

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ZPO § 322; I. BundesmietenG § 29 a Abs. 1

- a) Zur Frage, ob die Rechtskraft der Entscheidung, daß eine Abstandszahlung nicht zurückgefordert werden könne, weil sie nach § 29 Abs. 2 Nr. 1 1. BMG preisrechtlich zulässig gewesen sei, einer neuen Klage auf Rückzahlung desselben Abstandsgeldes entgegensteht, die darauf gestützt wird, die Zahlung sei nach § 29 a Abs. 1 1. BMG preisrechtlich nicht statthaft gewesen.
- b) Zur Frage, ob eine Abstandszahlung, die an einen ehemaligen, inzwischen Hauseigentümer gewordenen Mieter geleistet wird, nach § 29 a Abs. 1 1. BMG preisrechtlich zulässig ist, wenn Leistender und Leistungsempfänger die Zahlung als Ausgleich für frühere Mieteraufwendungen angesehen haben.

BGH, Urt. v. 31. Mai 1978 - VIII ZR 93/77 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 93/77

URTEIL

Verkündet am
31. Mai 1978
Mückenhäusen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Waltraud D[REDACTED], S[REDACTED]straße [REDACTED] in B[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Arzt Dr. Hans Wolfgang K[REDACTED], R[REDACTED]straße [REDACTED]
in B[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

24

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Mai 1978 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Claßen, Hoffmann, Merz und Treier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten werden die Urteile des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 20. Januar 1977 und der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 21. Januar 1976 geändert.

Die Klage wird in vollem Umfang abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger mietete mit Vertrag vom 7. August 1973 eine Altbauwohnung in dem Hause B■■■■■, R■■■■■straße ■■■, das die Beklagte aufgrund zunächst umstrittener Erbfolge erworben hat. Erblasserin war die am 20. Januar 1973 verstorbene Margarete T■■■■■. Von dieser hatten die Beklagte und deren Ehemann am 9. November 1970 die dann vom Kläger übernommene Wohnung gemietet. Anlässlich der Verhandlungen über den Abschluß des Mietvertrages vom



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

7. August 1973, an denen außer dem Kläger und dessen Ehefrau die Beklagte und - als Vertreter des als Vermieter auftretenden "Nachlasses der Margarete T[REDACTED]" - der Nachlaßpfleger A[REDACTED] teilnahmen, versprach der Kläger die Leistung einer Abstandszahlung von 3 000 DM. Nach dem Vorbringen der Beklagten sollten die 3 000 DM als Entgelt für die Überlassung von vor Eintritt des Erbfalles angeschafften, nicht zur vertragsgemäßen Einrichtung der Wohnung gehörenden Gegenständen und zum Ausgleich für vor dem Erbfall entstandene Kosten der Instandsetzung der Wohnung gezahlt werden. Am 8. August 1973 entrichtete der Kläger die Abstandssumme von 3 000 DM an die Schwiegermutter der Beklagten.

In dem Rechtsstreit 29 O 200/74 Landgericht Berlin hat der Kläger von der Beklagten die Rückzahlung des am 8. August 1973 entrichteten Betrages verlangt. Die Zivilkammer 29 des Landgerichts Berlin hat durch Urteil vom 11. Dezember 1974 die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat angenommen, die Zahlung der 3 000 DM sei nach § 29 Abs. 2 Nr. 1 1. BMG preisrechtlich zulässig gewesen, weil durch sie Aufwendungen der Beklagten, welche dieser als Mieterin für die Instandsetzung der Wohnung in Höhe von mehr als 3 000 DM entstanden seien, ausgeglichen worden seien.

Im vorliegenden Verfahren verlangt der Kläger, diesmal gestützt auf § 29 a 1. BMG, erneut die Rückzahlung der 3 000 DM. Er hat außerdem beantragt, die Beklagte zu verurteilen, die Zwangsvollstreckung aus gegen ihn aufgrund der Kostenentscheidung im Urteil vom 11. Dezember 1974 erwirkten Kostenfestsetzungsbeschlüssen zu unterlassen und diese Vollstreckungstitel

an ihn herauszugeben. Das Landgericht hat unter Abweisung der Klage im übrigen dem Zahlungsantrag des Klägers entsprochen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten und die - gegen die Teilabweisung der Klage gerichtete - Anschlußberufung des Klägers zurückgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstrebt die Beklagte die Abweisung auch des Zahlungsantrages des Klägers.

Entscheidungsgründe

1. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Rechtskraft des im Vorprozeß erlassenen Urteils des Landgerichts Berlin vom 11. Dezember 1974 stehe der Zulässigkeit der Klage nicht entgegen, ist nicht zu beanstanden.

a) Nach § 322 ZPO erwächst ein Urteil in Rechtskraft, soweit über den durch Klage oder Widerklage erhobenen Anspruch entschieden ist. Durch die Rechtskraft soll verhindert werden, daß aus demselben Tatbestand zwischen denselben Parteien über eine daraus abgeleitete Rechtsfolge durch ein neues Urteil anders entschieden wird, als vorher durch ein rechtskräftiges Urteil bereits entschieden war. Gegenstand der Bindung des zweiten Richters bildet also die ältere Entscheidung, daß ein bestimmter Tatbestand die im Vorprozeß bejahte Rechtsfolge habe oder nicht (RGZ 125, 159, 161; 136, 162, 163; 160, 163, 165; Senatsurteil vom 12. Juli 1961 - VIII ZR 34/61 = MDR 1961, 934 = WM 1961, 972).

b) Danach ist über den Klageanspruch nicht rechtskräftig entschieden.

Die preisrechtliche Zulässigkeit einer Abstandszahlung an einen Mieter ist in § 29 Abs. 2 1. BMG geregelt. Die Frage, ob eine Abstandszahlung des Mieters an den Vermieter zulässig ist, ist dagegen nach § 29 a Abs. 1 1. BMG zu entscheiden. Die tatsächlichen Voraussetzungen, die nach diesen Vorschriften für die Statthaftigkeit von Abstandszahlungen vorliegen müssen, sind nicht die gleichen. Demgemäß ist im Vorprozeß darüber befunden worden, ob der Kläger der Beklagten als Mieterin eine Abstandszahlung entrichten durfte. Das Gericht hat damals entschieden, der Kläger habe keinen Rückzahlungsanspruch nach den §§ 30 Abs. 1 Satz 1, 29 Abs. 2 Nr. 1 1. BMG, weil das Abstandsgeld an die Beklagte als Vormieterin geleistet worden sei und als Ausgleich für von der Beklagten in der Wohnung durchgeführte Instandsetzungsarbeiten gedient habe. Nunmehr ist über einen anderen Tatbestand zu befinden, der eine andere Rechtsfolge auslösen kann. Es ist nämlich darüber zu entscheiden, ob die Zahlung an die Beklagte als Vermieterin und mit Rücksicht auf die Vermietung der Wohnung geleistet worden ist und deshalb nach § 29 a Abs. 1 1. BMG preisrechtlich statthaft oder unzulässig war.

2. a) Das Berufungsgericht hält zwar den objektiven Tatbestand des § 29 a Abs. 1 1. BMG für gegeben, weil die Beklagte bei Hingabe des Geldes Vermieterin des Klägers gewesen sei. Es meint, nach dem Wortlaut

der Vorschrift lägen indessen ihre subjektiven Voraussetzungen nicht vor. Der Kläger habe nämlich bei Erbringung der Leistung die Beklagte für die Mieterin der Wohnung gehalten und auch die Beklagte sei davon ausgegangen, daß sie das Geld nicht für die Vermietung der Wohnung, sondern als Ausgleich für ihre Aufwendungen erhalte, die sie früher als Mieterin gemacht habe. Auf S. 16 BU führt das Berufungsgericht zwar aus, eine solche Annahme der Beklagten sei zu unterstellen, seine weiteren Erwägungen (BU S. 17 unten, 18 oben und 21 oben) ergeben aber, daß es als bewiesen erachtet, die Beklagte sei bei der Hingabe des Geldes nicht davon ausgegangen, es werde mit Rücksicht auf die Vermietung gezahlt. Das Berufungsgericht nimmt aber dennoch an, die Abstandszahlung sei nach § 29 a Abs. 1 1. BMG unzulässig gewesen. Es kommt zu diesem Ergebnis durch erweiternde Auslegung der Vorschrift. Eine solche hält es zur Verhinderung der Gefahr einer Umgehung der Bestimmung für geboten.

b) Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

§ 29 a Abs. 1 1. BMG darf als preisrechtliche Verbotsvorschrift nicht ausdehnend ausgelegt werden. Die Auffassung des Berufungsgerichts, der mit ihr verfolgte Zweck würde in Frage gestellt, wenn in einem Fall wie hier die Abstandszahlung als zulässig erachtet würde, trifft nicht zu. Die Vorschrift soll verhindern, daß der Vermieter den Mietzins mittelbar erhöht, indem er sich neben der Miete eine "einmalige Leistung" gewähren läßt (vgl. Fischer/Dieskau/Wormit/Pergande Das Bundesmietrecht, § 29 a 1. BMG Anm. 1).

Wird - wie hier - das Abstandsgeld nicht mit Rücksicht auf die Vermietung von Wohnraum gezahlt, kommt eine Gefährdung des mit § 29 a Abs. 1 1. BMG verfolgten Zweckes nicht in Betracht.

3. Demnach hat der Kläger gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Rückzahlung des Abstandsgeldes nach den §§ 30 Abs. 1 Satz 1, 29 a Abs. 1 1. BMG, ohne daß es darauf ankommt, ob die Beklagte, was der Kläger im vorliegenden Rechtsstreit bestreitet, überhaupt Instandsetzungen vorgenommen hat. Unter Änderung der Urteile des Berufungsgerichts und des Landgerichts war die Klage deshalb auch insoweit abzuweisen, als der Kläger die Rückzahlung des Betrages von 3 000 DM verlangt.

Nach § 91 ZPO hat der Kläger die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Braxmaier

Claßen

Hoffmann

Merz

Treier