

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

I. BundesmietenG § 29 Abs. 2

Eine unzulässige Abstandsvereinbarung liegt dann vor, wenn sie in Zusammenhang mit der Aufgabe einer preisgebundenen Wohnung getroffen wird. Daß der weichende Mieter sein Mietverhältnis schon gekündigt hat, steht dem nicht entgegen.

BGH, Urt. v. 10. Juni 1981 - VIII ZR 101/80 - KG Berlin
LG Berlin

47

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 101/80

URTEIL

Verkündet am
10. Juni 1981
Walz,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Werkstattleiters Peter H[REDACTED], J[REDACTED] [REDACTED], P[REDACTED]-
weg [REDACTED] in B[REDACTED] [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Richter Klaus Pf[REDACTED], O[REDACTED] Chaussee [REDACTED]
in B[REDACTED] [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

47

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juni 1981 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Hiddemann, Dr. Skibbe, Treier und Dr. Brunotte,

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Kammergerichts Berlin vom 7. März 1980 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger nimmt den Beklagten, der ihn als Rechtsanwalt in dem Vorverfahren 6 0 343/77 vor dem Landgericht Berlin vertreten hatte, auf Schadensersatz in Anspruch.

Dem Vorprozeß lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Kläger war Mieter einer Wohnung im Hause B [REDACTED], Ba [REDACTED] Straße [REDACTED], die er wegen Umzugs in ein eigenes Haus aufgeben wollte. Hiervon war der Makler M [REDACTED] unterrichtet. Dieser bot die Wohnung Dr. S [REDACTED] an, der sie am 14. Juli 1977 besichtigte. Am 15. Juli 1977 kündigte der Kläger gegenüber dem



Vermieter Hi [REDACTED] mündlich das Mietverhältnis zum 31. August 1977. Dr. Se [REDACTED] und Hi [REDACTED] trafen am selben Tag eine "für beide Seiten bindende" Vereinbarung, nach der Dr. Se [REDACTED] die Wohnung ab 1. September 1977 mietete, wobei der endgültige Mietvertrag noch geschlossen werden sollte.

Am 16. Juli 1977 besichtigte Dr. Se [REDACTED], der von dem Makler erfahren hatte, daß "ein Betrag zu zahlen sei", die Einrichtungsgegenstände, die in der Wohnung verbleiben sollten. Nach Abschluß einer Vereinbarung über deren Übernahme unterzeichnete Dr. Se [REDACTED] am 18. Juli 1977 folgende, auf einem Briefbogen des Maklers vorgefertigte Erklärung:

"Wir als Unterzeichnete Frank Se [REDACTED] hinterlegen bei der Firma Willi M [REDACTED] DM 5 000 für Kostenübernahme, die wir freiwillig an Herrn Peter Ha [REDACTED] (Kläger) ... zahlen. Das hinterlegte Geld wird bei Zustimmung des Hauswirts laut Mietvertrag sofort dem bisherigen Wohnungseigentümer übergeben. Nur bei ablehnendem Bescheid durch den Hauswirt wird das Geld in voller Höhe zurückerstattet."

Mit Schreiben vom 23. Juli 1977 bestätigte der Vermieter Hi [REDACTED] dem Kläger gegenüber die mündlich ausgesprochene Kündigung. Am 4. September 1977 übergab der Kläger die Wohnung an Dr. Se [REDACTED] und erhielt am folgenden Tag von M [REDACTED] den hinterlegten Betrag.

Im Vorprozeß 6 O 343/77 vor dem Landgericht Berlin forderte Dr. Se [REDACTED] von dem Kläger Rückzahlung der bezahlten Summe, soweit sie den Wert der

übernommenen Gegenstände überstieg, und zwar 3 740 DM. Der Beklagte war Prozeßbevollmächtigter des Klägers. Durch Urteil vom 23. Mai 1978 verurteilte das Landgericht den Kläger gemäß dem Klageantrag. Dieser beauftragte den Beklagten, Berufung einzulegen. Der Beklagte versäumte jedoch die Berufungsfrist; ein Wiedereinsetzungsgesuch blieb erfolglos.

Der Kläger ist der Auffassung, die rechtzeitig eingelegte Berufung im Vorverfahren hätte zur Abweisung der Klage des Dr. Se [REDACTED] geführt, und verlangt von dem Beklagten Ersatz des Betrages, zu dessen Zahlung er verurteilt worden ist.

Das Landgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, die Berufung im Vorprozeß hätte hinsichtlich eines Betrages von 681,61 DM Erfolg gehabt, wäre aber im übrigen erfolglos geblieben. Demgemäß hat es den Beklagten unter Abweisung der Klage im übrigen verurteilt, an den Kläger 681,61 DM nebst Zinsen zu zahlen. Die Berufung des Klägers blieb erfolglos. Mit der Revision verfolgt er seinen Klageantrag weiter, soweit ihm nicht entsprochen wurde. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

I. Das Berufungsgericht führt aus, der Kläger sei im Vorprozeß in Höhe des vom Landgericht abgewiesenen Teils seines Klageanspruchs zu Recht zur Zahlung verurteilt worden. Nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB sei er verpflichtet gewesen, 3 058,39 DM an Dr. Seelow zu zahlen, weil der mit ihm geschlossene Übernahmevertrag in dieser Höhe eine unzulässige Vereinbarung einer Abstandszahlung (§ 29 Abs. 2 1. BMietG) gewesen sei. Diese Vereinbarung sei im Zusammenhang mit der Aufgabe des Mietbesitzes an der früheren Wohnung des Klägers zustande gekommen und daher unwirksam; unerheblich sei, daß der Kläger das Mietverhältnis schon vor Zustandekommen der Abstandsvereinbarung gekündigt hatte.

II. Diese Ausführungen halten den Revisionsangriffen stand. Der Vertrag zwischen dem Kläger und Dr. Se[REDACTED] ist insoweit unwirksam, als die vereinbarte Abstandssumme den Wert der überlassenen Einrichtungsgegenstände übersteigt.

1. Da es sich bei dem Haus Ba[REDACTED] Straße [REDACTED] unstreitig um einen Altbau mit Mietpreisbindung handelt, ist auf die Vereinbarung zwischen dem Kläger und Dr. Seelow § 29 1. BMietG anzuwenden. Die in einen Vertrag über die Übernahme von Möbeln oder sonstigen Gegenständen gekleidete Abstandsvereinbarung ist nach

dieser Bestimmung insoweit unwirksam, als der Kaufpreis den Wert der Gegenstände im Zeitpunkt der Übergabe übersteigt (Senatsurteil vom 22. Dezember 1976 - VIII ZR 221/75 = WM 1977, 345; in NJW 1977, 532 nur Leitsatz). Hiervon geht zutreffend das Berufungsgericht aus.

2. Die Revision meint, zwischen der Aufgabe der früheren Wohnung des Klägers und dem Zustandekommen der Abstandsvereinbarung fehle der Ursachenzusammenhang, weil der Kläger sein Mietverhältnis schon vorher gekündigt habe; somit liege ein Fall des § 29 Abs. 2 1. BMietG nicht vor. Dem kann nicht gefolgt werden.

a) § 29 Abs. 2 1. BMietG hat den Zweck, unter Mietern einen Handel mit preisgebundenem Wohnraum zu verhindern (BGH Urteil vom 19. November 1957 - VIII ZR 409/56 = BGHZ 26, 78, 81). Außerdem sollen Abstandszahlungen des neuen an den weichenden Mieter - von den in § 29 Abs. 2 1. BMietG umschriebenen Ausnahmefällen abgesehen - unterbunden werden, weil damit eine mittelbare Mietzinserhöhung zu Lasten des neuen Mieters bewirkt wird (Senatsurteil vom 22. Dezember 1976 aaO).

Dieser Gesetzeszweck erfordert es, alle Abstandszahlungen, die im Zusammenhang mit der Aufgabe einer preisgebundenen Wohnung versprochen werden, zu erfassen, und zwar auch dann, wenn sie nach Kündigung des weichenden Mieters vereinbart werden. Die zeitliche Reihenfolge von Kündigung und Abstandsvereinbarung ist kein Abgrenzungskriterium zur Beurteilung der Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung, denn sie

läßt sich bei Einigkeit zwischen dem weichenden Mieter und dem Wohnungssuchenden, die zu diesem Zeitpunkt stets gegeben ist, ohne weiteres derart gestalten, daß die Abstandsvereinbarung erst nach Erklärung der Kündigung getroffen wird. Auch wird das Bestreben des Wohnungssuchenden, eine preisgünstige Wohnung zu erlangen, ihn zur Eingehung einer solchen Verpflichtung bestimmen.

b) Der Gesetzeswortlaut des § 29 Abs. 2 1. BMietG stellt, wie das Berufungsgericht zutreffend hervorhebt, nicht auf die Kündigung des Mietverhältnisses, sondern auf die Aufgabe des Besitzes an der Wohnung durch den weichenden Mieter ab, die in aller Regel der Kündigung zeitlich nachfolgt.

c) Das Verhalten der seinerzeit am Wohnungswechsel Beteiligten zeigt gleichfalls, daß sie die Räumung der Wohnung durch den Kläger als ausschlaggebenden Umstand ansahen, denn der vereinbarte Betrag von 5 000 DM wurde nicht unmittelbar nach der von den Beteiligten als bindend angesehenen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Kläger, auch nicht nach Abschluß des Vorvertrages zwischen Dr. Se[REDACTED] und dem Vermieter ausgezahlt, sondern erst nach Übergabe der Wohnung an Dr. Se[REDACTED]. Diese Abwicklung trägt dem Umstand Rechnung, daß der Mieter, solange er noch im Besitz der Wohnung ist, trotz seiner Räumungspflicht eine starke Stellung inne hat; es steht in seiner Macht, ob er fristgerecht räumt und ob der Vermieter termingerecht die Wohnung dem Mietnachfolger übergeben kann. Daher ist letztlich ausschlaggebendes Moment die Aufgabe

des Mietbesitzes. Es kommt deshalb noch nicht einmal darauf an, daß der Kläger vor Abschluß der Übernahmevereinbarung vom 18. Juli 1977 sein Mietverhältnis nur mündlich, nicht aber, wie in § 564 a Abs. 1 BGB bestimmt, schriftlich gekündigt hatte.

3. Der Einwand der Revision, dem Kläger habe an der Übernahme von Einrichtungsgegenständen durch Dr. Se[REDACTED] nichts gelegen und diesem habe es freigestanden, die ihm angebotenen Möbel zu kaufen, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Da die Abstandsvereinbarung zustande gekommen ist und der Kläger sich eine Gegenleistung für die Aufgabe der Wohnung hat versprechen lassen, kommt es hierauf nicht an. Daß eine Abstandsvereinbarung unter Druck abgeschlossen wird, verlangt § 29 Abs. 2 1. BMietG nicht. Vielmehr geht diese Bestimmung davon aus, daß der Wohnungsinteressent freiwillig Leistungen verspricht, um eine preisgünstige Wohnung anmieten zu können.

Das angefochtene Urteil erweist sich somit hinsichtlich der Anspruchsgrundlage als zutreffend.

III. Zur Höhe des Klageanspruchs rügt die Revision, das Berufungsgericht habe die unter Beweis gestellte Behauptung des Klägers, er habe noch weitere Gegenstände im Wert von 2 188,89 DM an Dr. Se[REDACTED] veräußert, übergangen. Diese Rüge greift nicht durch. Ein Verstoß gegen § 286 ZPO ist nicht zu erkennen.

1. Mit Schriftsatz vom 1. Oktober 1979, noch während des landgerichtlichen Verfahrens, hatte der

Kläger vorgetragen, weitere Einrichtungsgegenstände im Wert von 1 565 DM sowie eine Badezimmersausstattung im Wert von 683,98 DM neben den vom Sachverständigen begutachteten Gegenständen an Dr. Se[REDACTED] überlassen zu haben. Der Betrag von 681,61 DM, den das Landgericht dem Kläger zuerkannt hat, betraf die Ausstattung des Badezimmers. Das Vorbringen des Klägers zu den "weiteren veräußerten Gegenständen" hat das Landgericht als unsubstantiiert zurückgewiesen.

Die Berufungsbegründungsschrift des Klägers setzt sich nur mit der Begründung des erstinstanzlichen Urteils zur Anspruchsgrundlage auseinander, d.h. mit der Frage, ob zwischen dem Kläger und Dr. Se[REDACTED] eine unzulässige Abstandsvereinbarung geschlossen worden ist, ohne vorzutragen, daß mindestens noch ein weiterer Teilbetrag hätte zuerkannt werden müssen. Die Berufungsbegründung schließt mit einer pauschalen Bezugnahme auf den Vortrag der ersten Instanz.

2. Bei dieser Sachlage brauchte das Berufungsgericht dem erstinstanzlichen Beweisantritt vom 1. Oktober 1979 nicht nachzugehen, weil der Kläger die Berufung zu diesem Punkt entgegen § 519 ZPO nicht begründet hat. Die Bezugnahme auf den erstinstanzlichen Vortrag reicht auch in einfach liegenden Streitfällen nicht aus (vgl. BGH, Beschluß vom 18. Februar 1981 - IV b ZB 505/81, zur Veröffentlichung vorgesehen).

Die Berufungsbegründung ist im Interesse einer sorgfältigen Vorbereitung und Beschleunigung des Beru-

fungsverfahrens erforderlich. Der Berufungskläger ist gehalten, sein erstinstanzliches Vorbringen zusammenzufassen und darauf zu überprüfen, inwieweit es angesichts der abweichenden Auffassung des erstinstanzlichen Gerichts noch aufrechterhalten und dem Berufungsgericht sowie dem Prozeßgegner unterbreitet werden soll (BGH Urteile vom 23. Mai 1977 - II ZR 66/77 = WM 1977, 941; Senatsurteil vom 14. März 1979 - VIII ZR 46/78 = WM 1979, 619). Diesen Anforderungen an die Berufungsbegründung genügt die pauschale Bezugnahme auf früheres Vorbringen nicht. Hierdurch gibt der Berufungskläger nämlich nicht zu erkennen, auf welches Vorbringen und welche Beweisanträge er weiterhin Wert legt (vgl. BGH Urteil vom 19. April 1961 - IV ZR 217/60 = BGHZ 35, 103, 106; BVerfG NJW 1974, 133), so daß das Berufungsgericht und der Prozeßgegner davon ausgehen dürfen, nicht berührte Punkte würden nicht weiterverfolgt. Es ist nicht Aufgabe des Berufungsgerichts, die Akten auf unerledigte Beweisanträge durchzusehen und nachzufragen, inwieweit diesen noch nachgegangen werden soll. Die Verantwortung dafür, daß solche Verfahrensverstöße ihm angezeigt werden, hat, wie § 519 Abs. 3 Nr. 2 ZPO zeigt, der Berufungskläger (BGHZ 35, 103, 107). Er hätte daher im vorliegenden Fall zumindest in irgendeiner Form zum Ausdruck bringen müssen, daß er die Ausführungen des Landgerichts auch zur Höhe des Anspruchs nicht hinnehme. Da es daran fehlt, brauchte das Berufungsgericht sich mit diesem Punkt nicht zu befassen.

IV. Die Kosten des Revisionsverfahrens waren dem Kläger nach § 97 ZPO aufzuerlegen, weil sein Rechtsmittel erfolglos geblieben ist.

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Brunotte