

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

II. WoBauG § 87 a

Seit Inkrafttreten des § 87 a II. WoBauG ist der Vermieter von Wohnungen, die aus Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind und an denen ein Wohnungsbesetzungsrecht des Förderers besteht, auch beim Abschluß neuer Mietverträge berechtigt, die Kostenmiete zu verlangen, auch wenn im Förderungsvertrag eine niedrigere Miete festgelegt ist.

BGH, Urt. v. 16. September 1970 -VIII ZR 47/69-OLG Karlsruhe
LG Mannheim

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII_ZR_47/69

URTEIL

Verkündet am
16. September 1970
Klett,
Justizhauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Oberst Christian N [REDACTED] in M [REDACTED],
D [REDACTED]straße [REDACTED]-[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

das Land Baden-Württemberg, vertreten durch die
Oberfinanzdirektion in K [REDACTED], Mo [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. September 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Messner, Mormann, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

I. Auf die Revision des Beklagten wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 15. Januar 1969 dahin geändert:

1. Der Beklagte wird verurteilt, mit einem vom Kläger benannten Landesbediensteten einen Mietvertrag über die im Erdgeschoß des Wohnhauses M■■■■■■, D■■■■■straße ■■ gelegene 2-Zimmerwohnung zu den im Vertrag vom 17. Oktober 1955 vereinbarten Bedingungen und zu keinem höheren Mietzins als zu der sich aus § 87 a Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebenden Kostenmiete abzuschließen.
2. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1 000 DM nebst 4 % Zinsen hieraus seit 15. Januar 1966 zu zahlen.



3. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 2 429,53 DM nebst 4 % Zinsen aus 1 144 DM seit 23. November 1966, aus 1 474 DM seit 1. Dezember 1966, aus 1 815 DM seit 1. Januar 1967, aus 2 156 DM seit 1. Februar 1967, aus 2 288 DM seit 1. März 1967 und aus 2 429,53 DM seit 15. Juni 1967 zu zahlen.
 4. Es wird festgestellt, daß der Beklagte verpflichtet ist, seinen mit den vom Kläger benannten Personen geschlossenen und zu schließenden Mietverträgen keinen höheren Mietzins als die nach § 87 a Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sich ergebende Kostenmiete zugrunde zu legen.
 5. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.
- II. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger 4/9, der Beklagte 5/9.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte erhielt auf Grund eines Vertrages vom 17. Oktober 1955 aus Wohnungsfürsorgemitteln des klagenden Landes ein mit 3 % zu verzinsendes Darlehen von 30 000 DM

zum Wiederaufbau seines Hauses in M■■■■■, D■■■■■straße ■■■. Er räumte hierfür dem Kläger für die Laufzeit des Darlehens, mindestens aber bis 1. Januar 1976 ein Wohnungsbesetzungsrecht an fünf Wohnungen in diesem Hause ein. Er verpflichtete sich, mit den vom Kläger benannten Landesbediensteten Mietverträge abzuschließen. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen das Wohnungsbesetzungsrecht versprach er eine Vertragsstrafe von 1 000 DM. Die Höhe des Mietzinses wurde auf 1,40 DM je qm festgelegt und bestimmt, daß die Miete ohne Zustimmung des Klägers nicht erhöht werden dürfe. Am 10. Juni 1965 stimmte der Kläger nach Art. X § 3 Buchst. b AbbauG einer Erhöhung der Quadratmetermiete auf 1,59 DM zu. Am 15. Juni 1966 zahlte der Beklagte, dem außerplanmäßige Tilgungen vertraglich zugestanden worden waren, das Darlehen zurück.

Im September 1965 wurde die im Erdgeschoß gelegene Wohnung des Landesbediensteten Kl■■■■■ frei. Kl■■■■■ zahlte bis 31. Oktober 1965 den Mietzins fort. Der Beklagte verständigte mit Brief vom 17. Oktober 1965 den Kläger vom Freiwerden der Wohnung und forderte ihn auf, dafür Sorge zu tragen, daß die Wohnung bis 1. November 1965 vermietet werden könne. Am 5. November 1965 ging dem Beklagten ein Schreiben des Klägers zu, in welchem der Verwaltungsangestellte G■■■■■ als Mieter benannt wurde. Bereits am 31. Oktober 1965 hatte der Beklagte den Immobilienmakler V■■■■■ mit der Vermietung ab 1. November 1965 beauftragt. Die Vermietung erfolgte alsbald zu diesem Datum an Gerhard Ko■■■■■, der nicht Bediensteter des klagenden Landes ist und die freie Marktmiete zahlt. Auf

die Aufforderung des Klägers, die Wohnung für einen Landesbediensteten freizumachen, wollte sich der Beklagte nur einlassen, wenn der vom Kläger benannte Mieter bereit sei, ebenfalls die freie Marktmiete von 3,50 DM je qm zu zahlen. Mit dem vom Kläger weiter als Mieter benannten Polizeikommissar L■■■■■, der am 20. Juli 1966 in die Wohnung Kl■■■■■ einziehen sollte, ist es deshalb nicht zu einem Mietvertrag gekommen. Der Beklagte, der auf dem Standpunkt steht, spätestens seit Rückzahlung des Darlehens für die geförderten Wohnungen die Marktmiete verlangen zu können, hat den Landesbediensteten W■■■■■ zum Zwecke der Erhöhung des Mietzinses gekündigt und eine Miete von 3 bis 3,50 DM je qm verlangt.

Der Kläger hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen,

1. mit einem von ihm, dem Kläger zu benennenden Mieter einen Mietvertrag über die 2-Zimmer-Erdgeschoßwohnung im Hause M■■■■■, D■■■■■-straße ■ zu den im Vertrag vom 17. Oktober 1955 vereinbarten Bedingungen abzuschließen und diese Wohnung an den benannten Mieter herauszugeben;
2. 1 000 DM nebst Zinsen als Vertragsstrafe zu zahlen;

3. dem Kläger die an Polizeikommissar L. [REDACTED] gezahlte Trennungsentschädigung von täglich 11 DM für die Zeit vom 20. Juli 1966 bis 31. März 1967, sowie für die Zeit vom 13. Februar bis 31. März 1967 den anteilig geleisteten Mietersatz mit 141,53 DM zu erstatten.

Der Kläger hat

4. Feststellung der Verpflichtung des Beklagten begehrt, seinen mit den vom Kläger benannten Personen geschlossenen und noch zu schließenden Mietverträgen den vom Kläger genehmigten Mietzins von 1,59 DM je qm zugrunde zu legen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat den Zahlungsanspruch nach Nr. 3 des Klagantrags zu einem geringen Teil abgewiesen und im übrigen die Berufung zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf vollständige Klagabweisung weiter. Der Kläger hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Nr. 1 und 4 der Klage

1. Der Beklagte zieht nicht in Zweifel, daß das im Vertrag vom 17. Oktober 1955 vereinbarte Wohnungsbesetzungsrecht des Klägers bis 31. Dezember 1975 fort-dauert. Der Streit der Parteien geht vielmehr nur darum, ob der Beklagte nach Rückzahlung des Darlehens von den vom Kläger benannten Mietern die freie Marktmiete verlangen kann, oder ob er für die Dauer des Wohnungsbesetzungsrechts an den Mietzins gebunden ist, der im Vertrag vom 17. Oktober 1955 vereinbart wurde und dessen Erhöhung der Kläger auf 1,59 DM je qm zugestimmt hat. Das Berufungsgericht hat das letztere angenommen. Es befindet sich dabei in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senates (Urteile vom 20. Dezember 1967 - VIII ZR 143/67 = WM 1968, 374 = BGH Warn 1967 Nr. 243; vom 9. Juli 1969 - VIII ZR 113/67 = WM 1969, 962 = BGH Warn 1969 Nr. 202 und vom 14. Januar 1970 - VIII ZR 125/68 = WM 1970, 689 = BGH Warn 1970 Nr. 12). Nach dieser Rechtsprechung bleiben bei Förderungsverträgen wegen des damit verbundenen Zweckes, den Bediensteten des Fördernden möglichst günstige Wohnungsmieten zu sichern, Klauseln, die die Höhe des Mietzinses begrenzen, grundsätzlich so lange wie das vereinbarte Wohnungsbesetzungsrecht in Kraft. Das gilt, wie das Berufungsgericht an sich zutreffend erkannt hat, auch für den Vertrag vom 17. Oktober 1955.

2. Das Berufungsgericht hat nicht untersucht, ob der Beklagte möglicherweise nach Art. X § 3 Buchst. b. AbbauG gegen den Kläger einen Anspruch auf Zustimmung zu weiterer Erhöhung mit der Miete insoweit hatte, als die Beibehaltung des Mietzinses von 1,59 DM je qm die Wirtschaftlichkeit des Wohnraums gefährdete. Darin liegt kein Rechtsfehler; denn der Beklagte, der von jeder Mietzinsbindung frei zu sein glaubt, hat es unterlassen, überhaupt darzulegen, daß die Voraussetzungen für eine Anwendung dieser Vorschrift gegeben sind.

3. Das Berufungsgericht hätte allerdings beachten müssen, daß für Förderungsverträge, in denen Wohnungsfürsorgemittel gewährt worden sind, seit 1. August 1968 der § 87 a II. WoBauG (vgl. Gesetz zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaues /Wohnungsbauänderungsgesetz - WoBauÄndG 1968_7 vom 17. Juli 1968 - BGBl I 821) gilt. Nach Absatz 1 dieser Vorschrift kann der Vermieter der geförderten Wohnungen den Mietzins, der niedriger liegt als die Kostenmiete, durch einseitige schriftliche Erklärungen gegenüber dem Mieter auf die Kostenmiete auch dann erhöhen, wenn er sich dem Darlehensgeber gegenüber verpflichtet hat, nur eine niedrigere Miete zu erheben oder den Mietzins nur mit dessen Zustimmung zu erhöhen. Wenn diese Vorschrift an sich auch nur das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter bereits bestehender Verträge betrifft, so muß ihr doch entnommen werden, daß der Vermieter bei Abschluß neuer Mietverträge über Wohnungen, die einem Wohnungsbesetzungsrecht unterliegen,

die Kostenmiete verlangen darf. Es wäre ein nicht gerechtfertigter Formalismus, den Vermieter trotz § 87 a II. WoBauG nach wie vor für verpflichtet zu halten, zu dem im Förderungsvertrag vereinbarten niedrigeren Mietzins zu vermieten und alsdann durch einseitige Erklärung den Mietzins auf die Kostenmiete zu erhöhen. § 87 a II. WoBauG beseitigt demnach für nach seinem Inkrafttreten abzuschließende neue Mietverträge über Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, etwaige im Förderungsvertrag vereinbarte Begrenzungen des Mietzinses, soweit sie den Vermieter an der Erhebung der Kostenmiete hindern.

Der Beklagte kann demnach sämtliche geförderten Wohnungen seit 1. August 1968 zur Kostenmiete, deren Höhe nach den Bestimmungen des § 87 a Abs. 2 II. WoBauG zu ermitteln ist, vermieten. Da die Erhöhung des ursprünglichen Mietzinses von 1,40 DM auf 1,59 DM nach Art. X § 3 b AbbauG erfolgt ist und der aus dieser Vorschrift sich ergebende Mietzins nicht ohne weiteres mit der Kostenmiete gleichgesetzt werden kann (Senatsurteil vom 10. Februar 1969 - VIII ZR 27/67 = WM 1969, 629 = NJW 1969, 877), ist es jedenfalls möglich, daß die vom Kläger genehmigte Miete der Kostenmiete nicht entspricht. Im übrigen ist die Kostenmiete ihrem Wesen nach veränderlich, und da die Klaganträge Nr. 1 und 4 sich in die Zukunft richten, war insoweit der Urteilsausspruch des vom Berufungsgericht bestätigten Urteils des Landgerichts unter Nr. 1 und 4 dahin abzuändern, daß der

Beklagte seinen Mietverträgen keinen höheren Mietzins als die Kostenmiete zugrunde legen darf.

Die freie Marktmiete kann der Beklagte dagegen jedenfalls vor Ablauf des Wohnungsbesetzungsrechts nicht verlangen (vgl. Senatsurteil vom 12. November 1969 - VIII ZR 16/68 = WM 1969, 1454; s. auch § 87 a Abs. 4 II. WoBauG). Der Klage ist deshalb mit Recht stattgegeben worden, soweit mit ihr in Nr. 1 und 4 des Klagantrags angestrebt wird, den Kläger an der Vermietung der geförderten Wohnungen zu einem höheren Mietzins als der Kostenmiete zu hindern.

II.

Zu Nr. 2 der Klage

Auch zur Zahlung der Vertragsstrafe von 1 000 DM ist der Beklagte mit Recht verurteilt worden. Zutreffend führt das Berufungsgericht aus, dem Beklagten sei am 29. Oktober 1965, als der vom Kläger benannte Mietinteressent G [REDACTED] mit einem Zuweisungsschreiben des Liegenschaftsamtes H [REDACTED] beim "Hausmeister" Pl [REDACTED] erschien, ein neuer geeigneter Mieter mitgeteilt worden. Das war schon deshalb rechtzeitig im Sinne des Vertrages vom 17. Oktober 1955, weil dem Kläger erst mit Schreiben des Beklagten vom 17. Oktober 1965 der Auszug des Vormieters

Kl. [REDACTED] mitgeteilt worden war. Die Feststellung des Berufungsgerichts, Pl. [REDACTED] sei zur Entgegennahme der Zuweisung des G. [REDACTED] berechtigt gewesen, ist rechtlich einwandfrei. Da G. [REDACTED] bereit war, sofort, d.h. ab 1. November 1965 zu mieten und der Beklagte von Kl. [REDACTED] den Mietzins bis 31. Oktober 1965 erhalten hatte, durfte er nicht anderweitig weitervermieten und dadurch dem Kläger die Besetzung der Wohnung durch einen Landesbediensteten - jedenfalls zunächst - unmöglich machen. Die verlangte Vertragsstrafe von 1 000 DM ist demnach verwirklicht.

III.

Zu Nr. 3 der Klage

Der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 30. Oktober 1967 (VIII ZR 71/65 = WM 1968, 38 = BGH Warn 1969, 311) ausgesprochen, daß der Vermieter schadenersatzpflichtig ist, der durch Verletzung des Wohnungsbesetzungsrechts verursacht, daß der Wohnungsförderer Trennungsentschädigung zahlen muß.

So liegt der Fall hier, so daß der Beklagte mit Recht verurteilt worden ist, dem Kläger die Beträge zu ersetzen, die dieser an Polizeikommissar L. [REDACTED] in der Zeit vom 20. Juli 1966 bis 12. Februar 1967 bezahlt hat. Das sind für 208 Tage à 11 DM insgesamt 2 288 DM.

Gerechtfertigt ist gleichfalls die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung weiterer 141,53 DM. Hier handelt es sich um einen Betrag, den der Kläger an Lerche vom 13. Februar bis 31. März 1967 als anteiligen Mietersatz deshalb gezahlt hat, weil Lerche den Mietzins für sein in M [REDACTED] gemietetes, wegen seiner Abordnung nach F [REDACTED] nicht mehr benötigtes Zimmer mangels früherer Kündigungsmöglichkeit bis 31. März 1967 weiter entrichten mußte.

IV.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 92 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier

Dr. Hiddemann