Das Landgericht hat darauf - offenbar, um diese Unstimmigkeit zu klären - durch Beschluß vom 16. März 1960 eine Auskunft des Wohnungsamts der Stadt R. [REDACTED] eingeholt, die dieses unter dem 27. April 1960 dahin erteilte, daß die Wohnung des Klägers öffentlich gefördert wurde. Nach Eingang dieser Auskunft haben die Parteien nicht mehr darüber gestritten, ob die öffentlichen Mittel für die Wohnung des Klägers bewilligt worden waren. Auch das Landgericht ist in seinem Urteil hiervon ausgegangen. Im Berufungsrechtszuge ist der Beklagte nicht mehr auf diese Frage zurückgekommen. Bei dieser Sachlage kann er sich im Revisionsrechtszuge nicht mehr auf den Standpunkt stellen, daß die Wohnung im ersten Stock, die der Kläger gemietet hatte, freifinanziert gewesen sei, und es ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht ohne weitere Prüfung von der Annahme ausgegangen ist, für die Herstellung der früher von dem Kläger innegehaltenen Wohnung seien öffentliche Mittel

eingesetzt gewesen, die dem Beklagten für diesen Zweck bewilligt und zum Teil auch ausbezahlt waren.

2. Da die Wohnung des Klägers im Sinne des I. Wohnungsbaugesetzes öffentlich gefördert war, unterlag sie der Preisbindung, wie sich aus §§ 29, 30 und 41 Abs. 1 I. WoBauG ergibt und die Vorschrift des § 30 c I. WoBauG ausdrücklich ausspricht, die allerdings erst durch Art. V Nr. 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl I 389) in das I. Wohnungsbaugesetz eingefügt ist, jedoch lediglich den bereits vorher bestehenden Rechtszustand klarstellt (Pergande, Abbaugesetz, 1961, I. WoBauG § 30 c Anm. 1). Die durch das Wohnungsamt der Stadt ~~Reinhold~~ unter dem 8. August 1958 ausgestellte "Bestätigung", daß die beiden öffentlich geförderten Wohnungen in dem Hause des Beklagten von den für derartige Wohnungen bestehenden Bindungen nach der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen freigestellt wurden, ist gemäß § 41 Abs. 3 I. WoBauG hinsichtlich der Mietpreisbindung und des Mieterschutzes ohne Wirkung auf ein Mietverhältnis, das vor der Freistellung begründet wurde, was für das zwischen den Parteien zustande gekommene Mietverhältnis zutrifft. Dem Berufungsgericht ist daher darin zu folgen, daß der Beklagte für die an den Kläger vermietete Wohnung, solange dieser sie nutzte, nur eine nach den damals anwendbaren Preisvorschriften zulässige Miete fordern durfte.

Die Erwägungen der Revision, mit denen sie ihre gegenteilige Auffassung zu rechtfertigen versucht, sind nicht stichhaltig.

a) In den Vordergrund rückt die Revision den Gedanken, den auch R. [REDACTED] in seinem Gutachten entwickelt hat, daß § 41 I. WoBauG hier überhaupt nicht eingreife, weil der Beklagte das ihm gewährte Baudarlehen nicht "ohne rechtliche Verpflichtung", sondern deshalb zurückgezahlt habe, weil er die "Bedingung", von der die L. [REDACTED] [REDACTED] die Auszahlung des Restbetrages des Darlehens aus öffentlichen Mitteln abhängig gemacht hatte, nicht erfüllen konnte.

Indes kommt es rechtlich überhaupt nicht darauf an, ob der Beklagte zur Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens verpflichtet war oder nicht, und es kann deshalb auch dahingestellt bleiben, ob der von der Revision angegriffenen Auslegung des § 41 Abs. 1 Satz 2 I. WoBauG zu folgen ist, daß bei Mietwohnungen nur auf die Vorzeitigkeit der Rückzahlung, aber nicht darauf abzustellen sei, ob die Rückzahlung mit oder ohne rechtliche Verpflichtung erfolgte (a.A. Fischer-Lieskau/Pergande/Schwender, II. Wohnungsbaugesetz Komm. § 71 Anm. 3 S. 7 mit weiteren Nachweisen).

Die Revision und R. [REDACTED] übersehen nämlich, daß alle öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des I. Wohnungsbaugesetzes der Preisbindung unterliegen und niemals als frei finanzierte Wohnungen gelten. Ihre Entlassung aus der Preisbindung ist nur durch die in § 41 I. WoBauG näher geregelte Freistellung möglich. Gemäß § 41 Abs. 3 Satz 2 I. WoBauG ist aber die Freistellung hinsichtlich der Mietpreisbindung ohne Wirkung auf ein Mietverhältnis, das vor der Freistellung begründet war.

Das Mietverhältnis des Klägers unterlag daher der Preisbindung, gleichgültig, ob der Beklagte die öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung oder auf Grund

einer solchen Verpflichtung zurückgezahlt hatte. Bei Vorliegen einer Rückzahlungsverpflichtung würde der Beklagte sich zudem nach dem Sinn der gesetzlichen Regelung keinesfalls besser stehen können als bei freiwilliger Rückzahlung (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, aaO S. 6 und Pergande, Abbaugesetz, I. WoBauG § 41 Anm. 3).

b) Deshalb ist es auch unerheblich, daß der Beklagte dem Kläger die Wohnung zum 30. September 1958 kündigte. Das Mietverhältnis konnte, weil es dem Mieterschutz unterlag, gegen den Willen des Klägers als Mieters nur im Wege der Klage durch gerichtliches Urteil aufgehoben werden (§ 1 MSchG). Die Kündigung des Beklagten zum 30. September 1958, mit welcher der Kläger nicht einverstanden war, beendete deshalb nicht das Mietverhältnis. War aber die Kündigung unwirksam, so stellt sich gar nicht die vom Berufungsgericht bejahte Frage, ob eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 568 BGB erfolgt ist, so daß es auf die Angriffe der Revision gegen diese Annahme des Berufungsgerichts nicht ankommt.

c) Entgegen der Ansicht der Revision ist die von ihr als Übergangen gerügte Behauptung des Beklagten nicht entscheidungserheblich, der Kläger sei nicht als Wohnungsuchender durch das Wohnungsamt zugewiesen worden. Auch sei eine Genehmigung zur Benutzung an den Kläger durch die Wohnungsbehörden nicht erteilt worden, sondern die Parteien hätten den Vertrag ohne Zutun des Wohnungsamtes abgeschlossen und der Kläger habe die Wohnung ohne dessen Genehmigung in Benutzung genommen. Allerdings wußte der Kläger bei Abschluß des Mietvertrages und Bezug der Wohnung unstreitig nicht, daß sie öffentlich gefördert war. Auch der Beklagte hat nach seiner Darstellung geglaubt, daß

die Wohnung nicht bewirtschaftet sei. Es mag daher zugunsten der Beklagten unterstellt werden, daß beide Parteien in gutem Glauben die Wohnung für frei finanziert hielten und deshalb für sie gar kein Anlaß bestand, das Wohnungsamt einzuschalten. Rechtlich ist dieser Umstand ohne Bedeutung. In Wirklichkeit unterlag nämlich, wie dargelegt, die Wohnung im ersten Stock des Hauses des Beklagten gemäß § 1 Wohnraumbewirtschaftungsgesetz der öffentlichen Bewirtschaftung; denn sie war weder frei finanziert noch steuerbegünstigt (§ 3 des Gesetzes). Es ist aber nicht einmal entscheidend, ob die Wohnung der Bewirtschaftung unterlag, sondern es kommt nur darauf an, ob sie als öffentlich geförderte Wohnung preisgebunden war. Dies war nach § 41 Abs. 3 Satz 2 I. WobauG deshalb der Fall, weil das Mietverhältnis des Klägers vor der Freistellung der Wohnung begründet war. An diesem Ergebnis wird nichts dadurch geändert, daß der Kläger die Wohnung nicht ordnungsmäßig zugeteilt erhalten hatte und ihrem Bezug durch den Kläger von den Wohnungsbehörden nicht ausdrücklich zugestimmt worden war. Die Parteien mögen gegen § 12 Wohnraumbewirtschaftungsgesetz verstoßen und eine Ordnungswidrigkeit begangen haben. Dennoch unterlag die Wohnung der Preisbindung, und die Beklagte kann nicht deshalb eine höhere als die preisrechtlich zulässige Miete für die Wohnung beanspruchen, weil die Wohnungsbehörden vor dem Bezuge der Wohnung durch den Kläger nicht eingeschaltet worden waren.

d) Zu prüfen bleibt in diesem Zusammenhang jedoch, ob der Kläger sich darauf berufen kann, daß die Wohnung der Preisbindung unterlag, weil er hiervon nichts wußte, als er sie mietete und in sie einzog, und damals glaubte, die Wohnung sei frei finanziert. Die Frage ist zu verneinen. Für ihre Beantwortung ist maßgebend, daß die Preisvorschriften

im öffentlichen Interesse geschaffen wurden und als zwingen des Recht deshalb auch dem zugute kommen, der sie nicht kennt und der nicht auf sie vertraut hat. Der Kläger verstößt dadurch, daß er sich auf die Preisbindungen der Wohnung beruft, auch nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Er macht vielmehr nur von einem Recht Gebrauch, das ihm das Gesetz ausdrücklich gewährt. Ob anders zu entscheiden wäre, wenn der Kläger bereits bei Abschluß des Vertrages gewußt hätte, daß die Wohnung preisgebunden war, und wenn er innerlich von vornherein gewillt gewesen wäre, anstatt der vereinbarten höheren lediglich die preisrechtlich zulässige Miete zu zahlen, kann offen bleiben, weil ein solcher Sachverhalt hier nicht gegeben ist.

e) Wie zwischen den Parteien unstreitig ist, hat der Kläger einen Teil seiner Wohnung auch für Zwecke des von ihm betriebenen Fahrschulunternehmens benutzt. Die Revision vertritt die Auffassung, daß das Mietverhältnis auch aus diesem Grunde nicht der Preisbindung unterlegen habe. Sie rügt, das Berufungsgericht habe den Vortrag des Beklagten in seinem Schriftsatz vom 7. November 1962 Seite 2 und 3 übergangen, daß der Kläger einen großen Teil der Wohnung gewerblich für seine Fahrschule benutzt habe. Damit sich die Wohnung für diesen Zweck eignete, seien auf Wunsch des Klägers bauliche Änderungen vorgenommen worden, die nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus nicht möglich gewesen seien.

Die Verfahrensrüge ist unbegründet, denn der von der Revision erwähnte Schriftsatz ist nach der letzten mündlichen Verhandlung im Berufungsverfahren eingereicht worden obwohl dem Beklagten die Nachbringung von Erklärungen in einem Schriftsatz nicht gemäß § 272 a ZPO nachgelassen

worden war. Der Inhalt dieses Schriftsatzes durfte daher von dem Berufungsgericht nicht berücksichtigt werden.

Aus dem Vorbringen des Beklagten im ersten Rechtszuge, das der rechtlichen Beurteilung zugrunde zu legen ist, läßt sich nicht herleiten, daß die Wohnung wegen gewerblicher Nutzung der Preisbindung nicht unterlag. Die Räume im ersten Stock des Hauses des Beklagten sind ausweislich des Mietvertrages dem Kläger als Wohnung vermietet worden. Es handelt sich also nicht um die Vermietung von Geschäftsräumen im Zusammenhang mit Wohnräumen im Sinne des § 3 GRMG in der Fassung des Art. IV Nr. 1 des Abbaugesetzes. Vielmehr stellt sich die zu beantwortende Frage ausschließlich dahin, ob deshalb die Preisvorschriften nicht anwendbar sind, weil ein Teil der Wohnung anderen als Wohnzwecken diene. Die Lösung ergibt sich aus § 2 Abs. 2 und 3 GRMG. Danach kommt es darauf an, ob mehr als die Hälfte der Wohnfläche anderen als Wohnzwecken diene. Nur wenn diese Voraussetzung gegeben wäre, würde die an den Kläger vermietete Wohnung Geschäftsräumen gleichgestanden haben. Wie sich aus der vom Beklagten in dem Schreiben seiner Prozeßbevollmächtigten des ersten Rechtzuges vom 30. Januar 1959 aufgestellten Heizkostenabrechnung ergibt, beträgt der Heizkostenanteil der Wohnräume des Klägers rund das Fünffache der Heizkosten für den Schulungsraum. Auch wenn berücksichtigt wird, daß der Schulungsraum vermutlich nur zeitweise benutzt wurde und deshalb die Heizkörper in diesem Raume nicht so lange angestellt gewesen sein mögen wie in den Wohnräumen des Klägers, so läßt doch der erwähnte Umstand mit Sicherheit den Schluß zu, daß die Fläche des Schulungsraums nicht größer war als die Fläche aller übrigen Räume zusammen. Auch der übrige Vortrag des Beklagten im ersten Rechtszuge gibt keinen Anhalt für die Annahme, daß der Beklagte sich auf § 2 Abs. 2 GRMG

berufen könnte. Ist aber nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche zu anderen als Wohnzwecken benutzt worden, so unterliegt die gesamte Wohnung weiter den Preisvorschriften.

Ob die von dem Beklagten behaupteten Veränderungen der an den Kläger vermieteten Wohnung nur dann zulässig gewesen wären, wenn die Wohnung nicht öffentlich gefördert sondern freifinanziert gewesen wäre, bedarf nicht der Prüfung. Nach dem Ausgeführten steht fest, daß die Wohnung öffentlich gefördert war. Wenn die vorgenommenen Veränderungen bei einer öffentlich geförderten Wohnung nicht zulässig gewesen sein sollten, so würde sich aus der Tatsache, daß dennoch die Veränderungen durchgeführt wurden, keinesfalls folgern lassen, daß die Wohnung aus diesem Grunde als freifinanziert angesehen werden müßte. Vielmehr unterliegen öffentlich geförderte Wohnungen auch dann, wenn bei ihnen unzulässige Veränderungen vorgenommen werden, den Preisvorschriften.

3. Ausgangspunkt für die Ermittlung der Höhe des vom Kläger geschuldeten Mietzinses ist nach Ansicht des Berufungsgerichts die in dem Schreiben der Regierung von Mittelfranken an die Landesbodenkreditanstalt vom 25. April 1958 genannte Miete von 1,33 DM je Quadratmeter Wohnfläche. Da der Beklagte für die andere öffentlich geförderte Wohnung einen Mietzins verlangt und zugesprochen erhalten habe, der über dem Durchschnitt von 1,33 DM je Quadratmeter gelegen habe, dürfe der Beklagte, so hat das Berufungsgericht ausgeführt, dem Kläger nicht mehr als diesen Satz in Rechnung stellen. Im übrigen habe der Kläger, wie das Berufungsgericht errechnet, tatsächlich einen Monatsmietzins von 1,64 DM je Quadratmeter bezahlt und damit auf alle Fälle einen Betrag entrichtet, der den zulässigen Mietzins überschreitet. Der Beklagte könne daher, wie das Berufungsgericht abschließend feststellt, vom Kläger nichts mehr fordern.

Diese Ausführungen lassen entgegen der Ansicht der Revision ebenfalls keinen Rechtsirrtum erkennen.

a) Mit Recht hat das Berufungsgericht sich auf die Vorschrift des § 29 Abs. 2 I. WoBauG gestützt, die bestimmt, daß der Vermieter auf der Grundlage des von der Bewilligungsstelle für die öffentlich geförderten Mietwohnungen entsprechend den Mietrichtsätzen nach Quadratmetern der Wohnfläche bemessenen durchschnittlichen Mietbetrages die Mieten der einzelnen Wohnungen unter Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen hat. Hier hatte die Bewilligungsstelle einen durchschnittlichen Mietbetrag von 1,33 DM je qm festgesetzt, wobei sie den Mietrichtsatz von 1,05 DM je qm Wohnfläche monatlich, um die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens zu gewährleisten, um 0,28 DM monatlich je qm überschritten hatte (vgl. § 29 Abs. 3 und 4 I. WoBauG). Allerdings handelte es sich hierbei, wie die Bewilligungsbescheide ergeben, nur um eine vorläufige Festsetzung, während die endgültige erst auf Grund des Ergebnisses der anerkannten Schlußrechnung erfolgen sollte. Zu einer endgültigen Festsetzung ist es offenbar deswegen nicht mehr gekommen, weil der Beklagte die Schlußabrechnung nicht eingereicht hatte. Es greift daher, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, die Bestimmung des § 8 der Neubaumietenverordnung ein, nach der die vorläufig festgesetzte Durchschnittsmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen nach dem I. Wohnungsbaugesetz (§ 7 der Verordnung) als am 1. Januar 1960 endgültig festgesetzt gilt. Der Beklagte hätte daher bei der Berechnung der Miete für die Wohnung des Klägers von einem durchschnittlichen Mietbetrag von 1,33 DM je qm ausgehen müssen. Nur eine auf dieser Grundlage gebildete Miete war preisrechtlich zulässig.

b) Dem Berufungsgericht ist auch darin beizutreten, daß der Beklagte für die Wohnung des Klägers hier deshalb keine höhere Miete als 1,33 DM je qm hätte fordern dürfen, weil der Beklagte die andere öffentlich geförderte Wohnung in dem von ihm errichteten Hause für einen Mietzins von mehr als 1,33 DM je qm abgegeben hatte und er insgesamt für beide Wohnungen keine höhere Miete als 1,33 DM je qm Wohnfläche fordern durfte.

c) Allerdings hätte der Beklagte außerdem für den vom Kläger für Zwecke seiner Fahrschule genutzten Raum gemäß § 2 Abs. 3 GRMG in Verbindung mit § 4 Nr. 1 der Neubaumietenverordnung und § 18 der Altbaumietenverordnung einen Zuschlag bis zu 50 vom Hundert der anteiligen Grundmiete fordern dürfen. Angaben über die Größe des Raumes hat der Beklagte nicht gemacht, der Kläger beziffert sie in einem erst nach der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht eingereichten und von diesem nicht mehr berücksichtigten Schriftsatz auf 23,5 qm. Aber selbst wenn der Raum erheblich größer gewesen sein sollte, würde sich, auch unter Zugrundelegung des Höchstbetrages des Zuschlags, für die gesamte Wohnung immer noch eine Durchschnittsmiete ergeben, die keinesfalls über dem Betrage von 1,64 DM je qm liegt, den der Kläger nach den von der Revision nicht beanstandeten Berechnungen des Berufungsgerichts tatsächlich in der ganzen Zeit für die Wohnung gezahlt hat. Im übrigen geht es zu Lasten des Beklagten, der konkrete Angaben über die Größe des zu gewerblichen Zwecken benutzten Raumes und über seine wirtschaftliche Mehrbelastung durch die gewerbliche Nutzung unterlassen hat, daß die genaue Höhe des zulässigen Zuschlags sich nicht ermitteln läßt.

d) Wenn die Revision demgegenüber auf die von den Parteien getroffene Vereinbarung über die Höhe der Miete abstellen will, so läßt sie außer acht, daß der Beklagte aus der Mietvereinbarung insoweit keine Rechte herleiten kann, als die vereinbarte Miete die preisrechtlich zulässige überstieg. Es mag sein, daß die Vereinbarung dem Beklagten einen Anspruch auf die Kostenmiete geben sollte. Er kann trotzdem die Kostenmiete nicht fordern, weil diese erheblich über der preisrechtlich zulässigen Miete liegt und der Kläger nicht verpflichtet ist, einen über die preisrechtlich zulässige Miete hinausgehenden Betrag zu zahlen. Dieser Folge kann der Beklagte auch nicht dadurch ausweichen, daß er, worauf die Revision sich beruft, seiner Verpflichtung, für die Wohnung des Klägers gemäß § 29 Abs. 2 I. WoBauG eine Einzelmiete zu berechnen, nicht nachgekommen ist. Dem Beklagten können aus der Nichterfüllung dieser ihm obliegenden Verpflichtung keine Vorteile erwachsen. Das gilt umso mehr, als er, wie bereits dargelegt, für die Wohnung des Klägers mehr als den von der Bewilligungsstelle für die beiden öffentlich geförderten Wohnungen festgesetzten durchschnittlichen Mietbetrag von 1,33 DM je qm (und den Zuschlag für den gewerblich genutzten Raum) schon deshalb nicht hätte verlangen dürfen, weil er für die andere öffentlich geförderte Wohnung sogar einen wesentlich höheren als diesen Betrag gefordert und erhalten hat.

Hat aber der Beklagte nur die preisrechtlich zulässige Miete für öffentlich geförderten Wohnraum zu beanspruchen und ist dabei von einem Mietzins von 1,33 DM je qm zuzüglich des Zuschlags für den gewerblich genutzten Raum auszugehen, so kann, wie auch die Revision offensichtlich nicht verkennt, der Beklagte von dem Kläger irgendwelche Beträge an Miete und Nebenleistungen nicht mehr verlangen.

Das angefochtene Urteil erweist sich somit als richtig,
so daß die Revision zurückgewiesen werden muß.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision folgt
aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Messner

Mormann