

Nachschlagewerk: ja

BGHZ:-----nein

2140 036

BGB §§ 157 Gg, 328, 564 Abs. 2

Das in einem Wohnungsmietvertrag bestimmte Erfordernis, daß die Kündigung des Vermieters der Zustimmung des Dienstherrn des Mieters bedarf, der die Herstellung der Wohnung durch Hingabe eines Darlehens gefördert hat und der sich dafür ein Wohnungsbesetzungsrecht und die Mitwirkung bei der Bestimmung des Mietzinses hat einräumen lassen, entfällt bei Beendigung des Besetzungsrechts.

BGH, Urt. v. 12. November 1969 - VIII ZR 16/68 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 16/68

URTEIL

Verkündet am

12. November 1969

Klett,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Paul H. [REDACTED] in H. [REDACTED], B. [REDACTED]straße 7,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch die
Landesbaubehörde R. [REDACTED] E. [REDACTED], R. [REDACTED]allee [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. November 1969
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger
sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Dr. Messner, Hornmann
und Braxmaier

für Recht erkannt:

- I. Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Hamm vom 23. November 1967 aufgehoben.
- II. Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil
der 13. Zivilkammer des Landgerichts Essen
vom 19. April 1967 wird mit der Maßgabe zurück-
gewiesen, daß die Urteilsformel dahin geändert
wird:
 1. Der Beklagte wird verurteilt, dem Kläger die
Zustimmung zur Kündigung des mit den Eheleuten
S. geschlossenen Mietvertrages über deren
Wohnung in dem Hause H., A.straße zu erteilen.
 2. Es wird festgestellt, daß der Kläger zur Kündigung
der mit den Eheleuten S. und T. ge-
schlossenen Mietverträge über deren Wohnungen im
Hause H., A.straße nicht mehr der
Zustimmung des Beklagten bedarf.
- III. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits
zu tragen.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand:

Der Kläger setzte im Jahre 1950 mit Hilfe eines mit 3 % zu verzinsenden und mit 1 % zu tilgenden Darlehens des verklagten Landes in Höhe von 15 000 DM drei Wohnungen auf seinem Grundstück in Ha[REDACTED], A[REDACTED]straße [REDACTED] instand. In einem am 4./6. Juli 1950 geschlossenen Vertrag (im folgenden Förderungsvertrag bestimmte § 5:

"Die mit Hilfe der Darlehn errichteten Wohnungen dürfen für die Dauer der Darlehnsgewährung - im Falle einer Rückzahlung vor Ablauf des für die Tilgung vorgesehenen Zeitraumes für die Dauer von mindestens 15 Jahren vom Tage der Erteilung des Bewilligungsbescheides ab - nur an Bedienstete des Landes vermietet oder in sonstiger Weise überlassen werden. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Landes zu sichern."

Nach Bezugsfertigkeit nahm der Kläger, wie vereinbart, Landesbedienstete in die Wohnungen auf, zuletzt die Mieter S[REDACTED], Se[REDACTED] und T[REDACTED]. Zum 31. Dezember 1964 zahlte er das Darlehen zurück. Die 15-jährige Frist des § 5 des Förderungsvertrages lief Ende Juli 1965 ab. Die zur Sicherung des Besetzungsrechts des Beklagten eingetragene Dienstbarkeit wurde im Grundbuch gelöscht. Der Kläger kündigte den Mietvertrag mit S[REDACTED] zum 30. Juni 1965, verlangte anstelle des bisherigen Mietzinses von 171,67 DM ab 1. Juli 1965 422,13 DM und wiederholte die Kündigung durch Anwaltsschreiben zum 31. Oktober 1965. S[REDACTED] widersprach, weil der Beklagte der Kündigung nicht zugestimmt habe. Er berief sich auf § 15 Abs. 4 seines Mietvertrages. Diese Bestimmung lautet:

"Der Vermieter bedarf zu jeder Kündigung des Mietverhältnisses der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch das Land, es sei denn, daß das Mietverhältnis wegen erheblicher Belästigung oder wegen Mietrückstandes gekündigt werden sollte."

Das Formular dieses Vertrages, das auch in früheren Fällen sowie für die Verträge mit Se [REDACTED] und T [REDACTED] verwendet worden war, ist vom Beklagten entworfen und herausgegeben worden.

Die gegen Schäfer gerichtete Räumungs- und Herausgabe-klage verlor der Kläger in beiden Instanzen mit der Begründung, es fehle die zur Kündigung notwendige Zustimmung des Beklagten. In einem sich anschließenden Rechtsstreit, in welchem er die Landesbaubehörde R [REDACTED] auf Zustimmung zur Kündigung verklagte, wurde die Klage gleichfalls abgewiesen.

Im vorliegenden Rechtsstreit hat der Kläger beantragt, das verklagte Land zu verurteilen, der Kündigung der Mietverträge S [REDACTED] Se [REDACTED] und T [REDACTED] zuzustimmen, hilfsweise festzustellen, daß er zur Kündigung dieser Mietverhältnisse nicht mehr der Zustimmung des Beklagten bedürfe.

Das Landgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben. In Berufungsrechtszuge, in dem der Kläger weiter hilfsweise den Antrag stellte, die Zustimmung zu einem späteren, nach Ermessen des Gerichts zu bestimmenden Zeitpunkt zu erteilen, wurde die Klage abgewiesen. Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts.

Der Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht führt aus, den Mietverträgen, die nur die Rechtsbeziehungen zwischen dem Kläger und den Mietern regelten, lasse sich keine Verpflichtung des Beklagten zur Zustimmung zu einer nach Ablauf des Besetzungsrechts etwa erfolgenden Kündigung entnehmen. Auch in dem von den Parteien geschlossenen Förderungsvertrag fehle eine derartige Verpflichtung des verklagten Landes. Ersichtlich seien die Parteien der Auffassung gewesen, daß mit der Rückzahlung des Darlehens ihre vertraglichen Beziehungen beendet seien. Aus der Tatsache, daß der Beklagte durch die von ihm entworfenen und herausgegebenen Vertragsformulare auf die Mietverträge erheblichen Einfluß genommen habe, folge gleichfalls nicht, daß er nach Ablauf der in § 5 des Förderungsvertrages bestimmten Zeit einer Kündigung zustimmen müsse. Aus dem Fehlen einer zeitlichen Beschränkung des Zustimmungserfordernisses in § 15 Abs. 4 der Mietverträge habe der Kläger angesichts der Interessenlage sowohl der Mieter als auch des wohnungsfürsorgepflichtigen Beklagten nicht schließen können, nach Ablauf des Besetzungsrechts sei eine Zustimmung zur Kündigung nicht mehr erforderlich oder diese müsse von da an in jedem Falle erteilt werden. Auch unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes wegen positiver Verletzung des Förderungsvertrages sei der Beklagte nicht zur Zustimmung verpflichtet.

Es sei nicht zu beanstanden, daß er sich die über das 15-jährige Besetzungsrecht hinausgehende Möglichkeit verschafft habe, die zwischen dem Kläger und den Landesbediensteten bestehenden Mietverhältnisse zeitlich zu beeinflussen.

II. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Sowohl dem Förderungsvertrag als auch den Mietverträgen liegen Formulare zugrunde, die im ganzen Lande Nordrhein-Westfalen verwendet worden sind, die also im Streitfalle in mehr als einem Oberlandesgerichtsbezirk zur Beurteilung stehen. Der erkennende Senat ist deshalb in der Würdigung dieser Verträge an die Beurteilung des Berufungsgerichts nicht gebunden.

1. Als Gegenleistung für die Gewährung des Darlehens von 15 000 DM hat sich der Beklagte für die Dauer von 15 Jahren das Recht einräumen lassen, die geförderten Wohnungen mit Landesbediensteten zu besetzen. Kernstück dieses Besetzungsrechts war dabei die Einflußnahme des Beklagten auf die Gestaltung des Mietzinses, um zu erreichen, daß die Wohnungen für die in Betracht kommenden Bediensteten erschwinglich waren. Die Mitwirkung des verklagten Landes bei der Festsetzung des Mietzinses ist zwar nicht im Förderungsvertrag selbst enthalten, ergibt sich aber aus den vom Beklagten herausgegebenen Formularen, die beim Abschluß der Mietverträge verwendet wurden. In deren § 3 Abs. 1 ist die sogenannte Kostenmiete festgesetzt. § 3 Abs. 2 bestimmt den unter der Kostenmiete des Absatz 1 liegenden Mietzins, der während

der Dauer des Beschäftigungsverhältnisses des Mieters im Dienste des verklagten Landes zu bezahlen ist, und in Absatz 3 heißt es, daß die endgültige Miete im Einvernehmen mit dem Beklagten festgesetzt wird. Zu diesem Zweck ließ sich der Beklagte, wie der vorgedruckte Vermerk am Ende des Formulars zeigt, den Vertrag nach Abschluß vorlegen.

Hieraus ergibt sich zweierlei:

Einmal war der Kläger während der Dauer des Besetzungsrechts nicht nur in der Auswahl seiner Mieter auf die vom Beklagten vorgeschlagenen Personen beschränkt, sondern auch in der Vereinbarung der Höhe des Mietzinses und damit in der wirtschaftlichen Verwertung seines Eigentums erheblich eingeengt.

Zum anderen zeigt sich, daß Förderungsvertrag und Mietverträge nicht getrennt voneinander betrachtet werden dürfen, sondern daß sie sich gegenseitig ergänzen und daher nur zusammen in ihrem Inhalt richtig gewürdigt werden können.

2. Dann aber erweist sich § 15 Abs. 4 der Mietverträge nicht als eine Bestimmung, die im Ergebnis auf eine unter Umständen erhebliche Verlängerung des im Förderungsvertrag vereinbarten Besetzungsrechts hinausläuft, sondern als dessen mietvertragliches Gegenstück mit dem Zweck, den einzelnen Landesbediensteten, der auf Vorschlag des Beklagten Mieter des Klägers geworden war, dagegen zu schützen, daß er vorzeitig die Mietwohnung wieder aufgeben muß, und außerdem

den Beklagten davor zu bewahren, dem Kläger immer wieder erneut Landesbedienstete als Mieter vorschlagen zu müssen, falls der bisherige Mieter im Wege der Kündigung zum Auszug gezwungen wurde. Denn der Förderungsvertrag allein gab der Beklagten nur das Recht, die Wohnung mit irgendeinem Landesbediensteten zu belegen, nicht aber das Recht, den Kläger an dem Mietvertrag mit einem bestimmten Bediensteten festzuhalten.

Die so verstandene Bestimmung des § 15 Abs. 4 der Mietverträge ist demnach durchaus sinnvoll und nicht, wie der Beklagte meint, überhaupt nur verständlich, wenn mit ihr beabsichtigt war zu erreichen, daß die Landesbediensteten, die bei Ablauf des Besetzungsrechts Mieter sind, gegen eine Kündigung des Klägers zu schützen. Eine derartige zeitliche Ausdehnung des im Förderungsvertrag festgelegten Besetzungsrechts hätte angesichts der dargelegten starken wirtschaftlichen Beschränkung, der der Kläger eben wegen dieses Besetzungsrechts unterworfen war, einer eindeutigen Regelung vor allem auch deshalb bedurft, weil nach § 5 Abs. 2 des Förderungsvertrages und nach § 14 der Mietverträge die Belegung und das Mietverhältnis sich grundsätzlich mit dem Ehegatten und den Hinterbliebenen des Bediensteten weiter fortsetzten. Eine so erhebliche, ihrer Dauer nach ganz unbestimmte zeitliche Erweiterung der Wirkung des Besetzungsrechts hätte einer unmißverständlichen Bestimmung bedurft, an der es hier fehlt.

Aus dem engen Zusammenhang zwischen Besetzungsrecht und dem Erfordernis der Zustimmung des Beklagten zur Kündigung

ergibt sich der Wegfall des Zustimmungserfordernisses mit der Beendigung des Besetzungsrechts. Die Mietverträge stellen in einer ganzen Reihe von Bestimmungen (§ 1 Abs. 1, § 3 Abs. 2, 3, 4 und 6, § 7 Abs. 2, § 10 Abs. 1 und § 15 Abs. 3 und 4) ausdrücklich darauf ab, daß die Mietwohnung zur Unterbringung von Landesbediensteten bestimmt ist. Es ist allgemein bekannt, daß die Eigenschaft als Landesbedienstetenwohnung zeitlich nicht unbegrenzt ist. Deshalb gelten alle Bestimmungen, die auf diese Eigenschaft abstellen, nur für deren Dauer, das heißt nur solange, wie das im Förderungsvertrag vereinbarte Besetzungsrecht.

3. Obgleich das Erfordernis der Zustimmung des Beklagten zu einer Kündigung damit weggefallen ist, steht dem Kläger, wenn er die Mietverhältnisse mit den Mietern S [REDACTED], Se [REDACTED] und T [REDACTED] durch Kündigung beenden will, jedenfalls der Wortlaut des § 15 Abs. 4 der Mietverträge entgegen. Im Verhältnis zu S [REDACTED] hat das bereits dazu geführt, daß das Räumungsverlangen des Klägers wegen Fehlens der Zustimmung des Beklagten zur Kündigung rechtskräftig abgewiesen wurde. Insoweit ergibt sich die Notwendigkeit der mit der Klage verlangten Zustimmung zur Kündigung aus den Wirkungen der Rechtskraft (§ 322 Abs. 1 ZPO).

Anders ist es hinsichtlich der Mieter Se [REDACTED] und T [REDACTED], gegen die Räumungsprozesse bisher nicht stattgefunden haben. Auch die Verträge mit diesen Mietern kann der Kläger seit 1. August 1965 kündigen, ohne daß er die Zustimmung des Beklagten einholen muß. Da dieser aber nach

wie vor das Recht für sich in Anspruch nimmt, eine etwaige Kündigung auf Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen, hat der Kläger ein rechtliches Interesse an der hilfsweise begehrten Feststellung, daß er zur Kündigung dieser Mietverträge keiner Zustimmung des Beklagten bedarf.

III. Auf die Revision war deshalb die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts zurückzuweisen, die Urteilsformel jedoch hinsichtlich der Mietverhältnisse Se[REDACTED] und T[REDACTED] in einen Feststellungsausspruch abzuändern. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier