

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

BGB §§ 134, 557 a; Ges. zur Änderung des II.WoBauG,
anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über
die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen v. 21.Ju-
li 1961, BGBl I 1041, Art. VI

Eine Vereinbarung, wonach der Mieter bei vorzeitiger
Beendigung des Mietvertrages die sofortige Rückzah-
lung eines Mieterdarlehens nicht verlangen kann, ist
nichtig, wenn das Darlehen zinslos gewährt wurde
und nur mit 2 % jährlich zu tilgen ist.

BGH, Urt. v. 23. Juni 1971 - VIII ZR 166/70 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 166/70

URTEIL

Verkündet am
23. Juni 1971
Scheibl,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Rentners Franz E [REDACTED] in
H [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],
2. der Hausfrau Frieda E [REDACTED]
geb. Ma [REDACTED], ebenda,

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

den Kaufmann Hans-Dieter H a [REDACTED] in H [REDACTED],
K [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Juni 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Messner, Mormann, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

I. Auf die Revision der Kläger wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 22. Juli 1970 dahin geändert:

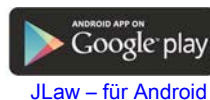
1. Unter Abänderung des Urteils der Zivilkammer 11 des Landgerichts Hamburg vom 13. Februar 1970 wird der Beklagte verurteilt, an die Kläger 2 237,25 DM nebst 4 % Zinsen seit 29. Oktober 1969 zu zahlen.
2. Die weitergehende Klage wird abgewiesen.
3. Im übrigen wird die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

II. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand:

Der frühere, inzwischen verstorbene Beklagte (im folgenden: Der Beklagte), an dessen Stelle im Revisionsverfahren sein Sohn und Alleinerbe Hans-Dieter Ha[REDACTED] getreten ist, vermietete den Klägern, Eheleuten, mit schriftlichem Vertrag vom 17. April 1969 eine Neubauwohnung in H[REDACTED]-S[REDACTED]. Die Kläger zahlten ein Mieterdarlehen von 7 000 DM. Dazu war in § 23 des Mietvertrages bestimmt:

"Das Darlehn wird mit 2 % jährlich ab Bezugsfertigkeit des Hauses vom Vermieter getilgt. Diese Tilgung ist nicht auf die Miete anrechenbar, lediglich der Einfachheit halber ist dieser Betrag von der Miete zu kürzen. Dem Vermieter steht ein jederzeitiges Kündigungsrecht dieses Darlehns zu. Die Laufzeit des Darlehns steht in keiner Verbindung mit der Dauer des Mietverhältnisses. Für die Dauer des Mietverhältnisses gilt § 3 des Mietvertrages. Im Falle der Auflösung des Mietvertrages durch den Mieter steht dem Mieter eine sofortige Rückzahlung des Darlehnsrestes nur zu, wenn der Nachmieter eine entsprechende Zahlung leistet, sonst stehen ihm nur die jährlichen Tilgungsbeträge zu."

Auf Betreiben der Kläger endete das Mietverhältnis im Juni 1969. Der Mietnachfolger übernahm das Mieterdarlehen in Höhe von 4 500 DM. Diese Summe abzüglich Fahrstuhlbenutzungskosten und Überweisungsgebühren zahlte der Beklagte an die Kläger aus. Am 1. Juli 1969 schrieb er den Klägern, der vom Mietnachfolger nicht übernommene Darlehensbetrag von 2 231,82 DM werde mit je 49,62 DM am 30. Juni eines jeden Jahres getilgt werden.

Die Kläger verlangen Rückzahlung des restlichen Darlehens, das nach ihrer Auffassung mit der Beendigung des Mietvertrages fällig geworden ist, außerdem 40 DM für zu Unrecht einbehaltene Fahrstuhlbenutzungskosten und 10 DM zu Unrecht abgezogener Überweisungsgebühren, insgesamt also 2 281,82 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat sie bis auf einen Betrag von 5,43 DM abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, gegen die vom Beklagten zuletzt berechneten Fahrstuhlkosten von 44,57 DM hätten die Kläger nichts mehr eingewandt. Diesen Betrag habe der Beklagte bei der Darlehensrückzahlung somit einbehalten dürfen. Unberechtigt habe er dagegen 5,43 DM für Überweisungsgebühren einbehalten. Den geschuldeten Darlehensbetrag habe er nach § 270 Abs. 1 BGB den Klägern auf seine Kosten übermitteln müssen.

Das Berufungsgericht führt weiter aus, Art. VI des Gesetzes zur Änderung des zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbau-rechtlicher Vorschriften und über die Rückzahlung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (BGBl I S. 1041), jetzt in der Fassung des Art. I § 5 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts vom 24. August 1965 (BGBl I S. 969), sei hier nicht anwendbar, weil ein verlorener Baukostenzuschuß angesichts der Rückzahlungsvereinbarung in § 23 des Mietvertrages nicht vorliege. Auch von einer Umgehung dieser Vorschrift könne nicht gesprochen werden. § 557 a BGB sei gleichfalls nicht anwendbar. Die Parteien hätten ein Mieterdarlehen und keine Mietvorauszahlung vereinbart, was sich insbesondere daraus ergebe, daß in § 23 des Mietvertrages die Rückzahlungsverpflichtung des Beklagten von der Dauer des Mietvertrages getrennt worden sei. Auch insoweit fehle es an einer Gesetzesumgehung.

II. Eine Begründung dafür, warum die Abweisung der Klage in Höhe der vom Beklagten bei der Darlehensrückzahlung abgezogenen Fahrstuhlgebühren das Gesetz verletzen soll, hat die Revision nicht gegeben. Rechtsfehler sind insoweit nicht ersichtlich, so daß es in diesem Umfang bei der Abweisung der Klage bleiben muß.

III. Im übrigen hat die Revision Erfolg.

Ob die Auffassung des Berufungsgerichts, eine Mietvorauszahlung der Kläger liege nicht vor, einer rechtlichen Nachprüfung standhalten würde, kann dahinstehen. Auf die Auslegungsgrundsätze, die der Bundesgerichtshof zu dieser Frage aufgestellt hat, wird verwiesen (BGHZ 16, 31, 32; 53, 35, 37; Senatsurteil vom 11. März 1970 - VIII ZR 96/68 = WM 1970, 684 = NJW 1970, 1124, jeweils mit Nachweisen; neuerdings BGHZ 54, 347, 349).

Selbst wenn die Parteien ein echtes Darlehen vereinbart hätten, müßte die Klage Erfolg haben.

1. § 557 a BGB ist ein Teil des sozialen Mietrechts (BGHZ 53, 35, 39). Er soll, wie sein Absatz 2 zeigt, sicherstellen, daß der Mieter von Wohnraum, der im Hinblick auf die angestrebte Raumüberlassung Vorleistungen erbracht hat, diese, soweit sie bei Vertragsende noch nicht abgewohnt sind, auf jeden Fall alsbald in vollem Umfang und nicht etwa nur ratenweise zurückerhält, es sei denn, daß die Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter nicht zu vertreten und dieser nicht bereichert ist.

Die Absicht des Gesetzgebers, den Wohnungsmieter vor dem wirtschaftlichen Verlust von im Hinblick auf ein Mietverhältnis gegebenen Zuschußleistungen zu schützen, wird noch deutlicher durch die Bestimmungen des Artikels VI des Gesetzes vom 21. Juli 1961 (BGBI I S. 1041), die sogar die Rückerstattung eines

sog. verlorenen Baukostenzuschusses, den ein Wohnungsmieter gegeben hat, bei vorzeitigem Vertragsende anordnen und eine zum Nachteil des Mieters getroffene abweichende Vereinbarung für unwirksam erklären (Art. VI §§ 1, 5). Die Beschränkung der Haftung des Vermieters auf die vorhandene Bereicherung (Art. VI § 1 Abs. 2) ist durch das zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 (BGBl I S. 457) neu geregelt worden. Dieses Gesetz, durch das neben einer Reihe anderer Vorschriften des sozialen Mietrechts auch § 557 a in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügt worden ist, hat die Regelung der Bereicherungshaftung des Vermieters auf Rückerstattung verlorener Baukostenzuschüsse der Fassung des § 557 a BGB angepaßt. Sowohl für den Tatbestand der Mietvorauszahlung wie für den des verlorenen Baukostenzuschusses gilt jetzt bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses, daß der Vermieter den nicht "abgewohnten" Teil nach den Regeln des § 347 BGB oder, soweit er die Beendigung des Vertrages nicht zu vertreten hat, nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten hat.

Daraus, daß durch das Gesetz vom 14. Juli 1964 für Mietvorauszahlungen und verlorene Baukostenzuschüsse eine inhaltlich gleiche Regelung getroffen worden ist, ergibt sich zugleich, daß jedenfalls seither hinsichtlich der Bereicherungshaftung des Vermieters bei Baukostenzuschüssen für Wohnungen nichts anderes gilt als bei Mietvorauszahlungen, daß nämlich, wie der erkennende Senat zu § 557 a BGB ent-

schieden hat (BGHZ 54, 347, 351), die Frage, ob der Vermieter bereichert ist, sich allein danach bestimmt, ob der Zuschuß noch in seinem Vermögen wirtschaftlich vorhanden ist. Mit anderen Worten: Artikel VI § 1 Satz 2 enthält in seiner derzeitig geltenden Fassung, die durch Artikel I § 5 Nr. 2 des Gesetzes vom 24. August 1965 (BGBl I S. 969) insoweit nicht geändert worden ist, in Bezug auf das Bereicherungsrecht eine Rechtsfolgeverweisung und keine Rechtsgrundverweisung.

2. Bei der im Rahmen des sozialen Mietrechts gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise ergibt sich aus den Vorschriften über Mietvorauszahlungen und verlorene Baukostenzuschüsse, daß der Vermieter von Wohnraum, wenn das Mietverhältnis vorzeitig endet, eine nicht abdingbare Verpflichtung hat, den nicht abgewohnten Betrag in einer Summe zurückzuerstatten, falls der Mieter den Zuschuß zinslos gewährt hat und nach den getroffenen Vereinbarungen eine Rückzahlung des Geleisteten entweder überhaupt nicht oder nur in auf den Mietzins anrechenbaren Raten verlangen kann. Dieser Schutz kann dem Mieter nicht dadurch genommen werden, daß auf der einen Seite durch eine sehr langfristige Rückzahlungsvereinbarung mit niedrigen Rückzahlungsraten die Verwirklichung der Tatbestandsmerkmale des verlorenen Baukostenzuschusses vermieden, und auf der anderen Seite durch voneinander abweichende Laufzeiten des Darlehens und des Mietvertrages der Zuschußleistung des Mieters der Charakter der Mietvorauszahlung genommen wird.

Der Vermieter würde sonst gerade das erlangen, was das Gesetz ihm durch Artikel VI des Gesetzes vom 21. Juli 1961 und durch § 557 a BGB versagt, nämlich die zinslose Nutzung vom Mieter aus Anlaß des Vertragsschlusses gegebener Mittel ohne entsprechende Gewährung des Mietgebrauchs, und der Mieter würde umgekehrt genau den wirtschaftlichen Verlust hinnehmen müssen, vor dem ihn der Gesetzgeber durch die genannten Vorschriften schützen will.

Die in § 23 des Mietvertrages getroffene Regelung erweist sich daher als Umgehung der genannten Vorschriften und ist demnach gemäß § 134 BGB insoweit nichtig, als sie den Rückzahlungsanspruch der Kläger vereitelt. Darauf, ob der Beklagte sich einer Gesetzesumgehung bewußt war oder eine solche gar anstrebte, kommt es nicht an.

IV. Daß die Kläger bei Beendigung des Mietvertrages einen Betrag von 2 231,82 DM (zuzüglich der ihnen bereits erstatteten 4 500 DM) nicht abgewohnt hatten, ist unstreitig. Unstreitig ist ferner, daß der Beklagte die empfangenen 7 000 DM zum Aufbau der Mietwohnung verwendet hat. Irgendwelche Anhaltspunkte, daß die ihm dadurch zugeflossene Bereicherung entfallen sein könnte, sind weder vorgetragen noch erkennbar. Unerheblich ist im Gegensatz zur Auffassung des Beklagten auch, ob, wie er behauptet, ein anderer vertraglicher Mietzins vereinbart worden wäre, wenn der Zuschuß der Kläger von vorn-

herein als verlorener Baukostenzuschuß oder als Mietvorauszahlung geleistet worden wäre. Weder § 557 a BGB noch Artikel VI § 1 des Gesetzes vom 21. Juli 1961 machen die Höhe des vom Vermieter nach Beendigung des Mietvertrages zurückzuerstattenden Betrages davon abhängig, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe die Mietzinsvereinbarung durch die Zuschußleistung beeinflusst worden ist.

V. Nach allem ist der Beklagte verpflichtet, den Klägern weitere 2 231,82 DM nebst den beantragten Zinsen zu zahlen. Entsprechend war das angefochtene Urteil unter Zurückweisung der Revision im übrigen zu ändern. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier

Dr. Hiddemann