

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

AltbaumietenVO-Berlin § 2 Abs. 2 Satz 2; I. BundesmietenG § 29

Eine einmalige Leistung, die der Mieter erbringt, ohne hierzu vertraglich verpflichtet zu sein, kann nicht zur Anwendung des § 2 Abs. 2 Satz 2 AMVOB führen.

BGH, Urt. v. 11. Januar 1978 - VIII ZR 207/76 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 207/76

URTEIL

Verkündet am
11. Januar 1978
Scheibl,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Z [REDACTED] des R [REDACTED] e.V., L [REDACTED]-
straße [REDACTED] in F [REDACTED], vertreten durch den Präsidenten
Heinrich S [REDACTED] in N [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelferin des Klägers:

Frau Annemarie U [REDACTED], Im W [REDACTED] in M [REDACTED] bei H [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Dipl.-Psychologen und Studenten der Medizin Wilfried W [REDACTED],
2. seine Ehefrau, die Lehrerin Eva W [REDACTED], A [REDACTED]-M [REDACTED] in B [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Januar 1978 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Hiddemann, Hoffmann, Wolf und Treier

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 26. August 1976 geändert.

Die Berufungen der Beklagten gegen das Teilurteil vom 30. Oktober 1975 und das den Parteien am 26. März 1976 an Verkündungs Statt zugestellte Schlußurteil der Zivilkammer 12 des Landgerichts Berlin werden zurückgewiesen.

2. Die Beklagten haben die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens, einschließlich der Kosten der Streithilfe, zu tragen.

Von Rechts wegen

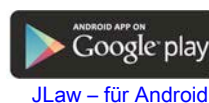
Tatbestand

Der Kläger war bis Ende 1975 Eigentümer des mit einem Mietshaus bebauten Grundstückes in B[REDACTED], A[REDACTED]-M[REDACTED]. Die Wohnungen des Hauses sind preisgebundene Altbauwohnungen.

Im Jahre 1960 vermietete der Kläger eine aus vier Zimmern mit Nebenräumen bestehende Wohnung seines Anwesens einer Frau U[REDACTED] und deren Töchtern Annemarie und Marlene. Der Mietvertrag, der zuletzt mit Annemarie U[REDACTED]



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

bestand, wurde zum 1. Oktober 1974 einverständlich aufgehoben. Auf Vorschlag von Annemarie U[REDACTED] vermietete der Kläger die Wohnung ab 1. Oktober 1974 an die Beklagten. In dem Mietvertrag übernahmen die Beklagten die Schönheitsreparaturen (§ 3 Nr. 3) sowie die Verpflichtung, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben (§ 17). In § 7 des Vertrages vereinbarten die Parteien:

"Wohnung wird übernommen wie sie steht und liegt, sie befindet sich in einem renovierten Zustand."

Diese Regelung ist mit Schreibmaschine in das Vertragsformular eingefügt. Unstreitig war die Wohnung beim Einzug der Beklagten nicht renoviert.

Die Parteien streiten darüber, ob der Kläger verpflichtet ist, den Beklagten deren Anfang 1975 gemachten Aufwendungen für die Instandsetzung der Wohnung zu erstatten.

Der Kläger hat zunächst die Feststellung begehrt, daß den Beklagten ein Erstattungsanspruch gegen ihn nicht zustehe. Die Parteien haben den Rechtsstreit hinsichtlich der Klage in der Hauptsache für erledigt erklärt, nachdem die Beklagten widerklagend die Erstattung ihrer Aufwendungen nebst Zinsen und einer Kreditbearbeitungsgebühr verlangt hatten. Das Landgericht hat die Widerklage abgewiesen und den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits und der Streithilfe - Frau Annemarie U[REDACTED] war dem Rechtsstreit als Streithelferin des Klägers beigetreten - auferlegt. Das Berufungsgericht hat den Kläger verurteilt, an die Beklagten 5 950,46 DM (5 338,40 DM Aufwendungsersatz und 112 DM Kreditbearbeitungsgebühr) nebst Zinsen zu zahlen.

Mit der - zugelassenen - Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger seinen Antrag auf Abweisung der Widerklage weiter. Auch die Streithelferin erstrebt die Abweisung der Widerklage.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht stellt fest, die Wohnung der Beklagten habe sich bei Vertragsabschluß nicht in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand befunden, weil Schönheitsreparaturen hätten vorgenommen werden und drei Fenster und die Badewanne hätten ersetzt werden müssen. Es entnimmt aus den in den §§ 7, 3 Nr. 3 und 17 des Mietvertrages getroffenen Regelungen, die Beklagten hätten sich verpflichtet, die nötigen Erstinstandsetzungen für die Wohnung auf ihre Kosten vorzunehmen. Deshalb - so meint das Berufungsgericht - handle es sich bei den mit der Widerklage geltend gemachten Aufwendungen der Beklagten um nach § 29 a des Ersten Bundesmietengesetzes (1. BMG) preisrechtlich verbotene einmalige Leistungen, deren Rückerstattung die Beklagten nach § 30 Abs. 3 1. BMG verlangen könnten.

a) Die Annahme des Berufungsgerichts, die bei Abschluß des Mietvertrages von einem Mieter übernommene Verpflichtung zur Herstellung des Zustandes, der erforderlich ist, um die Wohnung in einen zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu versetzen, stelle eine Vereinbarung dar, die auf Erbringung einer einmaligen Leistung im Sinne des § 29 a 1. BMG gerichtet sei, ist entgegen der Auffassung der Revision nicht zu beanstanden. Der Begriff der einmaligen Leistung steht im Gegensatz zu den wiederkehrenden Leistungen. Letztere unterstehen dem Verbot des

§ 29 a 1. BMG nicht (vgl. das zur Veröffentlichung bestimmte Senatsurteil vom 21. Dezember 1977 - VIII ZR 189/76; zu dem insoweit inhaltsgleichen § 9 WoBindG 1965 Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, Das Bundesmietrecht, 1. BMG § 29 a Anm. 2 und Roquette, Bundesmietengesetze, 3. Aufl., 1. BMG § 29 a Rdn. 12). Die vertragliche Übernahme der in bestimmten Abständen vorzunehmenden Schönheitsreparaturen ist deshalb keine Verpflichtung zu einer einmaligen Leistung. Dagegen wird die Vereinbarung, der Mieter habe zu Beginn des Mietverhältnisses die Wohnung in einen zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu versetzen, von der Vorschrift des § 29 a 1. BMG erfaßt (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO). Sie bezieht sich aber nur auf vertragliche Bindungen. Instandsetzungsarbeiten, die der Mieter vornimmt, ohne sich hierzu verpflichtet zu haben, fallen nicht unter § 29 a 1. BMG (vgl. die amtliche Begründung zur Regierungsvorlage zum Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960, BGBl I 389, abgedruckt - soweit hier einschlägig - bei Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO Vorbem.).

b) Mit Erfolg wendet sich die Revision aber gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagten hätten sich im Mietvertrag verpflichtet, die erforderliche Erstinstandsetzung vorzunehmen. Das Berufungsgericht gelangt zu dieser Auffassung durch Auslegung des Mietvertrages. Dies ist mit den Auslegungsregeln der §§ 157, 133 BGB nicht vereinbar.

Die Regelung in § 7 des Mietvertrages, die Wohnung werde übernommen, wie sie stehe und liege, enthält lediglich die Vereinbarung, den Beklagten stehe ein Anspruch auf Renovierung der Wohnung auf Kosten des Klägers nicht zu. Die Beklagten sind du

diese Abrede aber nicht verpflichtet worden, die Erstinstandsetzung vorzunehmen. Es stand ihnen vielmehr frei, ob sie die Wohnung herrichteten oder nicht. Daraus, daß sie in § 3 Nr. 3 des Mietvertrages die (laufenden) Schönheitsreparaturen übernommen und sich in § 17 des Mietvertrages verpflichtet haben, bei Beendigung der Mietzeit die Mietsache in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben, folgt nicht, daß sie gehalten sein sollten, auch die bereits bei Beginn des Mietvertrages notwendigen Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Beide Verpflichtungen waren - jede für sich und zusammen betrachtet - sinnvoll auch unter der Voraussetzung, daß dem Mieter die Erstinstandsetzung nicht oblag und auch der Vermieter hierzu nicht verpflichtet war. Aus dem Mietvertrag läßt sich daher eine Verpflichtung der Beklagten zur Herrichtung der Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses nicht ableiten.

2. Hilfsweise machen die Beklagten geltend, der Kläger habe deshalb, weil er unter Beibehaltung des mit dem Vormieter vereinbarten Mietzinses die Renovierung der Wohnung unterlassen habe, die ihm als Vermieter obliegende Leistung vermindert und dadurch die preisrechtlich zulässige Miete überschritten. Sie meinen, der Kläger sei aus diesem Grund um die Beträge, um welche der Mietzins hätte gesenkt werden müssen, ungerechtfertigt bereichert. Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus mit Recht - über den Hilfsanspruch nicht entschieden. Es hat in einer Hilfsbegründung aber die Auffassung vertreten, den Beklagten stände ein Bereicherungsanspruch zu, wenn die Annahme, die Beklagten hätten die Erstinstandsetzung vertraglich übernommen, nicht gerechtfertigt wäre.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist auch der Hilfsanspruch der Beklagten nicht begründet.

Rechtsgrundlage für diese Forderung könnte nur § 2 Abs. 2 Satz 2 der Altbaumietenverordnung Berlin vom 21. März 1961, BGBl I 230 (AMVOB) sein. Nach dieser Bestimmung liegt eine Überschreitung der preisrechtlich zulässigen Miete auch dann vor, wenn die Leistung des Vermieters ohne angemessene Senkung der Miete vermindert wird. Die Vorschrift enthält das Verbot der mittelbaren Mieterhöhung. Sie soll verhindern, das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung dadurch zu stören, daß bei einer formal gleich hohen laufenden Miete der Vermieter geringere Leistungen erbringt (vgl. Fischer-Dieskau/Oschmann/Pergande/Wormit Das Bundesmietrecht, Altbaumietenverordnung § 3 Anm. 6; Bormann Das geltende Mietpreisrecht 1964, Altbaumietenverordnung § 2 Anm. 13 und Graul-Schäfer Berliner Altbaumietenverordnung, zu § 2). Ob sie, wofür der Wortlaut spricht (Überschreitung auch, wenn die Leistung vermindert wird), nur eine solche Verminderung der Vermieterleistung betrifft, die nach Abschluß des Mietvertrages vorgenommen wird, braucht hier abschließend nicht entschieden zu werden. Selbst wenn die Bestimmung grundsätzlich auch für den Fall gelten sollte, daß der Vermieter bei Abschluß des Vertrages mit einem neuen Mieter eine Vermieterpflicht, die ihm dem Vormieter gegenüber oblag, trotz gleichen Mietzinses nicht übernimmt, so ist sie jedenfalls dann nicht anwendbar, wenn wie hier eine Verminderung der Vermieterleistung allenfalls deshalb in Betracht kommen kann, weil der Mieter eine einmalige Leistung erbracht hat, die nach § 29 a 1. BMG statthaft ist, weil sie ohne vertragliche Verpflichtung erfolgte. Die preisrechtliche Unzulässigkeit einmaliger Leistungen ist nämlich in § 29 a 1. BMG abschließend geregelt. Diese Bestimmung geht deshalb, soweit ihr Anwendungsbereich reicht, der Vorschrift des § 2 Abs. 2 Satz 2 AMVOB vor.

3. Auch nach den mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften sind die Klageansprüche nicht gerechtfertigt. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Beklagten nämlich bei Vertragsabschluß die Mängel der Wohnung gekannt. Mietrechtliche Minderungs- oder Schadensersatzansprüche stehen ihnen deshalb - wie auch das Berufungsgericht angenommen hat - nicht zu (§ 539 BGB).

4. Nach allem mußte das angefochtene Urteil aufgehoben werden.

Da der Sachverhalt geklärt ist, hatte der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Unter Aufhebung des Berufungsurteils waren die Berufungen der Beklagten zurückzuweisen.

Die Beklagten haben gemäß § 97 Abs. 1 ZPO die Kosten des Berufs- und Revisionsverfahrens zu tragen. Die Kosten der Streithilfe waren ihnen nach § 101 Abs. 1 ZPO aufzuerlegen.

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Hoffmann

Wolf

Treier