

2088 045

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: _____ja

I. BundesmietenG §§ 29 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 - 3, 29 a

Durch das Inkrafttreten des § 29 a 1. BMietG ist der früheren Rechtsprechung, wonach einmalige Leistungen an den Vermieter für die Aufgabe des Besitzes an einer preisgebundenen Wohnung im eigenen Hause preisrechtlich zulässig sind (BGHZ 26, 78), die Grundlage entzogen. Seit 1. Juli 1960 sind daher Abstandszahlungen an den weichenden Vermieter grundsätzlich unzulässig.

BGH, Urt. v. 24. Mai 1967 - VIII ZR 24/65 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 24/65

URTEIL

Verkündet am
24. Mai 1967
Klett,
Justizhauptssekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Frau Margarete B [REDACTED] geb. T [REDACTED] in B [REDACTED]
([REDACTED]), N [REDACTED] weg [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägorin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kraftdroschkenbesitzer Gerhard W [REDACTED]
in B [REDACTED] ([REDACTED]), E [REDACTED]-F [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] - .

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Mai 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Dr. Weber, Mormann und Braxmaier für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 29. Oktober 1964 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger und seine Ehefrau mieteten durch schriftlichen Vertrag vom 15. August 1961 eine Dreizimmerwohnung im Hause der Beklagten in B- -Z- , N- -weg zu einem Mietzins von monatlich 200 DM. Diese Wohnung war dadurch entstanden, daß die Beklagte eine Großwohnung im Jahre 1959 mit einem Bauaufwand von 3670 DM geteilt hatte. Bis zum Einzug des Klägers und seiner Ehefrau bewohnte die Beklagte diese Wohnung selbst. Der Kläger und seine Ehefrau leisteten aufgrund besonderer mündlicher Vereinbarung bei Vertragsschluß eine Zahlung von 1500 DM. Hierüber erteilte die Beklagte eine Quittung mit folgendem Wortlaut:

"Für Instandsetzung und Aufwendungen der Wohnung DM 1500,-- dankend erhalten."

Die Beklagte hat weder Instandsetzungen vorgenommen, noch hat sie den Betrag auf den Mietzins verrechnet. Das Mietverhältnis ist auf 31. August 1963 beendet worden.



Der Kläger, dem seine Ehefrau ihre Ansprüche abgetreten hat, verlangt Rückzahlung der 1500 DM nebst Zinsen mit der Behauptung, entgegen dem Wortlaut der Quittung habe es sich bei dem Betrag von 1500 DM um eine Sicherung für die Zahlung des Mietzinses gehandelt. Die Beklagte hat das bestritten und vorgetragen, sie habe die 1500 DM als "Abstand" im Hinblick darauf erhalten, daß sie die vorher von ihr geschaffene Wohnung zu Gunsten des Klägers und seiner Ehefrau frei gemacht habe. Eine solche Zahlung sei zulässig. Auf jeden Fall sei ein etwaiger Anspruch verjährt. Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision strebt die Beklagte die Abweisung der Klage an. Der Kläger hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob die Zahlung der 1500 DM als Sicherheit für die Erfüllung der sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses diene, oder ob sie eine Zuwendung an die Beklagte im Hinblick darauf sein sollte, daß sie die Wohnung für den Kläger frei machte. Die Klage sei, so hat das Berufungsgericht ausgeführt, in beiden Fällen begründet. Dem ist beizutreten.

I.

Wurden die 1500 DM als Kautionsleistung geleistet, so entstand die Rückzahlungspflicht der Beklagten nach den getroffenen Parteivereinbarungen mit der Beendigung des Mietverhältnisses.

II.

Handelte es sich hingegen um die Leistung eines sogenannten Abstandes, so ist die Beklagte nach §§ 29 a Abs. 1, 30 Abs. 3 Satz 1 1. BMietG zur Rückzahlung verpflichtet.

1. Das Berufungsgericht geht mit den Parteien zutreffend davon aus, daß die Wohnung, die Gegenstand des Mietvertrages war, als sogenannte Altbauwohnung den Preisvorschriften unterliegt (§ 3 der Verordnung über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum in Berlin = Altbaumietenvorordnung = AMVOB vom 21. März 1961, GVBl Berlin S. 345). Durch die Teilung der Wohnung im Jahre 1959 ist kein neuer Wohnraum bezugsfertig geworden. Daß es sich um eine durch Ausbau erst nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordene und deshalb möglicherweise nicht preisgebundene Wohnung handelt (§§ 17 Abs. 2, 100 des auch in Berlin geltenden Zweiten Wohnungsbaugesetzes; vgl. Gesetz zur Übernahme des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in Berlin vom 5. Juli 1956, GVBl Berlin S. 795), ist nicht behauptet. Die Vorschriften des Ersten Bundesmietengesetzes sind deshalb anwendbar.

2. a) § 29 a 1. BMietG in der in Berlin geltenden Fassung (im folgenden 1. BMietGB, vgl. Anlage zur Bekanntmachung des Senats für Bau- und Wohnungswesen in Berlin vom 7. Juli 1960, Amtsblatt für Berlin S. 751) hat den gleichen Wortlaut wie § 29 a 1. BMietG in der im Bundesgebiet geltenden Fassung. Jedoch gilt Abs. 2 der letzteren in Berlin nicht, so daß die Abs. 3 und 4 der im Bundesgebiet geltenden Fassung dem Abs. 2 und 3 der in Berlin geltenden Fassung entsprechen. Gleichwohl ist § 29 a 1. BMietGB wegen seiner wörtlichen Übereinstimmung der einschlägigen Bestimmungen mit dem Bundesrecht revisibel.

b) Nach § 29 a 1. BMietGB sind einmalige Leistungen, die der Mieter dem Vermieter mit Rücksicht auf die Vermietung preisgebundenen Wohnraums aufgrund vertraglicher Verpflichtung erbringt, unzulässig. Eine Ausnahme gilt nach Abs. 2 dieser Vorschrift für Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen, mit denen der Vermieter einen noch nicht abgewohnten oder getilgten und nach § 29 1. BMietGB zulässigen Finanzierungsbeitrag eines Vormieters erstattet. Ein solcher Sachverhalt liegt, was keiner weiteren Erörterung bedarf, hier nicht vor.

c) Eine weitere Ausnahme vom Verbot der Abstandszahlung an den Vermieter läßt § 29 a Abs. 3 1. BMietGB zu. Er bestimmt, daß die in § 29 Abs. 1 1. BMietGB ausgesprochene Zulässigkeit von Finanzierungsbeiträgen, die dem Vermieter vom Mieter gewährt werden, von dem Verbot des § 29 a Abs. 1 1. BMietGB unberührt bleibt. Die Zahlung der 1500 DM wurde aber nach der zutreffenden Auffassung der Parteien nicht als Finanzierungsbeitrag geleistet.

Finanzierungsbeiträge nach § 29 Abs. 1 1. BMietGB sind nur dann zulässig, wenn sie für einen Neubau, für den Wiederaufbau, die Wiederherstellung, den Ausbau oder die Erweiterung von Wohnraum dienen. Hier ist aber, wie bereits ausgeführt wurde, nur eine Wohnung geteilt worden. Außerdem setzt die Leistung eines Finanzierungsbeitrages in der Regel voraus, daß er noch vor Abschluß des Bauvorhabens erbracht wird. Jedenfalls kann von einem Finanzierungsbeitrag nach der Bezugsfertigkeit des Wohnraums dann nicht mehr gesprochen werden, wenn die Finanzierung abgeschlossen ist (Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, Das Bundesmietrecht, § 29 1. BMietG Anm. 2). Nach dem eigenen Vortrag der Beklagten ist die letzte Handwerkerrechnung im Zusammenhang

mit der Teilung der ehemaligen Großwohnung im Juni 1959 erteilt und bis Herbst 1959 auch bezahlt worden. Es ist deshalb davon auszugehen, daß damals (Herbst 1959) die Finanzierung abgeschlossen war.

d) Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats bezieht sich § 29 a Abs. 1 1. BMietG nicht auf einmalige Zuschüsse des Mieters, die der Vermieter bestimmungsgemäß für Instandsetzungen verwendet, auf die der Mieter keinen Anspruch hat (Urteil vom 20. April 1966 - VIII ZR 29/64 = LM 1. BMietG § 29 a Nr. 1/2 = WM 1966, 624). Auch ein solcher Sachverhalt kommt hier nicht in Betracht. Unstreitig ist die vom Kläger gemietete Wohnung nicht instandgesetzt worden.

e) Die Beklagte meint aber, die Zahlung des Klägers und seiner Ehefrau sei nach § 29 Abs. 2 Nr. 1 1. BMietGB zulässig. Die Vorschrift, die wegen ihrer Übereinstimmung mit dem im Bundesgebiet geltenden Recht gleichfalls revisibel ist, erklärt Abstandszahlungen an einen weichenden Mieter für preisrechtlich zulässig, wenn durch sie seine Aufwendungen ausgeglichen werden sollen, die er zur Schaffung oder Instandsetzung der Räume gemacht hat. Der erkennende Senat hat diese Bestimmung ebenso wie § 29 Abs. 2 Nr. 2 und 3 auch auf den Fall für anwendbar erklärt, daß die Abstandszahlung dem Grundstückseigentümer gewährt wird, der die vermieteten Räume zuvor bewohnt hat und sie für den Mieter frei macht, vorausgesetzt, daß er den "Abstand" als Ausgleich für seine auf die Räume gemachten Aufwendungen (§ 29 Abs. 2 Nr. 1), zur Beschaffung von Ersatzraum (§ 29 Abs. 2 Nr. 2) oder zur Bestreitung der Umzugskosten (§ 29 Abs. 2 Nr. 3) erhält (BGHZ 26, 78).

Der Senat hatte erwogen, der gesetzgeberische Gedanke, den Ersatz für vom weichenden Mieter erbrachte echte Aufwendungen und Leistungen zu ermöglichen, gelte auch für den Eigentümer, der bei Aufgabe seiner eigenen preisgebundenen Wohnung dasselbe Interesse wie ein Mieter habe, seine Aufwendungen und Leistungen ersetzt zu erhalten. Daß der Gesetzgeber trotz gleicher Interessenlage nicht auch Abstandszahlungen an den Eigentümer für zulässig erklärt habe, beruhe ersichtlich: nur darauf, daß er diesen Fall nicht in den Kreis seiner Betrachtungen einbezogen habe (aaO S. 81 f).

Dieser Rechtsprechung ist mit dem Inkrafttreten des durch das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389), das sogenannte Abbaugesetz, neu geschaffenen § 29 a 1. BMietG die Grundlage entzogen worden. § 29 a regelt ausdrücklich und allein einmalige Leistungen an den Vermieter, die mit Rücksicht auf die Vermietung erbracht werden. Er erklärt sie grundsätzlich für unzulässig und bestimmt in den Abs. 2 - 4 (in der Berliner Fassung in den Absätzen 2 und 3) die Ausnahmen. Es kann dahinstehen, ob dieser Aufbau der Vorschrift nicht von vornherein eine Erweiterung der vom Gesetzgeber zugelassenen Ausnahmen vom Verbot der Abstandszahlungen an den Vermieter ausschließt. Auf jeden Fall fällt auf, daß die Frage der Zulässigkeit einer Abstandszahlung an den weichenden Vermieter, die nicht nur die Rechtsprechung, sondern auch das Schrifttum beschäftigt hatte (vgl. Roquette ZMR 1958, 341), bei dieser Gelegenheit nicht ausdrücklich geregelt worden ist. Das ist indessen kein Zufall oder kein Versehen, wie die Entstehungsgeschichte der Vorschrift zeigt.

Bei der Vorbereitung des Abbaugesetzes war die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Frage der Abstandszahlungen an den weichenenden Grundstückseigentümer dem Gesetzgeber bekannt. Die Regierungsvorlage sah folgende Fassung vor (BTDr Nr. 1234 der 3. Wahlperiode, S. 31):

- (1) Bei preisgebundenem Wohnraum sind einmalige Leistungen an den Vermieter, die durch oder für den Mieter vertraglich erbracht werden, unzulässig, soweit die Leistungen oder ihr Wert zuzüglich des vierfachen Jahresbetrages einer daneben vereinbarten laufenden Miete den vierfachen Jahresbetrag der preisrechtlich zulässigen Miete übersteigen; ist der preisgebundene Wohnraum bis 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden, so tritt an die Stelle der preisrechtlich zulässigen die Miete, die im Falle ihrer Vereinbarung nach § 3 als genehmigt gelten würde. § 29 Abs. 1, 3 bleibt unberührt.
- (2) Absatz 1 Satz 1 gilt nicht, soweit
 1. der Vermieter die Leistung bestimmungsgemäß für die in § 29 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 - 3 bezeichneten Zwecke an einen bisherigen Mieter weitergibt, oder
 2. die Leistung bestimmungsgemäß dazu verwendet wird, für einen Vermieter, der den Mietraum selbst benutzt hat, Ersatzraum zu schaffen oder instand zu setzen oder Aufwendungen für diese Zwecke auszugleichen oder die einem solchen Vermieter entstehenden Umzugskosten auszugleichen.

In der antlichen Begründung zu diesem Vorschlag (aaO S.83) wird ausgeführt, die Frage der Zulässigkeit einmaliger, neben der laufenden Miete erbrachter Leistungen bedürfe dringend der Klärung. Zunehmend werde in der Öffentlichkeit darüber geklagt, daß die Vermieter sogenannte Baukostenzuschüsse forderten, die in Wahrheit mit der Baufinanzierung nichts zu tun hätten, sondern eine mittelbare Mieterhöhung bedeuteten. Zu der Regelung des Abs.2 Nr. 2 sei auf das Urteil BGHZ 26, 78 hinzuweisen, dessen Rechtsansicht zum Teil übernommen worden sei.

Die Einschränkung des Entwurfs gegenüber dieser Rechtsprechung bestand darin, daß nur Zahlungen, die der Beschaffung von Ersatzraum und zur Bestreitung der Umzugskosten des Vermieters dienten, zulässig sein sollten (vgl. dazu § 29 Abs. 2 Nr. 2 und 3 1. BMietG), nicht aber soweit es sich um einen Ausgleich für Aufwendungen und Instandsetzungen des Vermieters für die vermieteten Räume handelte (vgl. § 29 Abs. 2 Nr. 1 1. BMietG).

Auch in diesem eingeschränkten Umfang ist indessen die vorgesehene Zulassung von Abstandszahlungen an den weichenden Vermieter nicht Gesetz geworden. Während der Vorschlag des Abs. 2 Nr. 1 des Entwurfes in die endgültige Fassung eingegangen ist (vgl. § 29 a Abs. 3 1. BMietG bzw. § 29 a Abs. 2 1. BMietGB) und auch die Regelung des Abs. 1 jedenfalls in den Grundzügen vom Gesetzgeber übernommen wurde (vgl. § 29 a Abs. 2 1. BMietG), fiel der Abs. 2 Nr. 2 des Entwurfes ersatzlos weg. Die Folgerung ist deshalb zwingend, daß der Gesetzgeber, dem die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bekannt war, für die Zukunft Abstandszahlungen an den weichenden Vermieter generell nicht mehr zulassen wollte. Das liegt um so näher, als § 29 a in der Gesetz gewordenen Fassung auch sonst gegenüber dem Regierungsentwurf die Zulässigkeit von Abstandszahlungen an den Vermieter eingeengt hat. Die Vorschrift läßt nämlich nur Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen, nicht aber verlorene Zuschüsse zu (Abs. 2 der im Bundesgebiet geltenden Fassung und Abs. 2 der in Berlin geltenden Fassung = Abs. 3 der im Bundesgebiet geltenden Fassung), und sie verlangt in jedem Falle die Verwendung des Zuschusses für Instandsetzungen, Instandhaltungen oder neuzeitliche Ausgestaltung des Wohnraums. Der Berücksichtigung dieser Regelung in Abs. 2 der im Bundesgebiet geltenden Fassung steht nicht entgegen, daß diese Bestimmung in Berlin nicht gilt, da es sich insofern nur um die Ermittlung der beim Erlaß der Vorschrift maßgebenden gesetzgeberischen Absichten handelt.

Schließlich kann nicht unberücksichtigt bleiben, daß § 29 a Abs. 3 1. BMietGB (= Abs. 4 1. BMietG) zwar einen Hinweis auf § 29 Abs. 1 1. BMietGB enthält und diese Bestimmung, die die Zulässigkeit von Finanzierungsbeiträgen regelt, für weiterhin anwendbar erklärt, daß aber ein Hinweis auf § 29 Abs. 2 1. BMietG fehlt. Angesichts der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hätte nichts näher gelegen, als einen Hinweis auf die - gegebenenfalls - entsprechende Anwendbarkeit dieser Vorschrift zu geben, nachdem im Regierungsentwurf eine ausdrückliche Regelung im Sinne der Rechtsprechung bereits vorgesehen war. Die Auffassung von Holtgrave (Neues Miet- und Wohnrecht, 1960 Anm. 21 zu § 29 a 1. BMietG = Seite 163), die Verweisung auf § 29 Abs. 2 sei nur deshalb unterlassen worden, weil diese Vorschrift sich nach ihrem Wortlaut nur auf Abstandszahlungen an den weichenden Mieter bezieht, während § 29 a lediglich die Regelung der Abstandszahlungen an den Vermieter zum Gegenstand habe, ist daher nicht überzeugend. Sie läßt die dargestellte Entstehungsgeschichte der Vorschrift außer acht.

3. Die Zahlung der 1500 DM an die Beklagte war deshalb unzulässig. Sie ist nach § 30 Abs. 3 Satz 1 1. BMietGB zurückzuzahlen. Eine Verjährung ist nicht eingetreten. Der Kläger hat den Rückzahlungsanspruch bereits mit dem am 17. Oktober 1963 zugestellten Zahlungsbefehl (§ 209 Abs. 2 Nr. 1 BGB) geltend gemacht. Die Verjährung begann aber nach § 30 Abs. 3 Satz 1 1. BMietGB erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses am 1. September 1963.

III.

Die Revision war deshalb zurückzuweisen. Die Kosten-
entscheidung ergibt sich aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Mezger

Dr. Weber

Mormann

Braxmaier