

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

WoBindG 1965 § 9; PreisstopVO § 2; I.BMG § 29 Abs. 2

Zur Gültigkeit einer Abstandsvereinbarung zwischen dem weichenden Mieter einer preisgebundenen Neubauwohnung und seinem Mietnachfolger.

BGH, Urt. v. 28. Oktober 1981 - VIII ZR 152/80 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 152/80

URTEIL

Verkündet am

28. Oktober 1981

B a j e r,
Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Kontoristin Elke Elfriede St[REDACTED] geb. R[REDACTED], B[REDACTED]
in H[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Hausfrau Gisela F[REDACTED], M[REDACTED] in Be[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Oktober 1981 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Hiddemann, Wolf, Treier und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts Berlin vom 31. Januar 1980 und das Urteil der Zivilkammer 9 des Landgerichts Berlin vom 9. Juli 1979 im Kostenpunkt und in der Hauptsache, soweit über die Klageforderung zum Nachteil der Klägerin entschieden worden ist, abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin über den durch Urteil vom 9. Juli 1979 zuerkannten Betrag von 757,-- DM nebst Zinsen hinaus weitere 4.743,-- DM neben 4 % Zinsen seit dem 26. September 1978 zu zahlen.

Hinsichtlich des weitergehenden Zinsanspruchs wird die Revision zurückgewiesen.

Die Verfahrenskosten werden der Beklagten zu 19/20 und der Klägerin zu 1/20 auferlegt.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Klägerin hatte eine preisgebundene Sozialwohnung in dem 1975 erbauten Haus Ma [REDACTED], Be [REDACTED], gemietet. Im Sommer 1978 gab sie diese Wohnung auf. An der Anmietung war die Beklagte interessiert.

Am 23. Juli 1978 schlossen die Parteien einen schriftlichen Vertrag über die Übernahme von der Klägerin gehörigen Möbeln und anderen Einrichtungsgegenständen durch die Beklagte zum Preis von 9.000,-- DM. Mit Abschluß des Mietvertrages zwischen der Beklagten und der Vermieterin sollten der Vertrag wirksam und der Kaufpreis fällig werden. Der Mietvertrag zwischen der Beklagten und der Vermieterin kam mit Wirkung vom 1. September 1978 zustande.

Die Beklagte zahlte nur 3.500,-- DM und verweigerte die Restzahlung mit der Behauptung, der Wert der übernommenen Einrichtungsgegenstände betrage allenfalls 3.500,-- DM. Die Klägerin klagte den Restbetrag von 5.500,-- DM ein. Im Wege der Widerklage machte die Beklagte Schadensersatz wegen verspäteter Übergabe der Wohnung in Höhe von 286,-- DM geltend.

Nach Durchführung der Beweisaufnahme über den Wert der übernommenen Gegenstände erkannte die Beklagte die Klageforderung in Höhe von 757,-- DM an. Das Landgericht verurteilte sie gemäß ihrem Anerkenntnis. Im übrigen wies es die Klage ab. Die Widerklage wies es in vollem Umfang ab.

Die Berufung der Klägerin blieb erfolglos. Auf die Anschlußberufung der Beklagten wurde sie zur Zahlung von 286,-- DM nebst Zinsen verurteilt.

Mit der zugelassenen Revision, die sie hinsichtlich der Widerklage zurückgenommen hat, verfolgt die Klägerin den Klageanspruch weiter, soweit ihm noch nicht entsprochen worden ist. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

I. Das Berufungsgericht hält die Vereinbarung der Parteien vom 23. Juli 1978 für teilweise unwirksam. Im Anschluß an das landgerichtliche Urteil schätzt es den Wert der von der Klägerin an die Beklagte verkauften Einrichtungsgegenstände auf 4.257,-- DM. In dieser Höhe, so führt es aus, sei der von den Parteien geschlossene Kaufvertrag wirksam, im übrigen aber wegen Verstoßes gegen den für preisgebundenen Wohnraum allgemein geltenden § 2 der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen (Preisstop VO) vom 26. November 1936 (RGBl. I 955 = BGBl. III 720 - 5) unwirksam, denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGHZ 12, 71 und 18, 325) seien nach dieser Vorschrift Abstandszahlungen als mittelbare Mieterhöhungen auch dann verboten, wenn sie nicht an den Vermieter, sondern an den weichenden Mieter gezahlt würden. § 29 Abs. 2 Erstes Bundesmietengesetz (1. BMG), der auf Neubauwohnungen nicht unmittelbar anzuwenden sei, lasse erkennen, daß diese Verordnung im Bereich preisgebundener Wohnungen weiterhin gelte.

II. Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Die zwischen den Parteien geschlossene Vereinbarung mag zwar eine in die Form eines Kaufvertrages gekleidete Abstandsvereinbarung darstellen. Sie verstößt aber nicht gegen mietpreisrechtliche Bestimmungen.

1. § 29 Abs. 2 1. BMG greift hier nicht ein, weil die fragliche Wohnung keine Altbauwohnung ist. Das in Berlin noch geltende Erste Bundesmietengesetz ist nur auf Wohnungen anzuwenden, die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind (§ 1 Abs. 1 1. BMG).

2. Auch aus der Preisstopverordnung ergibt sich nicht die Unzulässigkeit der Vereinbarung der Parteien. Sie ist nämlich auf Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, nach § 36 Abs. 2 der Neubaumietenverordnung (NMVO) 1962 vom 19. Dezember 1962 (BGBl. I 753) nicht mehr anzuwenden. Zum Erlaß dieser Bestimmung war der Verordnungsgeber ermächtigt nach § 48 Abs. 1 c des Ersten Wohnungsbaugesetzes i.d.F. vom 25. August 1953 (BGBl. I 1047), zuletzt geändert durch Art. V Nr. 4 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl. I 389). Die Ermächtigung war nach Inhalt, Zweck und Ausmaß hinreichend bestimmt. Auch für den Fall, daß der Preisstopverordnung Gesetzesrang zukam, konnte diese deshalb durch den Verordnungsgeber in dem in der Ermächtigung vorgesehenen Umfang für nicht mehr anwendbar erklärt werden (vgl. zur Zulässigkeit von sogenannten gesetzesändernden Rechtsverordnungen Wolff AöR 78, 194, 203 und JZ 1954, 628). Den Ermächtigungsumfang überschreitet § 36 Abs. 2 NMVO 1962 nicht.

Die Neubaumietenverordnung 1962 galt gemäß § 38 auch in Berlin. Zwar ist sie durch § 34 Abs. 1 der Neubaumietenverordnung 1970 vom 14. Dezember 1970 (BGBl. I 1660) aufgehoben worden. Hieraus folgt indessen nicht, daß die Preisstopverordnung wieder anzuwenden sei. Vielmehr bestimmt sich das Mietpreisrecht für preisgebundene Neubauwohnungen ausschließlich nach den speziell hierzu ergangenen Vorschriften.

3. Auf die von den Parteien gemietete Wohnung sind die Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (BGBl. I 137) anzuwenden.

Nach § 9 Abs. 1 WoBindG ist eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung von Wohnraum eine einmalige Leistung zu erbringen hat, vorbehaltlich der Ausnahmeregelung in den Absätzen 2 - 4 unwirksam. Diese Bestimmung betrifft, wie auch das Berufungsgericht zutreffend annimmt, nicht das Verhältnis zwischen weichendem und neuem Mieter (a.A. Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl., vor §§ 535, 536 Rdn. 135). Ihr Wortlaut spricht zwar nicht zwingend dafür, sie nur auf Abreden zwischen Vermieter und Mieter anzuwenden. Dem Zusammenhang der Vorschrift mit anderen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes und ihrer Entstehungsgeschichte ist jedoch zu entnehmen, daß von ihr nur die Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter erfaßt werden.

a) Daß in § 9 WoBindG nur Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter bzw. Verfügungsberechtigtem angesprochen sind, zeigen die §§ 25, 26 WoBindG, denn danach richten sich die möglichen Maßnahmen bei Verstößen gegen § 9 WoBindG nur gegen den Verfügungsberechtigten. Auch § 9

Abs. 7 Satz 3 WoBindG erwähnt ausdrücklich nur eine Abrede zwischen Mieter und Verfügungsberechtigtem.

b) Auch aus den Gesetzesmaterialien ist zu ersehen, daß eine Abstandsvereinbarung zwischen weichendem Mieter und Mietnachfolger von § 9 WoBindG nicht erfaßt wird. Die Begründung des Regierungsentwurfs zum Wohnungsbindungsgesetz (= Art. II des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1965, BT-Drucksache IV/2891 S. 30) führt aus, die Vorschrift entspreche inhaltlich weitgehend der Regelung in § 29 Abs. 1 und § 29 a 1. BMG. Diese Bestimmungen betreffen, wie der Unterschied zur Fassung des § 29 Abs. 2 1. BMG zeigt, nur Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter bzw. Verfügungsberechtigtem. Im Bericht des Ausschusses für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung zum Entwurf des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1965 (BT-Drucksache IV/3634 S. 11) wird zusätzlich auf den Einklang mit § 28 Erstes Wohnungsbaugesetz und § 50 Zweites Wohnungsbaugesetz verwiesen. Beide Vorschriften betreffen nur Leistungen an den Vermieter.

c) Von der Aufnahme einer dem § 29 Abs. 2 1. BMG entsprechenden Regelung wurde abgesehen. Das hätte aber geschehen müssen, um Abstandsvereinbarungen zwischen weichendem und neuem Mieter zu erfassen, nachdem die Neubaumietenverordnung 1962 § 2 PreisstopVO für nicht mehr anwendbar erklärt hatte. Eine ausdrückliche Regelung wäre auch deshalb geboten gewesen, weil bis zum Inkrafttreten des Ersten Bundesmietengesetzes trotz der Entscheidung BGHZ 12, 71 sehr umstritten war, ob Abstandszahlungen an den weichenden Mieter der Preisstopverordnung unterlagen (vgl. Senatsurteil vom 22. Dezember 1976 - VIII ZR 221/75 = WM 1977, 345 unter II. 2.; Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, 1. BMG § 29 Anm. 1 und 6) und die bis dahin bestehende Unsicherheit erst durch § 29 Abs. 2 1. BMG beseitigt worden ist.

Die Entscheidung des Gesetzgebers, eine dem § 29 Abs. 2 1. BMG entsprechende Regelung nicht in das Wohnungsbindungsgesetz aufzunehmen, bedeutet daher, daß eine Abstandsvereinbarung zwischen dem weichenden Mieter einer preisgebundenen Neubauwohnung und seinem Mietnachfolger preisrechtlich nicht zu beanstanden ist.

4. Bei dieser Sachlage verbietet sich eine analoge Anwendung des § 29 Abs. 2 1. BMG auf Abstandsvereinbarungen zwischen Mietern von Wohnungen, die dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegen. Im übrigen lassen mietpreisrechtliche Bestimmungen als Ausnahmenvorschriften ohnehin eine entsprechende Anwendung nicht zu. Sollte sich ergeben, daß ein nicht wünschenswerter Markt unter Mietern von Sozialwohnungen besteht, so ist es Sache des Gesetzgebers, gegebenenfalls korrigierend einzugreifen.

III. Das Berufungsurteil kann auch aus anderen Gründen nicht aufrechterhalten werden.

Als nach § 138 Abs. 1 oder 2 BGB nichtig kann der Vertrag vom 23. Juli 1978 nicht angesehen werden. Selbst wenn davon ausgegangen werden müßte, daß ein objektives Mißverhältnis zwischen dem Kaufpreis und dem nach den rechtsirrtumsfreien Feststellungen des Berufungsgerichts mit 4.257,-- DM anzunehmenden tatsächlichen Wert der Einrichtungsgegenstände besteht, kann Wucher oder Sittenwidrigkeit aus anderen Gründen nicht angenommen werden. Voraussetzung hierfür wäre nämlich, daß die Klägerin sich des Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung bewußt war (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB, 40. Aufl. § 138 Anm. 4 a cc, 2 a m.w.N.). Hierfür hat aber die Beklagte, die die Darlegungslast für das Vorliegen der tatsächlichen Voraussetzungen des § 138 BGB trägt, nichts dargetan.

Selbstverständlich ist die Kenntnis von dem Bestehen eines auffälligen Mißverhältnisses nicht, wenn - wie geboten - berücksichtigt wird, daß die Möbel nach den von der Klägerin vorgelegten Unterlagen erst etwa zwei Jahre alt waren, nach dem vom Landgericht erhalten Sachverständigengutachten ein Anschaffungswert von 9.299,-- DM zugrunde zu legen ist und der Verkaufswert von gebrauchten Wohnungseinrichtungen von ihren Eigentümern häufig höher als im Handel üblich eingeschätzt wird.

IV. Nach allem ist die Revision begründet. Das Berufungsurteil ist aufzuheben. Da weitere Feststellungen nicht erforderlich sind, kann der Senat in der Sache selbst erkennen.

Gemäß § 433 BGB kann die Klägerin von der Beklagten die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises in voller Höhe verlangen. Unter Berücksichtigung des aufgrund des Teilerkenntnisses der Beklagten vom 9. Juli 1979 zuerkannten Betrages verbleibt zugunsten der Klägerin ein Betrag von 4.743,-- DM. Dieser ist erst vom 26. September 1978 ab zu verzinsen, weil sich die Beklagte erst von diesem Tag ab in Verzug befindet; im Schreiben ihres Anwaltes vom 15. September 1978 hatte sie der Beklagten eine Zahlungsfrist bis zum 25. September 1978 setzen lassen.

Die Kostenentscheidung ergeht nach § 92 ZPO und, soweit die Beklagte ihre Revision zur Widerklage zurückgenommen hat, nach § 566 ZPO in Verbindung mit § 515 Abs. 3 Satz 1 ZPO.

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Wolf

Treier

Dr. Brunotte