

74
Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2351 016

Gesetz: Erstes Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955
(BGBI I, 458); § 29 Abs 3

Rechtssatz: Noch nicht ausgeführte Vereinbarungen aus der
Zeit vor Inkrafttreten des Ersten Bundesmieten-
gesetzes über Abstandsleistungen gelten mit den
in § 29 Abs 3 genannten Ausnahmen insoweit als
genehmigt, als sie unter der Herrschaft des Ge-
setzes gültig wären.

Aktenzeichen: V ZR 45/54

Urteil des BGH vom 20. September 1955 616 Celle

74
V ZR 45/54

Verkündet

am 20. September 1955
Hoffmeister, Justizan-
gestellter als Urkunds-
beamter der Geschäfts-
stelle

I m N a m e n d e s V o l k e s
In dem Rechtsstreit

1. der Firma C. [redacted] Gesellschaft mit beschränkter Haftung, H. [redacted], F. [redacted]straße [redacted], vertreten durch ihren Geschäftsführer Heinz C. [redacted],
2. des kaufmännischen Angestellten Hugo G. [redacted] in H. [redacted], J. [redacted]straße [redacted],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

gegen

den Prokuristen Walter S. [redacted] in H. [redacted],
O. [redacted]straße [redacted],

Kläger, Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

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

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 20. September 1955 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Großmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 11. Dezember 1953 wird zurückgewiesen. Die Beklagten haben die Kosten der Revision als Gesamtschuldner zu tragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger war Mieter einer Wohnung in dem Hause J[REDACTED]straße in H[REDACTED], das im Kriege teilweise zerstört und erst nach dem Kriege wieder aufgebaut worden war. Er wünschte die Wohnung des Kaufmanns Sc[REDACTED] in der O[REDACTED]straße zu beziehen, welcher eine "Abstandssumme" von 4 000 DM deshalb verlangte, weil er nach der Währungsreform diesen Betrag zum Wiederaufbau seiner im Kriege zerstörten Wohnung selber aufgewendet hatte. Der Kläger einigte sich mit dem Beklagten G[REDACTED], der in die Wohnung des Klägers ziehen wollte, auf die Zahlung eines Betrages von 2 000 DM. Nach der Behauptung des Klägers hat die beklagte Gesellschaft sich mit zur Zahlung verpflichtet.

Der Kläger trägt vor, zwischen den Parteien habe Einigkeit darüber bestanden, daß mit der genannten Summe sowohl seine Aufwendungen für die erst nach dem Kriege wieder hergestellte Wohnung in der J[REDACTED]straße abgegolten werden als auch ein Teil der für die bisherige Wohnung des Kaufmanns Sc[REDACTED] von dem Kläger zu leistenden Zahlung ihm vergütet werden sollte.

Der Kläger hat die Wohnung des Kaufmanns Sc[REDACTED] bezogen, der Beklagte G[REDACTED] die bisherige Wohnung des Klägers. Der Kläger hat Sc[REDACTED] die vereinbarten 4 000 DM bezahlt, die Beklagten haben sich jedoch geweigert zu zahlen.

Der Kläger hat daher im ersten Rechtszug beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 2 000 DM nebst 8 1/2 % Zinsen seit 8. Dezember 1950 zu verurteilen, während die Beklagten Klagabweisung beantragt haben. Sie haben behauptet, es sei stets nur von einem Baukostenzu-



schuß, nicht von einem Abstandsgeld die Rede gewesen. Der Beklagte G. habe aber nachträglich vom Hauswirt erfahren, daß der Kläger für die Wohnung in der J. - straße gar nichts aufgewendet habe. Überdies sei die Vereinbarung eines Abstandsgeldes rechtlich nicht zulässig. Die beklagte Gesellschaft habe eine eigene Verpflichtung nicht übernommen.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme der Klage in Höhe von 412,97 DM nebst 4 % Zinsen seit 15. Februar 1951 stattgegeben, im übrigen die Klage abgewiesen. Es hat auf Grund der Beweisaufnahme in Höhe des genannten Betrages werterhöhende Aufwendungen des Klägers für die Wohnung in der J. - straße als nachgewiesen erachtet, ebenso die Übernahme einer vertraglichen Haftung durch die beklagte Gesellschaft. Im übrigen liege, führt das Landgericht aus, die Vereinbarung eines Abstandsgeldes für die Überlassung einer Wohnung vor, die gegen die Preisvorschriften, aber auch gegen die guten Sitten verstoße.

Im Berufungsrechtszug hat der Kläger seinen Klageantrag weiter verfolgt, die Beklagten, die keine Berufung eingelegt hatten, haben Zurückweisung des Rechtsmittels beantragt. Das Berufungsgericht hat für zulässig erachtet, daß sich ein neuer Mieter an den Aufwendungen des bisherigen Mieters für die Wiederherstellung einer im Kriege beschädigten anderen bewirtschafteten Wohnung beteilige, die der bisherige Mieter beziehen wolle. Demgemäß hat das Oberlandesgericht den vollen Betrag von 2 000 DM (nebst 4 % Zinsen seit 8. Dezember 1950) zugesprochen, so daß die Klage nur wegen des Zinsmehrbedarfes keinen Erfolg hatte.

Mit ihrer (vom Berufungsgericht zugelassenen) Revision erstreben die Beklagten die Zurückweisung der Berufung des Klägers. Dieser beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 9, 101) hat das Revisionsgericht grundsätzlich auch jedes nach Erlass des angefochtenen Urteils ergangene neue Gesetz, sofern es nach seinem zeitlichen Geltungswillen das streitige Rechtsverhältnis erfaßt, zu berücksichtigen. Während des Revisionsverfahrens ist das Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechtes (Erstes Bundesmietengesetz) vom 27. Juli 1955 ergangen (BGBl I, 458), das nach seinem § 46 am 1. August 1955 in Kraft getreten ist. Es regelt in § 29 Abs 2 die bisher sehr strittige Frage (BGHZ 12, 71), inwieweit Leistungen an einen Mieter preisrechtlich zulässig sind, die im Fall der Aufgabe des Besitzes an preisgebundenen Räumen bewirkt werden. Die amtliche Begründung zu § 21 des Gesetzesentwurfs (Bundestagsdrucksache 1110), der dem § 29 des Gesetzes weitgehend entspricht, führt aus, daß die Unklarheit in der Frage des Preisverstoßes (bei solchen Abstandszahlungen) im gleichen Sinn wie für die Zukunft so auch für die Vereinbarungen beseitigt werden müsse, die vor Inkrafttreten des Bundesmietengesetzes begründet worden seien. In Abs 3 des § 29 sind in Übereinstimmung mit dem Entwurf demgemäß Bestimmungen für die Vergangenheit getroffen. Der im vorliegenden Fall strittige Anspruch des Klägers ist daher anhand dieser gesetzlichen Vorschrift zu prüfen.

Das Gesetz regelt ausdrücklich nur zwei Fälle: Ist eine (Abstands-) Leistung, die nach dem Bundesmietengesetz zulässig ist, vor dem Inkrafttreten des Gesetzes bewirkt worden, so gilt sie mit dem Inkrafttreten als preisrechtlich genehmigt, es sei denn, daß die preisrechtliche Genehmigung schon unanfechtbar versagt war. Weiter soll eine Leistung dem Empfänger verbleiben, wenn sie ihm im Hinblick auf die aus den preisrechtlichen Vorschriften hergeleitete Nichtigkeit des zugrundeliegenden Rechtsgeschäftes zurückgewährt worden ist. Um diese Fälle handelt es sich hier nicht. Die Bedeutung des § 29 Abs 3 BMG geht aber weiter. Der Sinn der Vorschrift ist nicht, daß in allen nicht ausdrücklich geregelten Fällen vor dem 1. August 1955 es bei dem bisherigen Rechtszustand verbleiben solle oder daß Vereinbarungen über die Zahlung eines nach dem jetzigen Recht zulässigen Abstands nur dann gültig sein sollten, wenn die Leistung bewirkt war, im übrigen aber nichtig sein sollten. Das wäre keine Regelung "im gleichen Sinn" wie für die Zeit von der Geltung des Gesetzes an. Die Verhandlungen im Bundestag über das Bundesmietengesetz enthalten nichts, was der hier vertretenen Auslegung, daß auch Vereinbarungen mit jetzt zulässigem Inhalt genehmigt sein sollten, entgegenstünde (86. Sitzung vom 14. Juni 1955 Seite 4 715 und 4 785 C). Für diese Auslegung spricht ferner, daß auch für die Zeit seit Geltung des Gesetzes in § 29 Abs 2 von Vereinbarungen nicht die Rede ist, obwohl es hier nicht die Absicht des Gesetzgebers gewesen sein kann, der Übernahme der Pflicht zu gesetzlich zulässigen Leistungen die Rechtswirksamkeit zu versagen, die die Parteien für ihre Entschließungen nur schwer entbehren könnten. Die fehlende Erwähnung der noch nicht ausgeführten Vereinbarungen in § 29 Abs 3 ist demnach kein Grund, sie als nicht genehmigt zu erachten. Dies gilt umso mehr,

als die Begründung des Gesetzesentwurfs die bisherige Rechtslage als zweifelhaft und auch durch die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs nicht im Sinn einer nunmehr einhelligen Meinung geklärt bezeichnet. Eine völlig neue rechtliche Regelung, die nur ausnahmsweise - im Fall tatsächlich bewirkter Leistungen - auf die Vergangenheit angewendet werden könnte, liegt demnach nicht vor. § 29 Abs 3 ist also hinsichtlich des Abstandsgelds dahin zu verstehen, daß Vereinbarungen aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Gesetzes insoweit als genehmigt gelten, als sie unter der Herrschaft des Gesetzes gültig wären. Lediglich für den Fall unanfechtbarer Versagung der Genehmigung ist eine begreifliche Ausnahme gemacht, ebenso erschien es unzweckmäßig, bei Rückgewähr einer Leistung wegen Nichtigkeit das insoweit abgewickelte Rechtsgeschäft nunmehr wieder aufzurollen. Ob in einzelnen Fällen die Vereinbarung eines Abstandsgeldes auch nach den §§ 308, 309 BGB wirksam würde (Weitnauer, MDR 1955, 515), bedarf hier keiner Erörterung, da sich im Ergebnis nichts ändern würde. Der verfassungsmäßige Schutz des Eigentums (Art 14 GrundG) wird durch diese Auslegung - im Gegensatz zur Auffassung der Revision - nicht beeinträchtigt. Es ist keine Enteignung, wenn die von den Beklagten möglicherweise zunächst nicht wirksam getroffene Vereinbarung durch Gesetz wirksam wird und sie zu ihrem Wort stehen und leisten müssen.

Nach alledem erweist sich die Entscheidung des Berufungsgerichts, einerlei, ob sie nach dem bisherigen Rechtszustand zutraf, jedenfalls jetzt als richtig. Eine Abstandszahlung ist nach § 29 Abs 2 Nr 2 BMG nämlich insoweit zulässig, als sie dazu verwendet werden soll, für den Mieter Ersatzraum zu schaffen oder instandzusetzen oder Aufwendungen für diese Zwecke auszugleichen. Unbe-

stritten ist, daß Sc[REDACTED] sich nur einen Teil der Aufwendungen hat ersetzen lassen, die er selbst zum Wiederaufbau seiner Wohnung machen mußte. Gegen solchen Ersatz ist rechtlich nichts einzuwenden (§ 29 Abs 2 Nr 1 BMG). Es ist daher auch unschädlich für die Gültigkeit der Vereinbarung zwischen den Prozeßparteien über die Zahlung des Abstandsgeldes, daß Sc[REDACTED] seine Aufwendungen nicht gemacht hat, um für den Kläger eine Ersatzwohnung erst zu schaffen, die Wohnung Sc[REDACTED]s vielmehr schon fertig war, als die Prozeßparteien ihre Vereinbarung trafen. Ob es für die Gültigkeit der Vereinbarung von Bedeutung wäre, wenn der Kläger, wie die Beklagten behauptet haben, gesagt haben sollte, der Betrag von 2 000 DM müsse als Ersatz eines Baukostenzuschusses für die Wohnung in der J[REDACTED]straße gezahlt werden, während es sich zum größten Teil um den Ersatz von Aufwendungen für die Wohnung Sc[REDACTED]s handelte, bedarf keiner Untersuchung, da das Berufungsgericht von der Wirksamkeit der Vereinbarung (der Parteien) über die Beteiligung an der Erstattung der wertbeständigen Aufwendungen des bisherigen Mieters (Sc[REDACTED]) der neuen Wohnung des Klägers spricht und damit eine entsprechende tatsächliche Feststellung trifft, welche die Revision nicht angreift.

Gegen die Mithaftung der beklagten Gesellschaft sind von der Revision Angriffe nicht erhoben. Es bestehen auch keine von Amts wegen zu berücksichtigenden Bedenken.

Die Revision war aus den dargelegten Gründen als unbegründet zurückzuweisen, ohne daß es auf die nach der

bisherigen Rechtslage erhobenen weiteren Revisionsan-
griffe noch ankäme.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs 1, § 100
Abs 4 ZPO.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Spieler