

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

WoBindG 1965 § 9 Abs. 1

- a) Das preisrechtliche Verbot des § 9 Abs. 1 WoBindG betrifft nicht eine Vereinbarung, nach welcher der Mieter wiederkehrende Leistungen zu erbringen hat (hier: den Mietzins für einen Kraftfahrzeugeinstellplatz).
- b) Die in einer lange nach Abschluß des Mietvertrages über preisgebundenen Wohnraum getroffenen Vereinbarung über die vorzeitige Beendigung des Wohnungsmietvertrages übernommene Verpflichtung des Mieters zur Erstattung der Aufwendungen, die dem Vermieter durch die vorzeitige Vertragsbeendigung entstehen, verstößt nicht gegen § 9 Abs. 1 WoBindG.

BGH, Urt. v. 21. Dezember 1977 - VIII ZR 189/76 KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNIS -

VIII ZR 189/76

URTEIL

Verkündet am
21. Dezember 1977
Mückenhäusen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Meh[REDACTED] Heinz M[REDACTED] KG, vertreten durch
ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Firma
S[REDACTED] Verwaltungsgesellschaft mbH, diese vertreten
durch ihren Geschäftsführer, den Baukaufmann Heinz
M[REDACTED], W[REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED] in B[REDACTED] (Kr[REDACTED]),

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

die kaufmännische Angestellte Ute K[REDACTED] geb. Me[REDACTED],
L[REDACTED]allee [REDACTED] in B[REDACTED] (Bu[REDACTED]),

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

Rechtsanwälte [REDACTED], Dr. [REDACTED]
und [REDACTED], [REDACTED]
in [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 14. Dezember 1977 durch
den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Claßen,
Merz, Treier und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

1. Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden
das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammer-
gerichts in Berlin vom 12. Juli 1976 auf-
gehoben und das Teilurteil der Zivilkammer
62 des Landgerichts Berlin vom 22. Oktober 1975
geändert:

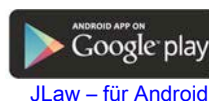
Die Beklagte wird verurteilt, an die Klä-
gerin weitere 1 080 DM und 4 % Zinsen hieraus
seit 1. April 1974 zu zahlen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungs-
und Revisionsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



Tatbestand

Die zur Heinz M■■■■-Gruppe gehörende Klägerin ist Eigentümerin der Grundstücke B■■■■-Kr■■■■, W■■■■-straße ■■ - ■■, Meh■■■■ ■■ ■■ - ■■ und Fr■■■■straße ■■■-■■■, auf denen ein Mietwohnhaus errichtet ist. Die Wohnungen sind als steuerbegünstigt anerkannt. Das Land Berlin gewährt für sie Annuitätszuschüsse.

Zu dem Haus gehört eine Parkpalette mit mehreren Ebenen, auf denen 363 Stellplätze für Kraftfahrzeuge eingerichtet sind. Das Bauaufsichtsamt Kr■■■■ von B■■■■ hatte der Klägerin aufgegeben, 182 der Stellplätze den Mietern und Besuchern der Anlagen kostenlos zur Verfügung zu stellen. Auf Antrag der Klägerin vom 2. März 1973 änderte es die Auflage mit Bescheid vom 20. Februar 1974 dahin ab, daß das Wort "kostenlos" entfiel. Die Einstellplätze werden durch die zur Heinz M■■■■-Gruppe gehörende Heinz M■■■■ GmbH & Co. Garagenvermietung KG vermietet.

Die Beklagte war im Jahre 1971 bei einer der zur Heinz M■■■■-Gruppe gehörenden Firmen als Angestellte beschäftigt. Mit Vertrag vom 13. November 1971 vermietete die Klägerin an sie die 1 1/2-Zimmerwohnung Nr. 9.6 im Hausteil W■■■■-straße ■■ ab 15. Februar 1972. Am selben Tage vermietete die Heinz M■■■■ GmbH & Co. Garagenvermietung KG an sie einen Einstellplatz (Nr. ■■■) zu einem monatlichen Mietzins von 60 DM. Die Beklagte besaß weder damals noch später ein Kraftfahrzeug. Diese Mietverträge endeten zum 28. Februar 1973. Mit Vertrag vom 7. März 1973 vermietete die Klägerin an die Beklagte die 3-Zimmerwohnung Nr. 2.5 im Hausteil W■■■■-straße ■■ bis 30. November 1981. Ebenfalls mit Vertrag vom 7. März 1973 vermietete die Heinz M■■■■ GmbH & Co. Garagenvermietung KG an die Beklagte einen Einstellplatz (Nr. ■■■) zu einem monatlichen Mietzins von 60 DM.

In § 6 der Wohnungsmietverträge vom 13. November 1971 und 7. März 1973 ist formularmäßig bestimmt:

"Laut B[REDACTED] Bauordnung hat der Vermieter einen zur Wohnung gehörenden Kraftfahrzeugabstellplatz erstellt. Für die Laufzeit des Wohnungsmietvertrages wird der Mieter deshalb gesondert einen entsprechenden Mietvertrag über einen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, Parkpalette bzw. auf dem Hof abschließen, welcher entsprechend der für den Wohnungsmietvertrag getroffenen Regelung gekündigt werden kann."

In den Mietverträgen vom 13. November 1971 und 7. März 1973 über die Pkw-Einstellplätze heißt es in § 1:

"3. Dieses Mietverhältnis muß so lange bestehen wie der zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Mieter geschlossene Wohnungs-/Geschäftsraum-Mietvertrag. Endet dieser Vertrag, so wird zum gleichen Termin der hiermit geschlossene Mietvertrag für Pkw-Einstellplätze beendet, ohne daß es einer besonderen Kündigung bedarf."

Im Jahre 1973 war die Beklagte mit der Zahlung der Miete für die Wohnung teilweise in Rückstand gekommen. Schon im Jahre 1972 und dann auch im Jahre 1973 hatte sie die Miete für die Einstellplätze mehrere Monate lang nicht gezahlt. Ende 1973 bat sie die Klägerin, sie zum 15. Dezember 1973 aus dem Wohnungsmietvertrag zu entlassen. Die Klägerin willigte ein nach Maßgabe der Vereinbarung der Parteien vom 10. Dezember 1973. In § 3 dieses Vertrages ist vereinbart:

"1. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter sämtliche Kosten zu erstatten, die im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses entstehen."

2. Dem Vermieter stehen insbesondere folgende Ansprüche zu:

- a) Verwaltungskosten für die Abnahme und Übergabe der Mietwohnung an den Nachfolger und sonstige mit der Weitervermietung entstehende Aufwendungen. Zur Begleichung dieser Forderung wird ein Pauschalbetrag in Höhe von DM 300 vereinbart.

....."

Die Beklagte zog zum 15. Dezember 1973 aus der Wohnung aus. Die Klägerin vermietete diese ab Mitte Februar 1974 anderweitig.

Mit der Klage hat die Klägerin, der die Heinz M. GmbH & Co. Garagenvermietung KG die Ansprüche aus der Vermietung der Einstellplätze abgetreten hat, restliche Miete für Wohnung und Einstellplätze sowie Auslagen in einer Gesamthöhe von 3 694,18 DM sowie die Verwaltungskostenpauschale gemäß der Vereinbarung vom 10. Dezember 1973 geltend gemacht. Nach ihrem Vorbringen sollten mit dem Betrag von 300 DM für Verwaltungskosten die zusätzlichen, außerhalb der normalen Mietzeit entstehenden Aufwendungen anlässlich des Wohnungswechsels erfaßt werden, nämlich u.a. die Kosten für die Abnahme der Wohnung, die Beaufsichtigung der Renovierung, die Neuvermietung, die Umstellung der EDV-Anlage, die Herstellung der automatischen Adressierung, das Weglegen und Anlegen von Verwaltungsakten, die Einbeziehung in die Auskunft und die Rechnungslegung gegenüber der Eigentümerin.

Das Landgericht hat durch Anerkenntnis-Teilurteil die Beklagte zur Zahlung von 1 342,88 DM rückständigem Mietzins für die Wohnung nebst Zinsen verurteilt. Durch weiteres Teilurteil hat es am 22. Oktober 1975 die Beklagte verurteilt, an die Klägerin weitere 1 210,22 DM Mietrückstand für die Wohnung nebst Zinsen und die verlangten Auslagen von 2 DM zu zahlen. Mit den Ansprüchen auf Zahlung von Mietzins für die Einstellplätze und von Verwaltungskosten hat es die Klägerin mit diesem Urteil abgewiesen.

Durch Schlußurteil, das rechtskräftig geworden ist, hat es die Beklagte zur Zahlung des restlichen Mietzinsrückstandes für die Wohnung von 359,08 DM nebst Zinsen verurteilt und der Klägerin 1/4 und der Beklagten 3/4 der Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Die Klägerin hat gegen das Teilurteil vom 22. Oktober 1975 Berufung eingelegt. Im Berufungsverhandlungstermin war die Beklagte zuletzt nicht mehr vertreten. Das Kammergericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision begehrt die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung der rückständigen Miete für die Einstellplätze und der Verwaltungskosten. Die Beklagte war im Revisionsverfahren anwaltlich nicht vertreten.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht nimmt an, die Miete für die Wohnungen sei nach § 88 b Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (2. WoBauG) preisgebunden gewesen. Diese Ansicht, die von der Revision nicht angegriffen wird, ist nicht zu beanstanden.

a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sind die Wohnungen als steuerbegünstigt anerkannt und sind für sie auf Antrag der Klägerin Aufwendungszuschüsse durch das Land Berlin gewährt worden, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne des 2. WoBauG gelten. Das Berufungsgericht hat zwar nicht ausdrücklich festgestellt, daß die Klägerin sich für die Dauer der Zweckbestimmung verpflichtet habe, die geforderten Wohnungen höchstens zu einem Entgelt zu vermieten, das die zur Deckung der laufenden

Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) nicht übersteigt. Aus dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe ergibt sich aber, daß die Klägerin eine solche Verpflichtung eingegangen ist. Die gesetzliche Folge dieser Verpflichtung ist die Bindung der Klägerin an die Kostenmiete als höchst zulässige Miete (§ 88 b Abs. 2 2. WoBauG).

b) Der Umstand, daß die Aufwendungszuschüsse nicht aus Bundesmitteln stammen, sondern vom Land Berlin aus dessen Vermögen zur Verfügung gestellt wurden, steht der Annahme der Mietpreisbindung nach § 88 b Abs. 2 2. WoBauG nicht entgegen. § 88 2. WoBauG unterscheidet sowohl in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1968 (BGBl I 821) wie der des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1971 (BGBl I 1993) nicht zwischen Zuschüssen des Bundes oder der Länder. § 88 b 2. WoBauG setzt nicht mehr voraus, als daß vom Bauherrn Mittel nach § 88 2. WoBauG in Anspruch genommen worden sind. Der Gesetzgeber hat eine Beschränkung auf Förderungsmaßnahmen des Bundes offensichtlich auch nicht gewollt. Das ergibt sich auch daraus, daß er dem Vorschlag des Bundesrates, die Vorschriften der §§ 88 a und 88 b 2. WoBauG auf Förderungsmaßnahmen des Bundes zu beschränken (Bundesratsdrucks. 158/71 S. 7), nicht gefolgt ist.

2. Das Berufungsgericht meint, die Ansprüche auf Zahlung von Miete für den am 7. März 1973 an die Beklagte vermieteten Einstellplatz seien nicht zur Entstehung gelangt, weil der Mietvertrag über diesen Platz nach der gemäß § 88 b Abs. 2 2. WoBauG in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1971 anzuwendenden Vorschrift des § 9 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 (WoBindG = Art. II des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1965 vom 24. August 1965,

BGBI I 945; hier anzuwenden in der Fassung des Gesetzes vom 28. Januar 1972 - BGBI I 93) als Koppelungsgeschäft im Hinblick darauf unzulässig gewesen sei, daß die Klägerin die Vermietung der Wohnung von dem Abschluß eines Mietvertrages über einen Einstellplatz abhängig gemacht habe. Da die Klägerin der Beklagten keine Wahl gelassen habe, die Wohnung mit oder ohne Einstellplatz zu mieten, habe die Beklagte dadurch, daß sie dem Verlangen der Klägerin auf Abschluß des Mietvertrages über den Einstellplatz nachgekommen sei, eine einmalige Leistung im Sinne des § 9 WoBindG erbracht.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Allerdings ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht die Auffassung vertreten hat, § 9 WoBindG gelte auch für die Mietverträge der Parteien. Das ergibt sich aus § 88 b Abs. 2 2. WoBauG.

b) Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts steht aber § 9 WoBindG der Wirksamkeit des Mietvertrages über den Einstellplatz nicht entgegen.

aa) Von der Vorschrift werden nämlich nur Vereinbarungen erfaßt, nach denen der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen hat. Verträge, durch die der Mieter sich wie hier zu wiederkehrenden Leistungen verpflichtet, fallen nicht darunter (vgl. Fischer/Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbindungsgesetz § 9 Anm. 2 für die laufenden Schönheitsreparaturen sowie zu § 29 a 1. BMG, dem die Vorschrift des § 9 WoBindG nachgebildet ist, Fischer/Dieskau/Pergande/Wormit, Das Bundesmietrecht, 1. BMG

§ 29 a Anm. 2 und Roquette Bundesmietgesetze 3. Aufl., 1. BMG § 29 a Rdn. 12). Der Begriff der einmaligen Leistung ist eindeutig. Gemeint sein kann damit nicht, wie das Berufungsgericht annimmt, daß der Mieter veranlaßt wird, dem Abschluß eines weiteren Schuldverhältnisses zuzustimmen, aus dem die Verpflichtung zur Erbringung wiederkehrender Leistungen folgt. Wäre das gewollt gewesen, hätte der Gesetzgeber das Tatbestandsmerkmal "einmalig" nicht in § 9 Abs. 1 WoBindG aufzunehmen brauchen. Es hätte dann genügt, schlechthin Leistungen für preisrechtlich unzulässig zu erklären, die aus einer Vereinbarung herrühren, die der Mieter mit Rücksicht auf den Abschluß eines Wohnungsmietvertrages zu erbringen hat. § 9 Abs. 1 WoBindG ist deshalb hier nicht anwendbar, ohne daß es darauf ankommt, ob diese Vorschrift überhaupt Verträge erfassen wollte, durch die der Mieter im Zusammenhang mit einem Wohnungsmietvertrag einen weiteren zusätzlichen Gebrauchsüberlassungsvertrag abschließt.

bb) Daraus, daß in dem durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 vom 21. Dezember 1973 (BGBl I 1970) eingefügten, erst am 1. Januar 1974 in Kraft getretenen und deshalb hier nicht anwendbaren Abs. 7 des § 9 WoBindG bestimmt wird, die Überlassung eines Stellplatzes sei nicht als unzulässiges Koppelungsgeschäft anzusehen, folgt nicht, daß vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung ein mit einem Mietvertrag über eine Wohnung gekoppelter Mietvertrag über einen Stellplatz unzulässig war. Die Gesetzesmaterialien ergeben, wie das Berufungsgericht selbst zutreffend ausführt, hierfür nichts. Abs. 7 regelt nach Auffassung des Senats vielmehr erstmals die preisrechtliche Unzulässigkeit auch gewisser wiederkehrender Leistungen. Deshalb war es sinnvoll, Mietverträge über Garagen und Stellplätze auszunehmen.

cc) Ob sich nicht schon aus § 27 der Neubaumietenverordnung 1970 vom 14. Dezember 1970 - BGBI I 1660 (NMVO), wonach der Vermieter neben der Wohnungsmiete für die Überlassung eines Stellplatzes ein angemessenes Entgelt verlangen kann, die Zulässigkeit des Mietvertrages über den Stellplatz ergibt, kann deshalb dahingestellt bleiben.

3. Den Mietvertrag vom 13. November 1971 über den Einstellplatz Nr. 249 hält das Berufungsgericht ebenfalls für unwirksam. Es führt aus:

Zwar habe bei Abschluß des Vertrages § 88 b 2. WoBauG noch nicht in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1971, sondern in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1968 gegolten, die eine Verweisung auf § 9 WoBindG nicht enthalten habe. Die Koppelung eines Wohnungsmietvertrages mit einem Mietvertrag über einen Einstellplatz sei aber bereits damals unzulässig gewesen. Das habe sich unmittelbar aus dem Sinn und Zweck der Preisbindung ergeben. Es liege deshalb nur scheinbar eine Gesetzeslücke vor, die sonst durch die entsprechende Anwendung des § 29 a Abs. 1 1. BMG und des § 9 Abs. 1 WoBindG zu schließen wäre.

Auch diese Auffassung des Berufungsgerichts trifft nicht zu. Eine Vorschrift, nach der es verboten gewesen wäre, den Abschluß eines Mietvertrages über preisgebundenen Wohnraum vom Abschluß eines Mietvertrages über einen Kraftfahrzeugabstellplatz abhängig zu machen, bestand auch zu jener Zeit nicht. Aus dem Wesen der Preisbindung folgte ein solches Verbot damals ebensowenig wie bei Abschluß der Verträge vom 7. März 1973.

4. Das Berufungsgericht meint, auch der Anspruch auf Zahlung von Verwaltungskosten in Höhe von 300 DM sei nicht

gerechtfertigt. Der Vertrag über die Verpflichtung zur Entrichtung dieses Betrages sei ebenfalls als Vereinbarung anzusehen, nach welcher die Beklagte mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung habe erbringen sollen.

Diese Auffassung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Da der Mietvertrag über eine Wohnung ein Dauerschuldverhältnis ist, erfaßt § 9 Abs. 1 WoBindG allerdings, wie das Berufungsgericht richtig ausführt, auch Leistungen, die während des Bestehens oder bei Beendigung des Mietverhältnisses erbracht werden. Verboten sind aber nur Vereinbarungen, nach denen mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung Leistungen zu erbringen sind. Die Vereinbarung vom 10. Dezember 1973, in der die Beklagte sich zur Zahlung von Verwaltungskosten verpflichtet hat, ist aber im Hinblick auf die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages und lange nach dessen Abschluß getroffen worden. Die Beklagte hat sich allerdings bereits in § 5 des Mietvertrages vom 7. März 1973 zur Zahlung von Verwaltungskosten verpflichtet, aber nur für den Fall, daß sie mit der Erfüllung ihrer Vertragspflichten im Zeitpunkt der Bezugsfreigabe in Verzug geriet. Ob diese Vereinbarung mit § 9 Abs. 1 WoBindG vereinbar ist, kann dahingestellt bleiben, weil hier ein Verzug der Beklagten bei Bezugsfreigabe nicht in Betracht kommt und die Klägerin ihren Anspruch nicht aus dem Mietvertrag, sondern aus der Vereinbarung vom 10. Dezember 1973 herleitet.

5. Nach allem konnte das angefochtene Urteil keinen Bestand haben.

Auf Antrag der Klägerin war durch Versäumnisurteil in der Sache selbst zu entscheiden (§§ 557, 331, 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Das Vorbringen der Klägerin rechtfertigt

nämlich die Ansprüche auf Zahlung der rückständigen Miete für die Einstellplätze und auf Entrichtung der Verwaltungskosten. Die Einwendungen der in zweiter und dritter Instanz säumigen Beklagten (Mangelhaftigkeit der Einstellplätze und Zurückbehaltungsrecht wegen Unterlassung der Vorlage von Heiz- und Wasserkostenabrechnungen) durften bei der Versäumnisentscheidung nicht berücksichtigt werden (§ 331 Abs. 2 ZPO). Das Berufungsurteil war deshalb aufzuheben. Das Teilurteil des Landgerichts vom 22. Oktober 1975 war zu ändern. Die Beklagte war zur Zahlung von 1 080 DM (780 DM rückständige Miete für die Einstellplätze und 300 DM Verwaltungskosten) nebst 4 % Zinsen hieraus seit 1. April 1974 (§§ 284 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB) zu verurteilen.

6. Die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens muß die Beklagte nach § 91 ZPO tragen. Über die Kosten des ersten Rechtszuges kann der Senat nicht befinden, weil das Schlußurteil des Landgerichts, durch das über die gesamten Verfahrenskosten erster Instanz entschieden ist, in Rechtskraft erwachsen ist und deshalb vom Revisionsgericht nicht geändert werden darf (BGHZ 20, 253, 255).

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit
des Urteils folgt aus § 708 Nr. 3 ZPO.

Braxmaier

Claßen

Merz

Treier

Dr. Brunotte