

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

1. BundesmietenG v. 27. Juli 1955, BGBI I 458, § 18

Zur Frage, welche Anforderungen an den Inhalt einer Mieterhöhungserklärung bei preisbehördlich genehmigter Mieterhöhung zu stellen sind.

1. BundesmietenG v. 27. Juli 1955, BGBI I 458, § 19 Abs. 1

Zur Frage, ob die Vereinbarung einer Miete als "Fest-Mietzins" den ausdrücklichen Ausschluß einer Mietzins-erhöhung bedeutet.

BGB §§ 242 Cd, 826 Fa

Hat die Preisbehörde bei der Genehmigung einer Mieterhöhung in einem rechtskräftig gewordenen Bescheid eine Rechtsauffassung vertreten, der später das Bundesverwaltungsgericht in einer anderen Sache nicht gefolgt ist, so stellt es im allgemeinen keine unzulässige Rechtsausübung dar, wenn der Vermieter auf Grund des Bescheides eine Mieterhöhung verlangt.

BGH, Urt.v. 30. Oktober 1963 - VIII ZR 68/62 OLG Düsseldorf
LG Duisburg

Verkündet am 30. Oktober 1963
Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Firma S [REDACTED]-Sch [REDACTED]-Werke AG. in B [REDACTED] und E [REDACTED],
vertreten durch die Mitglieder des Vorstandes Dr. Adolf L [REDACTED]
und Dr. Gerd T [REDACTED] in E [REDACTED], W [REDACTED] v. S [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Klägerin, Revisionsklägerin und AnschlußRevisions-
beklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED] u. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Kaufmann Heinrich H [REDACTED] in M [REDACTED]/R [REDACTED]-St [REDACTED],
O [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten, Revisionsbeklagten und AnschlußRevisions-
kläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 7. Oktober 1963 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger
und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin und die Anschluß-
revision des Beklagten wird das Urteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf
vom 15. Dezember 1961 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen,
dem auch die Entscheidung über die Kosten des Re-
visionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Witwe J. [REDACTED] errichtete im Jahre 1954 in M. [REDACTED]/R. [REDACTED] ein Miethaus mit vier Wohnungen. Der Bau wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert. Die Klägerin gewährte der Frau J. [REDACTED] zur Finanzierung des Baues ein zinsloses mit 3 % der Ursprungssumme jährlich zu tilgendes Darlehen von 12 000 DM gegen die Verpflichtung, die Wohnung im Erdgeschoß und die Wohnung in dem zweiten Geschoß des Hauses für die Dauer der Darlehenshingabe ausschließlich an Belegschaftsmitglieder der Klägerin zu vermieten. In § 1 Nr. 3 des Vertrages vom 2./11. Februar 1954 war bestimmt:

"Als Fest-Mietzins werden für die Wohnungen im
Erdgeschoß: DM 1,05 je qm Wohnfläche und Monat,

II./III. Etage: DM 1,10 je qm Wohnfläche und Monat,
...

festgelegt. Für das eingerichtete Bad werden zuzüglich DM 5,- erhoben. Ergeben sich niedrigere Baukosten oder werden besondere Vergünstigungen erlassen, so mindert sich der Mietsatz entsprechend."

Frau J. [REDACTED] schloß in der Folgezeit mit den Arbeitnehmern der Klägerin K. [REDACTED] und La. [REDACTED] Mietverträge. K. [REDACTED] zahlte monatlich 52,- DM und La. [REDACTED] 63,86 DM. Der Beklagte hat das Grundstück im August 1956 erworben und ist in den Vertrag mit der Klägerin und in die beiden Mietverträge eingetreten.

Auf Antrag des Beklagten erteilte die Preisbehörde für Mieten und Pachten der Stadt M. [REDACTED] a. d. R. [REDACTED] durch Bescheid vom 28. Oktober 1958 mit Zustimmung der Bewilligungsstelle gemäß § 3 der Preisstopverordnung vom 26. November 1936 die Genehmigung, für die Wohnungen im Hause eine Durchschnittsmiete von 1,256,- DM je Quadratmeter Wohnfläche und Monat zu erheben. Daraufhin verlangte



der Beklagte von dem Mieter K [REDACTED] eine monatliche Miete von 61,50 DM und von La [REDACTED] eine Miete von 74,90 DM.

Die Klägerin vertritt den Standpunkt, der Beklagte dürfe auf Grund des Werkförderungsvertrages den dort vereinbarten Festmietzins nicht überschreiten. Im zweiten Rechtszuge hat sie ferner geltend gemacht, der Beklagte habe nicht eine den Formerfordernissen des § 18 I. BMG entsprechende Mieterhöhungserklärung abgegeben.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, die im ersten Rechtszuge darauf gerichtet war, den Beklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, für die Zeit vom 1. Dezember 1958 bis zum 31. Dezember 1977 für die Wohnung im Erdgeschoß mehr als 57,- DM und für die Wohnung im zweiten Geschoß mehr als 66,60 DM (das waren die ursprünglich vereinbarten Mieten) zu fordern. Im Berufungsrechtszuge hat die Klägerin nach der Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 17. November 1961 unwidersprochen vorge- tragen, die Mieter K [REDACTED] und La [REDACTED] zahlten ab 1. Juni 1961 eine gemäß § 30 a I. WoBauG um 0,10 DM je qm erhöhte Miete. Sie hat weiter behauptet, die gesamte Miet- erhöhung zahlten beide Mieter unter Vorbehalt. Diese Be- hauptung hat der Beklagte bestritten. Die Klägerin hat im Berufungsrechtszuge beantragt, festzustellen, daß der Beklagte nicht berechtigt ist, für die Zeit vom 1. De- zember 1958 bis zur Rechtskraft des Urteils eine höhere Miete als 57,- DM für die Wohnung im Erdgeschoß und von 66,60 DM für die Wohnung im zweiten Geschoß zu verlangen, und den Beklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, für die Zeit ab Rechtskraft des Urteils bis zum 31. Dezember 1977 für diese Wohnungen eine höhere Monatsmiete als die genannte zu verlangen. Hilfsweise hat sie die Feststellung begehrt, daß der Beklagte nicht berechtigt ist, für die Zeit vom

1. Dezember 1958 bis zum 31. Dezember 1977 eine höhere Monatsmiete als die genannte zu verlangen, weiter hilfsweise festzustellen, daß der Beklagte nicht berechtigt ist, für die Zeit ab 1. Dezember 1958 bis zum Wirksamwerden einer den Mietern K [REDACTED] und La [REDACTED] und der Klägerin gegenüber erklärten, den Erfordernissen des § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes oder des § 30 a Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes entsprechenden Erhöhungserklärung, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 1977 die genannten Monatsmieten zu erhöhen.

Das Berufungsgericht hat nach dem zweiten Hilfsantrage erkannt.

Mit der zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Verurteilung des Beklagten nach dem Hauptantrage, hilfsweise dem ersten Hilfsantrage. Weiter hilfsweise beantragt sie die Feststellung, daß der Beklagte nur berechtigt ist, bei Wirksamwerden einer den Mietern K [REDACTED] und La [REDACTED] sowie der Klägerin gegenüber abgegebenen, den Erfordernissen des § 18 l. BMG und § 30 a Abs. 1 l. WoBauG entsprechenden Erhöhungserklärung eine Mieterhöhung gemäß § 30 a l. WoBauG zu verlangen.

Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen, und begehrt mit der Anschlußrevision die Abweisung der Klage in vollem Umfange. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Anschlußrevision.

Entscheidungsgründe:

A. Revision der Klägerin.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Beklagte sei der Klägerin gegenüber berechtigt, die von den Mietern K [REDACTED] und La [REDACTED] zu entrichtenden Mieten zu erhöhen.

Die Voraussetzungen des § 19 1. BMG, unter denen dieses Recht ausgeschlossen sei, lägen nicht vor.

I. 1. Das Berufungsgericht führt aus, eine ausdrückliche Vertragsbestimmung, nach der eine Erhöhung der Mieten ausgeschlossen worden sei, hätten die Vertragsparteien nicht getroffen. Zwar hätten sie einen "Fest-Mietzins" vereinbart; dadurch hätten sie jedoch eine Erhöhung der Miete nicht eindeutig ausgeschlossen. Zur damaligen Zeit sei der Bau noch nicht errichtet, sondern erst geplant gewesen. Die Vertragsparteien hätten ausdrücklich eine Minderung des Mietsatzes für den Fall ausgemacht, daß die Baukosten niedriger als vorgesehen ausfielen oder besondere Vergünstigungen erlassen würden. Hieraus sei zu folgern, daß der Mietzins für die Dauer des Mietverhältnisses keineswegs absolut festgestanden habe, sei das aber der Fall, so müsse mit Rücksicht auf die Gleichbehandlung beider Vertragsteile angenommen werden, daß nach ihrem Willen im Falle der Steigerung der mit dem Hause verbundenen Unkosten umgekehrt auch eine Erhöhung des Mietzinses stattfinden solle. Jedenfalls sei aus dem Wortlaut und dem wirklichen, nicht nur hypothetischen Sinn des Vertrages zu folgern, daß die Parteien einen eindeutigen Ausschluß einer Mietpreiserhöhung nicht vereinbart hätten.

2. Die auf Verletzung von Auslegungsregeln gestützten Angriffe der Revision gegen diese Würdigung sind begründet.

Der Sinn der Erwägungen des Berufungsgerichts, geht ersichtlich dahin, mit dem Wort "Fest-Mietzins" hätten die Vertragsparteien einen Ausschluß der Mieterhöhung nicht ausdrücklich vereinbart. Die Begründung, die das Berufungsgericht für seine Auffassung gibt, hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Einen Grundsatz der "Gleichbehandlung der Vertragsteile" mit der Wirkung, daß ein dem einen Vertragsteil eingeräumtes Recht auch dem anderen zustehen müsse, gibt es

nicht. Es kann auch keine Rede davon sein, daß Vertragsparteien in der Regel etwas Derartiges vereinbaren wollen. Für das Kaufrecht hat der Bundesgerichtshof im Urteil vom 3. Oktober 1953 (II ZR 216/52 - LM WiStG § 19 Nr. 1 = JZ 1954, 356) angenommen, ein Preisvorbehalt des Verkäufers, wonach er bei Erhöhung der Gestehungskosten der verkauften Ware berechtigt sein solle, einen entsprechenden Preisaufschlag zu beanspruchen, sei in der Regel nicht dahin auszulegen, daß auch der Käufer bei Sinken der Beschaffungskosten zu einem Preisabschlag berechtigt sei. Diese in Lehre und Rechtsprechung seit jeher ganz überwiegend vertretene Meinung läßt sich auch auf einen Vertrag, wie er hier vorliegt, anwenden. Zutreffend weist die Revision darauf hin, daß nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit Vertragsparteien auch Vereinbarungen treffen können, durch die sie unterschiedlich behandelt werden. Eine Abrede, der vereinbarte Mietzins solle sich für den Fall, daß die Baukosten bei Fertigstellung des Gebäudes niedriger als vorgesehen seien, entsprechend ermäßigen, läßt deshalb schlechterdings keine Auslegung zu, daß der Vermieter während des späteren Laufes der Mietzeit berechtigt sei, den Mietzins zu erhöhen, wenn die mit dem Hause verbundenen Unkosten steigen.

Damit ist allerdings nur gesagt, daß die Vereinbarung des § 1 Nr. 3 des Vertrages, insbesondere die Verwendung des Wortes "Fest-Mietzins" einen ausdrücklichen Ausschluß der Mietzinserhöhung enthalten kann, nicht auch, daß die Abrede diesen Sinn haben muß. Es bedarf vielmehr nach §§ 133, 157 BGB unter Erforschung des Willens der Vertragsparteien einer Auslegung nach Treu und Glauben. Einerseits ist es sehr wohl denkbar, daß ein Arbeitgeber, der zugunsten eines Betriebsangehörigen einem Vermieter ein zinsloses langfristiges Darlehen gibt, mit diesem vereinbart, die Miete dürfe mit Rücksicht auf die erbrachte Leistung einen be-

stimmten Betrag nicht überschreiten, solle aber, wenn die veranschlagten Baukosten niedriger seien als vorgesehen, entsprechend gesenkt werden. Daß ein solcher Sinn mit dem Ausdruck "Fest-Mietzins" verbunden gewesen sei, hat die Klägerin in der Berufungsbegründung ausdrücklich vorgetragen. Der Beklagte hat eine andere Darstellung über die Bedeutung des Wortes "Fest-Mietzins" gegeben. Er bestreitet zwar nicht, daß eine ungleiche Behandlung der Vertragsparteien gewollt sei, meint aber, die Vereinbarung habe nur besagt, daß bei Abweichungen von der Planung der Mietzins "fest" sein solle. Im Schriftsatz vom 25. April 1961 behauptet er, Abweichungen bei der Bauplanung seien nicht ausgeschlossen gewesen. Es habe der Fall eintreten können, daß sich durch nachträgliche Änderungen eine andere, und zwar entweder höhere oder geringere, Miete ergab als die ursprünglich auf Grund der Planung errechnete. Diesen Fall habe die Bestimmung des § 1 Nr. 3 des Vertrages dahin regeln sollen, daß eine höhere, nicht aber eine geringere Miete ausgeschlossen werde. An der nach § 286 ZPO gebotenen Würdigung des beiderseitigen Parteivorbringens läßt das Berufungsgericht es fehlen. Die Möglichkeit, daß zwar ein geringerer Mietzins vereinbart sein solle, wenn die veranschlagten Baukosten nicht erreicht würden, daß aber der Vermieter an den von der Bewilligungsstelle ursprünglich gebilligten Mietzins gebunden sein solle, hat das Berufungsgericht offenbar unter der Vorstellung der Gleichbehandlung der Vertragsparteien nicht in Erwägung gezogen. Die Revision trägt mit ihrer Rüge der Verletzung des § 139 ZPO vor, dem Sachbearbeiter der Klägerin sei bei den Verhandlungen mit der Treuhand- und Finanzierungsgesellschaft für Wohnungs- und Bauwirtschaft mbH Außenstelle Duisburg als der Bevollmächtigten der damaligen Eigentümerin Jungbluth bekannt gewesen, daß eine Mietpreis-erhöhung nach dem damals schon in Aussicht genommenen ersten

Bundesmietengesetz bevorstehe. Der Sachbearbeiter habe diese Mieterhöhung auf jeden Fall ausschließen wollen und deshalb auf dem Begriff der Festmiete bestanden. Diese Umstände habe er auch der Treuhand- und Finanzierungsgesellschaft erläutert und diese habe sich im Namen der Frau Jungbluth damit einverstanden erklärt. Ob die Rüge nach § 139 ZPO durchgreift, kann dahingestellt bleiben. Bei der erneuten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht, an das die Sache zurückverwiesen werden muß, wird die Klägerin Gelegenheit haben, diese Darstellung vorzubringen.

II. Sollte das Berufungsgericht wieder zu dem Ergebnis gelangen, ein ausdrücklicher Ausschluß der Mieterhöhung sei nicht erfolgt, so wird es die im angefochtenen Urteil vertretene Auffassung, daß der Ausschluß einer Mieterhöhung sich auch aus den Umständen nicht ergebe, überprüfen müssen.

1. Das Berufungsgericht geht zwar zutreffend davon aus, daß für die Frage, ob nach den Umständen eine Mieterhöhung ausgeschlossen ist, es darauf ankommt, ob die Vertragsparteien von der Möglichkeit, die Erhöhung des Mietzinses auszuschließen, dann Gebrauch gemacht hätten, wenn sie gewußt hätten, daß eine spätere gesetzliche Regelung dem Vermieter Möglichkeit zur einseitigen Erhöhung des Mietzinses gewähren werde. Es handelt sich also um die Ermittlung des hypothetischen Parteiwillens, wobei darauf abzustellen ist, was die Parteien unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben verständigerweise vereinbart hätten. Die Erwägungen des Berufungsgerichts tragen indessen seine Entscheidung nicht. Das Berufungsgericht führt aus, zur Zeit des Vertragsschlusses habe der Grundsatz, wonach Verträge eingehalten werden müßten, bereits überall dort seine beherrschende Stellung eingeübt, wo der Staat durch Zwangsmaßnahmen lenkend und regelnd in die

Handlungsfreiheit der Menschen einzugreifen für notwendig erachtet habe. Es habe aber eine völlige Neuerung bedeutet, daß der Staat dem Vermieter selbst die Möglichkeit gegeben habe, durch eigenverantwortliche Mietzinsbildung in das Vertragsverhältnis regelnd und steuernd einzugreifen. Mit einer solchen Möglichkeit hätten die Vertragsparteien zur Zeit des Abschlusses des Werkförderungsvertrages nicht rechnen können. Der Beklagte, der erst im August 1956 in das Vertragsverhältnis eingetreten sei und das Risiko seiner wirtschaftlichen Betätigung grundsätzlich selber tragen müsse, habe jedenfalls die ständige Verschlechterung des Geldes und die laufende Steigerung aller Hausunkosten nicht mit Sicherheit voraussehen können.

Der Sinn dieser Ausführungen des Berufungsgerichts ist nicht recht ersichtlich. Es ließe sich allenfalls folgern, daß Parteien, die mit der Zulassung einer Mieterhöhung rechnen und für diesen Fall keine Abrede treffen, sie für ihr Mietverhältnis nicht ausschließen wollen. Dagegen hat die Tatsache, daß die Vertragsparteien mit der erfolgten gesetzlichen Regelung nicht gerechnet haben und nicht rechnen konnten, keinerlei Bedeutung für die Würdigung, was sie vereinbart hätten, wenn sie die Möglichkeit der gesetzlichen Regelung erwogen hätten. Im übrigen kann es darauf, was der Beklagte vorausgesehen hat, überhaupt nicht ankommen. Er hat den Vertrag nicht geschlossen, sondern ist nur Rechtsfolger der ursprünglichen Vermieterin Jungbluth.

2. Das Berufungsgericht führt sodann zur Begründung weiter aus, die Rechtsprechung habe auf die vielfachen Erschütterungen des Wirtschaftslebens in den letzten fünf Jahrzehnten mit der Aufstellung des Grundsatzes der Gleichwertigkeit der beiden Leistungen bei Austauschverträgen

(clausula rebus sic stantibus) geantwortet, um Dauerverträge, die untragbar geworden seien, an die veränderten Verhältnisse anzugleichen. Hiermit habe auch der Beklagte rechnen können und habe glauben dürfen, sich ebenso wenig wie die vielen in gleicher Lage befindlichen Hauseigentümer nicht damit abfinden zu brauchen, daß sein Grundbesitz auf lange Zeit hinaus ständig unrentabel sein werde. Das Interesse des Vermieters, aber auch des Staates an einem wirtschaftlich gesunden Grundbesitz müsse vor dem Streben der Klägerin nach einem auf die Dauer mehr und mehr die laufenden Aufwendungen nicht mehr deckenden gleichbleibenden Mietzins zugunsten ihrer Werkangehörigen den Vorrang haben.

Auch diese Erwägungen sind unzureichend, abgesehen davon, daß das Berufungsgericht es wiederum auf den Beklagten statt auf die vertragsschließende Partei abstellt. Der Gesetzgeber hat gerade davon abgesehen, den Vermieter schlechthin das Recht zu geben, innerhalb eines laufenden Mietvertrages anstelle der vereinbarten eine die Rentabilität sichernde oder angemessene Miete zu setzen; er hat es vielmehr auf den wirklichen oder mutmaßlichen Parteiwillen abgestellt. Der Grundsatz der Gleichwertigkeit der Leistungen, der in Gestalt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage im übrigen auch nur im Falle unzumutbarer Benachteiligung eines Vertragsteiles zum Tragen kommt, rechtfertigt für sich allein noch nicht die Annahme, eine Erhöhung der Miete sei nach dem mutmaßlichen Willen der Parteien nicht ausgeschlossen. Der nach dem Gesetz zulässige Ausschluß des Mieterhöhungsrechtes führt zwangsläufig dazu, daß der Vermieter nicht den preisrechtlich zulässigen Mietzins fordern kann. Diese Folge hat das Gesetz für den Fall einer ausdrücklichen Vereinbarung oder des mutmaßlichen Willens hingenommen. Es ist daher eine Würdigung erforderlich, ob besondere Umstände vorliegen, die es rechtfertigen, daß der Vermieter einen Mietzins erhält, der unter

dem Betrage liegt, den der Gesetzgeber für Wohnungen der betreffenden Art als angemessen ansieht. An einer solchen Würdigung läßt das Berufungsgericht es fehlen. Als Beweisanzeichen dafür, daß aus besonderen Gründen im vorliegenden Fall eine Mieterhöhung nach dem mutmaßlichen Willen der Parteien ausgeschlossen sein sollte, könnten die Langfristigkeit des Darlehens, seine Unverzinslichkeit und der geringe Satz der Amortisation sowie die von der Klägerin behauptete Tatsache, ihr Darlehen decke 38 % der Baukosten der beiden Wohnungen, gewertet werden (vgl. BGHZ 26, 310, 317 f; Urteil des erkennenden Senats vom 20. Oktober 1959 - VIII ZR 28/59 - LM 1. BMG § 19 Nr. 4 = NJW 1960, 386). Andererseits kann die Tatsache der dauernden Unrentabilität auch dafür sprechen, daß die Parteien eine Mieterhöhung nicht ausgeschlossen hätten, wenn sie an eine solche Möglichkeit gedacht hätten. Der Senat hat im Urteil vom 20. Oktober 1959 (aaO) hervorgehoben, zur Würdigung der gesamten Umstände gehöre auch die Prüfung, welche Auswirkungen es für den Vermieter haben würde, wenn er für die Dauer der vertraglichen Bindung an einem die Kostenmiete nicht erreichenden Mietzins-Anspruch festgehalten würde. Es werde im allgemeinen nicht als Wille der Parteien unterstellt werden können, daß der Vermieter auf einen Mietzins angewiesen sei, der nicht mehr ausreiche, um Instandsetzungskosten und Lasten zu decken, und so zum Verlust des Hauses oder zum wirtschaftlichen Zusammenbruch führen müßte. Im vorliegenden Fall mangelt es an einer solchen Feststellung. Das Berufungsgericht meint lediglich, die Klägerin habe die Unrentabilität des Grundbesitzes selbst dadurch eingeräumt, daß sie mit einer Teilerhöhung der Miete wegen der gesteigerten Betriebskosten sich einverstanden erklärt habe. Mit dieser Begründung hätte das Berufungsgericht indessen höchstens zu dem Ergebnis kommen können, daß ein bestimmter Teil der Miete erhöht werden dürfe. Die Klägerin hat, worauf die Revision mit Recht hinweist, nicht

zugestanden, daß das Haus in dem von dem Beklagten behaupteten Maße unrentabel sei. So hat sie in der Berufungsbegründung vorgetragen, eine Überprüfung und Gegenüberstellung der Betriebskosten im Zeitpunkt des Vertragsschlusses und im gegenwärtigen Zeitpunkt ergebe lediglich erhöhte Betriebskosten von 0,06 DM je qm im Monat. Die Prüfung, ob die Vertragsparteien einen Ausschluß des Anspruches auf Mieterhöhung vereinbart hätten, setzt, wie der erkennende Senat ebenfalls im Urteil vom 20. Oktober 1959 ausgeführt hat, in der Regel die Feststellung voraus, in welchem Umfange der Vermieter durch den Verlust dieses Anspruches beeinträchtigt würde. Dabei wird das Berufungsgericht auch zu prüfen haben, ob es dem Vermieter zuzumuten ist, daß Beträge, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Aufwendungen erscheinen, wie etwa die Verzinsung des Eigenkapitals, Verwaltungskosten und Mietausfallswagnis, im Hinblick auf die Leistungen der Klägerin auf Grund der nach § 19 Abs. 1 gebotenen Abwägung nur in geringerem Umfang berücksichtigt werden (Urteil vom 28. Oktober 1958 aaO). Sollte es darauf ankommen, ob bei Beibehaltung des vereinbarten Mietzinses dem Vermieter der Verlust des Hauses drohen würde, so könnte im übrigen auch von Bedeutung sein, daß der Beklagte das Grundstück im August 1956 offenbar in Kenntnis der mangelnden Rentabilität erworben und möglicherweise dieses Risiko - etwa mit Rücksicht auf einen niedrigen Kaufpreis - bewußt in Kauf genommen hat.

III. Sofern das Berufungsgericht bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung zu der Auffassung kommt, nach dem tatsächlichen oder mutmaßlichen Willen der Parteien habe eine Mieterhöhung ausgeschlossen werden sollen, so wird es zu prüfen haben, ob ein solcher Wille auch beachtlich ist gegenüber einer Mieterhöhung nach § 30 a 1. WoBauG i.d.F. des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft

und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Abbaugesetz). Eine unterschiedliche Beurteilung des jeweiligen Verlangens auf Erhöhung der Miete wird von Pergande (Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit/Oschmann "Das Bundesmietrecht 15. Lieferung" 1. BMG § 19 Anm. 5) mit dem Grundgedanken des Art. X § 3 Abbaugesetz gerechtfertigt. Diese Bestimmung regelt den Fall, daß für den Bau einer nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnung ein Darlehen oder ein Zuschuß aus bestimmten Mitteln eines öffentlichen Haushalts gewährt und im Zusammenhang damit vereinbart worden ist, daß der Vermieter keine höhere als eine bestimmte Miete verlangen darf. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum gilt dann als Vertragsinhalt, daß keine höhere Miete verlangt werden darf, als nach den für den jeweiligen Wohnraum geltenden mietpreisrechtlichen Vorschriften vereinbart werden darf. Das bedeutet, daß der ursprüngliche Vertrag automatisch einen anderen Inhalt erhalten hat. Der Vermieter darf ohne Zustimmung des Darlehensgebers die preisrechtlich zulässige Miete verlangen. Der Mieter kann dagegen aus der ursprünglichen Vereinbarung des Darlehensgebers mit dem Vermieter keinen Einwand aus § 19 Abs. 1 1. BMG herleiten. Er muß sich die Mieterhöhung gefallen lassen. Bei nicht öffentlich gefördertem Wohnraum bleibt die Vereinbarung über die Mietbegrenzung wirksam, doch ist die Stelle, die das Darlehen oder den Zuschuß gewährt hat, verpflichtet, einer Erhöhung der Miete insoweit zuzustimmen, als eine Beibehaltung der in der Vereinbarung bestimmten Miete die Wirtschaftlichkeit des Wohnraums gefährdet. Der Grund für diese Unterscheidung besteht darin, daß die im öffentlich geförderten Wohnungsbau zugelassenen Mieterhöhungen sich im engsten Rahmen halten (§ 30 a und 30 b 1. WoBauG) und weitgehend behördlicher Kontrolle unterliegen. Dagegen können sich bei den nicht öffentlich geförderten

Wohnungen wesentlich weitergehende Mieterhöhungen ergeben. Artikel X § 3 Abbaugesetz regelt allerdings die Frage nicht, welche Ansprüche ein Vermieter gegen einen privaten Geldgeber hat. Pergande (aaO) will jedoch die Vorschrift des Artikels X § 3 entsprechend anwenden. Er meint, bei öffentlich geförderten Wohnungen werde in der Regel der Anspruch des Vermieters auf Zustimmung des Geldgebers zu bejahen sein, da sich die in Art. X § 3 a zugelassenen Mieterhöhungen (gemeint nach § 30 a und 30 b 1. WoBauG), wie erwähnt, im engsten Rahmen hielten. Mit diesem Gedankengang, zu dem der erkennende Senat in der gegenwärtigen Lage des Verfahrens nicht Stellung zu nehmen braucht, wird sich das Berufungsgericht erforderlichenfalls auseinandersetzen müssen.

IV. Fehl geht die Auffassung der Revision, der Beklagte könne schon deshalb einen erhöhten Mietzins nicht fordern, weil die Preisbehörde zu Unrecht die Durchschnittsmiete erhöht habe. Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwGE 9, 351) in einem Fall, der etwas anders als der hier zu entscheidende lag, ausgesprochen, die Preisbehörde sei nicht berechtigt, nachträglich die früher genehmigten Mieten über die landesrechtlich bestimmten Richtsätze hinaus zu erhöhen. Ob unter diesem Gesichtspunkt der Bescheid der Preisbehörde vom 28. Oktober 1958 etwa fehlerhaft gewesen ist, kann indessen dahingestellt bleiben. Davon, daß der Bescheid, wie die Revision meint, überhaupt keine beachtliche Preisfestsetzung im Sinne des § 22 Abs. 2 1. BMG alter Fassung und § 18 Abs. 1 1. BMG dargestellt hätte, kann keine Rede sein. Unrichtig ist aber auch die Ansicht der Revision, das Verlangen des Beklagten, das sich auf den Preisbescheid stützt, sei eine unzulässige Rechtsausübung. Die Rechtsprechung hat zwar angenommen, daß die Folgen einer unrichtigen rechtskräftigen Entscheidung in besonders schwerwiegenden Fällen

unter eng zu begrenzenden Voraussetzungen durch Zulassung eines Schadensersatzanspruches beseitigt werden können. Zu der Unrichtigkeit müssen aber besondere Umstände hinzutreten, unter denen die Ausnutzung der Entscheidung sittenwidrig ist. Diese Umstände dürfen nicht in dem Inhalt der beanstandeten Entscheidung und in deren Ausnutzung allein gefunden werden; sie müssen vielmehr zu beidem hinzukommen (BGHZ 26, 391, 396). Solche Umstände hat die Klägerin nicht vorgetragen; sie liegen auch ersichtlich nicht vor.

B. Anschlußrevision des Beklagten.

I. 1. Obwohl nach Auffassung des Berufungsgerichts eine Mieterhöhung nicht ausgeschlossen ist, sieht es den Beklagten nicht als berechtigt an, für die Zeit ab 1. Dezember 1958 eine erhöhte Miete zu fordern, weil er nicht eine den Erfordernissen des § 18 1. BMG und des § 30 a 1. WoBauG entsprechende Mieterhöhungserklärung abgegeben habe. Da der Beklagte eine solche Erklärung jederzeit bis zu der Urteilsrechtskraft nachholen könne, hat das Berufungsgericht festgestellt, daß der Beklagte nicht berechtigt ist, für die Zeit ab 1. Dezember 1958 bis zum Wirksamwerden einer den Vorschriften entsprechenden Erhöhungserklärung - längstens jedoch bis zum 31. Dezember 1977 - die Miete für die Wohnungen im Erdgeschoß und in dem 2. Geschoß zu erhöhen.

Das Berufungsgericht meint, in den beiden Schreiben des Beklagten an die Mieter Ki [REDACTED] und Lau [REDACTED] vom 11. November 1958, in denen er die erhöhte Miete fordert, teile der Beklagte den Mietern unter Bezugnahme auf die Entscheidung der Preisbehörde vom 28. Oktober 1958 lediglich die sich aus einem jährlichen Fehlbetrag von ca. 400,- DM ab 1. Dezember 1958 angeblich ergebenden neuen Mieten ziffernmäßig mit, ohne jedoch etwas über deren Berechnung zu sagen. Auch der spätere Schriftwechsel ergebe nichts dafür, daß der

Beklagte die Berechnung der unter Zugrundelegung der von der Preisbehörde festgesetzten Richtsatzmiete eigenverantwortlich gebildeten Einzelmieten der Klägerin mitgeteilt habe.

II. Diese Auffassung des Berufungsgerichts ist unzutreffend.

1. Der Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bedurfte es hier für eine wirksame Erhöhung der Miete nach § 18 I. BMG nicht. Eine Mitteilung der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist in den Fällen erforderlich, in denen die Vertragsmiete der Kostenmiete angepaßt werden soll, deren Berechnung sich aus der vom Vermieter aufzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt. Darum handelt es sich hier aber nicht. Die mit den Erhöhungserklärungen vom 11. November 1958 geforderten Mieterhöhungen gründete der Beklagte nach § 18 Abs. 1 I. BMG und § 22 Abs. 2 alter Fassung I. BMG auf die preisbehördliche Genehmigung. Für eine solche Mieterhöhung ist allein die Tatsache der Festsetzung der Durchschnittsmiete durch die Preisbehörde maßgebend. Welche Wirtschaftlichkeitsberechnung der Entscheidung der Preisbehörde zugrunde gelegen hat und welche Berechnungen diese angestellt hat, unterliegt nicht mehr der Nachprüfung durch den Mieter. Diese Abwägungen sind im Verwaltungsverfahren zu treffen, zu dem der Mieter zuzuziehen ist. Hat die Preisbehörde entschieden, kann der Mieter nur noch nachprüfen, ob der Vermieter aus dem Bescheid die richtigen Folgerungen gezogen hat. Daher genügt im Falle einer preisbehördlichen Genehmigung die Bezugnahme auf den preisbehördlichen Genehmigungsbescheid. Der Vermieter braucht nicht anzugeben, welche Berechnung die Preisbehörde ihrer Entscheidung zugrunde gelegt hat, auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Behörde vorgelegen hat, braucht der Vermieter nicht einzureichen. Dem Vermieter liegt es aber ob, aus der von der Preisbehörde bewilligten Durchschnittsmiete die Einzelmiete

für die einzelnen öffentlich geförderten Wohnungen zu berechnen. Deshalb muß die Erhöhungserklärung den Mieter in die Lage versetzen zu errechnen, wie der Vermieter zu der Einzelmiete für die betreffende Wohnung gelangt ist (Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit/Oschmann "Das Bundesmietrecht" 15. Lieferung 1. BMG § 18 Anm. 6 S. 436, Anm. 9 S. 441) Dieser Anforderung genügen die Erhöhungserklärungen gerade noch. Die Mieter und die Klägerin kannten die bisherige Durchschnittsmiete und die Größe der Wohnungen. Ihnen war auch der Bescheid der Preisbehörde vom 28. Oktober 1958 bekannt, in dem die Forderung einer Durchschnittsmiete von 1,256 DM genehmigt wurde. Sie konnten also ersehen, um welchen Verhältnissatz die Durchschnittsmiete erhöht worden war. Da die Erhöhungserklärungen auf den Preisbescheid Bezug nahmen, erkannten die Klägerin und Mieter, daß der Beklagte von der ihm gebotenen Möglichkeit der Mietzinserhöhung in vollem Umfange Gebrauch machen wollte. Nach § 22 Abs. 2 1. BMG alter Fassung hat der Vermieter die Mieten nach dem Verhältnis der bisher vereinbarten Mieten zu berechnen. Die Klägerin und die Mieter waren also in der Lage, auf Grund der ihnen bekannten Tatsachen und der Erhöhungserklärung nachzuprüfen, ob die geforderte Einzelmiete richtig berechnet worden war. Hatte der Beklagte einen höheren Betrag, als zulässig war, bestimmt, so war die Erklärung nach § 18 Abs. 1 Satz 3 1. BMG nur insoweit unwirksam, als die preisrechtlich zulässige Miete überschritten wurde. Bis zur zulässigen Höhe war die Miete wirksam heraufgesetzt.

Sofern eine Mieterhöhung nicht ausgeschlossen ist, steht somit dem auf den Preisbescheid vom 28. Oktober 1958 gestützten Erhöhungsbegehren ein Formmangel der Erhöhungserklärungen vom 11. November 1958 nicht entgegen. Danach

bedarf es keines Eingehens mehr auf das Vorbringen der Anschlußrevision, es widerspreche Treu und Glauben, wenn sich die Klägerin auf angebliche Mängel dieser Erklärungen berufe.

2. Was das Verlangen einer Mieterhöhung nach § 30 a 1. WoBauG betrifft, ist aus dem Akteninhalt der Wortlaut der Erhöhungserklärung nicht zu entnehmen. Unstreitig ist lediglich, daß die Mieter seit dem 1. Juni 1961 eine um 0,10 DM je qm erhöhte Miete zahlen. Für die Erhöhungserklärung nach § 30 a 1. WoBauG bedarf es nur der Mitteilung, daß die Wohnfläche eine bestimmte Quadratmeterzahl umfaßt und daß die Vervielfältigung dieser Quadratmeterzahl mit 0,10 DM den Mieterhöhungsbetrag ergibt (Pergande "Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht 1. WoBauG Vorbem § 29 Anm. 7). Ist dem Mieter - wie hier - die Wohnraumfläche bekannt, werden an die Mieterhöhungserklärung nach dieser Vorschrift nur geringe Anforderungen zu stellen sein. In dieser Hinsicht wird das Berufungsgericht, an das aus den nachstehenden Gründen die Sache auch wegen des von der Anschlußrevision umfaßten Sachverhalts zurückverwiesen werden muß, in der neuen mündlichen Verhandlung nähere Aufklärungen zu treffen haben.

C. Auf die Revision und die Anschlußrevision war daher das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dem Berufungsgericht ist auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen worden.

Dr. Gelhaar

Artl
Dr. Mezger

Dr. Dorschel
Messner