

Nachschlagewerk: ja

BGHZ:-----ja

BGB §§ 557 a, 574; ZVG § 57

Von den Mietparteien getroffene Vereinbarungen,
die den Ausschluß einer nach § 557 a Abs. 1 BGB
gegebenen Verpflichtung des Erstehers des zwangs-
versteigerten Mietgrundstücks zur Rückerstattung
vorausbezahlten Mietzinses zur Folge haben, sind
bei Mietverhältnissen über Wohnraum unwirksam.

BGH, Urt. v. 29. Oktober 1969 -VIII ZR 130/68- OLG Nürnberg
LG Nürnberg-20

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 130/68

URTEIL

Verkündet am
29. Oktober 1969
Klett,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Wilhelm P [REDACTED] in N [REDACTED]-L [REDACTED],
H [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Karl S [REDACTED] in N [REDACTED], V [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. h. c. [REDACTED] -

14

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1969
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger
sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Dr. Messner,
Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Nürnberg vom 2. April 1968 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der Revision,
an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war Mieter einer Wohnung im Hause des
Beklagten in N■■■■■, K■■■■■straße ■. Vermieter waren
ursprünglich die inzwischen verstorbene Margarete B■■■■
und Wilhelm B■■■■ (letzterer im folgenden als Vermieter
bezeichnet), die das Haus in den Jahren 1958/59 u.a.
mit Baukostenzuschüssen der Mieter errichteten. Noch vor
der Fertigstellung der Wohnung schlossen der Kläger und
der Vermieter am 23. Juli 1958 vier schriftliche Verträge.

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
[\(mobile App\)](#)



Eine als "Darlehensvertrag" bezeichnete Vereinbarung lautet in § 1:

"Der Darlehensgeber (Kläger) gibt für das Bauvorhaben N[REDACTED], K[REDACTED]straße ein von ihm unkündbares und unverzinsbares Darlehen von DM 3.000,--, welches bis zum ... (spätestens jedoch Baubeginn) auf das Konto bei der Kreissparkasse N[REDACTED] einzuzahlen ist. Das Darlehen wird mit jährlich 4 % getilgt; frühester Tilgungsbeginn am Ersten des folgenden Kalenderjahres der Bezugsfertigkeit."

Der gleichfalls am 23. Juli 1958 abgeschlossene "vorläufige Mietvertrag" lautet:

"§ 1 Der Vermieter erstellt auf seinem Grundstück in N[REDACTED], K[REDACTED]straße ein Gebäude Der Mieter erhält in diesem Gebäude folgende Räume:

2-Zimmer Wohnung im 3. Stock.

§ 2 Der Mietpreis beträgt voraussichtlich ca. 125,- DM/Monat.

§ 3 Der Mieter verpflichtet sich vor Bezug der Räume den endgültigen Mietvertrag zu unterzeichnen, welcher die Bedingungen dieses vorläufigen Mietvertrages und die Bestimmungen des Hausbesitzervereins (Formulare Einheitsmietvertrag) enthält sowie evtl. von den Kreditinstituten verlangte Bedingungen, welche zum Zwecke der vom Vermieter vorgesehene Gesamtfinanzierung erforderlich sind, schriftlich anzuerkennen."

Eine auf einem Formular der B[REDACTED] Landesbausparkasse, einer Grundschuldgläubigerin des Vermieters, getroffenen "Vereinbarung" hat folgenden, hier interessierenden Wortlaut:

"Der Mietzins soll monatlich ca. DM 125,-- betragen.

1. Der Mieter hat einen Baukostenzuschuß (Finanzierungsbeitrag) von DM 3.000,-- gewährt, der mit Bezug mit 4 % jährl. rückzahlbar ist. Sofern eine Verrechnung des Baukostenzuschusses (Finanzierungsbeitrages) ganz oder teilweise mit dem Mietzins vertraglich vorgesehen ist oder aus einem sonstigen Grunde zum Zuge kommt, verzichtet der Mieter für sich und seine Rechtsnachfolger für den Fall, daß die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung des obengenannten Grundstückes angeordnet oder die Pfändung des Mietzinses erwirkt wird, hiermit schon jetzt unwiderruflich der B[REDACTED] Landesbausparkasse M[REDACTED], dem Zwangsverwalter und dem Ersteher gegenüber auf die Geltendmachung einer Verrechnung oder Aufrechnung mit dem ausbedungenen Mietzins oder auf ein Recht auf dessen Minderbemessung.
3. Der Mieter verpflichtet sich somit, in den vorgenannten Fällen den Mietzins ungeachtet einer etwaigen Verrechnungsklausel in voller Höhe zu entrichten.
4. Der Zwangsverwalter und der Ersteher des Grundstückes sollen ebenso wie die B[REDACTED] Landesbausparkasse in M[REDACTED] berechtigt sein, die Rechte aus dieser Vereinbarung selbständig geltend zu machen."

Schließlich lautet eine auf einem Formular der P [REDACTED] Hypothekenbank, einer Hypothekengläubigerin des Vermieters, abgeschlossene "Zusatzvereinbarung":

"Für den Fall einer Zwangsvollstreckung in das Grundstück, die von der P [REDACTED] Hypothekenbank aus Grundpfandrechten zur Sicherung von Baudarlehen betrieben wird, werden etwaige Vereinbarungen, nach denen der Mietzins von monatlich DM ca. 125,-- ganz oder teilweise im voraus zu entrichten oder sofort mit einem Finanzierungsbeitrag des Mieters zu verrechnen war, hiermit wie folgt abgeändert:

1. Der Mietzins wird in einem solchen Falle in vollem Umfange jeweils erst am Ersten eines jeden Monats fällig, und zwar bei einer Zwangsverwaltung für die Dauer der Beschlagnahme und bei einer Zwangsversteigerung von der Erteilung des Zuschlags an.
2. Soweit ein nach Ziff. 1 noch nicht fälliger Mietzinsanteil nach den bisherigen Vereinbarungen bereits durch einen Finanzierungsbeitrag des Mieters abgegolten war, wird dieser Teil des Finanzierungsbeitrages vom Vermieter dem Mieter als Darlehen geschuldet. Das Darlehen ist unverzinslich; es ist bei einer Zwangsversteigerung im Zeitpunkt der Erteilung des Zuschlages, bei einer Zwangsverwaltung im Zeitpunkt ihrer Aufhebung fällig."

Der Kläger leistete den Baukostenzuschuß. Am 15. September 1959 schloß er mit dem Vermieter den endgültigen Mietvertrag. Der Mietzins wurde auf 127 DM festgelegt. Eine bestimmte Mietzeit war nicht vereinbart.

Mündlich einigten sich Vermieter und Kläger, daß vom Mietzins monatlich 10 DM als Tilgungsrate des Baukostenzuschusses abzuziehen seien.

Am 1. April 1963 wurde die Zwangsverwaltung über das Grundstück angeordnet. Am 9. Dezember 1963 wurde es zwangsversteigert und dem Beklagten als Ersteher zugeschlagen. Sowohl der Zwangsverwalter wie der Beklagte verlangten von Anfang an den ungekürzten Mietzins von 127 DM. Der Beklagte, der sich für seinen Standpunkt auf die "Vereinbarung" vom 23. Juli 1958 stützte, drang mit dieser Rechtsauffassung in einem vor dem Amtsgericht München geführten Rechtsstreit durch. Dagegen wurde die auf eine zum 31. Dezember 1965 ausgesprochene Kündigung gestützte Räumungsklage vom Amtsgericht Nürnberg am 16. Juni 1966 mit der Begründung abgewiesen, das Mietverhältnis sei für die Laufzeit des Darlehens unkündbar. Am 15. September 1966 zog der Kläger aus.

Im vorliegenden Rechtsstreit verlangt er vom Beklagten Rückzahlung des noch offenen Teiles des Baukostenzuschusses, bei dem es sich in Wahrheit um eine Mietvorauszahlung handle. In die Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters sei der Beklagte als Ersteher des Grundstücks eingetreten. Getilgt bzw. zurückgezahlt seien bisher vom Vermieter insgesamt 950 DM. Jedoch habe der Vermieter 360 DM, nämlich die seit der Zwangsverwaltung angelaufenen Beträge nur unter Vorbehalt gezahlt. Die noch

offenstehende Forderung betrage demnach 3 000 DM weniger 590 DM = 2 410 DM.

Das Landgericht hat dem Kläger 2 050 DM nebst Zinsen zugesprochen und im übrigen die Klage abgewiesen. Die Berufung des Beklagten führte zur Abweisung der Klage in vollem Umfang. Mit der Revision strebt der Kläger die Wiederherstellung des Urteils erster Instanz an. Der Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. 1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Darlehensgewährung des Klägers stelle in Wirklichkeit eine Mietvorauszahlung dar. Diese jedenfalls mögliche Würdigung begegnet angesichts der Unverzinslichkeit und Unkündbarkeit des "Darlehens" und des tatsächlich erfolgenden Abzugs von je 10 DM vom monatlichen Mietzins keinen rechtlichen Bedenken (vgl. BGHZ 16, 31, 32; Senatsurteil vom 1. Juli 1958 - VIII ZR 120/57 - = WM 1958, 1307). Daß die Tilgungsvereinbarung nicht schriftlich getroffen wurde, ist unschädlich. Denn eine etwaige Verletzung der Formvorschrift des § 566 BGB hat nur die Kündbarkeit des Mietvertrages, nicht aber die Unwirksamkeit des formlos Vereinbarten zur Folge.

2. Wäre bei Beendigung des Mietverhältnisses noch der ursprüngliche Vermieter Vertragspartei des Klägers gewesen, so hätte er nach § 557 a Abs. 1 BGB, der in Nürnberg

seit 1. Juli 1965 gilt (Art. IV § 7 Abs. 2 2. MietÄndG; § 54 Abs. 2 MSchG in Verb. mit § 15 2. BMG; § 1 der dritten Verordnung zur Durchführung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 25. Juni 1965 = BayGVBl 1965, 95) den Mietzins zurückerstatten müssen; denn § 557 a BGB ist auf alle Mietverhältnisse anzuwenden, die bei seinem Inkrafttreten bestehen (Art. IV § 1 Abs. 1 2. MietÄndG). Das hier zu beurteilende Mietverhältnis ist erst nach dem 1. Juli 1965 aufgelöst worden.

3. In die sich aus § 557 a Abs. 1 ergebende Vermieterpflicht tritt grundsätzlich auch der Erwerber des Grundstücks ein (§ 571 BGB), und zwar auch derjenige, der das Mietgrundstück in der Zwangsversteigerung erwirbt (§ 57 ZVG). Das hat der Bundesgerichtshof für die auf § 555 BGB beruhende Verpflichtung des Vermieters zur Rückerstattung vorausbezahlten Mietzinses ausdrücklich ausgesprochen (BGHZ 16, 31, 36). Für § 557 a BGB, der den aufgehobenen § 555 ersetzt und inhaltlich erweitert hat, kann nichts anderes gelten (Pergande, Wohnraummietrecht § 557 a Anm. 3).

4. Voraussetzung der Anwendung des § 557 a Abs. 1 BGB auf den Erwerber ist allerdings, daß er die Vorauszahlungen des Mieters gegen sich gelten lassen muß (BGHZ 37, 346, 350). Nach §§ 57 ZVG, 574 BGB sind dem Erstcher gegenüber Mietvorauszahlungen nur in begrenztem Umfang wirksam. Anders ist es, wenn es sich wie hier um einen Baukostenzuschuß handelt, der zum Aufbau des Grundstücks, wenn auch nur mittelbar, tatsächlich verwendet worden ist. Ihn muß der Erstcher in Höhe des nicht abgewohnten Teiles gegen sich gelten lassen

(BGHZ 6, 202; 15, 296; 16, 31; Senatsurteil vom 25. November 1958 - VIII ZR 151/57 - = NJW 1959, 380 = WM 1959, 120).

5. Die Vertragsschließenden haben aber für den Fall der Zwangsversteigerung durch die "Vereinbarung" vom 23. Juli 1958 eine besondere Abrede getroffen. Der dort ausgesprochene Verzicht des Mieters auf Verrechnung seines Baukostenzuschusses dem Ersteher gegenüber ist inhaltlich nichts anderes als die Bestimmung, daß im Verhältnis zum Ersteher des Mietgrundstücks die geleistete Mietvorauszahlung nicht wirksam ist. Es handelt sich insoweit, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, um einen Vertrag zugunsten Dritter. Die §§ 57 ZVG, 574 BGB stehen der Wirksamkeit einer solchen Abrede nicht entgegen. Denn diese Vorschriften erlauben jedenfalls dann eine abweichende Regelung der Wirksamkeit von Mietvorauszahlungen, wenn sie sich zugunsten des Erwerbers bzw. des Erstehers des Grundstücks auswirkt.

6. Läge mit Rücksicht auf die "Vereinbarung" im Verhältnis zwischen Kläger und Beklagten tatsächlich eine wirksame Mietvorauszahlung nicht vor, so ließe sich ein Anspruch auf Rückerstattung des Mietzinses nach § 557 a Abs. 1 BGB gegen den Beklagten nicht begründen (BGHZ 37, 346, 350).

Diesem Ergebnis steht jedoch § 557 a Abs. 2 BGB entgegen. Die Vorschrift erklärt bei Mietverhältnissen über Wohnraum Vereinbarungen für unwirksam, durch die die in Abs. 1 der Vorschrift bestimmte Verpflichtung zur Rückerstattung von Mietvorauszahlungen zum Nachteil des Mieters geändert wird.

Das Berufungsgericht meint, eine solche Änderung liege hier nicht vor. § 557 a Abs. 2 BGB verbiete nur, daß der Vermieter sich selbst von der Rückzahlungspflicht des § 557 a Abs. 1 befreie. Darum handele es sich hier nicht. § 557 a Abs. 2 BGB schließe dagegen nicht aus, daß Dritte hinsichtlich der Rückerstattung von Mietvorauszahlungen begünstigt würden.

Dieser Auslegung kann nicht beigetreten werden. Sie ist schon deshalb bedenklich, weil § 557a nicht auf die Beendigung der Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter, sondern auf die Beendigung des Mietverhältnisses als solchen abstellt (Roquette, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches, § 557 a Nr. 8), das durch den Eintritt des Erstehers in den Vertrag fortgesetzt wird (§§ 57 ZVG, 571 BGB).

Sie ist aber auch mit dem Zweck der Vorschrift nicht zu vereinbaren. § 557 a BGB ist ein Teil des sozialen Mietrechts. Er gilt deshalb nur für Mietverhältnisse über Wohnraum und soll verhindern, daß der Mieter, der Vorleistungen auf den Mietzins erbracht hat, bei vorzeitigem Vertragsende den nicht verbrauchten Teil seiner Vorauszahlung einbüßt. Es liegt auf der Hand, daß diese Bestimmung ihre wirtschaftliche Bedeutung gerade dann erhält, wenn der Vermieter in Vermögensverfall gerät und es deshalb zur Zwangsversteigerung des Grundstücks kommt. Es kann dahingestellt bleiben, ob, wie Roquette anzunehmen scheint, der Mieter in Fällen, in denen die Mietvorauszahlung dem Ersterher gegenüber nicht wirksam ist, den ursprünglichen Vermieter aus § 557 a Abs. 1 BG.

in Anspruch nehmen (Roquette aaO § 557 a Nr. 14), oder ob er wegen des Verlustes der Möglichkeit der Verrechnung seiner Vorauszahlung Schadenersatz verlangen könnte (vgl. Senatsurteil vom 6. Juli 1966 - VIII ZR 169/64 - = IM BGB § 535 Nr. 33 = NJW 1966, 1703 = BGHWarn 1966 Nr. 159 = WII 1966, 1043). In jedem Falle wäre die Durchsetzbarkeit eines solchen Anspruchs wegen des Vermögensverfalls des Vermieters zumindest gefährdet. Gerade bei einer solchen Lage muß sich der Zweck der Vorschrift, die Sicherung der Rückerstattung der für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses vorausbezahlten Miete, bewähren, und schon deshalb ist die Anwendung des § 557 a Abs. 2 BGB im Verhältnis zwischen Mieter und Ersterher des Mietgrundstücks geboten. Da die "Vereinbarung", wie ausgeführt wurde, im Ergebnis auf einen Ausschluß der Erstattung der Mietvorauszahlung durch den Ersterher hinausläuft, ist sie deshalb jedenfalls seit dem Inkrafttreten des § 557 a BGB nach Absatz 2 dieser Vorschrift unwirksam.

7. Nichts anderes gilt für Nr. 2 der "Zusatzvereinbarung" vom 23. Juli 1958, deren Sinn und Zweck ersichtlich dahin geht, den Mieter im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks wegen seiner Mietvorauszahlung auf einen Anspruch gegen den Vermieter zu beschränken. Das ist aus den dargelegten Gründen nicht zulässig (§ 557 a Abs. 2 BGB).

8. Vor dem klaren Gesetzesbefehl des § 557 a Abs. 2 BGB muß das Bestreben des Vermieters und der kreditgebenden Bank zurücktreten, durch Ausschluß der Mietzinskürzung und der Rückerstattungspflicht im Falle vorzeitiger Beendigung

des Vertrages für etwaige Interessenten in der Zwangsversteigerung den Anreiz zu schaffen, ein möglichst hohes Gebot abzugeben.

II. Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben. Eine abschließende Entscheidung ist jedoch nicht möglich, weil die Höhe des nach § 557 a Abs. 1 BGB zu erstattenden Betrages unter Umständen davon abhängt, ob der Beklagte die Beendigung des Mietverhältnisses zu vertreten hat. Dazu liegen voneinander abweichende Parteibehauptungen vor. Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus mit Recht - hierzu bislang keine Feststellungen getroffen. Der Rechtsstreit war deshalb an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen. Ihm war auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen, die vom Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Haidinger

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier