

Für das Nachschlagewerk :

Für die Amtliche Sammlung !

2321 030

Gesetz: 1.BMG § 29 Abs.2

Rechtssatz: Eine Abstandszahlung an den Grundstückseigentümer für die Aufgabe des Besitzes an einer ihm zustehenden preisgebundenen Wohnung im eigenen Hause ist ohne besondere Genehmigung der Preisbehörde dann zulässig, wenn die Leistung den im § 29 Abs.2 Nr.1 bis 3 1.BMG angegebenen Zwecken dient.

Aktenzeichen: VIII ZR 409/56 . LG Duisburg

Urt. des BGH v. 19. November 1957 OLG Düsseldorf

Verkündet laut Protokoll
am 19. November 1957
Klett, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Schlossers Lwald K [REDACTED] in D [REDACTED]
[REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED]

Klägers, Berufungsklägers,
Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Agnes M [REDACTED] geb. R [REDACTED] in D [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED]

Beklagte, Berufungsbeklagte,
Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 19. November 1957 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf
vom 23. März 1956 wird auf Kosten des Klägers
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Das Wohngebäude auf dem Grundstück D [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED] das im Eigentum der Beklagten und ihres Ehemannes stand, war im Kriege zerstört worden. In der Zeit von 1953 bis Februar 1954 wurde auf dem Grundstück im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel ein Mietwohnhaus mit sechs Wohnungen errichtet. Die Wohnungen sind sämtlich zweckgebunden, und zwar die Erdgeschoßwohnung von 3 Zimmern und Lebenräumen für die Eigentümer, die übrigen Wohnungen für Sachgeschädigte und einen Vertriebenen der Gruppe A. Durch eine als "Miets-Vertrag" bezeichnete Vereinbarung vom 14. Dezember 1953 sicherte der Ehemann der Beklagten dem Kläger, der Ostvertriebener ist und damals dringend eine Wohnung benötigte, die für die Eigentümer bestimmte Dreizimmerwohnung zu, wogegen sich der Kläger verpflichtete, drei Tage vor seinem Einzug einen "Baukostenzuschuß" von 3.000 DM zu bezahlen. Der Kläger hat am 25. Februar 1954 die 3.000 DM gezahlt und die Wohnung am 1. März 1954 bezogen.

Der Kläger hält die Vereinbarung mangels Genehmigung der Preisbehörde wegen Verstoßes gegen Preisvorschriften und wegen Wuchers für nichtig. Er hat mit der Klage Zahlung von 3.000 DM nebst Zinsen von der Beklagten und ihrem Ehemann als Gesamtschuldnern verlangt.

Die Beklagte hat geltend gemacht, daß der Kläger sie aus der mit ihrem Ehemann getroffenen Vereinbarung nicht in Anspruch nehmen könne. Der Ehemann der Beklagten hat behauptet, er habe sich nur auf ständiges Drängen des Klägers dazu bereit gefunden, ihm die für die Grundstückseigentümer vorgesehene Wohnung zu



überlassen, nachdem der Kläger sich erboten gehabt habe, die Mittel zur Errichtung einer anderen Wohnung für ihn und seine Ehefrau zur Verfügung zu stellen. Die von dem Kläger gezahlte Abfindung sei dementsprechend zur Deckung eines Teiles der insgesamt 5.187,45 DM betragenden Kosten des Ausbaus eines auf dem Grundstück vorhandenen Stalles zu einer Wohnung für die Beklagte und ihren Ehemann verwandt worden.

Der Kläger hat diese Behauptungen bestritten und erwidert, für die von ihm gezahlten 3.000 DM hätten die Beklagte und ihr Ehemann eine Garage neben der damals bereits fertiggestellten Wohnung auf dem Hof des Grundstücks errichtet und einen Dreiradlieferwagen angeschafft.

Das Landgericht hat die Klage gegen die Beklagte abgewiesen und ihren Ehemann zur Zahlung von 3.000 DM nebst Zinsen an den Kläger verurteilt.

Die Berufung des Klägers ist durch rechtskräftiges Teilurteil zurückgewiesen worden. Nach Erlass dieses Urteils ist der Ehemann der Beklagten gestorben und von dieser allein beerbt worden. Sie hat die Berufung ihres Ehemannes weiterverfolgt. Das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben und die Klage auch insoweit abgewiesen, als das Landgericht ihr entsprochen hatte.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstrebt der Kläger die Zurückweisung der von dem Ehemann der Beklagten eingelegten und von dieser weiterverfolgten Berufung.

Entscheidungsgründe:

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht hat die Vereinbarung vom 14. Dezember 1953 dahin gewertet, daß der Kläger sich zur Entrichtung eines Finanzierungsbeitrages für die von ihm bezogene Wohnung an den Ehemann der Beklagten verpflichtet habe. Diese Abrede sei, so hat es ausgeführt, allerdings zunächst wegen Verstoßes gegen "die Preisvorschriften" unwirksam gewesen, jedoch stehe die inzwischen in Kraft getretene Vorschrift des § 29 Abs. 3 in Verbindung mit Absatz 1 1.BMG dem Verlangen des Klägers auf Rückzahlung des von ihm entsprechend dem Vertrage geleisteten Baukostenzuschusses von 3.000 DM entgegen.

2. Der Revision ist darin zu folgen, daß dieser Gedankengang des Berufungsgerichts einer rechtlichen Prüfung deshalb nicht standhält, weil es sich entgegen seiner Ansicht bei der Hingabe der 3.000 DM durch den Kläger trotz ihrer Bezeichnung als Baukostenzuschuß in Wahrheit nicht um einen Finanzierungsbeitrag "zum Neubau, Wiederaufbau, zur Wiederherstellung, zum Ausbau oder zur Erweiterung von preisgebundenen Räumen" gehandelt hat. Zwar ist die von dem Kläger bezogene und innegehaltene Wohnung preisgebunden, wie die im Tatbestand des Berufungsurteils in Bezug genommenen Bewilligungsbescheide für die zum Aufbau des Gebäudes verwandten Darlehen ergeben. Verwendungszweck der von dem Kläger erbrachten Leistung war aber weder die Schaffung noch die Instandsetzung der jetzigen Wohnung des Klägers, denn die 3.000 DM sind vom Kläger erst gezahlt worden, als die Wohnung bereits fertig war. Der Betrag ist auch nicht dazu verwandt worden, um Schulden zu tilgen, die zwecks Herstellung der Wohnung aufgenommen worden waren. Vielmehr ist das ganze Haus

durch die erste Hypothek und öffentliche Mittel finanziert worden, und der Vortrag beider Parteien ergibt, daß das von dem Kläger zur Verfügung gestellte Geld in Wirklichkeit zu anderen Zwecken Verwendung gefunden hat. Nach Sinn und Wortlaut des § 29 Abs.1 1.BMG sind aber nur solche Finanzierungsbeiträge des Mieters preisrechtlich ohne besondere Genehmigung zulässig, die zu den in dieser Vorschrift genau umschriebenen Zwecken hingegeben worden sind (Roquette 1.BMG, 1955, § 29 Nr.14 und 16; Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, Bundesmietrecht, 1955, 1.BMG § 29 Anm.4). Wenn Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit (aaO 1.BMG § 29 Anm.3 a S.11 unten) bei der Erläuterung von § 29 Abs.1 1.BMG die - verhältnismäßig seltener - Fälle erwähnen, in denen der Eigentümer vorher die Wohnung selbst genutzt und der neue Mieter nachträglich einen Finanzierungsbeitrag geleistet hat, so denken sie offenbar, wie die folgende Anmerkung erkennen läßt, an einen Sachverhalt, der so gelagert ist, daß der Finanzierungsbeitrag zur Wiederherstellung, zum Ausbau oder zur Erweiterung der bisher von dem Hauseigentümer innegehaltenen Wohnung oder zur Abtragung von Schulden verwandt worden ist, die der Eigentümer zur Herstellung der Räume aufgenommen hatte. Aus § 29 Abs.1 1.BMG läßt sich daher für die Entscheidung der hier streitigen Frage nichts entnehmen, und es kommt somit schon aus diesem Grunde nicht auf die Erörterung der von dem Berufungsgericht erwähnten, wenn auch nicht für durchschlagend erachteten Bedenken an, die nach seiner Auffassung aus § 29 Abs.1 Satz 2 1.BMG in Verbindung mit § 28 1.Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 25. August 1953 (BGBl I 1047) hergeleitet werden könnten.

3. Wie die Revision dagegen mit Recht geltend macht, ohne daß ihr das allerdings rechtlich zum Vorteil gereichen kann, handelt es sich bei der Zahlung des Klägers

vielmehr um eine Abstandssumme, die er an den Ehemann der Beklagten geleistet hat, um die für die Grundstückseigentümer vorgesehene Wohnung in dem wiederaufgebauten Hause zu erhalten. Die Vereinbarung von Abstandszahlungen verstößt grundsätzlich gegen das in der Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I 955) verankerte Verbot, Preise zu erhöhen, das für die Mieten preisgebundener Wohnungen auch heute noch in Kraft ist (BGHZ 12,71; 18,325,327 ff). Indes werden jetzt durch § 29 Abs.2 1.BMG in gewissem Umfange derartige Abstandszahlungen preisrechtlich zugelassen, und der Revision ist zuzugeben, daß die hier zu beurteilende Leistung des Klägers unter diese Vorschrift einzuordnen sein kann. Dabei spielt es keine Rolle, daß die Zahlung bereits vor dem Inkrafttreten des Ersten Bundesmietengesetzes bewirkt worden ist, denn auch solche Leistungen gelten nachträglich preisrechtlich als genehmigt, wenn sie die Tatbestände des § 29 Abs.2 1.BMG erfüllen (§ 29 Abs.3 1.BMG).

a) Seinem Wortlaut nach betrifft § 29 Abs.2 1.BMG allerdings lediglich Abstandszahlungen, die an einen Mieter bewirkt werden, während hier die Zahlung an die Hauseigentümer und Vermieter geleistet worden ist. Abstandszahlungen an den Vermieter sollen aber, wie in der amtlichen Begründung zu § 21 der Regierungsvorlage (BtDrucks. 2.Wahlperiode 1953 Nr.1110 S.51) und im Schrifttum (Roquette, aaO § 29 Nr.25; Groothold, 1.BMG, 1955 § 29 Anm.11; Cranz, JR 1956,325,327) einhellig betont wird, nicht unter die in § 29 Abs.2 Satz 1 Nr.1 bis 3 1.BMG geregelten Ausnahmen fallen, sondern nur dann zulässig sein, wenn die Preisbehörde für eine solche Zahlung eine besondere Genehmigung erteilt hat. Als Beispiel für die nach dem Willen des Gesetzgebers ohne im einzelnen Falle erteilte besondere Genehmigung der

zuständigen Preisbehörde unzulässige Abstandszahlung an den Vermieter wird indes im Schrifttum nur der Fall erwähnt, daß der neue Mieter, der alte Mieter oder ein Dritter zugunsten eines von ihnen an den Vermieter ein Entgelt gewährt, um den Vermieter zur Lösung des Vertrages mit dem alten Mieter und zum Abschluß eines Mietvertrages mit dem neuen Mieter geneigt zu machen (Groot-hold, aaO § 29 Anm.11; Roquette, aaO § 29 Nr.25 und 2. Teil; Mietpreisrecht Nr.73 sowie Mietrecht, 4. Aufl. S.291). Ob derartige Entgelte, wie Roquette annimmt, keine Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung und keinen Teil des Mietzinses darstellen, kann auf sich beruhen, denn sie stehen jedenfalls in unmittelbarem Zusammenhang mit der Vermieterleistung, deren Umfang in solchen Fällen unverändert bleibt, so daß in derartigen Abstandszahlungen mithin schon aus diesem Grunde eine Umgehung des Verbotes liegt, die Mieten zu erhöhen (Roquette, aaO und Cranz HwV. 1953, 349, 350). Um eine Abstandszahlung in diesem Sinne, die der Gesetzgeber ohne besondere Genehmigung nicht als preisrechtlich zulässig ansehen wollte, wie die wiedergegebene, sich ersichtlich auf derartige Abstandszahlungen beziehende Bemerkung in der amtlichen Begründung zur Regierungsvorlage ergibt, handelt es sich hier jedoch nicht. Vielmehr steht die Frage der Abstandszahlung an den Hauseigentümer und Vermieter für die Aufgabe der ihm zustehenden Wohnung im eigenen Hause zur Entscheidung, mithin ein Tatbestand, der weder in der amtlichen Begründung erwähnt, noch im Schrifttum erörtert worden ist. Die Ausführungen von Cranz (HwV 1953, 349) beziehen sich auf den Rechtszustand vor Erlass des Ersten Bundesmietengesetzes, wie er durch A 1 (1) des Runderlasses Nr.184/37 des Reichskommissars für die Preisbildung vom 12. Dezember 1937 (abgedruckt bei Haus, Preisrecht für Mieten, 1949 S.66) und dessen grundsätzliche Entscheidung vom 5. Juli 1938 (Haus, aaO

S. 87) klargestellt war, während es hier auf die Bedeutung der durch das Erste Bundesmietengesetz eingetretenen Rechtsänderung ankommt.

b) Bei dieser Sachlage ist deshalb eine Prüfung unerlässlich, ob § 29 Abs. 2 l. BMG trotz seines Wortlauts, der lediglich Abstandszahlungen an den weichenden Mieter unter bestimmten Voraussetzungen allgemein für zulässig erklärt, nach seinem Sinn- und Zweckgehalt auch in einem Falle angewandt werden kann, wie er hier vorliegt. Dazu ist es notwendig, auf die tatsächliche Entwicklung einzugehen, die sich in der Nachkriegszeit hinsichtlich der Abstandszahlungen vollzogen hat, sowie auf die Beweggründe, die zur Schaffung des § 29 l. BMG geführt haben.

Der Wohnungsbau war trotz des nach Kriegsende bestehenden ungeheuren Wohnraumbedarfes in nennenswertem Umfange erst nach der Währungsreform in Gang gekommen. Die Baukosten waren bereits damals sehr stark angestiegen, so daß die Mietzinsen für frei finanzierte Wohnungen sehr hoch waren und ein großer Preisabstand zwischen preisfreien und preisgebundenen Wohnungen bestand. Die Neigung der Inhaber preisgebundener Wohnungen, diese aufzugeben, war daher auch dann nur gering, wenn bei ihnen kein echter Bedarf für diesen Wohnraum mehr gegeben war, sofern nicht dem weichenden Wohnrauminhaber ein Entgelt gezahlt wurde. Die Bereitwilligkeit zur Zahlung derartiger Abstandssummen war unter dem Zwange der Verhältnisse in weiten Kreisen der wohnungssuchenden Bevölkerung vorhanden, und in der Praxis hatte sich die Übung entwickelt, daß in weitem Umfange Abstandszahlungen für die Erlangung preisgebundener Wohnungen geleistet wurden. In einem Teil des Schrifttums und in einzelnen Gerichtsentscheidungen waren derartige Abstandszahlungen unter bestimmten Voraussetzungen für

zulässig angesehen worden, dagegen hatte der Bundesgerichtshof in dem bereits erwähnten Urteil vom 19. Dezember 1953 (BGHZ 12,71) ausgesprochen, daß die Zahlung von Abstandsgeldern für die Überlassung preisgebundener Mieträume grundsätzlich einen Verstoß gegen die Preisstoßverordnung darstelle und daher verboten sei. Diese Rechtsansicht des Bundesgerichtshofs, an der er in BGHZ 18,325 ausdrücklich festgehalten hat, hatte im Schrifttum Widerspruch gefunden, und in der Praxis wurden trotz dieses Urteils weiterhin vielfach Abstandssummen gezahlt. Unter diesen Umständen hielt es der Gesetzgeber für geboten, um einer echten Rechtsnot zu steuern, den Meinungsstreit durch eine eigene Regelung zu beenden. Dabei ging er von dem Gedanken aus, daß die Gewährung eines Abstandes für die Aufgabe einer preisgebundenen Wohnung dann zulässig sein sollte, wenn die Zahlung dazu bestimmt ist, echte Aufwendungen und Leistungen des weichenden Mieters zu ersetzen, während es vermieden werden sollte, daß die Wohnung zu einem Handelsobjekt gemacht wird (amtliche Begründung zu § 21 der Regierungsvorlage aaO und Bormann in Der Wirtschaftskommentator D IV 4, 1955, 1. BMG § 29 Anm. 7). Diese Erwägungen treffen aber auch für den in § 29 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 1. BMG dem Wortlaut nach nicht geregelten Fall zu, daß die Wohnung, deren Besitz gegen Zahlung einer Abstandssumme aufgegeben werden soll, nicht von einem Mieter, sondern von dem Grundstückseigentümer selbst genutzt wird. Auch der Eigentümer, der in seinem eigenen Hause eine preisgebundene Wohnung innehat, kann diese Wohnung nicht mehr benötigen oder aus durchaus billigen Gründen den Wunsch haben, seine Wohnung zu wechseln, und in einem solchen Falle besteht bei ihm dasselbe Interesse wie bei einem weichenden Mieter, Ersatz für seine Aufwendungen und Leistungen zu erhalten. Ebensowenig macht es auf Seiten des neuen

Mieters einen Unterschied, ob der Vorbenutzer der Wohnung, dem er für echte Aufwendungen und Leistungen eine Abstandssumme gewährt, ein früherer Mieter oder der Hauseigentümer gewesen ist. Es ist somit nicht einzusehen, weshalb zwischen diesen beiden Tatbeständen - weichender Mieter und aus der Wohnung im eigenen Hause weichender Hauseigentümer - ein Unterschied gemacht werden soll. Daß der Gesetzgeber den Fall des aus der Wohnung im eigenen Hause ausziehenden Hauseigentümers nicht ausdrücklich geregelt hat, ist ersichtlich allein darauf zurückzuführen, daß er ihn nicht in den Kreis seiner Betrachtungen einbezogen hat. Da die Interessenlage keinen Unterschied erkennen läßt und die Belange des die Wohnung im eigenen Hause aufgebenden Hauseigentümers in gleichem Umfange schutzwürdig erscheinen wie die Interessen des weichenden Mieters, der sich unter bestimmten Voraussetzungen und in gewissem Umfange, ohne dafür eine besondere Genehmigung der Preisbehörde zu benötigen, Abstandssummen zahlen lassen darf, liegt kein Anhalt für die Annahme vor, daß der Gesetzgeber, wenn er an diesen Tatbestand gedacht hätte, ihn anders geregelt hätte, als es für Abstandszahlungen an den weichenden Mieter geschehen ist. Bei dieser Sachlage bestehen keine Bedenken dagegen, die Bestimmungen des § 29 Abs.2 1.BMG auch auf den hier zu entscheidenden Tatbestand anzuwenden, daß die Abstandszahlung nicht an den weichenden Mieter, sondern an den als Inhaber seiner Wohnung im eigenen Hause weichenden Hauseigentümer geleistet worden ist (vgl. Bender JZ 1957, 593, 599, der eine solche Gesetzesauslegung als "primäre Gesetzesergänzung" bezeichnet, mit weiteren Nachweisen).

c) Allerdings hat die Vorschrift des § 29 Abs.2 1.BMG eine Ausnahme von dem allgemeinen Grundsatz zum

Inhalt, daß Abstandszahlungen für die Aufgabe des Besitzes an preisgebundenem Wohnraum ohne Genehmigung der Preisbehörde nicht gewährt werden dürfen. Eine derartige Ausnahmegvorschrift ist zwar im allgemeinen zu einer analogen Anwendung nicht geeignet (vgl. Roquette, JZ 1956, 27 - Anm. zu dem BGH-Urteil V ZR 45/54 vom 20. September 1955). Diese Regel greift aber dann nicht Platz, wenn dem Ausnahmesatz seinerseits ein engeres Prinzip zugrundeliegt (Enneccerus/Nipperdey, Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts 14. Aufl. § 48 I 2 a S. 183; BAG 1, 328, 329; Bender aaO 600; vgl. auch RGZ 87, 284, 286, 287 und 371, 373; 113, 178, 186, 187), wie es hier der Fall ist. Es ist bereits ausgeführt, daß § 29 I. BMG von dem Gesetzgeber deshalb geschaffen worden ist, weil er Abstandszahlungen insoweit für zulässig erklären wollte, als dadurch echte Aufwendungen und Leistungen des weichen Mieters ausgeglichen werden sollten. Der Gesetzgeber hatte also nicht etwa die Absicht, Abstandszahlungen an Mieter stets zuzulassen und an Vermieter stets zu verbieten, vielmehr war das Wesentliche der neuen Regelung der Gedanke, nach der Zweckbestimmung der Abstandszahlung zu unterscheiden. Dieser Gedanke rechtfertigt aber Abstandszahlungen zum Ersatz echter Aufwendungen und Leistungen nicht nur an den weichen Mieter, sondern auch an den die Wohnung im eigenen Hause aufgebenden Vermieter, so daß der Charakter des § 29 Abs. 2 I. BMG als Ausnahmegvorschrift die entsprechende Anwendung auf den hier zur Entscheidung stehenden Tatbestand nicht verbietet. In anderer Hinsicht hat überdies der Bundesgerichtshof in seinen bereits erwähnten Urteilen vom 20. September 1955 - V ZR 45/54 - NJW 1955, 1795 = JZ 1956, 26 und vom 26. Oktober 1955 - VI ZR 165/55 - NJW 1955, 1873, insoweit in BGHZ 18, 325 nicht abgedruckt, eine entsprechende Anwendung von § 29 Abs. 2 I. BMG bereits für zulässig erklärt, wenn auch in diesen

Entscheidungen auf die hier erörterte Rechtsfrage nicht näher eingegangen ist.

d) Der Anwendung des § 29 1.BMG steht schließlich auch nicht entgegen, daß die Hauseigentümer hier die Wohnung niemals selbst genutzt, sondern sie gleich nach ihrer Fertigstellung dem Kläger vermietet haben und dieser als erster Benutzer in die Wohnung eingezogen ist. Maßgebend ist vielmehr, daß den Eigentümern die Wohnung zugewiesen war und sie rechtlich und tatsächlich die Möglichkeit hatten, die Wohnung, sobald sie bezugsfertig hergestellt war, in Benutzung zu nehmen. Es macht für die Anwendung des § 29 Abs.2 1.BMG im Hinblick auf die übereinstimmende Interessenlage keinen Unterschied, ob der Bezugsberechtigte die ihm zugewiesene preisgebundene Wohnung bereits innehat und den Besitz später wieder aufgibt oder ob er sich gegen Zahlung der Abstandssumme verpflichtet, den unmittelbaren Besitz an den Räumen, auf dessen Erlangung er einen Rechtsanspruch hat, überhaupt nicht zu ergreifen.

4. Lassen sich somit grundsätzliche Bedenken gegen die Anwendung der in § 29 Abs.2 1.BMG getroffenen gesetzlichen Regelung auf den hier zu beurteilenden Sachverhalt weder daraus herleiten, daß die Abstandssumme nicht an einen weichenden Mieter der Räume, sondern an den Hauseigentümer gezahlt worden ist, noch daraus, daß die Hauseigentümer, denen die Wohnung zugewiesen war, diese noch nicht bezogen, sondern sie gleich bei ihrer Fertigstellung an den Kläger zur Nutzung übergeben hatten, so kommt es allein darauf an, ob die Abstandszahlung, die der Kläger geleistet hat, nach ihrer Zweckbestimmung unter die in § 29 Abs.2 1.BMG geregelten Ausnahmen fällt. In Frage steht hier die Anwendung des § 29 Abs.2 Nr.2 1.BMG, da die Beklagte behauptet hat, ihr

Ehemann und sie hätten die 3.000 DM dafür verwandt, um für sich eine Wohnung auf dem Hof des Grundstücks durch Ausbau eines Stallgebäudes zu schaffen. Ist der vom Kläger gezahlte Betrag für diesen Zweck verbraucht worden; so ist die Abstandszahlung auch ohne besondere Genehmigung der Preisbehörde preisrechtlich zulässig gewesen. Hier steht nun fest, daß die Beklagte und ihr Ehemann das auf dem Hofe befindliche Stallgebäude zu einer Wohnung für sich ausgebaut haben, und es ist vom Kläger nicht vorgetragen worden, daß sie hierzu öffentliche Mittel oder ihnen von anderer Seite zur Verfügung gestellten Beträge erhalten haben. Daß der Ausbau des Stalles zur Wohnung, wie der Kläger geltend macht, bereits beendet war, als er die 3.000 DM an den Ehemann der Beklagten zahlte, würde der Anwendung des § 29 Abs.2 Nr.2 1.BMG nicht entgegenstehen. Wenn diese Bestimmung die preisrechtliche Zulässigkeit der Abstandszahlung davon abhängig macht, daß sie tatsächlich zu den im Gesetz erwähnten Zwecken verwandt worden ist, so ist dies im wirtschaftlichen Sinne zu verstehen. Es kommt darauf an, ob das Vermögen des Inhabers der preisgebundenen Wohnung im Ergebnis dadurch vermindert worden ist, daß er finanzielle Leistungen für die neu zu beziehende Wohnung hat aufbringen müssen (Fischer-Dieskau/Pergande Wormit, aaO 1.BMG § 29 Anm.7 b S.26). Deshalb genügt es, wenn die Abfindungssumme erst zu einer Zeit gegeben wird, als die Beträge für die Ersatzwohnung bereits aufgewandt worden waren (Groothold, aaO § 29 Anm.8). Sollten also die Beklagte und ihr Ehemann mit den vom Kläger gezahlten 3.000 DM, wie dieser weiter behauptet hat, eine Garage errichtet und einen Lieferwagen angeschafft haben, so würde trotzdem die Anwendung des § 29 Abs.2 Nr.2 1.BMG gerechtfertigt sein, falls die Beklagte und ihr Ehemann zu dem vorher erfolgten Ausbau des Stalles zu einer Wohnung für sich

einen Betrag von mindestens 3.000 DM aufgewandt gehabt hätten. Die Beklagte hat nun unter Überreichung einer vom Architekten S. [REDACTED] angefertigten genauen Berechnung der entstandenen Kosten vorgetragen, daß der Ausbau des Stalles zur Wohnung bereits 4.287,45 DM erfordert habe und daß noch weitere Arbeiten im Betrage von 900 DM notwendig seien, um die Wohnung endgültig fertigzustellen. Diese Behauptung hat der Kläger ausweislich des Tatbestandes des angefochtenen Urteils und der in Bezug genommenen Schriftsätze und Erklärungen weder ausdrücklich bestritten, noch geht aus ihnen die Absicht hervor, sie bestreiten zu wollen. Das erwähnte Vorbringen der Beklagten gilt somit als zugestanden (§ 138 Abs.3 ZPO). Damit steht fest, daß die Beklagte und ihr Ehemann für den Ausbau des Stalles zur Wohnung mehr als 3.000 DM gebraucht haben. Gegen die Wirksamkeit der Vereinbarung, die der Kläger mit dem Ehemann der Beklagten getroffen hat, sind somit aus preisrechtlichen Gesichtspunkten Bedenken nicht zu erheben. Es handelt sich vielmehr um eine Abstandssumme, die gemäß § 29 Abs.2 Nr.2, Abs.3 1.BMG ohne besondere Genehmigung der Preisbehörde als preisrechtlich zulässig gilt.

5. Der Vortrag des Klägers aus dem ersten Rechtszuge, die Vereinbarung vom 14. Dezember 1954 und das Verlangen einer Abstandszahlung seien sittenwidrig und wucherisch gewesen, ist von der Revision nicht aufgegriffen worden. Das tatsächliche Vorbringen des Klägers reicht auch keineswegs aus, um das Fordern der Abstandssumme von 3.000 DM durch den Ehemann der Beklagten als sittenwidrig erscheinen zu lassen. Sittenwidrig ist die Abstandsvereinbarung, die der Kläger mit dem Ehemann der Beklagten abgeschlossen hat, vielmehr schon deshalb nicht, weil hier die Voraussetzungen erfüllt sind, unter denen der Gesetzgeber nachträglich eine Abstandszahlung preisrechtlich für zu-

lässig erklärt hat (BGH Urteil vom 26. Oktober 1955 - VI ZR 165/53 - NJW 1955, 1873, insoweit in BGHZ 18, 325 nicht abgedruckt). Ebenso wenig kann bei dem hier vorliegenden Sachverhalt die Rede davon sein, daß der Ehemann der Beklagten die bei dem Kläger möglicherweise vorhandene Notlage ausgebeutet hat.

Der Kläger hat somit keinen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm geleisteten 3.000 DM, so daß das Berufungsgericht die Klage mit Recht abgewiesen hat und der Revision des Klägers gegen dieses Urteil der Erfolg versagt bleiben muß.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Großmann Dr. Gelhaar Dr. Spieler Dr. Mezger Dr. Messner