

2100 078

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: nein

I. BundesmietenG § 29 a; BGB § 536

Das preisrechtliche Verbot des § 29 a I. BundesmietenG betrifft nicht einmalige Zuschüsse des Mieters, wenn der Vermieter sie auf Wunsch des Mieters zu Instandsetzungsarbeiten in der Mietwohnung verwendet, auf die der Mieter nach § 536 BGB keinen Anspruch hat.

I. BundesmietenG §§ 29 a, 30 Abs. 3 S. 2

Die Verjährungsregelung des § 30 Abs. 3 S. 2 I. BundesmietenG <sup>gilt</sup> auch für solche nach § 29 a I. BundesmietenG verbotenen Zuschüsse, die der Mieter schon vor dem Inkrafttreten des § 30 Abs. 3 S. 2 I. BundesmietenG geleistet hatte.

EGH, Urt. v. 20. April 1966 - VIII ZR 29/64 - OLG Düsseldorf  
LG Duisburg

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 29/64  
-----

## URTEIL

Verkündet am

20. April 1966  
Klött, Justiz-  
obersekretär

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Wilhelmine D [REDACTED] in Du [REDACTED]-H [REDACTED],  
K [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Gerhard B [REDACTED] in Du [REDACTED]-H [REDACTED],  
K [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. April 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 13. Dezember 1963 aufgehoben, soweit es zum Nachteil der Beklagten erkannt hat.

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

Von Rechts wegen

#### Tatbestand:

Die Beklagte vermietete dem Kläger in ihrem Hause Du[REDACTED]-H[REDACTED], K[REDACTED]straße [REDACTED], einem Altbau, eine preisgebundene Zweizimmerwohnung für die Zeit ab 1. März 1961. Die vereinbarte Miete betrug 65 DM monatlich. Die Schönheitsreparaturen sollte der Kläger tragen. Auf Verlangen der Beklagten leistete er ihr vor seinem Einzuge eine einmalige Zahlung, deren Höhe die Beklagte auf 1 000 DM, der Kläger auf 1 100 DM angegeben hat. Nach Darstellung der Beklagten wurde dieser Betrag im Einvernehmen mit dem Kläger für die Herichtung und Säuberung der Wohnung verwandt.

Der Kläger hält die vor dem Bezug der Wohnung geleistete Zahlung sowie die vereinbarte Miete für preis-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

rechtlich unzulässig. Mit seiner Klage hat er beantragt, die Beklagte zur Rückzahlung eines Teilbetrages des geleisteten Zuschusses in Höhe von 950 DM sowie eines weiteren Betrages für zuviel gezahlte Miete zu verurteilen.

Das Landgericht hat durch Teilurteil nur über den Anspruch des Klägers auf Rückzahlung seiner einmaligen Leistung entschieden. Es hat dem Kläger 391,65 DM zuerkannt und ihn mit der Mehrforderung abgewiesen.

Auf die Berufung des Klägers, der seine Forderung wegen des einmaligen Zuschusses im Berufungsrechtszuge auf 1 100 DM nebst Zinsen erweitert hatte, hat das Oberlandesgericht ihm unter Zurückweisung seiner weitergehenden Berufung 1 000 DM nebst Zinsen zugesprochen. Die Berufung der Beklagten hat es zurückgewiesen.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf vollständige Abweisung der Klage weiter. Der Kläger beantragt die Zurückweisung der Revision.

#### Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

1. Allerdings kann die von der Beklagten erhobene Verjährungseinrede gegenüber dem vom Kläger geltend gemachten Anspruch auf Rückzahlung der einmaligen Leistung, der auf §§ 29 a, 30 Abs. 3 Satz 1 I. EMG gestützt wird, entgegen der Ansicht der Revision nicht durchgreifen. Wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, ist die Verjährung des Anspruchs des Mieters auf Rückforde-

rung einer nach § 29 a I. BMG unzulässigen Leistung in § 30 Abs. 3 Satz 2 I. BMG geregelt. Nach dieser Vorschrift ist Verjährung bisher nicht eingetreten.

a) Die Revision meint, diese Vorschrift beruhe auf einem "gesetzesredaktionellen Mißverständnis" und will damit offenbar geltend machen, daß sie überhaupt nicht anwendbar sei, wenn der Absicht des Gesetzgebers Rechnung getragen werde. Die Revision irrt indessen in der Annahme, es liege ein Redaktionsversehen des Gesetzgebers vor. § 30 Abs. 3 I. BMG ist durch Art. VII des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 - BGBl I 1041 - (im folgenden: Wohnungsbauländerungs-gesetz = WoBauÄndG) eingefügt worden. Art. VII beruht, ebenso wie Art. VI, in dem die "Rückerstattung verlorener Zuschüsse" geregelt ist, auf der Initiative des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages. Die Bestimmungen über die Rückzahlung zulässiger verlorener Zuschüsse (Art. VI), insbesondere die für den Rückzahlungsanspruch aufgestellte Verjährungsregelung (Art. VI § 4) machte nach Auffassung des Rechtsausschusses eine Anpassung der Bestimmungen über die Verjährung bei unzulässigen Zuschüssen (§ 28 Abs. 3 I. WoBauG = Art. IV Nr. 1 WoBauÄndG; § 50 Abs. 4 II. WoBauG = Art. I Nr. 10 WoBauÄndG; § 30 I. BMG = Art. VII WoBauÄndG) erforderlich. Nach diesen Bestimmungen begann die Verjährung der Ansprüche auf Rückzahlung unzulässiger Zuschüsse in allen Fällen mit der Leistung der Zuschüsse, während nach Art. VI § 4 WoBauÄndG die Ansprüche auf Rückerstattung zulässiger Zuschüsse erst von der Beendigung des Mietverhältnisses an verjähren sollte. Im schriftlichen Bericht des Rechtsausschusses an den Deutschen Bundestag

ist dazu ausgeführt (Bericht des Abgeordneten Dr. Czaja zu Drucksache 2704 - 3. Wahlperiode - S. 4 unter Nr. 4): "Die ... Fassung (des Art. VI § 4) machte auch eine Änderung des § 50 des II. WoBauG, des § 28 des I. WoBauG und des § 30 des I. BMG erforderlich, um bei illegalen Zuschüssen für öffentlich geförderte und andere Wohnungen deren Mieter nicht schlechter zu stellen". Ferner war für den Gesetzgeber ausschlaggebend, daß sich das Verbot illegaler Baukostenzuschüsse in der Praxis gerade deshalb nicht bewährt hatte, weil sich die Mieter häufig gescheut hatten, den Fortbestand des Mietverhältnisses durch die Geltendmachung ihres Rückforderungsanspruchs (vor dessen Verjährung und somit in der Regel vor Beendigung des Mietverhältnisses) zu gefährden (vgl. die Stellungnahme der Bundesregierung in BVerfGE 18, 70, 77). Es kann hiernach nicht zweifelhaft sein, daß § 30 Abs. 3 Satz 2 I. BMG der erklärten Absicht des Gesetzgebers und damit seiner bewußten, die Gerichte bindenden Entscheidung für eine bestimmte rechtspolitische Lösung entspricht.

b) Ebensowenig kann der Revision zugegeben werden, daß § 30 Abs. 3 Satz 2 I. BMG der Vorschrift des Art. VI § 6 WoBauÄndG widerspreche. Es trifft allerdings zu, daß nach dieser Bestimmung die §§ 1 - 5, mithin auch die Verjährungsregelung des § 4 nicht für verlorene Zuschüsse gelten, "die wegen ihrer Unzulässigkeit nach anderen Vorschriften zurückzuerstatten sind". Daß für diese Fassung jedoch allein gesetzestechnische Gründe maßgebend waren, ist gerade bei Berücksichtigung der erwähnten Ziele des Gesetzgebers offensichtlich. Der Gesetzgeber hätte zwar in jenen "anderen Vorschriften" auf Art. VI § 4 WoBauÄndG verweisen können, zog es aber der besseren Übersichtlichkeit halber vor, die Verjährung jeweils in unmittelbarem Zusammenhang mit den Vorschriften

über die Rückzahlung illegaler Baukostenzuschüsse zu regeln. Art. VI § 6 WoBauÄndG dient sonach, soweit er die Anwendung des § 4 auf illegale Zuschüsse ausschließt, allein der Klarstellung und will nicht, wie die Revision meint, darüber hinaus bestimmen, daß für die Verjährung der Erstattungsansprüche aus illegalen Zuschüssen inhaltlich eine andere als die in § 4 für die Ansprüche auf Rückerstattung legaler Zuschüsse aufgestellte Regel gelten solle.

c) Die Revision erhebt ferner verfassungsrechtliche Bedenken: Für Ansprüche, die, wie im vorliegenden Falle, schon vor dem Inkrafttreten des Wohnungsbauänderungsgesetzes entstanden seien, habe die einjährige Verjährungsfrist schon von der Leistung des unzulässigen Zuschusses an zu laufen begonnen (§ 30 Abs. 1 Satz 2 I. BMG); werde § 30 Abs. 3 Satz 2 I. BMG auf solche Ansprüche angewendet, so bedeute das eine unzulässige Rückwirkung des Gesetzes und eine nachträgliche Beschränkung der Vermieter in ihren bereits erworbenen Anwartschaftsrechten.

Auch darin kann der Revision nicht gefolgt werden. Eine dem Grundsatz der Rechtssicherheit und damit dem verfassungsrechtlich garantierten Rechtsstaatsprinzip widersprechende Rückwirkung des § 30 Abs. 3 Satz 2 I. BMG läge nur dann vor, wenn er auf bereits verjährte und daher in Naturalobligationen umgewandelte Ansprüche angewandt würde. Nur darin wäre ein rückwirkender Eingriff in Tatbestände zu erblicken, die rechtlich schon endgültig geregelt und abgeschlossen waren, und die nachträgliche Beseitigung einer Rechtsposition, die der Vermieter bereits erworben hatte und auf deren Erhaltung er vertrauen durfte (BVerfGE 18, 70, 80 f). Anders ist es aber, wenn, wie im Falle des § 30 Abs. 3 Satz 2 I. BMG, eine bestehende Regel über die Verjährung während des Laufes der

Verjährungsfrist durch eine neue, dem Schuldner ungünstigere ersetzt wird (vgl. BVerfGE aaO S. 84). Im übrigen steht bei § 30 Abs. 3 Satz 2 I. BMG dessen Anwendung auf bereits verjährte Ansprüche überhaupt nicht in Frage (vgl. BVerfGE aaO S. 82), so daß diese Bestimmung aus verfassungsrechtlichen Gründen, auch abgesehen von den besonderen Verhältnissen des vorliegenden Falles, nicht zu beanstanden ist.

2. Weitere Angriffe der Revision richten sich gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die von dem Kläger vor seinem Einzug in die unstreitig der Preisbindung unterliegende Wohnung geleistete Zahlung, die nur 1 000 DM und nicht 1 100 DM betragen habe, müsse die Beklagte wieder zurückerstatten, weil diese Leistung nach § 29 a I. BMG unzulässig gewesen sei und der Kläger sie deshalb nach § 30 Abs. 3 Satz 1 I. BMG zurückfordern könne.

a) Keinen Erfolg haben kann die auf die Ansicht von Roquette (Bundesmietengesetz 3. Aufl. I. BMG § 29 a Nr. 7 bis 10, S. 457 f) gestützte Rüge, die Bestimmung des § 29 a I. BMG sei "praktisch unanwendbar", so daß alle nach dem 1. Juli 1960 geleisteten einmaligen Zuschüsse des Mieters an den Vermieter preisrechtlich unzulässig seien.

Zu diesem Ergebnis glaubt Roquette, auf Grund folgender Überlegungen gelangen zu müssen: Ein Verstoß gegen § 29 a Abs. 1 I. BMG habe nach § 134 BGB die Nichtigkeit des Erfüllungsgeschäftes zur Folge. Daraus ergebe sich wiederum die Nichtigkeit des Verpflichtungsgeschäftes, weil ein Vertrag, der den Anspruch auf eine verbotene Leistung begründen solle, auf eine rechtlich unmögliche Leistung gerichtet und daher nach § 306 BGB nichtig

sei. Da sonach seit dem 1. Juli 1960 eine Verpflichtung zur Leistung eines verbotenen Zuschusses rechtswirksam nicht mehr begründet werden könne, fehle es stets an einer "vertraglichen Verpflichtung", von der das Verbot in § 29 a Abs. 1 I. BMG abhängig sei.

Dieser Auffassung kann nicht beigetreten werden. Sie geht an Sinn und Zweck der Verbotsvorschrift des § 29 a Abs. 1 I. BMG vorbei, durch die eine Umgehung der Mietpreisvorschriften auf dem Wege sogenannter mittelbarer Mieterhöhungen ausgeschlossen werden soll. Es ist zwar richtig, daß die Hingabe eines nach § 29 a I. BMG unzulässigen Zuschusses nach § 134 BGB und demzufolge das Versprechen einer solchen Leistung nach § 306 BGB nichtig sind. Damit wird aber das Verbot des § 29 a Abs. 1 I. BMG nicht gegenstandslos. Daß es nur Leistungen erfaßt, die "auf Grund vertraglicher Verpflichtung" erbracht werden, besagt noch nicht, daß es sich hierbei um rechtswirksame Verpflichtungen handeln müsse. Mit dem Merkmal der "vertraglichen Verpflichtung" wollte der Gesetzgeber, wie die Entstehungsgeschichte der Vorschrift zeigt, nur den Gegensatz zu freiwilligen Leistungen des Mieters, die dem Verbot nicht unterstellt werden sollten, kennzeichnen (vgl. die amtliche Begründung zur Regierungsvorlage, abgedruckt bei Fischer-Dieskau/Oschmann/Pergande/Wormit, Das Bundesmietrecht I. BMG § 29 a Vorbem.). Die Voraussetzung der "vertraglichen Verpflichtung" ist sonach lediglich im Sinne dieses Gegensatzes zu verstehen. Diese Auslegung hält sich im Rahmen des allgemeinen Sprachgebrauchs, der mit dem Begriff der "vertraglichen Verpflichtung" nicht stets das Ergebnis einer Vereinbarung im Sinne einer wirksamen Verpflichtung bezeichnet, sondern damit auch den - rechtlich wertfreien - Vorgang beschreibt, durch den eine Verbindlichkeit erst begrün-

det werden soll, nämlich das Versprechen einer Leistung. Deshalb trifft es auch nicht zu, daß hiermit, wie Roquette (aaO Nr. 10) meint, das fragliche Tatbestandsmerkmal im Wege der Auslegung eliminiert wird.

b) Der Revision kann auch nicht in ihrer Ansicht gefolgt werden, daß die Leistung des Klägers gemäß § 29 a Abs. 4 in Verbindung mit § 29 Abs. 1 I. BMG zulässig gewesen sei. Von vornherein scheidet die Annahme aus, daß es sich bei den von der Beklagten durchgeführten Renovierungsarbeiten um den Neubau, den Wiederaufbau oder die Erweiterung einer Wohnung handelte. Das macht auch die Revision nicht geltend. Die durchgeführten Instandsetzungsarbeiten können aber auch nicht als "Wiederherstellung" einer Wohnung im Sinne des § 29 Abs. 1 I. BMG angesehen werden. Den Begriff der Wiederherstellung - wie auch die erwähnten anderen, in § 29 Abs. 1 I. BMG verwendeten Begriffe - hat der Gesetzgeber des Ersten Bundesmietengesetzes dem schon wesentlich früher in Kraft getretenen Ersten Wohnungsbaugesetz entnommen (vgl. Fischer-Dieskau/Oschmann/Pergande/Wormit aaO § 29 Anm. 2; Roquette aaO § 29 Nr. 17). Es wird deshalb allgemein angenommen, daß für die Begriffsbestimmung die in § 2 der (zum Ersten Wohnungsbaugesetz erlassenen) Ersten Berechnungsverordnung und - im Falle von Baumaßnahmen, die nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz zu beurteilen sind - in den §§ 16, 17 II. WoBauG enthaltenen Umschreibungen maßgebend sind.

Die Revision meint hierzu, ein solches Verfahren erscheine "rechtsstaatlich nicht vertretbar", weil sich eine derart weitgehende Sozialbindung des Althauseigentums jedenfalls für den hier in Frage stehenden Zeitraum zumindest praktisch als Sonderopfer auswirke und es deshalb nur auf Grund einer eindeutigen gesetzlichen Grund-

lage gestattet sei, dem Althauseigentümer derartige Bindungen aufzuerlegen. Bei dieser Rüge läßt die Revision die Vorschrift des § 100 II. WoBauG außer acht. Sie lautet:

"Soweit in Rechtsvorschriften außerhalb dieses Gesetzes die in §§ 2, 5, 7, 9 bis 17 bestimmten Begriffe verwendet werden, sind diese Begriffsbestimmungen zugrunde zu legen, sofern nicht in jenen Rechtsvorschriften ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist".

Diese Vorschrift bezieht sich auf alle beim Inkrafttreten des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, d.h. am 1. Juli 1956 (§ 126 II. WoBauG), vorhandenen Rechtsvorschriften, also insbesondere auch auf das Erste Bundesmietengesetz und hat insoweit die Bedeutung einer "authentischen Interpretation" der dort verwendeten Begriffe (Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Das Zweite Wohnungsbaugesetz § 100 Anm. 1). Sie gilt zwar grundsätzlich nicht für die unter dem zeitlichen Geltungsbereich des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder noch davor geschaffenen Wohnungen (Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO), muß aber nach ihrem Sinn und Zweck auch auf diese angewendet werden, wenn, wie im vorliegenden Falle, an einer schon vor der Geltung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geschaffenen Wohnung nach dem 1. Juli 1956 bauliche Maßnahmen vorgenommen werden und zu entscheiden ist, ob diese Maßnahmen die Voraussetzungen der in § 29 Abs. 1 I. BMG niedergelegten Begriffe erfüllen. Die Bestimmung des hier in Frage stehenden Begriffes der "Wiederherstellung" ist daher dem § 16 Abs. 2 II. WoBauG zu entnehmen. Danach ist unter "Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes" zu verstehen: "das Schaffen von Wohnraum ... durch Baumaßnahmen, durch die die Schäden ganz oder teilweise beseitigt werden", und zwar auch durch solche Baumaßnahmen, "durch die

auf die Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbarer Raum wieder auf die Dauer benutzbar gemacht wird". Die Voraussetzungen dieser Bestimmung sind hier aber deshalb nicht erfüllt, weil es sich bei den von der Beklagten durchgeführten Reparaturarbeiten um Schäden handelte, die infolge Abnutzung oder Alterung entstanden waren. In einem solchen Falle gilt ein Gebäude nach § 16 Abs. 4 II. WoBauG nicht als beschädigt; die Beseitigung solcher Schäden ist nicht "Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes" im Sinne des Abs. 2 aaO.

Auch die Annahme, daß die Klägerin die Wohnung im Sinne des § 29 Abs. 1 I. BMG in Verbindung mit § 17 II. WoBauG "ausgebaut" habe, ist nicht gerechtfertigt. Zwar gilt als "Ausbau eines bestehenden Gebäudes" auch der "unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohnräumen", jedoch nur dann, wenn diese Wohnräume "infolge Änderung der Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind" und der Umbau der Anpassung an die veränderten Wohngewohnheiten dienen soll (§ 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG). Hierzu hat die Beklagte nichts vorgebracht, so daß der erkennende Senat nicht davon ausgehen kann, diese Voraussetzungen hätten vorgelegen.

c) Die Anwendung der §§ 29 a, 30 Abs. 3 I. BMG unterliegt aber einem anderen, von der Revision unter dem hier nicht zutreffenden Gesichtspunkt der Arglist berührten Bedenken.

Wie sich aus der Amtl. Begründung zur Regierungsvorlage und dem Bericht des Bundestagsausschusses ergibt, sollte die Vorschrift des § 29 a I. BMG verhindern, daß bei Neuvermietung preisgebundenen Wohnraums sogenannte Abstands Zahlungen geleistet wurden und dadurch eine mittel-

bare Mieterhöhung eintrat. Zweck der Vorschrift, einer preisrechtlichen Bestimmung, war also, dem Vermieter die Möglichkeit zu nehmen, praktisch eine höhere Miete als die preisrechtlich zulässige durch Vereinbarung einer sogenannten Abstandszahlung zu erreichen. Dieser Zweck des Gesetzes hat in seiner Fassung nur unvollkommen Ausdruck gefunden. Um dem Sinn der Vorschrift gerecht zu werden, muß eine wirtschaftliche Betrachtungsweise angewandt werden. Dabei ist von dem hier zu beurteilenden Sachverhalt auszugehen:

Vermietet war eine aus zwei Zimmern bestehende Altbauwohnung, für die eine Miete von 65 DM monatlich vereinbart war, deren preisrechtlich zulässige Miete nach der Berechnung des Klägers jedoch nur 34,88 DM monatlich betrug. Der Kläger will eine Miete nur in der von ihm angegebenen Höhe bezahlen und fordert die für ein Jahr angeblich überzahlte Miete mit der Klage zurück. Insofern ist der Rechtsstreit noch im ersten Rechtszuge anhängig. Für den Revisionsrechtszug ist deshalb davon auszugehen, daß die monatliche Miete nur 34,88 DM beträgt. Angesichts dieser geringen Miete dürfen die Anforderungen an den Zustand der Wohnung, für den der Vermieter einzutreten hat (vgl. § 536 BGB), nicht überspannt werden (vgl. Mittelstein, Die Miete 4. Aufl. § 39 I S. 243; RGZ 90, 65, 67).

Hätte der Kläger die 1 000 DM nicht gezahlt, die zur Überholung der Wohnung verwandt werden sollten und nach der Behauptung der Beklagten dazu auch verausgabt wurden, so hätte die Klägerin sicherlich auf ihre Kosten nur diejenigen Arbeiten durchführen lassen, die erforderlich waren, um den vertragsmäßigen Gebrauch der Wohnung im Sinne des § 536 BGB zu ermöglichen. Mit Rück-

sicht darauf, daß es sich um eine besonders billige Altbauwohnung handelte, besteht kein Anhalt für die Annahme, daß diese Arbeiten den Betrag von 1 000 DM erfordert hätten. Müßte also die Beklagte dem Kläger die vollen 1 000 DM zurückzahlen, so würde das zu dem Ergebnis führen, daß sie auf ihre Kosten dem Kläger eine vollständig renovierte Wohnung zur Verfügung gestellt hätte, obwohl sie dazu nicht verpflichtet war und hierzu auch nicht den Willen hatte. Im Ergebnis würde also der Kläger einen Vorteil erreichen, der ihm nach Sinn und Zweck der Vorschrift des § 29 a I. EMG nicht zukommen sollte.

Diese Erwägung zeigt, daß es geboten ist, das Gesetz einengend zu interpretieren und es nur auf die Fälle anzuwenden, die es nach dem Willen des Gesetzgebers, wie er in der Amtlichen Begründung und im Bericht des Bundestagsausschusses zum Ausdruck gekommen ist, treffen soll. Das vom Gesetzgeber mißbilligte Ergebnis, dessen Verhinderung die Vorschrift dienen soll, daß nämlich durch eine Abstandszahlung an den Vermieter die preisrechtlich zulässige Miete ungerechtfertigt erhöht wird, tritt jedenfalls dann nicht ein, wenn die Zahlung des Mieters von dem Vermieter dazu verwandt wird, um die Wohnung auf Wunsch des Mieters in einen Zustand zu versetzen, der besser ist, als der Mieter ihn nach § 536 BGB verlangen kann. Es kann für die rechtliche Beurteilung keinen Unterschied machen, ob der Mieter, der einen besseren Zustand der Wohnung wünscht, als er ihn nach dem Gesetz zu beanspruchen hat, selbst die hierfür erforderlichen Arbeiten durchführen läßt und den dafür erforderlichen Betrag unmittelbar an die von ihm beauftragten Handwerker bezahlt oder ob er eine Zahlung an den Vermieter leistet und dieser seinerseits die Vornahme der Arbeiten veranlaßt. Die zweite Möglichkeit wird sogar oftmals deshalb

für den Mieter vorteilhafter sein, weil der Vermieter eher in der Lage ist, Handwerker zu beschaffen und mit ihnen günstigere Preise auszuhandeln.

d) Die Beklagte hat darüber hinaus auch geltend gemacht, daß sie eine "Flurwoche" für den Kläger übernommen habe und daß ihr hierfür 20 DM zuständen. Soweit in dem gezahlten Betrag von 1 000 DM auch der Betrag von 20 DM für die Übernahme der "Flurwoche" enthalten sein sollte, was das Berufungsgericht nicht geprüft hat, würde sich jedenfalls insoweit ein Rückforderungsanspruch des Klägers nicht auf § 29 a I. EMG stützen lassen.

3. Wird von der Auslegung des Gesetzes ausgegangen, die der erkennende Senat für richtig hält, so kann eine Entscheidung in der Sache selbst noch nicht ergehen, weil weitere tatsächliche Feststellungen erforderlich sind. Es bedarf der Prüfung, welche Arbeiten die Beklagte ohnehin hätte durchführen lassen müssen, um die Wohnung dem Kläger in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen, und welche Kosten die darüber hinausgehenden Arbeiten verursacht haben. Diese Kosten gehen zu Lasten des Klägers. Die Beklagte braucht daher den Betrag von 1 000 DM nur insoweit an den Kläger zurückzuzahlen, als die von dem Kläger zu tragenden Aufwendungen den Betrag von 1 000 DM nicht erreichen.

Das angefochtene Urteil muß deshalb, soweit es zum Nachteil der Beklagten erkannt hat, aufgehoben und die Sache in diesem Umfange zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Diesem ist auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen worden, weil sie von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Messner

Mormann