

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 202/64

URTEIL

Verkündet am

16. September 1966
Klett, Justiz-
hauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Peter Hermann A [REDACTED] in D [REDACTED], St [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma S [REDACTED] & H [REDACTED] Aktiengesellschaft, Zweig-
niederlassung in D [REDACTED], O [REDACTED]straße [REDACTED], gesetzlich
vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder Da [REDACTED] und
Dipl.-Ing. So [REDACTED], ebenda,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. September 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Golhaar, Dr. Mezger, Dr. Messner und Braxmaier für Recht erkannt:

1. Auf die Revision des Beklagten wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 12. Juni 1964 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von je 2 100 DM nebst Zinsen an die Mieter Günter R. [REDACTED] und Joachim F. [REDACTED] bestätigt hat. Insoweit wird die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

2. Der Beklagte hat 3/5 der bisher entstandenen Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Die Entscheidung über die weiteren Kosten wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin schloß am 25. Oktober 1955 mit dem Beklagten über zwei Wohnungen in seinem mit Hilfe privater Darlehen aufgebauten Haus in D. [REDACTED], St. [REDACTED]straße 11, je einen Werkförderungsvertrag. Danach gewährte

- 3 -

sie ihm je Wohnung eine "Bauhilfe" von je 7 000 DM. Sie war in monatlichen Raten auf den Mietzins zu verrechnen. Die Mietverträge waren zwischen Betriebsangehörigen der Klägerin und dem Beklagten abzuschließen. In § 4 der bis 30. November 1975 fest abgeschlossenen Werkförderungsverträge wurde die Miete für jede Wohnung mit monatlich 75,27 DM bemessen. Wörtlich heißt es dann:

"Während der Dauer dieses Vertrages ist eine Erhöhung des Mietzinses nicht zulässig."

Der Beklagte hat Grundsteuervergünstigung in Anspruch genommen. In den mit den Betriebsangehörigen der Klägerin R. [REDACTED] und F. [REDACTED] abgeschlossenen, auf 28. September bzw. 25. Oktober 1955 datierten Mietverträgen, die in § 18 ausdrücklich auf die Werkförderungsverträge Bezug nehmen, wurde eine monatliche Miete von 75,27 DM zuzüglich einer Umlage für die Anlagekosten der Zentralheizung von 25 DM (R. [REDACTED]) bzw. eine Miete von 100,27 DM (F. [REDACTED]) vereinbart. Dementsprechend haben beide Mieter in der Zeit vom 1. Mai 1956 bis 31. Mai 1963 monatlich je 100,27 DM gezahlt. Auf 1. Januar 1963 verlangte der Beklagte unter Berufung auf die Kostenmiete zunächst eine Mieterhöhung auf je 130 DM, dann auf insgesamt 151,90 DM (R. [REDACTED]) bzw. auf 158,10 DM (F. [REDACTED]). Die gegen beide Mieter erhobene Zahlungsklage hat er wieder zurückgenommen. Die Mieter haben die Klägerin ermächtigt, ihre Ansprüche auf Rückzahlung des über 75,27 DM hinausgehenden Mietzinses geltend zu machen.

Die Klägerin hat behauptet, ihre Betriebsangehörigen hätten die Mietverträge im Vertrauen darauf unterschrieben, daß ihr Inhalt mit den Werkförderungsverträgen, de-

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

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

ren Einzelheiten ihnen nicht bekannt gewesen seien, in Einklang stehe. Sie hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, zu unterlassen, je Wohnung einen höheren Mietzins als 75,27 DM zu fordern, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Strafe anzudrohen und darüber hinaus den Beklagten zu verurteilen, an die Mieter R [REDACTED] und F [REDACTED] je 2 100 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, aber den Unterlassungsanspruch zeitlich bis 30. November 1975 begrenzt. Die Berufung des Beklagten blieb erfolglos, jedoch hat das Oberlandesgericht die Urteilsformel dahin neu gefaßt, daß der Unterlassungsanspruch auf die Laufzeit der Werkförderungsverträge begrenzt werde. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt der Beklagte seine Anträge aus den Vorinstanzen weiter.

Entscheidungsgründe:

I. 1. Das Berufungsgericht hat die Zulässigkeit der Unterlassungsklage mit der Besorgnis zukünftiger Zuwiderhandlungen des Beklagten gegen das Verbot der Mieterhöhung begründet. Das entspricht der Rechtsprechung des erkennenden Senats (Urteil vom 20. Oktober 1959 - VIII ZR 136/58 = LM BGB § 241 Nr. 10). Die Revision erhebt insoweit auch keine Angriffe.

2. a) Das Berufungsgericht hat ausgeführt, das Unterlassungsbegehren sei nach § 4 des Werkförderungsver-

trages begründet. An das Verbot der Mietzinserhöhung sei der Beklagte trotz Art. X § 3 des Gesetzes vom 23. Juni 1960 über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht (Abbaugesetz) gebunden; denn diese Bestimmung sei hier nicht, auch nicht entsprechend, anwendbar.

b) Die Revision bekämpft diese Rechtsauffassung unter Hinweis auf die Ausführungen von Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit (Das Bundesmietrecht, Ergänzungslieferung 1962, Anm. 5 zu § 19 1. BMG) ohne Erfolg. Der Senat hat zu der hier zu entscheidenden Rechtsfrage in seinem Urteil vom 7. April 1965 - VIII ZR 200/65 (LM Nr. 2 zum AbbauG = WM 1965, 654) Stellung genommen und ausgesprochen, Art. X § 3 AbbauG gelte nicht für Werkförderungsverträge privater Geldgeber. Der Vermieter sei daher in Fällen dieser Art an den vereinbarten Ausschluß der Mieterhöhung gebunden. An dieser Entscheidung wird festgehalten. Auf ihre Begründung, die auch auf die von der Revision zitierte Rechtsansicht des Erläuterungswerks von Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit eingeht, wird verwiesen.

c) Auch nach § 242 BGB läßt sich die Abweisung des Unterlassungsanspruchs nicht rechtfertigen. Der Senat hat in dem genannten Urteil allerdings ausgeführt, der Vermieter könne unter Umständen eine Umgestaltung der vertraglichen Beziehungen dann verlangen, wenn die Verhältnisse sich derart zu seinem Nachteil veränderten, daß ein weiteres Festhalten am Vertrag von ihm nach Treu und Glauben nicht mehr verlangt werden könne.

Insoweit hat das Berufungsgericht ausgeführt, der Beklagte begründe die Unzulässigkeit der vereinbarten Mie-

te allein damit, daß der Konkurs des ursprünglichen Bauunternehmers und der Einbau der Zentralheizung das Bauvorhaben unvorgesehen verteuert hätten; der Beklagte habe aber nicht dargetan, daß diese Umstände vor Abschluß der Förderungsverträge nicht bekannt gewesen seien. Gegen diese Feststellungen hat die Revision keine Angriffe erhoben. Daher kann auch § 242 BGB nicht zu einer Änderung der angefochtenen Entscheidung führen.

3. Die Revision ist deshalb unbegründet, soweit sie die Abweisung der Unterlassungsklage anstrebt.

II. 1. Zu den Zahlungsansprüchen der Klägerin hat das Berufungsgericht ausgeführt, der Beklagte habe dadurch, daß er von den Mietern 25 DM mehr als in den Werkförderungsverträgen festgelegt verlangt habe, gegen das Verbot der Erhöhung des Mietzinses verstoßen. Nach § 325 BGB sei er deshalb verpflichtet, die Klägerin im Wege des Schadensersatzes wegen Nichterfüllung so zu stellen, wie sie bei gehöriger Erfüllung der Werkförderungsverträge gestanden hätte. Dabei brauche die Klägerin keinen eigenen Schaden in Form eines Geldbetrages darzutun. Sie könne im Wege der Naturalrestitution verlangen, daß vom Beklagten der tatsächliche Zustand hergestellt werde, wie wenn er ordentlich erfüllt hätte. Darauf, ob die Mieter in Kenntnis der Werkförderungsverträge 25 DM mehr gezahlt hätten, komme es nicht an; denn sie als Dritte hätten nicht auf die Einhaltung der Vertragspflichten des Beklagten gegenüber der Klägerin verzichten können.

2. Diese Ausführungen begegnen, wie die Revision mit Recht rügt, durchgreifenden Bedenken.

Das Berufungsgericht hat nicht hinreichend beachtet, daß die Werkförderungsverträge, soweit sie auf den Abschluß von Mietverträgen zwischen dem Beklagten und den Betriebsangehörigen der Klägerin gerichtet sind, Verträge zugunsten Dritter sind. Kraft dieser Verträge konnten die Mieter R [REDACTED] und F [REDACTED] vom Beklagten verlangen, beim Abschluß der Mietverträge keinen höheren Mietzins als 75,27 DM zu fordern. Vereinbarten sie eine höhere Miete, so gingen sie insoweit eine Verbindlichkeit ohne Rechtsgrund ein und können, soweit sie Mehrzahlungen leisteten und damit das Forderungsrecht des Beklagten auf Zahlung des über 75,27 DM hinausgehenden Mietzinses zum Erlöschen brachten, nach § 818 Abs. 1 BGB Herausgabe des aufgrund dieses Rechtes erlangten Betrages beanspruchen. Ein Bereicherungsanspruch stünde ihnen jedoch dann nicht zu, wenn sie bei Abschluß des Mietvertrages wußten, daß der Beklagte ihnen gegenüber verpflichtet war, keinen höheren Mietzins als 75,27 DM zu fordern. Diese Rechtsfolge ergibt sich aus § 814 BGB.

Möglicherweise stehen R [REDACTED] und F [REDACTED] auch Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten wegen Verletzung ihrer Rechte aus den Werkförderungsverträgen zu, vorausgesetzt, daß diese Vertragsverletzung schuldhaft geschah. Auch dieser Anspruch würde indessen entfallen, wenn R [REDACTED] und F [REDACTED] beim Abschluß der Mietverträge den Inhalt der Werkförderungsverträge kannten.

Steht den Mietern kein Zahlungsanspruch gegen den Beklagten zu, so entfällt auch ein eigener Anspruch der Klägerin auf Zahlung an ihre Betriebsangehörigen. Der Anspruch des Versprechensempfängers auf Leistung an den Dritten (§ 335 BGB) und der Anspruch des Dritten selbst

haben dieselbe Leistung zum Gegenstand. Wegen dieses inneren Zusammenhangs kann die Klägerin, was die Bereicherungs- und Ersatzansprüche angeht, die ausschließlich in der Person der Mieter R. [REDACTED] und F. [REDACTED] zu erfüllen sind, nichts anderes und nicht mehr verlangen als diese Mieter selbst unbeschadet ihres Rechts, vom Beklagten für die Zukunft weiterhin die Erfüllung seiner ihr gegenüber im Werkförderungsvertrag übernommenen Vorpflchtung zu fordern, an ihre Betriebsangehörigen nur zu dem dort vereinbarten Preis zu vermieten. Ein etwaiger Anspruch der Klägerin auf Ersatz ihres eigenen Schadens wegen Verletzung der Werkförderungsverträge wird dadurch zwar nicht berührt (vgl. RG HRR 1935 Nr. 342). Ein solcher Anspruch ist hier aber nicht geltend gemacht. Im übrigen ist ein Schaden der Klägerin auch nicht ersichtlich.

Das Berufungsgericht hätte deshalb nicht dahingestellt lassen dürfen, ob R. [REDACTED] und F. [REDACTED] bei Vertragschluß davon unterrichtet waren, daß sie nach dem Mietvertrag 25 DM mehr als in den Werkförderungsverträgen vorgesehn zu zahlen hatten, wie der Beklagte unter Beweisantritt behauptet hat, oder ob, wie die Klägerin unter Beweis gestellt hat, der Beklagte bei Abschluß der Mietverträge die Abweichung von den Werkförderungsverträgen verheimlicht hat.

3. Wegen dieses Rechtsfehlers war die angefochtene Entscheidung in dem aus der Urteilsformel ersichtlichen Umfang aufzuheben und die Sache zurückzuverweisen. Im übrigen war die Revision zurückzuweisen. Insoweit waren dem Beklagten nach §§ 92, 97 ZPO die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen. Die Entscheidung über die weiteren Kosten war dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier