

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: \_\_\_\_\_ nein

I. BundesmietenG §§ 19 Abs. 1, 22 Abs. 1

Eine bei Abschluß des Mietvertrages abgegebene verpflichtende Erklärung des Vermieters, es handle sich um frei finanzierten Wohnraum, kann zum Ausschluß des aus späterer Inanspruchnahme von Grundsteuervergünstigung sich ergebenden Mieterhöhungsrechts führen.

BGH, Urt.v. 18. März 1968 - VIII ZR 49/66 - OLG München  
LG München

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 49/66

## URTEIL

**Verkündet am**

18. März 1968  
Jodas, Justiz-  
angestellter

in dem Rechtsstreit

**als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle**

der Hausfrau Anna B r [REDACTED] in M [REDACTED],  
H [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Andreas W [REDACTED]
2. Katharina W [REDACTED] geborene B [REDACTED],  
beide in M [REDACTED], [REDACTED], A [REDACTED]-R [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. März 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Mezger, Dr. Weber, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 19. Oktober 1965 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

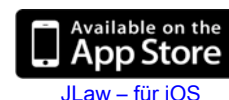
-----

Die Klägerin errichtete auf ihrem Grundstück in M., A.-R.-Straße / in den Jahren 1960/61 Mietwohnhäuser. Sie nahm keine öffentlichen Mittel, aber mit Wirkung vom 1. Januar 1962 Grundsteuervergünstigung in Anspruch. Mit schriftlichem Vertrag vom 22. Dezember 1960 vermietete sie an die beklagten Eheleute eine 50.62 qm große Zweizimmerwohnung zum Preise von monatlich 186,- DM zuzüglich Nebenkosten. Die Vertragsdauer wurde auf fünfzehn Jahre, beginnend mit der Bezugsfertigkeit, festgelegt. Auf Grund des am selben Tage geschlossenen "Zusatzvertrages" gewährten die Beklagten ein unverzinsliches Bau-darlehen von 3 700 DM, das in monatlichen Raten von 20,55 DM

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  
[\(mobile App\)](#)



auf den Mietzins zu verrechnen ist. In § 1 Abs. 1 Satz 2 des Zusatzvertrages erklärte die Klägerin,

"daß es sich bei dem geplanten Wohnhausneubau um einen frei finanzierten handelt, die Wohnung derzeit keinerlei Zwangsbewirtschaftung unterliegt und frei vermietet werden darf."

§ 3 Abs. 4 des Mietvertrages lautet:

"(Für Mietverhältnisse, die den Preisvorschriften unterliegen)

(4) Der Mieter verpflichtet sich, eine vom Vermieter geforderte Erhöhung der Miete oder Gebührenumlage (bzgl. Wassermehrverbrauch, Grundsteuermehrbelastung usw), die künftigen preisrechtlichen Vorschriften entspricht, vom zulässigen Zeitpunkt ab zu entrichten."

Nach Eintritt der Bezugsfertigkeit am 1. Februar 1961 bezogen die Beklagten die Wohnung. Mit Schreiben vom 14. Januar 1964 verlangte die Klägerin unter Beifügung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und gestützt auf § 22 I. BMG ab 1. Februar 1964 eine Mieterhöhung um monatlich 39,95 DM. Die Beklagten haben die Zahlung dieses Mehrbetrages abgelehnt.

Die Klägerin hat mit der Klage Zahlung von 479,40 DM nebst Zinsen sowie die Feststellung begehrt, daß die Beklagten verpflichtet seien, ab 1. Februar 1965 statt der bisherigen monatlichen Miete von 186 DM 225,95 DM zu zahlen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat die Klägerin zuletzt Zahlung von 679,15 DM verlangt und ihren Feststellungsantrag auf die Zahlungsverpflichtung der Beklagten ab 1. Juli 1965 gerichtet. Ihr

Rechtsmittel blieb erfolglos. Mit der Revision verfolgt sie ihre Anträge aus dem Berufungsrechtszug weiter. Die Beklagten haben beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Die Mieträume der Beklagten sind steuerbegünstigter Wohnraum im Sinne des § 22 1. BMG. Der Anwendbarkeit dieser Vorschrift steht nicht entgegen, daß bei Abschluß des Mietvertrages der Mietzins an sich frei vereinbart werden konnte (§ 87 II. WoBauG). Gleichgültig ist auch, wann die Klägerin die Grundsteuervergünstigung beantragt hat (BGHZ 31, 63; Senatsurteile vom 1. Dezember 1965 - VIII ZR 14/64 - LM 1. BMG § 22 Nr. 3 = WM 1966, 41 = BGH Warn 1965 Nr. 235 und vom 12. Januar 1966 - VIII ZR 175/64 - WM 1966, 225). Davon geht, entgegen der Auffassung der Revision, ersichtlich auch das Berufungsgericht aus.

II. Es meint aber, das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin scheitere daran, daß sie in § 1 des Zusatzvertrages die Wohnung ausdrücklich als frei finanziert bezeichnet habe. Sie müsse sich deshalb so behandeln lassen, als wäre die Wohnung wirklich frei finanziert und § 22 1. BMG somit nicht anwendbar.

1. Dem Berufungsgericht ist zuzugeben, daß eine in verpflichtender Weise abgegebene Erklärung des Vermieters, es handele sich um eine frei finanzierte Wohnung, durchaus geeignet sein kann, ein an sich gegebenes Mieterhöhungsrecht aus § 22 1. BMG auszuschließen. Ob diese Rechtsfolge, wie das Berufungsgericht im Anschluß an eine Entscheidung

des OLG Celle (NJW 1961, 1361) meint, aus den Grundsätzen von Treu und Glauben abzuleiten ist, kann zweifelhaft sein. Auf jeden Fall gibt eine vertragliche Erklärung, es werde eine frei finanzierte Wohnung vermietet, Anlaß zur Prüfung, ob ein ausdrücklicher oder sich aus den Umständen ergebender Mieterhöhungsausschluß vorliegt (§ 19 Abs. 1 1. BMG). Unter diesem Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht den Sachverhalt nicht gewürdigt. Eine abschließende Entscheidung ist dem Senat nicht möglich, weil das angefochtene Urteil an dem von der Revision ausdrücklich gerügten Mangel leidet, daß bei der Auslegung des § 1 des Zusatzvertrages die sonstigen einschlägigen Vereinbarungen der Parteien nicht berücksichtigt worden sind.

2. a) Frei finanzierter Wohnraum, der in den Anwendungsbereich des Zweiten Wohnungsbaugesetzes fällt, unterliegt nicht den Vorschriften über die Preisbindung (§ 87 II. WoBauG). Der Mietzins kann also frei vereinbart werden. Andererseits hat der Vermieter frei finanzierten Wohnraums nicht die Möglichkeit der einseitigen Mieterhöhung. Gleichwohl besagt der objektive Inhalt der Erklärung der Klägerin in § 1 Abs. 1 Satz 2 des Zusatzvertrages nicht ohne weiteres, eine Mieterhöhung solle ausgeschlossen sein. Ist eine Wohnung frei finanziert, so hat das nicht allein die Wirkung, daß der Mietzins keinen Preisvorschriften unterliegt. Frei finanzierter Wohnraum ist außerdem nicht bewirtschaftet und über ihn geschlossene Mietverträge genießen keinen Mieterschutz (§ 86 II. WoBauG; § 31 a Abs. 1 MSchG). Gerade hierauf weist § 1 Abs. 1 Satz 2 des Zusatzvertrages ausdrücklich hin. Es wird deshalb zu prüfen sein, ob die Vertragsbestimmung etwa nur die Befreiung von der Wohnungszwangswirtschaft und vom Mieterschutz hervorheben, nicht

aber die Unanwendbarkeit der Preisvorschriften zum Ausdruck bringen sollte. Im übrigen darf nicht außer acht bleiben, daß die Erklärung, die Wohnung sei frei finanziert, bei Abschluß des Mietvertrages und des Zusatzvertrages zutraf. Deshalb fragt es sich, ob ein etwaiger Hinweis auf die nicht einseitig erhöhungsfähige Vertragsmiete sich möglicherweise nur auf den Zeitraum bezog, in dem die Wohnung noch frei finanziert war, nicht aber auf den späteren Zeitraum, in dem sie etwa steuerbegünstigt war.

b) Diese Erwägung liegt vor allem deshalb nicht fern, weil die Beklagten sich nach § 3 Nr. 4 des Mietvertrages verpflichteten, eine von der Klägerin geforderte Mieterhöhung, die künftigen preisrechtlichen Vorschriften entspricht, vom zulässigen Zeitpunkt an zu entrichten. Sollte diese in einem Formularvertrag enthaltene Bestimmung so zu verstehen sein, daß sie nur für Mietverhältnisse gilt, die zur Zeit des Abschlusses des Vertrages den Preisvorschriften unterliegen, so würde sie hier nicht anzuwenden sein, weil die mit der Gewährung der Grundsteuervergünstigung verbundene Anwendbarkeit des § 22 1. BMG erst später eintrat. Denkbar ist aber auch, daß § 3 Nr. 4 des Mietvertrages zum Inhalt hat, später etwa zulässig werdende Preiserhöhungen seien von den Mietern hinzunehmen. Ist das der Fall, dann könnte der Mieterhöhungsausschluß jedenfalls nicht auf § 1 Abs. 1 Satz 2 des Zusatzvertrages gestützt werden.

3. Das Berufungsgericht wird dann zu prüfen haben, ob sich der Ausschluß der Mieterhöhung nach § 19 Abs. 1 1. BMG nicht aus sonstigen Umständen ergibt. Wegen der insoweit maßgebenden Rechtsgrundsätze wird auf die Entscheidungen des erkennenden Senats verwiesen (BGHZ 26, 314; Urteile vom 26. September 1958 - VIII ZR 121/57 = LM 1. BMG § 18 Nr. 3 = WM 1958, 1420 und vom 20. Oktober 1959

- VIII ZR 28/59 = LM 1. BMG § 19 Nr. 4 = WM 1960, 114).

III. Nach allem war unter Aufhebung des angefochtenen Urteils der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses hat auch die vom Ausgang der Hauptsache abhängige Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu treffen.

Dr. Haidinger

Mormann

Dr. Mezger

Braxmaier

Dr. Weber