

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

1. BMG § 29 Abs. 2 Nr. 2 und 3

Die Wirksamkeit einer Abstandsvereinbarung ist nicht davon abhängig, daß die Parteien die Verwendung der Leistung zu einem der im Gesetz vorgesehenen Zwecke zum Vertragsinhalt gemacht haben. Es genügt, daß der weichende Mieter die Abstandszahlung entsprechend diesen Zwecken verwendet oder eine preisrechtliche Ausnahmegenehmigung herbeiführt.

BGH, Urt. v. 21. September 1964 VIII ZR 263/62 OLG Hamburg
LG Hamburg

VIII ZR 263/62

Verkündet am 21. September 1964
Klett, Justizobersekretär,
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Günther W. L. [REDACTED] in W. [REDACTED], F. [REDACTED]-
gasse [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den kaufmännischen Angestellten Ulrich v. B. [REDACTED] in
H. [REDACTED], S. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 21. September 1964 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
7. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts
zu Hamburg vom 11. September 1962 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der Revision,
an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger war Mieter einer größeren Altbauwohnung in H■■■■■. Er hatte eine neue berufliche Stellung in Wien angenommen und zog im September 1961 dorthin um. Vorher hatte er einer Hausmaklerfirma in H■■■■■ den Auftrag gegeben, ihm einen Nachfolgemmieter zu beschaffen, der etwa 8 - 10 000 DM Abstand für die Wohnung zahlen würde. Der Beklagte besichtigte die ihm von der Maklerfirma nachgewiesene Wohnung und vereinbarte mit einem für diese Firma tätigen Makler eine Abstandszahlung von 8 500 DM. In der darüber aufgenommenen Urkunde

"Vereinbarung

zum Zwecke der Ausfertigung des Mietvertrages"

heißt es:

"Zwischen ... (dem Beklagten) und ... (der Hausmaklerfirma) wird heute (4. August 1961) folgende vertragliche Vereinbarung getroffen":

"... (Beklagter) mietet unwiderruflich ab 1. September 1961 (spätestens 15. Sept. 1961) in dem Grundstück

Hamburg usw.

jetziger Mieter ... (= Kläger) eine 6 1/2-Zimmerwohnung
- wie gesehen - zu folgenden Bedingungen:

Abstand: DM 8 500,--, der an den jetzigen Mieter wie folgt zu zahlen ist:

DM 4 000,-- bei Unterschrift des Mietvertrages

DM 4 500,-- bei Übergabe der Wohnung.

Monatliche Miete: z.Zt. DM 293,-- excl. Hszg.

Diese Vereinbarung gilt unter Vorbehalt der Zustimmung des Grundstückseigentümers, um die sich die Firma ... umgehend bemüht".



Es folgen Bestimmungen über die Zahlung und die Höhe der Maklergebühr (DM 926,40) für die Vermittlung der Wohnung.

Der Beklagte schloß am 7. September 1961 mit dem Hauseigentümer durch Vermittlung der Maklerfirma einen Mietvertrag über die Wohnung des Klägers und zog am selben Tage ein, nachdem ihm vom Hausverwalter ein Wohnungsschlüssel übergeben worden war. Der schriftliche Mietvertrag zwischen dem Beklagten und den Hauseigentümern blieb in den Händen der Maklerfirma, die seine Herausgabe an den Beklagten von der Zahlung der vereinbarten Abstandssumme an den Kläger abhängig machte. Der Beklagte zahlte die vereinbarte Maklergebühr, jedoch nicht die Abstandssumme. Er selbst erhielt aber den von ihm für seine bisherige Wohnung gezahlten Baukostenzuschuß von seinem Mietnachfolger erstattet. Dem Kläger gegenüber berief er sich darauf, bei der Vereinbarung handele es sich um die einer verbotenen Abstandszahlung, die er nicht zu leisten brauche.

Es kam zu einem erregten Briefwechsel zwischen den Parteien, die sich gegenseitig strafbare Handlungen vorwarfen, auch wandte sich der Kläger an die Beschäftigungsfirma des Beklagten.

Der Kläger klagt im gegenwärtigen Rechtsstreit die Abstandssumme von 8.500 DM ein. Der Beklagte hält sich wegen Unwirksamkeit der Vereinbarung zur Zahlung nicht für verpflichtet, hilfsweise rechnet er insbesondere mit Schadensersatzansprüchen auf, die ihm daraus erwachsen seien, daß sich der Kläger an seine Firma gewandt und ihn bei dieser schlechtgemacht habe.

Landgericht und Berufungsgericht wiesen die Klage ab.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seinen Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht geht rechtlich unbedenklich davon aus, daß die frühere Wohnung des Klägers trotz Herausnahme aus der Wohnraumbewirtschaftung noch der Preisbindung unterlag und daß deshalb die Leistung eines Abstandes an ihn für die Aufgabe der Wohnung nur im Rahmen des § 29 Abs. 2 1.BMG zulässig war (BGHZ 18, 325). Rechtsfehlerhaft ist jedoch seine Auffassung, die Vereinbarung vom 4. August 1961 sei, soweit sie die Zahlung eines Abstandes von 8 500 DM zum Inhalt habe, unwirksam, so daß der Kläger aus ihr Ansprüche nicht herleiten könne.

II. Das Berufungsgericht unterstellt, daß die vom Kläger im zweiten Rechtszuge überreichten Unterlagen Aufwendungen für Wohnraum in Wien ergeben, die ihn berechtigt hätten, eine Vereinbarung über eine Abstandszahlung in Höhe von 8 500 DM in preisrechtlich zulässiger Weise (§ 29 Abs. 2 Nr. 2 1.BMG) zu treffen. Es hält jedoch die getroffene Vereinbarung für unwirksam, weil der Verwendungszweck des Abstandes, der die Abmachung erst zulässig gemacht haben würde, nicht Vertragsgegenstand geworden sei. Dabei unterstellt es zugunsten des Klägers, der Beklagte sei darüber unterrichtet worden, daß der Kläger die Abstandszahlung zur Beschaffung neuen Wohnraums in Wien verwenden wolle. Das hält es aber aus folgenden Gründen nicht für ausreichend: Wenn das Gesetz die Wirksamkeit einer Abstandsvereinbarung davon abhängig mache, daß der vereinbarte Abstand dazu ver-

wendet werden solle, für den weichenden Mieter Ersatzraum zu schaffen usw., so fordere es damit, daß zwischen den Vertragspartnern bestimmte Vorstellungen darüber bestehen, wie in etwa der vereinbarte Abstand nach Grund und Höhe verwendet werden solle. Das Berufungsgericht läßt offen, welche Anforderungen im einzelnen an die vertragliche Festlegung des Verwendungszwecks zu stellen seien. Hier fehle es auch dann an der "erforderlichen Konkretisierung", wenn man die Behauptung des Klägers, der Beklagte habe genau gewußt, der Kläger ziehe nach Wien und müsse sich dort neuen Wohnraum beschaffen, als richtig unterstelle; denn durch eine solche allgemeine Kenntnis werde der Zusammenhang zwischen den im § 29 Abs. 2 Nr. 2 1.BMG genannten Verwendungszwecken und der für die Aufgabe des Besitzes zu leistenden Zahlung nicht hergestellt, er müsse vielmehr in den Parteilabreden selbst mit hinreichender Deutlichkeit zum Ausdruck kommen. Nach Auffassung des Berufungsgerichts genügt dafür, auch soweit Umzugskosten (§ 29 Abs. 2 Nr.3 1.BMG) in Frage stehen, nicht die allgemeine Kenntnis der die Abstandszahlung versprechenden Partei (gemeint ist, daß solche Kosten entstehen werden) oder ihre Unterrichtung durch den weichenden Mieter über den allgemeinen Verwendungszweck (Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten).

III. Diese Auffassung des Berufungsgerichts ist rechtlich nicht haltbar.

1. Eine Abstandsvereinbarung ist ein gegenseitiger Vertrag besonderer Art. Der weichende Mieter verspricht, seine Wohnung gegen Zahlung einer bestimmten Abstandssumme durch den neuen Mieter zu dessen Gunsten aufzugeben. Solche Vereinbarungen bedürfen keiner Form, insbesondere nicht der

Schriftform. Bei preisgebundenem Wohnraum war ihre preisrechtliche Zulässigkeit umstritten, soweit ein neuer Mieter dem zu seinen Gunsten weichenden Mieter einen Abstand versprach und zahlte. Nachdem der Bundesgerichtshof (BGHZ 12, 71) ausgesprochen hatte, das Versprechen und die Zahlung solcher Abstandsgelder sei, gleichgültig zu welchem Zweck sie erfolge, allgemein verboten, sah sich der Gesetzgeber zum Einschreiten veranlaßt. Er stellte sich zwar ebenfalls auf den Standpunkt, sie seien preisrechtlich unzulässig, schuf aber in § 29 Abs. 2 Nr. 1 - 4 l. BMG unter bestimmten Voraussetzungen eine allgemeine preisrechtliche Ausnahmegenehmigung. Damit sollte auch die entstandene Rechtsunsicherheit beseitigt werden (vgl. Roquette 1. BMG 3. Aufl. § 29 Anm. 26). Es besteht aber kein Anhalt dafür, daß der Gesetzgeber diese Vorschriften über ihren Wortlaut hinaus eng ausgelegt haben wollte. Insbesondere kann dem Gesetz nicht entnommen werden, die Rechtswirksamkeit einer Abstandsvereinbarung sei davon abhängig, daß die Parteien schon bei Abschluß des Vertrages in ihm zum Ausdruck kommende bestimmte oder bestimmbare (konkrete) Vorstellungen darüber haben, wie der vorgesehene Abstand nach Grund und Betrag verwendet werden soll. Dadurch würde, wie der vorliegende Fall zeigt, nur eine neue Rechtsunsicherheit entstehen. Sie kann vom Gesetzgeber, der eine bestehende Unsicherheit beheben wollte nicht beabsichtigt gewesen sein.

2. Dem Gesetz ist vielmehr zu entnehmen, daß die Wirksamkeit einer Abstandsvereinbarung nicht daran scheitern soll, wenn in ihr nur Unzureichendes oder auch gar nichts über den Verwendungszweck gesagt worden ist. Dieser spielt im Rahmen des § 29 Abs. 2 1. BMG lediglich bei der tatsächlichen Verwendung der Abstandsleistung eine Rolle, ist

aber für den Abschluß der Vereinbarung selbst ohne Bedeutung. Das ergibt sich aus folgender Überlegung: Selbst wenn bei Vertragsabschluß von den Parteien ein im Gesetz nicht genannter Zweck für die Verwendung der Leistung ins Auge gefaßt sein sollte, ist die Vereinbarung noch nicht ohne weiteres rechtsunwirksam; denn der weichende Mieter hat in diesem Falle noch Gelegenheit, eine Ausnahmegenehmigung der Preisbehörde herbeizuführen (§ 29 Abs. 2 Schlußsatz 1. BMG; Roquette, 1. BMG 3. Aufl. § 29 Anm. 39). Solange eine solche Genehmigung noch im Rahmen des Möglichen liegt, ist das Versprechen einer Abstandsleistung nur schwebend unwirksam (nicht veröffentlichtes Urteil des erkennenden Senats vom 14. Juli 1959 - VIII ZR 99/58 S. 9). Dann kann es aber nicht anders sein, wenn die Parteien bei der Abstandsvereinbarung selbst überhaupt noch keinen Verwendungszweck vorgesehen haben. Auch eine solche Vereinbarung kann später noch durch die Preisbehörde genehmigt und damit (voll) wirksam gemacht werden. Die tatsächliche Verwendung der Abstandszahlung zu einem der in § 29 Abs. 2 1. BMG vorgesehenen Zwecke kann keine geringere Wirkung haben. Der erkennbare Sinn und Zweck des § 29 Abs. 2 1. BMG ist der, Abstandszahlungen, soweit sie der neue Mieter leisten muß, (nur) dann und insoweit zuzulassen, als diese Leistungen auch tatsächlich für die im Gesetz genannten Zwecke verwendet oder von der Preisbehörde besonders genehmigt werden. Liegen diese Voraussetzungen vor, so ist es vom Gesetzeszweck aus gesehen, unerheblich, ob und welche Abreden die Parteien darüber schon in der Abstandsvereinbarung getroffen haben. Diese Gesetzesauslegung wird auch dadurch gestützt, daß das Gesetz selbst auf die Zulässigkeit der "Leistung", nicht aber auf die Wirksamkeit der Vereinbarung abstellt.

3. Nur diese Auslegung entspricht auch den Bedürfnissen des praktischen Lebens. In vielen Fällen wird der weichende Mieter dem Bewerber um seine Wohnung nichts davon sagen und auch keinen Anlaß haben, darüber zu sprechen, wozu er den geforderten Abstand verwenden will. Oft wird er dazu auch noch gar nicht in der Lage sein, weil er in diesem Zeitpunkt nicht selten noch keine konkreten Vorstellungen darüber hat, wie er im einzelnen die Abstandszahlung verwenden muß. Das interessiert in aller Regel auch den neuen Mieter nicht. Noch augenfälliger wird diese Interessenlage bei Einschaltung eines Maklers. Auch diesen interessiert in aller Regel nur welche Abstandsleistung der weichende Mieter für die aufzugebende Wohnung bekommen will, nicht aber, wozu dieser die Zahlungen verwenden will. Deshalb wird er von sich aus nicht danach fragen und es wird hiernach oft vorkommen, daß bei den Abstandsverhandlungen über die beabsichtigte Verwendung der Zahlung kein Wort verloren wird. Das wird insbesondere dann der Fall sein, wenn sich die Abstandsforderung des weichenden Mieters in einem angemessenen Rahmen hält. Es kann aber nun nicht Sinn und Zweck des Gesetzes sein, in allen diesen Fällen schon die Wirksamkeit der Abstandsvereinbarung daran scheitern zu lassen, daß sich die Parteien keine bestimmten Vorstellungen über die Verwendung der Abstandszahlung gemacht und zum Vertragsinhalt erhoben haben. Entscheidend ist in allen diesen Fällen vielmehr, ob der weichende Mieter die Zahlung für einen der im Gesetz genannten Fälle verwendet oder eine Ausnahmegenehmigung der Preisbehörde herbeiführt.

4. Eine solche Auslegung des § 29 Abs. 2 1. BMG wird nicht nur den berechtigten Belangen des weichenden, sondern auch denen des neuen Mieters gerecht. Er kann, falls er bedenken, insbesondere gegen die Höhe des verlangten Abstandes

hat, sich nähere Aufklärung geben lassen, ehe er sich zur Zahlung verpflichtet oder zahlt. Er ist schließlich nicht gehindert, seine Leistung zurückzufordern (§ 30 Abs. 1 1. BMG), wenn sie sich als Übersetzt und nicht gemäß § 29 Abs. 2 1. BMG als preisrechtlich zulässig erweist. Darüber hat im Streitfall das Gericht zu entscheiden (Roquette 1. BMG 3. Aufl. § 29 Anm. 39). Weil sich der weichende Mieter bei nichtentsprechender Verwendung der Mittel zu den in § 29 Abs. 2 1. BMG vorausgesehenen Zwecken der Gefahr der Rückforderung der bereits erbrachten Leistung aussetzt, steht er unter dem vom Gesetz beabsichtigten Zwang, sie entsprechend einzusetzen.

5. Im vorliegenden Streitfall bedarf es hiernach nur noch des vom Kläger zu erbringenden Nachweises, daß er Aufwendungen in Höhe der Klagforderung für einen der in § 29 Abs. 2 genannten Zwecke machen muß. Sollte er solche Aufwendungen bereits aus eigenen Mitteln aufgebracht haben, so könnte dies eine andere Beurteilung nicht rechtfertigen, weil der Beklagte durch die Nichterfüllung seiner Zahlungspflicht die Verwendung des Geldes für den vorgesehenen Zweck unmöglich gemacht hat (BGHZ 18, 325, 327).

Entgegen der Auffassung des Beklagten ist es auch unerheblich, daß die neue Wohnung des Klägers nicht in der Bundesrepublik, sondern im Ausland, nämlich in Österreich, liegt. Das Gesetz gibt keinen Anhaltspunkt dafür, daß es nur bei einem Umzug im Inland und nur bei Aufwendungen für eine neue Wohnung im Inland gelten soll. Das ist umso weniger anzunehmen, als bei einem Umzug ins Ausland der Inlandswohnungsmarkt entlastet wird.

IV. Das Berufungsurteil konnte hiernach nicht aufrechterhalten werden. Die Sache mußte vielmehr zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück-

verwiesen werden, weil noch Erörterungen tatsächlicher Art über die Aufwendungen des Klägers erforderlich sind und auch noch über die zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen zu entscheiden ist.

Da das Berufungsurteil ohnehin der Aufhebung unterliegt, bedurfte es keines Eingehens auf die weiteren Rügen der Revision. Es kann dem Kläger vielmehr überlassen bleiben, sein Vorbringen insoweit in der neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht zu wiederholen und notfalls zu ergänzen.

V. Die Entscheidung über die Kosten der Revision war dem Berufungsgericht zu überlassen, weil sie vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Lorschel

Mormann