

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 373/96

Verkündet am:
8. Oktober 1997
M a y e r
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 571

- a) Hat sich der Eigentümer einer Mietwohnung im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel für Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen zur Begrenzung von Mieterhöhungen verpflichtet (§ 14 Abs. 1 ModEnG), so begründet dies lediglich eine vertragliche Bindung gegenüber der Förderstelle und keine gesetzliche Mietpreisbindung.
- b) Veräußert der Eigentümer die Mietwohnung, ohne die gegenüber der Förderstelle eingegangene Verpflichtung dem Erwerber aufzuerlegen, so ist der Erwerber an die sich aus der Fördermaßnahme ergebende Mieterhöhungsbegrenzung nicht gebunden. § 571 BGB ist nicht anwendbar.

BGH, Urteil vom 8. Oktober 1997 - VIII ZR 373/96 - KG
LG Berlin

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1997 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Paulusch, Dr. Hübsch, Dr. Beyer und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 21. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 1. März 1996 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Die Beklagte zu 2 erhielt als Eigentümerin der Grundstücke B. -N. , F. straße 31, 33, 35, 37 und 39 für die Durchführung von Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energiesparmaßnahmen öffentliche Fördermittel entsprechend den Bescheiden der Wohnungsbau-Kreditanstalt B. (nachfolgend: Kreditanstalt) vom 29. Dezember 1989 und vom 13. Juni 1990. Dabei verpflichtete sich die Beklagte zu 2 unter anderem, für die geförderten Wohnungen erhöhte Mieten nur nach Maßgabe der Nr. 13 der Modernisierungs- und Instandhaltungsrichtlinien 1985 des Landes B. zu verlangen und im Falle der Veräußerung der Grundstücke diese Verpflichtung auch dem Erwerber aufzuerlegen.

Nach Beendigung der Umbauarbeiten verkaufte die Beklagte zu 2 durch notarielle Verträge vom 26. Februar 1993 die Grundstücke F. straße 31 und 33 an den Beklagten zu 1, ohne jedoch die im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Fördermittel eingegangenen Verpflichtungen an diesen weiterzugeben. Danach verkauften der Beklagte zu 1 und die Beklagte zu 2 sämtliche Grundstücke an die Kläger. Als Kaufpreis war für die Grundstücke des Beklagten zu 1 insgesamt 9,675 Mio. DM, für diejenigen der Beklagten zu 2 zusammen 14,5 Mio. DM vereinbart. Auch in diesen Verträgen wurden die Verpflichtungen aus der Inanspruchnahme der öffentlichen Förderung nicht auf die Erwerber übertragen; deswegen hat die Kreditanstalt in der Folgezeit die Förderung gegenüber der Beklagten zu 2 widerrufen.



In § 1 Nr. 2 der Grundstückskaufverträge (nachfolgend: KV) wird auf in der Anlage beigefügte Mieteraufstellungen verwiesen, aus denen sich unter anderem die nach dem Mietspiegel 1992 zulässigen Jahresbruttokaltmieten sowie die von den Beklagten jeweils erzielten Mieten ergeben sollen. § 1 Nr. 2 Abs. 2 u. 3 des zwischen den Klägern und dem Beklagten zu 1 abgeschlossenen Kaufvertrags lautet wie folgt:

"Aus den Mieteraufstellungen des Verkäufers betreffend die F. straße 31 und F. straße 33, die als Anlagen 2 und 3 dieser Urkunde beigefügt und verlesen werden, ergeben sich die im Rahmen des Mietspiegels, der zur Zeit gültig ist, zulässigen Jahresbruttokaltmieten für die beiden Grundstücke.

Der Verkäufer erklärt, daß Verfahren vor der Preisstelle für Miete nicht anhängig sind bis auf das Verfahren mit dem Mieter S. (Wohnung Nr. 3, F.straße Nr. 33). Er bestätigt ausdrücklich, daß die in der Aufstellung aufgeführten Einzelmieten, ausgenommen bei Leerwohnungen, tatsächlich von den Mietern gezahlt werden."

§ 1 Nr. 2 Abs. 2 des zwischen den Klägern und der Beklagten zu 2 geschlossenen Kaufvertrags hat einen entsprechenden Wortlaut. § 1 Nr. 2 Abs. 3 dieses Vertrages lautet abweichend wie folgt:

"Der Verkäufer erklärt, daß Verfahren vor der Preisstelle für Miete nicht anhängig sind. Er bestätigt ausdrücklich, daß die in der Aufstellung aufgeführten Einzelmieten, ausgenommen bei Leerwohnungen, tatsächlich von den Mietern gezahlt werden mit Ausnahme F. straße 37, Mieter B. , Y. und T. ."

Noch am 9. Dezember 1993 schlossen die Kläger mit der Beklagten zu 2 eine weitere Vereinbarung, wonach letztere wegen der nach Ertragswertgesichtspunkten nicht ausreichenden Rentabilität einen Aufwendungszuschuß von 2 Mio. DM an die Kläger zu zahlen hatte.

Die Kläger verlangen von den Beklagten Minderung der Kaufpreise (von dem Beklagten zu 1: 674.469,68 DM, von der Beklagten zu 2: 676.712,20 DM) und Schadensersatz (von dem Beklagten zu 1: 174.862,10 DM, von der Beklagten zu 2: 225.171,68 DM). Sie sind der Auffassung, die von den Beklagten zugesicherte Jahresbruttokaltmiete habe sich als falsch herausgestellt. Die Mieten entsprächen nicht den gesetzlichen Vorschriften, weil die Beklagte entgegen ihrer Verpflichtung aus der Gewährung der Fördermittel Kürzungsbeträge bei Mieterhöhungen außer Betracht gelassen habe. Den Mietern stehe deshalb ein Rückzahlungsanspruch zu. Daraus folge ein Minderungsanspruch, da die Parteien der Kaufpreisbemessung die zwölfwache Jahresmiete zugrunde gelegt hätten. Ferner stünden ihnen Schadensersatzansprüche zu, weil sie auch ohne Übernahme der von der Beklagten zu 2 eingegangenen Verpflichtung nach § 571 BGB den Mietern gegenüber zur Berücksichtigung der Auflagen aus der Fördermittelgewährung verpflichtet seien. Ihnen sei es deshalb verwehrt, in Zukunft die ohne diese Bindungen zulässigen Mieterhöhungen auszusprechen.

Die Beklagten haben erwidert, die Mietzinshöhe sei niemals Gegenstand der Vertragsverhandlungen gewesen. Über die Inanspruchnahme von Fördermitteln seien die Kläger informiert gewesen. Die Angaben über die gezahlten Mieten

seien zutreffend. Bei Mieterhöhungen seien die Kläger nicht an die anlässlich der Fördermittelgewährung eingegangenen Verpflichtungen gebunden.

In den Vorinstanzen hatte die Klage keinen Erfolg. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgen die Kläger ihre Klageanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, den Klägern stünden weder Minderungs- noch Schadensersatzansprüche zu. Dazu hat es ausgeführt:

Die Beklagten hätten nicht zugesichert, daß die bei Vertragsschluß gezahlten Mieten erhöht werden könnten. Eine derartige Zusicherung folge nicht aus der Bezugnahme in § 1 Nr. 2 Abs. 2 der im wesentlichen inhaltsgleichen Kaufverträge auf die Mieteraufstellungen, aus denen sich die im Rahmen des Mietspiegels zulässige Jahresbruttokaltmiete ergeben sollte. Wenn mit diesen Angaben nicht nur eine Beschreibung des Kaufgegenstandes, sondern auch eine Eigenschaftszusicherung abgegeben worden sein sollte, dann allenfalls dahin, daß sich die damaligen Mieten im Rahmen des Mietspiegels gehalten hätten. Das sei aber ebenso zutreffend gewesen, wie die weitere Erklärung der Beklagten, die in der Mieteraufstellung genannten Mieten seien von den Mietern tatsächlich gezahlt worden und Mietpreisverfahren

seien - bis auf namentlich bezeichnete Ausnahmen - nicht anhängig.

Da die Mietpreisbindung, der die Beklagte zu 2 ursprünglich unterlegen habe, nicht auf die Kläger übergegangen sei, könne offenbleiben, ob darin ein Sach- oder Rechtsmangel zu sehen sei. § 14 des Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie (Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz - ModEnG; BGBl. 1978, Teil I, 994) und die gegenüber der Kreditanstalt abgegebenen Erklärungen verpflichteten zwar den Empfänger von öffentlichen Mitteln, bei Mieterhöhungen die für die Modernisierung gewährten Fördermittel in Höhe der Kürzungsbeträge nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (nachfolgend: MHG) abzuziehen. Diese von der Beklagten zu 2 eingegangene Verpflichtung gehe aber nur dann auf die Grundstückserwerber über, wenn sie von diesen rechtsgeschäftlich übernommen werde. Daran fehle es hier. Ein Übergang kraft Gesetzes ergebe sich weder aus § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG noch aus § 571 BGB. Sinn der Regelung des § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG sei zwar, daß der Vermieter nicht zugleich Fördermittel und eine erhöhte Miete für die modernisierte Wohnung erhalten solle. Dies sei hier aber bereits deshalb nicht der Fall, weil die Kreditanstalt die Mittelbewilligung gegenüber der Beklagten zu 2 widerrufen habe. Damit sei der Grund für die Mietpreisbindung entfallen.

Nach § 571 BGB gingen solche Rechte und Pflichten des Vermieters aus dem Mietverhältnis auf den Erwerber über, die Bestandteil des Mietvertrages seien. Das treffe für die

hier streitige Mietpreisbindung nicht zu. Selbst wenn die Vereinbarung zwischen der Beklagten zu 2 und der Kreditanstalt als Vertrag zugunsten Dritter - der Mieter - anzusehen sein sollte, stünde den Mietern der entsprechende Anspruch auf verbilligte Miete nicht aus dem Mietverhältnis, sondern aus dem Fördervertrag zu. In diesen seien die Kläger jedoch nicht eingetreten.

II. Diese Erwägungen halten den Angriffen der Revision im Ergebnis stand.

1. Die Kläger bringen zur Begründung der geltend gemachten Minderungsansprüche (§§ 459 Abs. 2, 462, 465, 472 BGB) vor, die von den Beklagten für den Zeitpunkt des Vertragsschlusses zugesicherten und von den Mietern bezahlten Mieten entsprächen nicht den gesetzlichen Vorschriften, weil die sich aus der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel ergebende Begrenzung der Mieterhöhung (§ 2 Abs. 1 Satz 2 MHG; § 14 ModEnG) nicht beachtet worden sei. Die Voraussetzungen eines solchen Minderungsanspruchs liegen aber - wovon die Vorinstanzen im Ergebnis zu Recht ausgegangen sind - nicht vor.

a) Die Revision rügt, das Berufungsurteil enthalte hinsichtlich der abgewiesenen Minderungsansprüche keine Entscheidungsgründe (§ 551 Nr. 7 ZPO). Das trifft nicht zu. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die in § 1 Nr. 2 der Kaufverträge enthaltenen Zusicherungen könnten allenfalls dahingehend verstanden werden, daß sich die zum Zeitpunkt des Vertragsschluß verlangten Mieten im Rahmen des Miet-

spiegels hielten und tatsächlich bezahlt worden seien, was beides zutreffend gewesen sei. Damit hat das Berufungsgericht zugleich die Abgabe einer von den Klägern behaupteten weitergehenden Zusicherung, die angegebenen Mieten seien entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zustande gekommen, verneint. Darin ist die Begründung für seine Auffassung zu sehen, den Klägern stünden die geltend gemachten Minderungsansprüche nicht zu.

b) Zu Recht rügt die Revision allerdings, dem Berufungsgericht sei ein Auslegungsfehler unterlaufen, weil es die in § 1 Nr. 2 Abs. 2 u. 3 KV enthaltenen Zusicherungen auf die Einhaltung der Mietspiegelwerte beschränkt und sich der naheliegenden Möglichkeit verschlossen habe, daß die Beklagten damit auch die rechtliche Zulässigkeit der verlangten Mieten zugesichert hätten.

aa) Ob der Verkäufer eine bestimmte Eigenschaft der Kaufsache zugesichert hat, ist zwar in erster Linie eine Frage tatrichterlicher Auslegung (vgl. z.B. Senat BGHZ 128, 111, 114). Das Revisionsgericht prüft aber nach, ob gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt wurden oder wesentlicher Auslegungstoff außer acht gelassen wurde (vgl. z.B. BGH, Urteile vom 10. Juli 1996 - VIII ZR 132/95 = WM 1996, 1968 unter II 3 a und vom 14. Oktober 1994 - V ZR 196/93 = NJW 1995, 45 unter II 2 m.w.Nachw.).

bb) Die Würdigung des Berufungsgerichts hält dieser Überprüfung insbesondere deshalb nicht stand, weil bereits der Wortlaut der Erklärungen, jedenfalls aber die den Beklagten erkennbare Interessenlage der Kläger darauf hindeu-

ten, daß die Beklagten auch dafür einstehen sollten, daß die von den Mietern gezahlten Mieten auch in gesetzmäßiger Weise vereinbart worden waren.

Nach ständiger Rechtsprechung des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs erstreckt sich eine derartige Zusicherung nicht nur darauf, daß die im einzelnen aufgeführten Mietbeträge im Zeitpunkt des Gefahrübergangs tatsächlich bezahlt wurden, sondern ihrem objektiven Erklärungswert nach auch darauf, daß die Mieten zulässigerweise erzielt werden dürfen (BGH, Urteil vom 22. Juni 1990 - V ZR 126/89 = WM 1990, 1755 und vom 2. Dezember 1988 - V ZR 91/87 = WM 1989, 579 = BGHR BGB § 459 Abs. 2 Eigenschaft, zugesicherte 6 unter I). Grundlage für die beim Kauf eines Mietshauses bedeutsame Bemessung der Ertragsfähigkeit und damit der Wertschätzung des Grundstücks sind im Regelfall nur zulässige Erträge. Diese bestimmen sich aber nicht allein nach den tatsächlich erzielten Mieteinnahmen, sondern angesichts der einschneidenden Einschränkungen der Vertragsfreiheit im Bereich der Wohnraummiete, insbesondere durch das Gesetz zur Regelung der Miethöhe, auch nach der rechtlichen "Bestandskraft" der jeweiligen Miethöhe. Eine Ausnahme kann sich dann ergeben, wenn der Käufer aufgrund besonderer Umstände andere Vorstellungen über den Wert des Grundstücks hat, als sie nach der Verkehrsanschauung bei solchen Objekten mit den zugesicherten Mieterträgen verbunden werden (BGH, Urteile vom 3. November 1989 - V ZR 154/88 = WM 1990, 322 = BGHR aaO Zusicherung 1 unter II und vom 26. Februar 1993 - V ZR 270/91 = NJW 1993, 1385 = BGHR aaO Zusicherung 2 unter II 2). Von einer solchen Ausnahme ist vorliegend jedoch nicht auszugehen. Die Kläger haben unter Beweisan-

tritt vorgetragen, daß bei der Ermittlung des Kaufpreises die Angaben der Beklagten über die erzielbare Jahresbruttomiete zugrunde gelegt worden seien. Dieser - von den Beklagten bestrittene - Vortrag ist der revisionsrechtlichen Beurteilung zugrunde zu legen.

c) Danach ist die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung des § 2 Nr. 2 KV für das Revisionsgericht nicht bindend. Das verhilft der Revision jedoch nicht zum Erfolg, weil die Zusicherungen, auch wenn sie die rechtliche Zulässigkeit der angegebenen Mieten umfassen sollten, nicht falsch sind.

aa) Schon das Landgericht hat darauf hingewiesen, daß selbst dann, wenn die von den Beklagten nach Abschluß der Renovierung, aber vor Veräußerung der Grundstücke gestellten Mieterhöhungsverlangen nicht den Vorschriften des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes bzw. des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe entsprochen haben sollten, aufgrund der unstreitigen Zahlung der erhöhten Mieten durch den Mieter mangels anderweitigen Vortrags der Kläger von einer Zustimmung der Mieter zur Mieterhöhung ausgegangen werden müsse. Deshalb sei nach § 10 Abs. 1 Halbs. 2 MHG ein eventueller Verstoß gegen § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG geheilt.

Die Revision sieht darin eine Verkennung der Grundsätze der Darlegungs- und Beweislast. Sie meint, es wäre Sache der Vermieter (Beklagten) gewesen, eine wirksame Vereinbarung im Sinne des § 10 Abs. 1 MHG für jeden einzelnen Mietvertrag darzulegen. Dies ist nicht zutreffend.

Richtet der Vermieter an den Mieter ein Mieterhöhungsverlangen nach §§ 2 f MHG, kann die mehrmonatige Zahlung des erhöhten Mietzinses als schlüssig erklärte Zustimmung des Mieters im Sinne des § 10 Abs. 1 2. Halbs. MHG gewertet werden, so daß dann eine Vereinbarung über die erhöhte Miete gegeben wäre (Staudinger/Sonnenschein/Weitemeyer, BGB, 13. Bearbeitung 1997, Art. 3 WKSchG II § 10 MHRG Rdnr. 28). Im Regelfall ist der Vermieter für das Vorliegen einer derartigen Vereinbarung darlegungs- und beweispflichtig, wenn er von seinem Mieter den höheren Mietzins verlangt (vgl. MünchKomm/Voelskow, BGB, 3. Aufl., § 10 MHG Rdnr. 4; Staudinger/Sonnenschein/Weitemeyer aaO Rdnr. 41). Diese Grundsätze sind jedoch nicht auf das Verhältnis zwischen dem Käufer eines vermieteten Grundstücks und seinem Verkäufer übertragbar. Will der Käufer des Grundstücks aus dem Fehlen einer Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien über die Miethöhe Rechte seinem Verkäufer gegenüber herleiten, gelten die allgemeinen kaufvertraglichen Gewährleistungsregeln. Das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft, hier der zulässigerweise verlangten Mieten, haben nach Abnahme die Käufer, also die Kläger, darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen (Baumgärtel, Handbuch der Beweislast im Privatrecht, Bd. 1 2. Aufl., § 459 Rdnr. 24 m.w.Nachw.).

bb) Die ganz überwiegende Zahl der Mieter hat die im Anhang aufgeführten erhöhten Mieten bezahlt. Die Ausnahmefälle sind in § 1 Nr. 2 der Kaufverträge jeweils namentlich aufgeführt. Die Beklagten haben weiter vorgetragen, die übrigen Mieter hätten ihre Mietzinszahlungen ohne Vorbehalt erbracht. Dagegen haben die beweisbelasteten Kläger ledig-

lich behauptet, einige Mieter seien gegen die "unzulässige Mieterhöhung" vorgegangen, ohne zu sagen, um wen es sich dabei, von den in den Kaufverträgen benannten Personen abgesehen, im einzelnen gehandelt hat. Soweit die Revision in diesem Zusammenhang auf die Anhängigkeit zahlreicher Mietstreitigkeiten verweist, nimmt sie auf Verfahren Bezug, die das Mieterhöhungsverlangen der Kläger nach Erwerb des Grundstücks zum Gegenstand haben. Einen Vortrag der Kläger in den Tatsacheninstanzen, der Mietstreitigkeiten - über die in den Kaufverträgen aufgeführten hinaus - über die von der Beklagten zu 2 vor der Veräußerung der Grundstücke gestellten Mieterhöhungsverlangen anbetrifft, vermag die Revision nicht aufzuzeigen. Selbst wenn der Ansicht der Kläger zu folgen sein sollte, eine konkludente Zustimmung im Sinne des § 10 Abs. 1 Halbs. 2 MHG könne dann nicht angenommen werden, wenn der Mieter die erhöhte Miete in dem Glauben zahle, rechtlich dazu verpflichtet zu sein (vgl. dazu Staudinger/Sonnenschein/Weitemeyer aaO Rdnr. 28), fehlt es an einem konkreten Vorbringen ihrerseits, in welchen Fällen dies so gewesen sein soll. Damit haben die Kläger der ihnen obliegenden Darlegungslast für das Vorliegen rechtsunwirksamer Mietpreisbildungen nicht genügt.

cc) Auch wenn man zugunsten der Revision davon ausgeht, daß die Mieterhöhungsverlangen der Beklagten zu 2 unwirksam waren, weil sie den formellen und materiellen Anforderungen des § 2 MHG nicht entsprachen, stünde dies einer konkludenten Vereinbarung eines höheren Mietzinses nach § 10 Abs. 1 Halbs. 2 MHG nicht entgegen (vgl. Schultz in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 2. Aufl., Kap. III Rdnr. 209; Staudinger/Sonnenschein/

Weitemeyer, aaO Rdnr. 26; Emmerich/Sonnenschein, Miete, Handkommentar, 6. Aufl., Art. 3 WKSchG § 10 MHRG Rdnr. 11; Barthelmess, Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Miethöhegesetz, 5. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 123; Köhler/Kossmann, Handbuch der Wohnraummiete, 4. Aufl., § 177 Rdnr. 2). Dies gilt auch für Erhöhungsverlangen, in denen entgegen § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG die Kürzungsbeträge wegen Inanspruchnahme öffentlicher Mittel nicht angegeben sind. Eine Ausnahme für diesen Fall ist, anders als die Revision meint, insbesondere nicht durch den Zweck der Vorschrift geboten, öffentliche Fördermittel letztlich den Mietern zugute kommen zu lassen. § 14 ModEnG (durch das Zweite Rechtsbereinigungsgesetz vom 16. Dezember 1986, BGBl. I 2441, 2449, wurden lediglich die §§ 1-13, 20 a, 20 b, 21 a, 22 Satz 1 u. 2, 28, 29 ModEnG aufgehoben; vgl. dazu Staudinger/Emmerich, BGB, 13. Bearbeitung, Art. 3 WKSchG II § 3 MHRG Rdnr. 4 f) begründet nur eine vertragliche Bindung gegenüber der Förderstelle, keine gesetzliche Mietpreisbindung (Schubart/Kohlenbach/Wienicke, Wohn- und Mietrecht, Teil II, § 14 ModEnG Anm. 2; Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl.; Art. 3 WKSchG § 3 MHRG Rdnr. 7 a). Die vom Vermieter gegenüber der öffentlichen Hand eingegangene Verpflichtung, den Förderbetrag bei der Mietzinsbemessung zu berücksichtigen, führt nicht zur zivilrechtlichen Unwirksamkeit von Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter, die von § 14 ModEnG abweichen (Staudinger/Emmerich aaO Rdnr. 7 d; Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetze, 6. Aufl. Rdnr. C 167 a). Damit sind Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter auch in Anbetracht des § 10 Abs. 1 MHG nicht stets unwirksam, wenn der Vermieter bei einem Erhöhungsverlangen entgegen § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG die Kürzungsbeträge nicht

angibt. Bei Verstößen des Vermieters gegen § 14 ModEnG ist der Mieter ausreichend durch den Rückerstattungsanspruch nach § 16 ModEnG geschützt. Die öffentliche Hand hat nach § 18 ModEnG die Möglichkeit, die Förderung zu widerrufen.

d) Ein Minderungsanspruch der Kläger ergibt sich selbst dann nicht, wenn den Mietern wegen der noch von den Beklagten vorgenommenen Mieterhöhungen Rückforderungsansprüche zustehen sollten.

aa) Für Rückforderungsansprüche aus § 812 BGB ist kein Raum, weil davon auszugehen ist, daß die Mieterhöhungen nach § 10 Abs. 1 MHG wirksam vereinbart wurden (siehe oben II 1 c cc) und den Klägern damit weiterhin zufließen.

bb) Rückerstattungsansprüche nach § 16 ModEnG, die dem Mieter trotz Wirksamkeit der vereinbarten Mieterhöhung bei Verstoß des Vermieters gegen § 14 ModEnG zustehen könnten, treffen nicht die Kläger. Dieser Anspruch richtet sich gegen denjenigen, der wegen öffentlicher Förderung eine Verpflichtung bezüglich der Mietpreisgestaltung nach § 14 ModEnG eingegangen ist bzw. gegen denjenigen, der eine solche Verpflichtung vom Empfänger der Fördermittel übernommen hat (vgl. Schmidt-Futterer/Blank aaO Rdnr. C 167 b). Beides trifft auf die Kläger nicht zu.

2. Den Klägern stehen auch keine Schadensersatzansprüche wegen einer Unzulässigkeit weiterer Mieterhöhungen nach Eigentumsübergang zu.

Die Revision meint, aufgrund der Mietpreisbindung, die die Beklagte zu 2 im Rahmen der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel eingegangen sei, seien die Kläger als Grund-

stückserwerber bis zum Jahr 2007 gehindert, die Mieten gemäß § 2 MHG zu erhöhen. Darin sei ein Rechtsmangel zu sehen, für den die Beklagten nach §§ 434, 440 Abs. 1, 326 BGB einzustehen hätten.

a) Die Frage, ob ein Rechts- oder Sachmangel vorliegt, bedarf - wie bereits das Berufungsgericht zu Recht ausgeführt hat - keiner abschließenden Entscheidung, weil die Kläger durch die der Beklagten zu 2 bewilligten Fördermittel nicht gehindert sind, die Miete nach § 2 MHG zu erhöhen.

Das Berufungsgericht nimmt zutreffend an, daß die Kläger als Grundstückserwerber an die Verpflichtungserklärungen, die die Beklagte zu 2, der Vorschrift des § 14 ModEnG entsprechend, der Kreditanstalt gegenüber abgegeben hat, ohne eine vertragliche Übernahme dieser Pflichten nicht gebunden sind. Selbst wenn die Verpflichtungserklärung gegenüber der Förderstelle als Vertrag zugunsten Dritter - der Mieter - anzusehen wäre, ist die Mieterhöhungsbegrenzung nicht nach § 571 BGB auf die Kläger übergegangen. Nach § 571 BGB tritt der Erwerber in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, und zwar in all diejenigen, die zwischen dem veräußernden Vermieter und dem Mieter bestehen und Bestandteil des Mietvertrags sind (Palandt/Putzo, BGB, 56. Aufl., § 571 Rdnr. 12). Dies gilt jedoch nicht für Verpflichtungen des Vermieters gegenüber Dritten, auch wenn der Mieter dadurch begünstigt wird (vgl. Senat BGHZ 48, 244, 246; Staudinger/Emmerich, BGB, 13. Bearbeitung, § 571 Rdnr. 79). Daher endete die Mietpreisbindung aufgrund der Verpflichtungserklärung entspre-

chend § 14 ModEnG mit der Veräußerung der Grundstücke an die Kläger (Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl., WKSchG § 3 MHRG Rdnr. 7 c; Schmidt-Futterer/Blank aaO Rdnr. C 167 b). Dagegen wendet auch die Revision nichts ein.

b) aa) Die Revision meint aber, der Übergang der Mietpreisbindung ergebe sich unmittelbar aus § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG in Verbindung mit § 571 BGB. Sie ist der Ansicht, Sinn des § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG sei es, daß Leistungen aus öffentlichen Haushalten, die zur Modernisierung von Wohnraum erbracht werden, in jedem Fall - unabhängig von den vertraglichen Förderbedingungen - durch entsprechende Kürzungsbeträge den Mietern zugute kommen müßten. Da § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG das mietvertragliche Recht des Vermieters, die Miete zu erhöhen, beschränke, gehe diese Pflicht nach § 571 BGB automatisch auf den Erwerber über, wodurch im Ergebnis eine Objektbezogenheit der Förderung bewirkt werde. Die Revision stützt sich auf einen zu dieser Rechtsfrage nach § 541 ZPO ergangenen Vorlagebeschluß des Landgerichts Berlin vom 24. Mai 1996 (WuM 1996, 463 = ZMR 1996, 561). Dort ist ausgeführt, § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG differenziere nicht danach, ob dem jeweiligen Vermieter die Fördermittel zugeflossen seien. § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG verweise nur auf die Sätze 3 bis 7 des § 3 Abs. 1 MHG, nicht auf dessen Satz 1. Lediglich in § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG sei jedoch vom Vermieter die Rede.

bb) Dem vermag der Senat - ebenso wie der 8. Zivilsenat des Kammergerichts in dem auf den genannten Vorlagebeschluß ergangenen Rechtsentscheid vom 15. September 1997 (8 RE-Miet 6517/96) - nicht zu folgen. Der Ver-

mieter, der keine öffentlichen Fördermittel erhalten und deshalb auch keine Verpflichtungen aus der öffentlichen Förderung übernommen hat, unterliegt den Beschränkungen des § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG nicht (vgl. Schmidt-Futterer/Blank aaO Rdnr. C 50 und C 160). Entgegen der Ansicht der Revision folgt die Pflicht zur Berücksichtigung von Fördermitteln nicht "aus dem Mietverhältnis selbst", was Voraussetzung für einen Übergang nach § 571 BGB wäre, sondern aus gesetzlichen Vorschriften, die "von außen" auf den Inhalt des Mietverhältnisses einwirken (vgl. zu dieser Differenzierung Paschke/Oetker NJW 1986, 3174, 3176). Entscheidend ist daher, ob öffentliche Fördermittel, auf die § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG Bezug nimmt, demjenigen zugeflossen sind, der die Mieterhöhung nach § 2 MHG verlangt. Anderes ergibt sich auch aus dem Zweck der Vorschrift nicht. Sie wurde 1978 durch das Gesetz zur Änderung des Wohnraummodernisierungsgesetzes eingeführt (BGBl. I S. 878, 882). Sinn der Ergänzung des § 2 MHG war es, zu gewährleisten, daß sich bei der Erhöhung auf die Vergleichsmiete Leistungen aus öffentlichen Haushalten, die zur Modernisierung von Wohnraum erbracht werden, in jedem Fall durch entsprechende Kürzungsbeiträge zu Gunsten des Mieters auswirken. Vor der Ergänzung des § 2 MHG ergab sich diese Berücksichtigungspflicht nur für Mittel aus dem Wohnungsmodernisierungsgesetz (dort § 14 Abs. 2), nicht für solche aus anderen Förderprogrammen. Leistungen aus öffentlichen Haushalten sollten aber dem Mieter allgemein - und nicht nur im Geltungsbereich des Wohnungsmodernisierungsgesetzes - zugute kommen (BT-Drucks. 8/1861, S. 5, Gesetz zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes, hier: Anrufung des Vermittlungsausschlusses durch den Bundesrat). Der Gesetzgeber wollte da-

mit auch verhindern, daß der Vermieter die Kürzung des Mieterhöhungsbetrages umgeht, indem er eine Mieterhöhung nach § 2 MHG (in der alten Fassung ohne die Ergänzung) durch Anhebung der bisherigen Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete der modernisierten Wohnung beansprucht (vgl. zum Wahlrecht des Vermieters: KG, Rechtsentscheid vom 15. September 1997 aaO S 9 f; Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl., WKSchG § 3 MHRG Rdnr. 7, Barthelmess aaO § 2 MHG Rdnr. 61; Schmidt-Futterer/Blank aaO Rdnr. C 160). Den Gesetzesmaterialien ist dagegen nicht die Absicht zu entnehmen, Mieterhöhungsbeschränkungen kraft Gesetzes auch dem Rechtsnachfolger eines geförderten Vermieters aufzuerlegen, der seinerseits weder öffentliche Mittel erhalten hat noch Verpflichtungen gegenüber der öffentlichen Hand eingegangen ist. § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG enthält demnach nicht nur eine "Rechtsfolgenverweisung" zur Ermittlung der Höhe der anzurechnenden Kürzungsbeträge und stellt nicht lediglich auf die Vergabe der Förderung für das Objekt ab, sondern verlangt, daß der die Mieterhöhung begehrende Vermieter in seiner Person Fördermittel erhalten oder die damit verbundene Kürzungsverpflichtung von dem Rechtsvorgänger übernommen hat (KG, Rechtsentscheid vom 15. September 1997 aaO S. 9).

cc) Bei Annahme einer strengen Objektbezogenheit, die allein darauf abhebt, ob Fördermittel gewährt wurden, würden sich zudem im Falle der Rückforderung - wie hier geschehen - Ungereimtheiten ergeben.

Die Kreditanstalt hat die Bewilligung der Fördermittel widerrufen, weil die Beklagte zu 2 die von ihr eingegan-

nen Bindungen nicht an die Erwerber weitergegeben hat. Nach § 18 Abs. 4 ModEnG bleiben bei Widerruf der Bewilligung öffentlicher Mittel wegen schuldhafter Verletzung der Pflichten aus § 14 ModEnG Dauer und Inhalt der Verpflichtung (zur Mietpreisbindung) unberührt. Der Empfänger der Fördermittel muß diese zurückzahlen und kann dennoch die Miete nicht erhöhen. Diese Sanktion mag dem "vertragsbrüchigen" Eigentümer gegenüber zu rechtfertigen sein, nicht aber gegenüber dem Erwerber. Dieser wäre, obwohl die öffentliche Förderung rückgängig gemacht wurde und er selbst nicht gegen die Förderrichtlinien verstoßen hat, verpflichtet, die Kürzungsbeiträge nach § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG zu beachten. Dies ent-

spricht nicht dem Sinn und Zweck dieser Vorschrift (KG, Rechtsentscheid vom 15. September 1997 aaO S. 12 f).

Dr. Deppert

Dr. Paulusch

Dr. Hübsch

Dr. Beyer

Dr. Wolst