

Landgericht Bochum
Urteil vom 05.11.1997
Az.: 10 S 42/97

„Einfrierungsgrundsatz“ der II. BV; Anspruch auf Rückzahlung überhöhter Miete

WoBindG § 8 b Abs. 1, 10 Abs. 1; II. BV § 4 a Abs. 1 S. 2, 11 Abs. 1; BGB §§ 812, 813

- 1. Ergibt sich nach der Bewilligung öffentlicher Mittel eine Baukostensteigerung, so kann der Mehraufwand bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung ohne einen Verstoß gegen den „Einfrierungsgrundsatz“ (§§ 4 a Abs. 1, 11 Abs. 1 der II. BV) zugrundegelegt werden, falls sie Erhöhung der Kosten unvorhersehbar und vom Bauherrn nicht verschuldet waren.**
- 2. Die schriftliche Erläuterung der Mietsteigerung gemäß § 10 Abs. 1 S. 2 WoBindG kann noch im Prozeß nachgeholt werden.**

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin ist seit dem 1.9.1984 Mieterin einer Wohnung im Hause der Beklagten in W, O-str. 8. Grundlage der Rechtsbeziehung sind der Mietvertrag vom 1.9.1984 sowie die Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Beklagten. Bis einschließlich August 1994 betrug der Mietzins ohne Nebenkosten 427,30 DM.

Das Wohngebäude wurde Anfang der 80er Jahre mit öffentlichen Mitteln errichtet. Mit Schreiben vom 2.9.1983 zeigte die Beklagte der Bewilligungsbehörde, der Stadt W, die Aufstellung der Schlußrechnung und die Wirtschaftlichkeitsberechnung an. Im Gegensatz zur Schlußrechnung sind der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die von der Bewilligungsbehörde genehmigt wurde, Baukosten zum Teil nicht zugrundegelegt worden. Gleichzeitig verpflichtete sich die Beklagte, für die Dauer von 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit keine Erhöhung der Durchschnittsmiete bei der Bewilligungsbehörde zu beantragen.

Im November 1993 erstellte die Beklagte eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung und beantragte die Genehmigung durch die Stadt W. Mit Bescheid vom 20.1.1994 genehmigte diese die Erhöhung der Kostenmiete auf 13,87 DM je m².

Am 28.2.1994 fand in den Räumen der Beklagten eine Besprechung statt, bei der den betroffenen Mietern der Beklagten die Gründe der Mieterhöhung unter Darlegung der einzelnen Rechnungsposten und ihrer Herkunft erläutert wurden. Zu dieser Besprechung war die Klägerin am 16.2.1994 eingeladen worden.

Unter dem 9.5.1994 erklärte die Beklagte gegenüber der Klägerin die Erhöhung der Kostenmiete um zunächst 116,82 DM monatlich zum 1.9.1994 bis zum 31.8.1995 und danach um weitere 115,88 DM auf insgesamt 660,- DM ohne Nebenkosten. Dies entspricht einem Preis von 10,- DM/m². Die Klägerin leistete hierauf auch in der Zeit von September 1994 bis einschließlich Mai 1996 entsprechend der neuen Mietberechnung Zahlungen, die um insgesamt 3.496,14 DM höher lagen, als sie in diesem Zeitraum nach der ursprünglichen Kostenmiete hätte entrichten müssen. Seit Juni 1996 entrichtet die Klägerin wieder den ursprünglichen Nettomietzins, der insgesamt 232,70 DM unter dem zuletzt gezahlten liegt.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Steigerung der Miete sei rechtswidrig, da aufgrund des Verzichts der Beklagten gegenüber der Bewilligungsbehörde im Jahre 1983 die Kostenmiete nicht um die damals schon bekannten Baukosten hätte erhöht werden dürfen.

Sie behauptet zudem, bei der Besprechung vom 28.2.1994 nicht anwesend gewesen zu sein.

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin die Rückzahlung der 3.496,14 DM nebst Zinsen.

Mit der Widerklage begehrt die Klägerin die Mietdifferenz für die Monate Juni bis einschließlich August 1996 und macht darüber hinaus 7,50 DM Rücklastschriftkosten für eine von der Beklagten zum Einzug der Miete der Klägerin vorgelegte Lastschrift geltend, da die Lastschrift nicht eingelöst wurde.

Aus den Gründen:

Die Berufung ist nicht begründet.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Zahlung von 3.496,14 DM.

Ein Anspruch der Klägerin ergibt sich nicht aus § 8 Abs. 2 S. 2 WoBindG. Der seitens der Klägerin über ca. 1 ½ Jahre gezahlte erhöhte Mietzins übersteigt die zulässige Kostenmiete nicht. Der durch Bescheid der Stadt W am 20.1.1994 genehmigte Mietzins von 13,87 DM/m² entspricht der zulässigen Kostenmiete. Die Erhöhungsgenehmigung, die der rechtlichen Prüfung durch die Kammer unterliegt (OLG Hamm, Rechtsentscheid, NJW 1993, 1424 f.) verstößt nicht gegen den in §§ 4 a Abs. 1, 11 Abs. 1 Nr. 1 II. BV verankerten „Einfrierungsgrundsatz“. Nach diesen Vorschriften sind die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrundeliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten Gesamtkosten in spätere Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu übernehmen, es sei denn, die Gesamtkosten hätten sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel, namentlich aufgrund nachträglicher baulicher Änderungen, geändert.

Die der genehmigten Erhöhung der Kostenmiete zugrundeliegende Steigerung der Gesamtkosten war vorliegend erst nach Bewilligung der öffentlichen Mittel eingetreten. Der unter dem 2.9.1983 erteilten Bewilligung der öffentlichen Mittel lag die dem Förderungsantrag der Beklagten vom 4.10.1982 beigefügte Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde. Diese der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrundeliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung weist Gesamtkosten in Höhe von lediglich 1.181.000,- DM aus. Die Steigerung der Gesamtkosten auf 2.205.041,09 DM trat nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Beklagten erst nach Bewilligung der öffentlichen Mittel dadurch ein, daß für die Beklagte nicht vorhersehbar die vorgesehene Reparaturanierung nicht ausreichend war und sich eine vollständige Kernsanierung des Gebäudekomplexes O-str. 5-10 als erforderlich erwies. Der Berücksichtigung solcher nach Bewilligung der öffentlichen Mittel eingetretenen Kostensteigerungen in späteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen steht der Einfrierungsgrundsatz der §§ 4 a Abs. 1, 11 Abs. 1 Nr. 1 II. BV nicht entgegen.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, daß die Beklagte in ihre Schlußabrechnung vom 7.4.1986 – welche der der Mieterhöhungsgenehmigung vom

20.1.1994 zugrundeliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 23.11.1993 vorausging – die zu diesem Zeitpunkt entstandenen und bekannten Gesamtkostensteigerungen nicht eingestellt, sondern gestrichen hat. Der Einfrierungsgrundsatz bezieht sich nur auf die Kostenansätze in der ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrundelag, dagegen nicht auf Kostenansätze in späteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Dies ergibt sich eindeutig aus dem Wortlaut des § 4 a Abs. 1 II. BV, der ausdrücklich darauf abstellt, daß (nur) die „Gesamtkosten, ..., die bei der Bewilligung auf Grund dieser (Wirtschaftlichkeits-)Berechnung zugrundegelegt worden sind, in eine spätere Wirtschaftlichkeitsberechnung zu übernehmen“ sind. Auch Sinn und Zweck der §§ 4 a Abs. 1, 11 Abs. 1 Nr. 1 II. BV gebieten diese Auslegung. Der Einfrierungsgrundsatz sichert den Subventionszweck des sozialen Wohnungsbaus, der auf Schaffung preiswerten Wohnraums gerichtet ist. Dieser Subventionszweck würde vereitelt, wenn der Bauherr (Subventionsempfänger) durch Verschweigen bekannter oder sicher absehbarer Kosten die Bewilligung öffentlicher Mittel erschleichen könnte, um sodann nach Bewilligung der Mittel unter Hinweis auf die gestiegenen Kosten eine Erhöhung der Kostenmiete zu beantragen. Dem zu begegnen, bestimmen die §§ 4 a Abs. 1, 11 Abs. 1 Nr. 1 II. BV, daß sich der Bauherr hinsichtlich der bis zur Bewilligung der öffentlichen Mittel entstandenen Kosten an seinen Kostenansätzen in der der Bewilligung zugrundeliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung festhalten lassen muß. Ihm im Falle einer nachträglichen Änderung der Gesamtkosten die Berücksichtigung dieser – geänderten – Kosten für die Ermittlung der Kostenmiete zu verwehren, wäre jedenfalls dann unangemessen, wenn der Bauherr die nachträgliche Steigerung der Kosten nicht zu vertreten hat (§ 11 Abs. 1 S. 2 II. BV). § 11 Abs. 1 S. 1 II. BV bestimmt aus diesem Grund nach ausdrücklich, daß im Falle einer nachträglichen – unvertretbaren – Änderung der Gesamtkosten in Wirtschaftlichkeitsberechnungen die geänderten Gesamtkosten „anzusetzen ... sind“. Hieraus wird in der mietrechtlichen Literatur der Schluß gezogen, daß Gesamtkostenverzichte, wie sie auch die Beklagte – auf 10 Jahre befristet – gegenüber der Bewilligungsbehörde erklärt hat, rechtsunwirksam sind (so *Pergande*, WohnungsbindungsG, § 8 b, S. 14 f.). Jedenfalls hindert aber ein zeitlich befristeter Gesamtkostenverzicht nicht, nach Ablauf der Frist nachträglich entstandene, d. h. nach Bewilligung der öffentlichen Mittel eingetretene, Gesamtkostensteigerungen in spätere Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu übernehmen. Daß die nachträgliche Steigerung der Gesamtkosten auf Umständen beruht, welche die Beklagte zu vertreten hätte, hat die Klägerin nicht dargetan und ist auch sonst nicht ersichtlich.

Auch ein Anspruch auf § 812 BGB steht der Klägerin nicht zu. Insoweit kann, wie das AG zu Recht ausführt, dahinstehen, ob die Mieterhöhungserklärung der Parteien den formellen Anforderungen des § 10 WoBindG genügt. Die Zahlungen der erhöhten Miete seitens der Klägerin ist nicht, wie § 812 BGB dies voraussetzt, ohne Rechtsgrund erfolgt. Die Parteien haben in § 2 Abs. 2 der AVB, die unstreitig dem Mietvertrag zugrundelagen, vereinbart, daß die jeweils gesetzlich zulässige Nutzungsgebühr als vertraglich vereinbart gelte. Für solche Fälle bestimmt § 4 Abs. 8 NMV, daß für die Durchführung der Mieterhöhung § 10 Abs. 1 WoBindG entsprechend anwendbar ist. Die Mieterhöhungserklärung wirkt in den Fällen des § 4 Abs. 8 NMV jedoch nicht anspruchsbegründend; der Mieter kann lediglich, wenn die Mieterhöhungserklärung nicht den Anforderungen des § 10 WoBindG entspricht, die Zahlung der an sich vertraglich geschuldeten erhöhten Miete verweigern (BGH, ZMR 1989, 372 f.; LG Düsseldorf, ZMR 1982, 191 f.).

Auch die Voraussetzungen, unter denen § 813 BGB das Bestehen nach dauernden Einreden gegen den Anspruch dem Fehlen eines Rechtsgrund gleichstellt, liegen nicht vor. Der Klägerin stand eine dauernde Einrede gegen den Mietzinsanspruch der Beklagten nicht zu. Die Klägerin konnte die Zahlung des erhöhten Mietzinses an die Beklagte lediglich zeitweise bis zur Erteilung nach ordnungsgemäßen, den Anforderungen des § 10 Abs. 1 WoBindG entsprechende Mieterhöhungserklärung verweigern. Soweit erfolgt die Kammer den zutreffenden Argumenten des AG in der angefochtenen Entscheidung.

Die Berufung bleibt auch insoweit ohne Erfolg, als sich die Klägerin und Widerbeklagte gegen ihre Verurteilung zur Zahlung von 698,10 DM nebst Zinsen wendet. Die Widerklage der Beklagten ist begründet. Die Beklagte hat einen Anspruch auf Zahlung dieses Betrages aus Mietvertrag gemäß § 535 BGB. Die Kammer läßt offen, ob die Mieterhöhungserklärung vom 9.5.1994 im Hinblick auf den unter dem 28.2.1994 seitens der Beklagten anberaumten Besprechungstermin den Anforderungen des § 10 Abs. 1 S. 2 WoBindG genügte. Jedenfalls hat die Beklagte durch ihre schriftsätzlichen Erklärungen und die überreichten Unterlagen während des Prozesses Mieterhöhungen i. S. d. § 10 Abs. 1 S. 2 WoBindG hinreichend erläutert. Im übrigen wäre ein etwaig der Klägerin zur Erteilung einer ordnungsgemäßen Mieterhöhungserklärung zustehendes Rückbehaltungsrecht entfallen, da sie den streitigen Betrag in Höhe von 698,10 DM zzgl. Zinsen inzwischen an die Beklagte gezahlt hat. Zurückhalten läßt sich nämlich nur, was man noch in Händen hat (*Palandt/Heinrichs*, § 273 BGB Rdn. 19).

Daß die seitens der Klägerin und Widerbeklagten zunächst nicht gezahlten Mietzinserhöhungsbeträge rechnerisch den Betrag von 698,10 DM ergeben, ist zwischen den Parteien unstrittig.

Zinsen muß die Klägerin und Widerbeklagte zahlen, weil sie sich in Verzug befand (§ 284 Abs. 2 BGB).

Da die Widerklage begründet und die Berufung unbegründet ist, steht der Klägerin auch der mit der Berufung weiter geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung der zum Zwecke der Vermeidung der Zwangsvollstreckung gezahlten 698,10 DM nebst Zinsen nicht zu. Die Voraussetzungen des allein in Betracht kommenden Anspruchs aus § 717 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor, weil die Kammer das vorläufig vollstreckbare Urteil des AG nicht abändert.