

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

I. BundesmietenG §§ 18 ff; WohnungseigentumsG § 31

Die Vorschriften der §§ 18 ff des Ersten Bundesmieten-
gesetzes finden auf das Dauerwohnrecht keine Anwendung.

BGH, Urt. v. 9. Juli 1969 - V ZR 190/67 - OLG München/Augsburg
LG Augsburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_190/67

URTEIL

Verkündet am

9. Juli 1969

Justizhau⁹ptssekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Studienprofessors E D in A ,
A P weg ,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

, g e g e n

1. den Architekten J H ,
2. seine Ehefrau H H geb. E ,
beide in A , E straße

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 1969 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 7. Februar 1967 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Augsburg vom 8. Juni 1966 wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten auch des zweiten und dritten Rechtszuges.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger als Erbbauberechtigte haben 1954/55 dem Beklagten ein Dauerwohnrecht für 30 Jahre an der Erdgeschoßwohnung ihres Hauses A P. weg in A (Wohnfläche 56,09 qm nebst Keller) bestellt. Der Beklagte hat sich dabei zur Zahlung eines einmaligen Entgelts für die Bestellung in Höhe von 3 645,85 DM (= 65 DM/qm) und einer laufenden monatlichen Nutzungsentschädigung verpflichtet,



die in den ersten 10 Jahren 1,35 DM/qm und dann 1,15 DM/qm betragen sollte.

In den Jahren 1963 und 1964 haben ihm die Kläger mehrfach die Erhöhung des laufenden Nutzungsentgelts einschließlich Antennenumlage erklärt, nämlich von monatlich 78,76 DM auf 83,12 DM, auf 85,92 DM, sowie nach einer Verringerung wieder auf 85,23 DM. Der Beklagte hält die Erhöhungserklärungen für unwirksam.

Mit der Klage begehren die Kläger Zahlung des sich aus den Erhöhungen ergebenden Rückstands von 361,37 DM nebst Zinsen sowie von monatlich 85,23 DM ab 1. September 1965.

Das Landgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klagabweisungsantrag weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Entscheidung hängt davon ab, ob die Möglichkeit einseitiger Erhöhung des Nutzungsentgelts für Wohnraum, die in §§ 18 ff des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 / 23. Juni 1960, BGBl I 458, 389 (I. BMG), also im Mietpreisbindungsrecht be-

gründet ist, auch für das vorliegende Dauerwohnrecht gilt, sowie ob im Bejahungsfall die Erhöhungserklärungen die Wirksamkeitsvoraussetzungen jener Vorschriften erfüllen. Das Landgericht hat die erste Frage mit dem Beklagten verneint. Das Oberlandesgericht bejaht beide Fragen mit den Klägern.

I.

Das öffentliche Mietpreisbindungsrecht (Mietpreisrecht) ist ein Teilgebiet der durch die Wohnungsnot verursachten Wohnungszwangswirtschaft, die außerdem die Wohnraumbewirtschaftung (behördliche Wohnraumzuteilung) und den Mieterschutz (Kündigungsschutz) umfaßt (vgl. Pergande, Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht, 1961, Einführung II). Die Wohnungszwangswirtschaft geht auf die Zeit des 1. Weltkriegs zurück, wurde in den zwanziger Jahren gelockert, in den dreißiger Jahren wieder ausgedehnt und erreichte ihren Höhepunkt im und nach dem 2. Weltkrieg. Galt sie bis dahin im wesentlichen dem Schutz des Mieters (gegen Mieterhöhung und Kündigung) oder Wohnungsuchenden (durch Wohnraumzuteilung), so tritt seitdem infolge der mit zunehmender Wohnungsbau-tätigkeit eingetretenen Verbesserung der Wohnungsmarktlage in steigendem Maß neben diese soziale Zielsetzung das volkswirtschaftliche Bedürfnis, die Rentabilität des Hausbesitzes wiederherzustellen. Zu diesem Zweck wurde in den letzten zwei Jahrzehnten der Zwang einerseits gelockert, soweit er sich gegen den Vermieter richtete, andererseits - in Gestalt der

Mieterhöhung ohne Zustimmung - ein Zwang in Richtung gegen den Mieter neu eingeführt. Soweit die Wohnungszwangswirtschaft neuerdings abgebaut wurde, werden hiervon die unter ihrer Geltung eingetretenen inhaltlichen Veränderungen von bestehenden Wohnraumnutzungsverhältnissen nach allgemeinem Grundsatz auch für die Zukunft nicht berührt (vgl. Enneccerus/Nipperdey, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 15. Aufl. 1959 § 62 I 1 a).

Die Mietpreisbindungsvorschriften gelten nach Wortlaut und Sinn in erster Linie für Mietverhältnisse im Sinn des bürgerlichen Rechts (§§ 535 ff BGB), da bei ihnen in gegenständlicher Hinsicht der Schwerpunkt der Bewirtschaftungsbedürftigkeit liegt. Doch bestimmen die bisher insgesamt fünf Bundesmietengesetze übereinstimmend, daß bei Anwendung ihrer Vorschriften - also auch der im vorliegenden Fall in Betracht kommenden Möglichkeit einseitiger Erhöhung des Nutzungsentgelts durch Vermietererklärung - "den Miet- oder Pachtverhältnissen ähnliche Nutzungsverhältnisse gleich" stehen (§ 33 I.BMG vom 27. Juli 1955 / 23. Juni 1960, BGBl I 458, 389; § 12 II.BMG vom 23. Juni 1960, BGBl I 389, 391; § 10 III.BMG vom 24. August 1965, BGBl I 969, 971, sowie die Verweisungsvorschriften des § 4 IV.BMG vom 21. Dezember 1967, BGBl I 1251, 1252 und des § 3 V.BMG vom 20. Dezember 1968, BGBl I 1411). Sprachlich besagt dies, daß Nutzungsverhältnisse, die den Miet- oder Pachtverhältnissen ähnlich sind, den Miet- oder Pachtverhältnissen gleichbehandelt werden sollen. Wie weit inhaltlich diese "Miet- (oder Pacht-)ähnlichkeit" reicht, ist umstritten. Umstritten ist insbesondere, ob und inwieweit Dauerwohnrechte diese Ähn-

lichkeit besitzen und daher den Mietpreisbindungs-
vorschriften unterworfen wurden.

Die überwiegende Meinung unterscheidet zwischen einem mietähnlichen und einem eigentumsähnlichen (eigentumsvertretenden) Dauerwohnrecht und hält bei ersterem die Mietpreisbindung für gegeben, beim letzteren nicht (Weitnauer, MDR 1955, 515, 516 zu FuBn. 3 sowie in Weitnauer/Wirths, Wohnungseigentumsgesetz 2. Aufl. Vorbem. 6 vor § 31, § 42 Nachbem. 2, 3, § 62 Anm. 8 ff; Diester, WEG Einf. 25, 26 vor § 31; Bärmann, WEG 3. Aufl. 1964 § 31 Anm. VII, WEG 4. Aufl. 1967 § 31 Anm. VII; Schwender in Das Deutsche Bundesrecht III F 55, zu § 33 I.BMG; Bettermann in Anmerkung JZ 1954, 354, 356 zum Urteil BGHZ 12, 71, das selbst für die Frage nichts ergibt; Holtgrave, Neues Miet- und Wohnrecht, 1960 I Vorbem. 6 S. 124 und V Vorbem. 6 S. 259; Fritsch, BGB RGRK 11. Aufl. WEG § 31 Vorbem. 15, 16; Degenhart bei Palandt BGB 28. Aufl. WEG § 31 Anm. 4 a aa; Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse, 15. Bearb. 1958 § 126 I Ende; für Erstreckung der Mietpreisbindung auf alle Dauerwohnrechte: Groothold, I.BMG 1955 § 33 Anm. 2). Diese Auffassung kann für sich aus den Gesetzesmaterialien den Schriftlichen Bericht des zuständigen (32.) Bundestagsausschusses ins Feld führen, der als "ähnliches Nutzungsverhältnis" im Sinne des vom Ausschuß entworfenen § 33 I. BMG neben dem genossenschaftlichen Nutzungsverhältnis ausdrücklich das mietähnliche Dauerwohnrecht anführt (zu Bundestagsdrucksache II/1421 S. 16). Diese Auffassung beruft sich weiter darauf, daß andere Gesetze den

Begriff des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts ausdrücklich verwenden, so das Einkommensteuergesetz (jetzige Fassung von 11. Oktober 1960, BGBI I 789, in § 7 b Abs. 4: "... wenn der Dauerwohnberechtigte wirtschaftlich einem Wohnungseigentümer gleichsteht"; vgl. Urteil des Bundesfinanzhofs vom 23. April 1953, BStBl 1953 III S. 171, und Rößler, Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht 1956 S. 329), das Erste Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 25. August 1953 (BGBI I 1047 = BGBI III 2330-1, in §§ 31 und 32: "Wohnungen in der Rechtsform ... eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts"), sowie die Verordnung über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen idF vom 22. März 1962 (BGBI I 185, in § 23).

Dem steht eine andere Auffassung gegenüber, die für jede Art von Dauerwohnrecht die Mietähnlichkeit und damit die Geltung des öffentlichen Mietpreisrechts verneint (Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, Das Bundesmietrecht, 1955/1965, I.BMG § 33 Anm. 6; Roquette, Bundesmietengesetze, 3. Aufl. 1961 zu I.BMG § 33 Rdn. 5 bis 8, vgl. 3, 4, sowie NJW 1955, 409; Maetzcl, Mietpreisrecht 1959 § 2 II S. 21; ebenso das Berufungsgericht in einem früheren Rechtsstreit: OLG München, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1960, 10; vgl. auch Schütz, Das I. BMG, 1955, Anm. 1 zu § 33). Diese Ansicht beruft sich darauf, daß die Preisbindung für dingliche Wohnraumnutzungsverhältnisse bereits durch die Preisfreigabebeanordnungen von 1948 (Anordnung vom 25. Juni 1948, Änderungs- und Ergänzungsanordnung vom 27. Dezember 1948, WiGBI 1948, 61; 1949, 12) aufgehoben worden sei und die Bundes-

mietengesetze demgegenüber keine neue Bindung wieder-einführen wollten. Sie hebt weiter ab auf die Bin-engung des Wortlauts jener Vorschrift des I. BMG (§ 33) gegenüber der ursprünglichen Fassung des Regierungsentwurfs vom 5. Januar 1955 (Bundestags-drucksache II/1110), der in zwei Vorschriften (§ 18 und § 25 Abs. 1) die entsprechende Anwendung seiner Vorschriften auf "sonstige entgeltliche Nutzungs-verhältnisse über Räume" oder "die sonstige ent-geltliche Nutzung von Wohnraum" vorgesehen hatte.

II.

Der Senat hat die Frage im Urteil vom 5. März 1965, V ZR 195/62 (WM 1965, 649, 652) offen gelassen. Er tritt der vereinenden Auffassung bei.

§ 33 I.BMG unterstellt der Mietpreisbindung nach seinem eindeutigen Wortlaut, abweichend von § 18 und § 25 des Regierungsentwurfs und erst recht von dem gegenständlich noch viel umfassenderen § 31 I.WoBauG 1953, nicht alle entgeltlichen Nutzungsver-hältnisse, sondern nur die miet- oder pachtähnlichen. Miete und Pacht sind schuldrechtliche Rechtsverhält-nisse. Das Dauervohnrecht ist dagegen ein dingliches Recht, nämlich eine Art Dienstbarkeit an einem Grund-stück oder, wie im vorliegenden Fall, an einem Erb-baurecht, mit dem Inhalt, unter Ausschluß des Eigen-tümers eine bestimmte Wohnung in einem Gebäude auf dem Grundstück zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen (§§ 31, 42 WEG). Der Anspruch des Grundstücks-eigentümers auf ein Entgelt - das in einem einmaligen

Kapitalbetrag oder in einer laufenden Zahlung oder, wie im vorliegenden Fall, in beidem zusammen bestehen kann - ist zwar nicht Inhalt oder Belastung des dinglichen Rechts, sondern schuldrechtlicher Natur und gründet sich auf das der Dauerwohnrechtsbestellung zugrunde liegende schuldrechtliche Kausalgeschäft; aber dieses ist wiederum kein Miet- oder Pachtvertrag, sondern ein Kaufvertrag, das Nutzungsentgelt also der Kaufpreis (Diester, Einf. 24 vor § 31; Weitnauer/Wirths, § 38 Rdn. 1, 3; Pritsch, Vorbem. 17 zu § 31; Degenhart bei Palandt WEG § 31 Anm. 4 a; Bärmann 1964 4. Aufl. Vorbem. IV vor § 31, § 31 IV; Baur in Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. WEG § 31 Rdn. 5). Die grundlegend verschiedene Rechtsnatur des schuldrechtlichen Miet- oder Pachtverhältnisses einerseits, des Dauerwohnrechts andererseits spricht gegen die Bejahung einer Ähnlichkeit.

Allerdings kann das Dauerwohnrecht wirtschaftlich verschiedene Aufgaben haben (siehe dazu insbesondere Diester Einf. 14 ff vor § 31). Es kann sich in der Gewährung eines Nutzungsrechts auf Zeit beschränken derart, daß das Entgelt ganz oder zum Teil in Form eines Finanzierungsbeitrags zu den Baukosten gegeben und dann "abgewohnt" wird; dann mag das Dauerwohnrecht wirtschaftlich der Miete verwandt sein. Wird das Recht dagegen zeitlich unbeschränkt oder auf besonders lange Zeit bestellt und übernimmt der Dauerwohnberechtigte sowohl die Finanzierung von Grundstückserwerb und Gebäudeerrichtung als auch die Verzinsung und Tilgung des Fremdkapitals sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten, so soll das

Dauerwohnrecht über die vorübergehende Nutzungsgewährung hinaus das Ziel haben, daß der Dauerwohnberechtigte in dem Maß, in dem die Tilgung des Fremdkapitals fortschreitet, "in das Eigentum hineinwächst", und damit eine eigentumsähnliche Aufgabe (vgl. dazu den Mustervertrag über die Bestellung eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts in Bundesbaublatt 1956 S. 615, insbesondere § 15 und § 18).

Diese auf wirtschaftlichem Gebiet liegende Unterscheidung zwischen mietähnlichem und eigentumsähnlichem Dauerwohnrecht gibt jedoch keine tragfähige Grundlage für eine rechtliche Aufspaltung der Dauerwohnrechte dahin, daß die mietähnlichen Dauerwohnrechte der Mietpreisbindung und im besonderen der einseitigen Entgelterhöhung nach §§ 18 ff I.BMG unterlägen, die eigentumsähnlichen dagegen nicht. Weder das Wohnungseigentumsgesetz noch die Bundesmietengesetze machen eine solche Unterscheidung. Der Begriff des "mietähnlichen" Dauerwohnrechts ist der Gesetzessprache überhaupt fremd. Hinreichende rechtliche Unterscheidungsmerkmale zwischen beiden wirtschaftlichen Arten des Dauerwohnrechts sind weder von einem Gesetz gegeben noch sonst gefunden worden; eine Aufteilung der Dauerwohnrechte hiernach in preisgebundene und preisfreie würde daher eine erhebliche Rechtsunsicherheit bedeuten (Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO). Der im Schriftlichen Bericht des Bundestagsausschusses vertretenen Auffassung kann trotz ihres Gewichts angesichts jenes Rechtssicherheitsbedürfnisses keine ausschlaggebende Bedeutung beigemessen werden. Daran ändert nichts,

daß in anderen Gesetzen der Begriff des "eigentumsähnlichen" Dauerwohnrechts verwendet wird.

Auch ein zwingendes wirtschaftliches Bedürfnis, die Vorschriften der Mietpreisbindung und im besonderen die Möglichkeit einseitiger Entgelterhöhung auf das Dauerwohnrecht zu erstrecken, ist weder in den Beratungen des Ersten Bundesmietengesetzes zum Ausdruck gekommen noch sonst ersichtlich. Bei miet- oder pachtähnlichen Nutzungsverhältnissen dachte man in erster Linie an Nutzungsverhältnisse genossenschaftlicher Natur (vgl. Diester Einf. 1 ff vor § 31 WEG). Allerdings ist das Mietpreisrecht maßgebend an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientiert, und der Zweck des Gesetzes, die Rentabilität des Hausbesitzes wieder herzustellen, schloß eine Einbeziehung auch des Dauerwohnrechts nicht aus. Aber es stand beim Gesetzgeber, in welchem gegenständlichen Umfang er zur Erreichung jenes Zwecks die Nutzungsentgelte einer Preisbindung unterwarf. Schon bei der Preisfreigabeordnung vom 25. Juni / 27. Dezember 1948 (WiGBI 1948, 61; 1949, 12), die "Grundstücke sowie die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Räumen jeder Art (einschließlich der Gewährung von Übernachtungen)" von der Preisfreigabe ausgenommen hatte, war die Anwendung der letzteren Ausnahmenvorschrift auf dingliche Wohnraumnutzungsrechte im Schrifttum verneint worden (vgl. Palandt, BGB 14. Aufl. § 1093 Anm. 1a und § 31 WEG Anm. 3a). Deshalb hätte der Gesetzgeber bereits beim Erlaß des Wohnungseigentumsgesetzes (1951) und insbesondere beim Erlaß des Ersten Bundesmietengesetzes (1955)

allen Anlaß gehabt, die Geltung der Mietpreisbindungs-
vorschriften auch für ein dingliches Recht wie das
Dauerwohnungsrecht ausdrücklich anzuordnen, wenn
er das gewollt hätte. Auch bei sonstigen dinglichen
Nutzungsrechten an Wohnraum wird das Mietpreisrecht
nicht angewandt. Beim Erbbaurecht werden etwaige Un-
billigkeiten, die sich auf Grund besonderer Umstände
im Einzelfall aus der Beibehaltung eines verhältnis-
mäßig niedrigen Nutzungsentgelts ergeben können, nach
den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrund-
lage behoben (§ 242 BGB; Senatsurteil vom 23. Oktober
1957 - V ZR 270/56, RdL 1958, 7). Inwieweit dieser
Weg auch beim Dauerwohnrecht gangbar ist, bedarf bei
dem festgestellten Sachverhalt keiner Prüfung.

Schließlich kann zur Auslegung von § 33 I.BMG
auch noch die Vorschrift des § 19 Abs. 2 des Wohnungs-
bindungsgesetzes vom 24. August 1965 (BGBl I 945, 954)
herangezogen werden, welche die gegenständliche Er-
streckung des für öffentlich geförderte Mietwohnungen
fortgeltenden Restes von Wohnraumbewirtschaftung
ausdrücklich auf Gebrauchsüberlassungen "auf Grund
eines anderen Schuldverhältnisses ..." beschränkt
und dadurch dingliche Rechte wie das Dauerwohnrecht
unzweideutig ausschließt. Die Begründung des Regierungs-
entwurfs hierzu (Bundestagsdrucksache IV/2891 S. 32/33)
enthält keinerlei Ausführungen darüber, daß und wes-
halb damit für die Zukunft eine grundsätzliche Ein-
engung gegenüber dem bisherigen Anwendungsbereich
in diesem Punkt eingeführt werden sollte. Ein Grund
hierfür ist auch sonst nicht ersichtlich. Infolge-
dessen ist diese Vorschrift nicht als Einschränkung

eines bisher größeren (auch dingliche Rechte umfassenden) Geltungsbereichs der Mietpreisbindung zu deuten, sondern als Bestätigung dafür, daß deren Geltungsbereich sich schon bisher nicht auf dingliche Rechte wie das Dauerwohnrecht erstreckt hat.

III.

Aus diesen Gründen war eine einseitige Erhöhung des Entgelts für ein Dauerwohnrecht entsprechend §§ 18 ff I.BMG nicht möglich.

Deshalb war, ohne daß es auf den wirtschaftlichen Gehalt des vorliegenden Dauerwohnrechts und auf den Inhalt der Erhöhungserklärungen im einzelnen ankommt, der Revision stattzugeben und das klagabweisende Urteil des Landgerichts wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO.

Rothe

Mattern

Hill

Offterdinger

Dr. Grell