

1

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

II. WoBauG § 87 a; GG Art. 3, 14 A, 72, 74

§ 87 a II. WoBauG verstößt nicht gegen das Grundgesetz.

BGH. Urt. v. 5. April 1971 - VIII ZR 98/69 - OLG Bamberg
LG Würzburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 98/69

URTEIL

Verkündet am
5. April 1971
Scheibl,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Eva M [REDACTED] in W [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Revisionsklägerin und
Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

g e g e n

den F r e i s t a a t B a y e r n , vertreten durch die
Bezirksfinanzdirektion in W [REDACTED], Z [REDACTED] a,

Kläger, Revisionsbeklagten und
Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. April 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Mormann, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

I. Unter Zurückweisung der Revision der Beklagten wird auf die Anschlußrevision des Klägers das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 4. März 1969 dahin geändert:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Würzburg vom 17. September 1968 in Nr. II dahin geändert, daß die Klage abgewiesen wird, soweit der Kläger Unterlassung von Mieterhöhungen nach dem 31. Juli 1968 begehrt, die nicht über die Kostenmiete hinausgehen.

2. Im übrigen wird die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

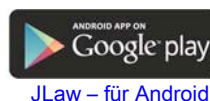
II. Die weitergehende Anschlußrevision des Klägers wird zurückgewiesen.

III. Von den Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger 1/11 und die Beklagte 10/11 zu tragen.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand:

Die Beklagte baute in den Jahren 1956/57 ihre in W[REDACTED] gelegenen Miethäuser A[REDACTED]straße [REDACTED] und 20 wieder auf. Sie erhielt auf Grund eines Bewilligungsbescheides der Stadt W[REDACTED] vom 15. November 1956 ein öffentliches Baudarlehen von 114 000 DM. Daneben bewilligte der Kläger durch die Oberste Baubehörde im Staatsministerium des Innern der Beklagten nach den Richtlinien zur Förderung des Baues von Wohnungen für Bedienstete des Bayerischen Staates im Rahmen der Wohnungsfürsorge vom 10. März 1952 (im folgenden als Richtlinien bezeichnet) mit Bescheid vom 3. Dezember 1956 zwei sog. Staatsbedienstetendarlehen über 39 000 DM und 13 000 DM aus Wohnungsfürsorgemitteln zum Bau von 8 Wohnungen. Die maßgebenden Bestimmungen des Bewilligungsbescheides lauten:

- "1: Das Bauvorhaben wird im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau im Sinne des 1. Wohnungsbaugesetzes durchgeführt ...
- 2a: Die geförderten Wohnungen ... sind auf die Laufzeit des Darlehens, mindestens auf die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit nur an Staatsbedienstete zu vermieten, die von der Finanzmittelstelle Würzburg des Landes Bayern bestimmt werden.
- 3: Für die Wohnungen dürfen im Rahmen der gesetzlichen und preisrechtlichen Bestimmungen nur eine Miete und Mietzuschläge gefordert werden, die von der Stadt Würzburg als Bewilligungsbehörde für das staatliche Baudarlehen genehmigt wurden ..."

In Vollzug des Bewilligungsbescheides vom 3. Dezember 1956 schloß die Beklagte mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (Labo) Darlehensverträge.

In den hierzu errichteten notariellen Schuldurkunden vom 4. Januar 1957 heißt es auszugsweise:

"I. Schuldbekenntnis

(Die Beklagte und ihr Ehemann) bekennen hiermit, der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt auf Grund der Richtlinien zur Förderung des Baues von Wohnungen für Bedienstete des Bayerischen Staates im Rahmen der Wohnungsfürsorge vom 10.3.1952 ein zweckgebundenes Darlehen von

DM 39 000 (bzw. 13 000)

unter den nachfolgenden Bedingungen zu schulden.

VI. Zweckbindung der Wohnungen

Der Darlehensnehmer und der Grundstückseigentümer sind verpflichtet, folgende 8 Wohnungen auf den ... Grundstücken für die Dauer der Laufzeit des Darlehens, mindestens aber für die Dauer von 20 Jahren von der Bezugsfertigkeit an gerechnet, nur zu Wohnzwecken und nur an solche Staatsbedienstete zu überlassen, die von der für die Vergebung der Staatsbedienstetenwohnungen zuständigen Behörde benannt werden.

Eine Rückzahlung des Darlehens, die nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen erfolgt, befreit den Darlehensnehmer und den Grundstückseigentümer frühestens nach Ablauf von 20 Jahren von der Bezugsfertigkeit an gerechnet, von den ihnen nach Absatz 1 - 5 obliegenden Verpflichtungen. ...

VIII. Allgemeine Verpflichtungen

Der Darlehensnehmer und der Grundstückseigentümer übernehmen folgende allgemeine Verpflichtungen:

1. Die im Bewilligungsbescheid enthaltenen Bedingungen und Auflagen sind zu erfüllen. ..."

Die Richtlinien lauten unter Nr. I 10 Buchstabe e:

"Mietpreis

Werden neben den Stadi-Darlehen (das sind Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln) auch Staatsbaudarlehen eingesetzt, so gilt der von der Bewilligungsbehörde für das staatliche Baudarlehen festgesetzte Mietpreis.

Sind keine Staatsbaudarlehen eingesetzt, so ist der angemessene und für die in Betracht kommenden Staatsbediensteten tragbare Mietpreis von der das Stadi-Darlehen bewilligenden Behörde gemäß § 27 WBG in Verbindung mit §§ 3 ff. der Mietenverordnung (BGBI. 50 S. 759) festzusetzen."

Die 8 geförderten Wohnungen wurden nach Bezugsfertigkeit Staatsbediensteten zugewiesen. Die ursprünglich bewilligte Durchschnittsmiete von 1,24 DM/qm wurde 1958 von der Stadt Würzburg auf 1,35 DM/qm angehoben. Am 3. April 1964 bewilligte die Stadt Würzburg eine Durchschnittsmiete von 1,54 DM/qm.

Am 1. Juli 1965 wurde durch die Verordnung vom 25. Juni 1965 (BayGVBl S. 95) in Würzburg die Preisbindung für Wohnräume aufgehoben. Die Beklagte zahlte am 14. Juli 1965 das öffentliche Baudarlehen und am 13. bzw. 28. Februar 1966 auch die Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln zurück.

Mit Schreiben vom 12. Juli 1965 verlangte sie von den Mietern ab 1. August 1965 eine Erhöhung des Mietzinses auf 1,98 DM/qm. Diese Erhöhung wurde von sämtlichen Mietern bezahlt. Zum 1. Januar 1966 forderte die Beklagte die Mieter zum Abschluß neuer

Mietverträge mit einer Erhöhung des Mietzinses auf 2,50 DM/qm auf. Hierauf ließen sich 6 Mieter ein, wovon 5 die neue Miete unter Vorbehalt zahlten, während der 6. sich zur Nachzahlung für den Fall verpflichtete, daß das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten sich als berechtigt erweisen sollte. Zwei weitere Mieter zogen alsbald aus. Deren Wohnungen hat der Kläger seither nicht mehr belegt. Zum 1. Juli 1967 verlangte die Beklagte eine Erhöhung der Miete auf 3 DM/qm. Zwei Mieter zahlten unter Vorbehalt, die restlichen lehnten die Erhöhung ab.

Der Kläger begehrt Feststellung, daß die drei Mieterhöhungen rechtlich unwirksam sind, sowie die Unterlassung weiterer Mieterhöhungen ohne Zustimmung der Bezirksfinanzdirektion (BFD) Würzburg.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung wurde die Klage insoweit abgewiesen, als der Kläger Unterlassung von der BFD nicht genehmigter Mieterhöhungen für die Zeit ab 1. August 1968 anstrebt.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf völlige Abweisung der Klage weiter. Der Kläger hat Anschlußrevision eingelegt, mit der er die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils begehrt. Beide Parteien beantragen Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Die Beklagte meint, seit der Rückzahlung der Darlehen bestehe nur noch ein Wohnungsbesetzungsrecht zugunsten des Klägers. Einer Einschränkung in der Mietpreisbildung unterliege sie dagegen nicht mehr.

Dieser Auffassung ist das Berufungsgericht mit Recht nicht beigetreten.

1. Unstreitig erlischt das Wohnungsbesetzungsrecht erst am 15. Juli 1977. Nach der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats gelten im Zusammenhang mit der Bestellung eines Wohnungsbesetzungsrechts getroffene Vereinbarungen, in denen der Mietzins der geförderten Wohnungen nach oben begrenzt oder eine Mieterhöhung von einer Genehmigung abhängig gemacht wird, so lange wie das vereinbarte Besetzungsrecht (Urteile vom 20. Dezember 1967 - VIII ZR 143/67 = LM 1. BMG § 19 Nr. 15 = BGHWarn 1967 Nr. 293 = WM 1968, 374; vom 9. Juli 1969 - VIII ZR 133/67 = LM 1. BMG § 19 Nr. 18 = BGHWarn 1969 Nr. 202 = WM 1969, 962 und vom 14. Januar 1970 - VIII ZR 125/68 = LM 1. BMG § 18 Nr. 25 = BGHWarn 1970 Nr. 12 = WM 1970, 689). Hieran wird festgehalten.

Der hier zu beurteilende Sachverhalt stimmt mit einer Ausnahme in allen wesentlichen Punkten mit dem Sachverhalt der Grundsatzentscheidung vom 20. Dezember 1967 (aaO) überein. Insbesondere gilt also auch hier, daß durch die zwischen der Beklagten und der Labo geschlossenen Verträge der Kläger nach § 328 BGB

berechtigt wurde, die geförderten Wohnungen mit seinen Bediensteten zu belegen und bei der Mietpreisbildung mitzuwirken. Auf die Entscheidungsgründe des genannten Urteils wird verwiesen.

2. Demgegenüber meint die Beklagte, die das Fortbestehen des Wohnungsbesetzungsrechts nicht in Zweifel zieht, mit der Rückzahlung der öffentlichen Mittel sei die in Nr. 3 des Bewilligungsbescheides vom 3. Dezember 1956 verankerte Befugnis der Stadt W [REDACTED] zur Mitwirkung bei der Festsetzung der Miete entfallen; deshalb sei die Beklagte nunmehr bei der Mietpreisbildung frei.

Das trifft nicht zu. Nach den Richtlinien vom 10. März 1952, die ebenso wie der Bewilligungsbescheid Inhalt der Darlehensverträge geworden sind, kann die Beklagte den Mietzins für die geförderten Wohnungen in keinem Falle ohne Mitwirkung der jeweils zuständigen Behörde bestimmen. Bei nur mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen hatte die Behörde, die diese Mittel bewilligte, den Mietzins festzusetzen (Richtlinien Nr. I 10 Buchst.e Abs. 2). Waren außer Wohnungsfürsorgemitteln auch öffentliche Darlehen eingesetzt, so setzte die Stelle, die die öffentlichen Mittel bewilligte, den Mietzins fest (aaO Abs. 1). Der Grund für diese letztere Regelung liegt auf der Hand: Bei öffentlich geförderten Wohnungen war nach den einschlägigen Bestimmungen des hier maßgebenden ersten Wohnungsbaugesetzes in der damals geltenden Fassung vom 25. August 1953 (BGBl I 1047) der Mietzins der Höhe nach durch

A

die von der zuständigen Obersten Landesbehörde festzusetzende Richtsatzmiete (§ 29 I. WoBauG aF) erheblich beschränkt und unterlag außerdem der Kontrolle durch die Bewilligungsbehörde, die entsprechend dem Mietrichtsatz die Durchschnittsmiete festzusetzen hatte. Der mit der Hingabe des Förderungsdarlehens erstrebte Zweck, die Einhaltung für die Bediensteten günstiger Mietpreise zu gewährleisten, war sonach, wenn und solange die Wohnungen zugleich öffentlich gefördert waren, durch die gesetzlich bestimmte Einschaltung der für die Bewilligung der öffentlichen Mittel zuständigen Behörde gesichert, ohne daß es einer zusätzlichen Mitwirkung der für die Wohnungsfürsorge der Landesbediensteten zuständigen Stelle bedurfte.

Die Bindungen, denen der Vermieter (Darlehensnehmer) öffentlich geförderter Wohnungen auch nach der Mietpreisfreigabe in preisrechtlicher Hinsicht noch unterlag (§ 3 WoBindG 1960) erloschen mit der Rückzahlung der öffentlichen Mittel nach § 1 Abs. 2 WoBindG 1960, wenn, wie hier, vor dem Inkrafttreten des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 (BGBl I 954) am 1. August 1965 sowohl die Mietpreisfreigabe erfolgt wie die öffentlichen Mittel zurückgezahlt waren: § 31 WoBindG 1965. Mit dieser am 14. Juli 1965 erfolgten Rückzahlung entfielen demnach die Befugnisse, die der Stadt Würzburg auf Grund der Tatsache zustanden, daß es sich bis dahin um öffentlich geförderte Wohnungen gehandelt hatte. Das hatte jedoch nicht zur Folge, daß die Beklagte nunmehr ohne behördliche Mitwirkung den Mietzins festsetzen konnte. Vielmehr war jetzt

der in Nr. I 10 Buchst. e Abs. 2 vorgesehene Fall gegeben, daß die Wohnungen nur (noch) mit sog. Stadi-Darlehen gefördert waren, bei denen die Mietpreisbildung der Mitwirkung derjenigen Behörde des Klägers bedurfte, die für die Bewilligung dieser Darlehen zuständig war. Daß diese privat-rechtliche Bindung nicht nach § 1 Abs. 2 WoBindG 1960 erlosch, ist in § 6 dieses Gesetzes ausdrücklich ausgesprochen. Hierbei blieb es, als die Beklagte mehrere Monate später, nämlich im Februar 1966, auch die Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln vorzeitig ablöste, weil, wie bereits ausgeführt wurde, ein vereinbartes Mitwirkungsrecht des Wohnungsförderers auch nach der Darlehensrückzahlung für die Laufzeit des Wohnungsbesetzungsrechts fortbesteht.

3. Die Revision meint, Nr. 3 des Bewilligungsbescheides enthalte überhaupt kein vertraglich begründetes Mitwirkungsrecht des Klägers bei der Mietzinsbildung, sondern unterwerfe die Mietpreise der 8 Landesbedienstetenwohnungen dem gesetzlichen Mietpreisrecht; nach dessen Aufhebung sei die Beklagte daher in der Mietpreisfestsetzung frei.

Das ist, wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, nicht richtig. Der Kläger hatte sich durch die zum Vertragsinhalt gewordenen Richtlinien (Nr. I 10 Buchst. e) eine Mitwirkung an der Bildung der Miete vorbehalten, das Verfahren, in dem diese Mitwirkung vor sich zu gehen hatte, aber für zwei verschiedene Tatbestände unterschiedlich festgelegt. Nachdem der Tatbestand der Nr. I 10 Buchst. e Abs. 1 wegen der

1

- 17 -

sich aus § 1 Abs. 2 WoBindG 1960 ergebenden Rechtsfolgen nicht mehr gegeben ist, gilt nunmehr der Abs. 2 aaO. Danach ist die zuständige Behörde des Klägers - d.h. die Bezirksfinanzdirektion Würzburg - an der Festsetzung des Mietzinses zu beteiligen.

4. Die angebotenen Beweise, wonach die Beklagte vor der Rückzahlung der Darlehen falsch belehrt worden sei, brauchte das Berufungsgericht nicht zu erheben. Der eigene Vortrag der Beklagten ergibt, daß diese Auskünfte sich entsprechend der gestellten Anfrage ausschließlich darauf bezogen, welche Folgen durch die Rückzahlung der öffentlichen Mittel eintreten. Die Auskunft, daß damit die gesetzliche Mietpreisbindung auch hinsichtlich der 8 Landesbedienstetenwohnungen erlosch, war zutreffend. Es ist der Fehler der Beklagten, daß sie den Unterschied zwischen der gesetzlichen Preisbindung und der vertraglichen Bindung an die Zustimmung der jeweils zuständigen Behörde des Klägers zur Mietpreiserhöhung stets verkannt hat. Wie ihr eigener Vortrag ergibt, hat sie von der Labo ein vom 7. Januar 1966 datierendes, im Rechtsstreit nicht vorgelegtes Schreiben erhalten, in dem sie über diesen Unterschied und über die Rechtslage belehrt worden ist. Sie hat diesem Schreiben zwar mit Brief vom 12. April 1966 widersprochen, jedoch erst nach Rückzahlung der Stadtdarlehen im Februar 1966. Sie kann also nichts daraus herleiten, daß hier eine Antwort auf dieses Widerspruchsschreiben zunächst nicht erteilt worden ist. Im übrigen wären die Personen, auf deren an-

geblich falsche Auskünfte die Beklagte sich beruft, keinesfalls berechtigt gewesen, die zugunsten des Klägers geschlossenen Verträge abzuändern oder auf Rechte des Klägers zu verzichten.

5. Für eine Anwendung der "Unklarheitenregel" zu Lasten des Klägers ist kein Raum, weil den den Vereinbarungen der Parteien zugrunde liegenden Urkunden die Rechtslage mit hinreichender Deutlichkeit zu entnehmen war.

6. Dem Feststellungsanspruch ist daher vom Berufungsgericht mit Recht stattgegeben worden; denn jedenfalls im Verhältnis zum Kläger sind die Mieterhöhungen der Beklagten unwirksam. Anträge auf Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses wegen Gefährdung der Wirtschaftlichkeit des Wohnraumes (Art. X § 3 b AbbauG) hat die Beklagte nie gestellt und auch die Voraussetzungen für eine solche Erhöhung nie dargelegt.

II. Der Anschlußrevision des Klägers kann ein Teilerfolg nicht versagt werden.

1. Sein Antrag auf Unterlassung geht dahin, daß der Beklagten weitere Mieterhöhungen ohne Mitwirkung der BFD Würzburg schlechthin untersagt werden. Dieser Antrag ist nicht in vollem Umfang begründet, soweit er sich auf den Zeitraum nach dem 31. Juli 1968 bezieht. Am 1. August 1968 trat nämlich § 87 a II. WoBauG in Kraft, der den Vermietern von Wohnungen, die mit

Wohnungsfürsorgemitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurden, eine Erhöhung der Miete auf die Kostenmiete auch dann gestattet, wenn sie sich vertraglich verpflichtet haben, keine höhere als eine bestimmte Miete zu verlangen bzw. ohne Zustimmung des Darlehensgebers keine Mieterhöhung vorzunehmen. Die Beklagte ist also seit 1. August 1968 nicht mehr gehindert, von den Mietern die Kostenmiete nach Maßgabe des § 87 a II. WoBauG zu verlangen. Insoweit konnte der Unterlassungsklage nicht stattgegeben werden.

Das Berufungsgericht hätte aber die Unterlassungsklage nicht ganz abweisen dürfen. Die Beklagte steht auf dem Standpunkt, daß sie einer Begrenzung in der Mietzinsbildung überhaupt nicht mehr unterliegt. Sie meint, auch an § 87 a II. WoBauG nicht gebunden zu sein, seit sie die ihr gewährten Darlehen aus öffentlichen Mitteln und aus Wohnungsfürsorgemitteln zurückgezahlt hat. Das läuft auf die Inanspruchnahme des Rechts hinaus, von den Mietern der Landesbedienstetenwohnungen die Marktmiete verlangen zu können. Das aber ist ihr auf Grund ihrer Abmachungen mit dem Kläger auch nach dem Inkrafttreten des § 87 a II. WoBauG verwehrt.

Auf die Anschlußrevision kann es daher bei der Abweisung der Unterlassungsklage nur insoweit bleiben, als der Kläger auch eine Anhebung auf die Kostenmiete für die Zeit nach dem 1. August 1968 untersagen will. Dagegen war der Unterlassungsklage mit Recht insoweit stattzugeben, als der Kläger an-

strebt, der Beklagten zu untersagen, über die Kostenmiete nach Maßgabe des § 87 a II. WoBauG hinaus ohne Zustimmung der BFD Würzburg Mieterhöhungen vorzunehmen.

2. Der Kläger hält die Abweisung der Unterlassungsklage freilich auch in dem jetzt noch bestehenden Umfang nicht für gerechtfertigt, weil nach seiner Auffassung § 87 a II. WoBauG auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar, jedenfalls aber verfassungswidrig und deshalb nichtig ist.

Das trifft jedoch nicht zu.

a) Dafür, daß § 87 a II. WoBauG nicht für Wohnungen gelten soll, die mit Mitteln anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften als des Bundes gefördert worden sind, gibt der Gesetzeswortlaut nichts her. Die Vorschrift bezieht sich ganz allgemein auf sog. Bedienstetenwohnungen, die aus öffentlichen Haushalten mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind. Sie löst - jedenfalls für ihren Geltungsbereich - die Bestimmung des Art. X § 3 AbbauG ab, die nach übereinstimmender Auffassung ebenfalls für sämtliche Bedienstetenwohnungen galt, also nicht nur für solche, die für Bedienstete des Bundes geschaffen worden sind.

b) Die Revision ist - hilfsweise - der Auffassung, der Bundesgesetzgeber sei nicht kompetent zur Regelung des Wohnungsbaues für Landesbedienstete. Es liege deshalb eine Verletzung des Bundesstaatsprinzips vor (Art. 20, 70, 72, 74 GG).

Das ist nicht richtig. Nach Art. 74 Nr. 18 GG gehört zum Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung (Art. 70, 72 GG) u.a. das Wohnungswesen. Irgendwelche Einschränkungen, wonach das Wohnungswesen in gewissen räumlichen Bereichen des Bundesgebietes oder für bestimmte personelle Gruppen von der konkurrierenden Gesetzgebung ausgenommen sein sollen, enthält diese Verfassungsbestimmung nicht.

Die Revision meint indessen, zumindest habe für eine Regelung durch Bundesgesetz kein Bedürfnis im Sinne des Art. 72 Abs. 2 GG bestanden, soweit es sich um den Wohnungsbau für Bedienstete der Länder handele.

Ob der Bundesgesetzgeber die Bedürfnisfrage zu Recht bejaht hat, ist indessen als Ermessensfrage der Nachprüfung durch die Gerichte entzogen (BVerfGE 4, 115, 127 und 10, 234, 245). Etwas anderes würde nur im Falle eines Ermessensmißbrauchs gelten (BVerfGE aaO). Von einem Ermessensmißbrauch kann indessen schon angesichts der Bestimmung des Art. 72 Abs. 2 Nr. 3 GG keine Rede sein.

c) Die Revision meint weiter, § 87 a II. WoBauG verletze den Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG), weil er nur Vermietern von Wohnungen, die aus öffentlichen Haushalten gefördert worden seien, die Möglichkeit gebe, entgegen einer getroffenen vertraglichen Abmachung den Mietzins zu erhöhen, während bei einer Förderung durch private Geldgeber eine derartige Möglichkeit vom Gesetz nicht gewährt werde.

Der Gleichheitssatz besagt, daß gleiche Tatbestände vom Gesetzgeber nicht willkürlich in ungleicher Weise geregelt werden dürfen. Gleiche Tatbestände liegen aber bei der Förderung von Wohnungen durch private Geldgeber für ihre Bediensteten einerseits und durch dem öffentlichen Recht angehörende Haushalte andererseits deshalb nicht vor, weil diese wie der Bund und die Länder durch die vom Bundestag mit Zustimmung des Bundesrates geschaffene Wohnungsgesetzgebung an der Verwirklichung des erklärten Zieles der Herstellung und Wahrung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes selbst beteiligt sind oder wegen der Tatsache, daß es sich um die Haushalte öffentlicher Körperschaften handelt, dem Gesetzgeber nahestehen und darum gehalten sind, dessen wirtschaftspolitische Ziele zu fördern. Das ist ein entscheidender Umstand, der für private Wohnungsförderer nicht zutrifft. Es verstößt daher nicht gegen den Gleichheitssatz, daß der Gesetzgeber in Durchbrechung des Grundsatzes, daß Verträge zu halten sind, es den Eigentümern von mit Wohnungsfürsorgemitteln öffentlicher Haushalte geförderter Wohnungen erlaubt, durch einseitige Erklärung die Miete wenigstens so weit zu erhöhen, daß die Kosten des geförderten Wohnraums gedeckt sind.

d) Da Art. 87 a II. WoBauG demnach eine Vorschrift ist, die der Verwirklichung des politischen Zieles der sozialen Marktwirtschaft auf dem Gebiete des Wohnungswesens dient, stellt es wegen der in der Verfassung verankerten Sozialbindung, entgegen der Meinung der Revision, auch keine Verletzung der Eigentumsgarantie dar (Art. 14 GG), wenn sie das durch

Vereinbarung geschaffene Recht der öffentlich-rechtlichen Wohnungsförderer auf Einhaltung bestimmter Mieten bzw. auf Mitwirkung bei der Mietpreisbildung einschränkt. Es kann deshalb dahinstehen, ob dieses Recht überhaupt Gegenstand der Eigentumsgarantie sein kann.

3. Nach allem muß es bei der Abweisung der Unterlassungsklage bleiben, soweit der Kläger der Beklagten auch die einseitige Erhöhung des Mietzinses auf die Kostenmiete untersagen will.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Mezger

Mormann

Braxmaier

Dr. Hiddemann