

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

Ges. zur Änderung des II. WoBauG, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen v. 21. Juli 1961, BGBl I 1041

- a) Die gesetzliche Regelung über die Rückerstattung verlorener Baukostenzuschüsse verstößt auch insoweit nicht gegen das Rechtsstaatsprinzip, als sie sich auf vollständig abgewickelte Verträge bezieht.
- b) Die Rückerstattung eines verlorenen Baukostenzuschusses kann derjenige verlangen, der ihn geleistet hat.

BGH, Urt.v. 25. Januar 1967 - VIII ZR 207/64 - OLG Frankfurt, M
LG Frankfurt, M

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 207/64

URTEIL

Verkündet am

25. Januar 1967

Klett, Justiz-
hauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Gerichtsassessors a.D. Alfred S. [REDACTED] in F. [REDACTED]
([REDACTED]), B. [REDACTED] straße [REDACTED]

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1) die Witwe Elisabeth K. [REDACTED],

2) den Kaufmann Gustav K. [REDACTED],

in F. [REDACTED] ([REDACTED]), Z. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Januar 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 13. Mai 1964 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten sind Eigentümer des Grundstücks F (), B -straße . Das aufstehende Gebäude war im Kriege teilweise zerstört worden. Mit Schreiben vom 15. August 1951 bestätigte der inzwischen verstorbene Kaufmann Daniel E dem Erblasser und Rechtsvorgänger der Beklagten eine Vereinbarung, die zwischen beiden wegen des Wiederaufbaues des Grundstücks B -straße getroffen war. Nach dieser Vereinbarung übernahm E den Ausbau des dritten und vierten Geschosses des Hauses. Die anfallenden Wohnungen durfte er nach seinem Ermessen vergeben, während die Mietverträge zwischen dem Eigentümer und den benannten Mietern abgeschlossen werden soll-



ten. Der Rechtsvorgänger der Beklagten hatte für den Ausbau den Betrag von 40 000 DM beizusteuern. Die sonstigen für den Aufbau des Hauses erforderlichen Mittel stellte nach der Behauptung des Klägers der in England wohnende, inzwischen ebenfalls verstorbene Otto Carl C. zur Verfügung, dessen Treuhänder E. war. C. hatte durch seinen Bevollmächtigten E. auch die inzwischen wegen Vermögenslosigkeit gelöschte F. T. und E. mbH (im folgenden GmbH), deren alleiniger Geschäftsführer damals der Kläger war, mit Geldmitteln ausgestattet, damit diese den Aufbau eines Grundstücks an der Zeil durchführen konnte. Die GmbH soll nach der Behauptung des Klägers auch das hier in Frage stehende Haus B. -straße. aufgebaut haben. E. bestimmte den Kläger als Mieter einer Zweizimmerwohnung mit Zubehör im dritten Obergeschoß dieses Hauses. Der Rechtsvorgänger der Beklagten schloß darauf mit dem Kläger einen Mietvertrag über diese Wohnung für die Zeit vom 1. Januar 1952 bis 31. Dezember 1961 zu einem monatlichen Zins von 82,85 DM. Die Beklagten kündigten das Mietverhältnis zum 31. Dezember 1961 und verlangten Räumung der Wohnung. Der Kläger wurde rechtskräftig zur Räumung verurteilt (Akten 331 C 153/62 AG Frankfurt/Main). Er zog im Jahre 1963 aus der Wohnung aus.

Schon vorher hatte er Klage erhoben mit dem Antrage, die Beklagten zu verurteilen, an den Kläger einen Betrag gemäß Art. VI des Gesetzes vom 21. Juli 1961 zu zahlen, dessen Höhe vom Gericht nach freiem Ermessen festgesetzt werden sollte.

Der Kläger trug vor, von den Aufbaukosten habe C., vertreten durch E., 92 000 DM aufgebracht. Hier-

von seien auf die frühere Wohnung des Klägers 24 093,84 DM entfallen. Auf Verlangen des E[REDACTED] habe er mit Rücksicht darauf, daß die GmbH mit den Kosten des Aufbaus belastet wurde, in den Jahren 1950 bis 1952 nur ganz geringe Beträge als Geschäftsführervergütung entnommen. Ein erheblicher Teil des für den Kläger gebildeten Guthabens sei aufgrund eines Aufrechnungsabkommens auf die Aufbaukosten der Wohnung des Klägers verrechnet worden, so daß diese Kosten praktisch zu seinen Lasten gegangen seien. Überdies habe er für E[REDACTED] und dessen Vollmachtgeber Rückerstattungssachen erledigt und hieraus hohe Honorarforderungen erworben, die ebenfalls nicht befriedigt worden seien.

Der Kläger behauptet außerdem, daß er selbst einen Baukostenzuschuß von 2 500 DM an den Rechtsvorgänger der Beklagten gezahlt habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Beklagten erstreben, verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfGE 18, 70, 81) hält die in Art. VI des Gesetzes zur Änderung des II. Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen

(WoBauÄndG) vom 21. Juli 1961 (BGBl I 1041) getroffene Regelung, auf die der Kläger seinen Anspruch stützt, vom Standpunkt des Rechtsstaatsprinzips aus auch insoweit für unbedenklich, als der Zuschuß aufgrund einer vor dem Inkrafttreten des Gesetzes getroffenen Vereinbarung geleistet wurde, weil der Vermieter bei Annahme eines erlaubten verlorenen Zuschusses nach dem Grundsatz von Treu und Glauben und im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nicht damit rechnen konnte, daß ihm der volle Zuschuß auch dann erhalten bleiben würde, wenn das Mietverhältnis unvorhergesehen zu einem früheren Zeitpunkt beendet wurde, als die Parteien bei Vertragsschluß erwartet hatten. Diese Begründung trifft nicht die ebenfalls von Art. VI WoBauÄndG umfaßten Fälle, in denen das Mietverhältnis nicht vorzeitig beendet wurde. Nach dem Wortlaut von Art. VI § 1 Abs. 1 WoBauÄndG kann nämlich die Rückerstattung eines verlorenen Zuschusses auch dann in Frage kommen, wenn das Mietverhältnis die volle vereinbarte Zeit durchgehalten wurde. Der erkennende Senat hat jedoch auch bei einer solchen Fallgestaltung gegen die gesetzliche Regelung keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Nach Art. VI § 1 und § 3 WoBauÄndG kommt in einem solchen Falle eine Rückerstattung nur dann in Frage, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere der Höhe des Zuschusses und des laufenden Mietzinses, der Billigkeit entspricht. Hatte aber der Vermieter einen verlorenen Zuschuß erhalten, der nach dem das ganze Rechtsleben beherrschenden Grundsatz von Treu und Glauben nicht gerechtfertigt war, so konnte er sich in der Tat nicht darauf verlassen, daß ihm ein solcher mit der Rechtsordnung nicht in Einklang stehender Vorteil erhalten blieb. Das Gesetz, das ihn zur Rückerstattung eines solchen Zuschusses verpflichtet, spricht daher nur aus, was ohnehin rechtens war, denn wer durch die Annahme von Lei-

stungen gegen Treu und Glauben verstoßen hatte, muß sie grundsätzlich zurückgewähren. So verstanden ist also die in Art. VI WoBauÄndG vom Gesetzgeber getroffene Regelung verfassungskonform.

2. Nach Ansicht des Berufungsgerichts scheitert der Anspruch des Klägers schon daran, daß der verlorene Baukostenzuschuß nach der eigenen Darstellung des Klägers im wesentlichen nicht von ihm, sondern von C. geleistet worden sei. Der Anspruch auf Rückerstattung des von C. geleisteten Baukostenzuschusses sei aber niemals an den Kläger abgetreten worden. In Höhe des Betrages von 2 500 DM, den der Kläger selbst als Baukostenzuschuß an den Rechtsvorgänger der Beklagten gezahlt haben will, bestehe kein Rückforderungsanspruch, denn dem Rückzahlungsanspruch des Dritten, der für einen anderen ^{einen} Baukostenzuschuß gewährt habe, stehe ganz allgemein der Vorrang vor dem Anspruch des Mieters wegen des von ihm geleisteten Zuschusses zu. Dies gelte für den zu entscheidenden Fall sogar noch in erhöhtem Maße. Der von dem Kläger nach seiner Behauptung gegebene Zuschuß sei angesichts der Dauer der Mietzeit in vollem Umfange "abgewohnt" worden.

Soweit das Berufungsgericht aus den besonderen Umständen des Einzelfalles folgert, daß der von dem Kläger selbst gegebene Zuschuß vor dem Zuschuß des C. "abgewohnt" werden sollte, handelt es sich um eine tatsächliche Würdigung, die für den erkennenden Senat bindend ist, weil insoweit ein Rechtsfehler nicht zu Tage getreten und von der Revision auch nicht aufgezeigt worden ist.

Ebensowenig ist es aus Rechtsgründen zu beanstanden, daß das Berufungsgericht, der Ansicht von Roquette (NJW 1962, 121, 134) folgend, angenommen hat, der Anspruch auf

Rückerstattung des Baukostenzuschusses stehe demjenigen zu, der ihn geleistet hat. Richtig ist, daß das Gesetz keine ausdrückliche Bestimmung darüber enthält, wer rückerstattungsberechtigt ist. Schon der Wortlaut des Art. VI § 1 Abs. 1 WoBauÄndG spricht jedoch für die von dem Berufungsgericht und die von dem erkennenden Senat vertretene Ansicht, daß die Rückzahlung an den zu leisten ist, der den verlorenen Zuschuß gezahlt hat, denn hier ist ausdrücklich als Voraussetzung für den Anspruch auf Rückerstattung verlorener Zuschüsse angeführt, daß ein Mieter oder für ihn ein Dritter dem Vermieter einen solchen Zuschuß gewährt hat. Wenn es dann anschließend heißt, daß der Vermieter "die Leistung zurückzuerstatten" hat, so läßt diese Fassung den Schluß gerechtfertigt erscheinen, daß der Vermieter den Zuschuß an den zurückzahlen muß, der ihn geleistet hat. Eine solche Auslegung des Gesetzes steht auch im Einklang mit der Interessenlage, denn grundsätzlich muß dann, wenn ein geleisteter Betrag zurückzahlen ist, derjenige materiell berechtigt sein, der die Leistung bewirkt hat. Zudem würde es für den Vermieter eine unerträgliche Unsicherheit bedeuten, wenn ihm eine Prüfung dahin zugemutet würde, wem jeweils der zurückzuerstattende Zuschuß materiell zusteht. Er muß sich darauf verlassen können, daß derjenige forderungsberechtigt ist, der die Leistung bewirkt hat. Die von Fischer-Dieskau/Pergrande/Wormit (Das Bundesmietrecht, I. BMG § 29 Anm. 5) vertretene Gegenmeinung, daß der Rückerstattungsanspruch immer dem Mieter zustehe, verdient keine Billigung, denn es ist nicht einzusehen, daß der Mieter auch dann den verlorenen Zuschuß zurückerhalten soll, wenn ihn ein anderer für den Mieter geleistet hat.

Allerdings steht es dem Berechtigten frei, den Rückzahlungsanspruch an den Mieter abzutreten, der dann seinerseits den Anspruch geltend machen kann. Das Berufungsgericht sieht aber hier eine solche Abtretung nicht als erwiesen an, ohne daß die Revision hiergegen stichhaltige Rügen erhebt. Ob der verlorene Baukostenzuschuß, wie die Revision sich darzulegen bemüht, faktisch zu Lasten des Klägers gezahlt wurde, ist unerheblich. Auch wenn unterstellt wird, daß das entsprechende Vorbringen des Klägers zutreffend ist, ändert dies nichts daran, daß hier der Baukostenzuschuß nicht von dem Kläger gezahlt und der angebliche Rückerstattungsanspruch auch nicht an den Kläger abgetreten wurde.

Das angefochtene Urteil erweist sich somit als richtig, so daß die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden muß.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Dr. Mezger Mormann Braxmaier