

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: ZVG § 57; BGB § 555

Rechtssatz: Hat der Mieter eine zum Bau verwendete Mietvorauszahlung geleistet, die abgewohnt werden soll, so ist im Fall der Zwangsversteigerung der Ersteher, der das Mietverhältnis kündigt, in entsprechender Anwendung des § 555 BGB verpflichtet, den noch nicht abgewohnten Teil des Baukostenzuschusses dem Mieter zurückzuerstatten.

Aktenzeichen: V ZR 4/54

Urteil des BGH vom 17. Dezember 1954

IG Hamburg
OLG Hamburg

V ZR 4/54

Verkündet am 17. Dezember 1954
Hoffmeister, Just. Angest., als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle.

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

In dem Rechtsstreit

der Ha [REDACTED] L [REDACTED] - Girozentrale -, vertreten
durch ihren Vorstand, H [REDACTED], Be [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Justizrat
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Hans B [REDACTED], H [REDACTED], Sch [REDACTED] str. [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 1954 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundes-
richter Dr. v. Noormann, Dr. Hückinghaus, Schuster und
Dr. Großmann

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesge-
richts in Hamburg vom 19. November 1953 wird
auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger schloss am 4. August 1950 mit dem damaligen Eigentümer des Grundstücks H■■■■-R■■■■, A■■■■ Z■■■■weg ■■■, Heinrich W■■■■ folgenden "Darlehens-Vertrag":

1. Herr ■■■, als Darlehensgeber zahlt zur Errichtung einer Ausbauwohnung an Heinrich W■■■■ einen Baukostenzuschuss von 2 500 DM (zweitausendfünfhundert). Der Betrag ist bei Abschluss des Vertrags fällig.
2. Herr Heinrich W■■■■, als Bauherr, verpflichtet sich auf seinem Grundstück, H■■■■ R■■■■, A■■■■ Z■■■■weg ■■■, folgende Räume zur Verfügung des Darlehnsgebers zu stellen:
eine abgeschlossene Wohnung, zwei Zimmer, Küche, Bad, WC, Kellerraum, Waschküchenbenutzung.
3. Der Mietpreis wird für die oben beschriebene Wohnung auf monatlich DM 75 festgesetzt. In den ersten zwölf Jahren sind monatlich DM 60 zu zahlen.
4. Die Wohnung soll am 1. Oktober schlüsselfertig übergeben werden.

Der Kläger zahlte den vereinbarten Baukostenzuschuss und bezog am 1. Oktober 1950 die unter Nr 2 aufgeführten Räume.

Am 20. Oktober 1950 schlossen der Kläger und seine Ehefrau mit W■■■■ einen schriftlichen Mietvertrag über diese Wohnung. In § 3 Abs 1 des Vertrages wurde der Mietpreis wie folgt festgesetzt:

"Der Mietpreis beträgt monatlich

1. DM 60,-- (in Worten: sechzig) bis zum 30.9.1962,
2. DM 75,-- (in Worten: fünfundsiebzig) ab 1.10.1962."



Am Schluss des Mietvertrages heisst es:

"Dieser Vertrag ist nur in Verbindung mit dem am 4. August 1950 zwischen Herrn Heinrich W. und Herrn Hans B. abgeschlossenen Darlehnsvertrag gültig."

Das Grundstück wurde im Januar 1953 zwangsversteigert. Ersterher des Grundstücks war die Beklagte. Sie kündigte am 14. Januar 1953 dem Kläger unter Bezugnahme auf § 57 a ZVG zum 30. April 1953. Daraufhin zog der Kläger am 31. März 1953 aus.

Der Kläger begehrt von der Beklagten Zahlung des noch nicht abgewohnten Baukostenzuschusses. Er hat zunächst beantragt, die Beklagte zu verurteilen, vom 1. August 1953 an 15 DM monatlich bis zum 30. September 1962 zu zahlen, dann aber seinen Antrag dahin geändert, dass Zahlung von 1 650 DM nebst 10 % Zinsen seit dem 1. April 1953 verlangt werde.

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht ihr in Höhe von 1 635 DM nebst 4 % Zinsen seit 1. Mai 1953 stattgegeben, im übrigen aber die Berufung des Klägers mit der Begründung zurückgewiesen, dass der Kläger für den Monat April 1953 die Miete noch schulde und dass zur Rechtfertigung eines höheren Zinssatzes als des gesetzlichen keine Tatsachen vorgetragen seien.

Mit der (zugelassenen) Revision erstrebt die Beklagte Klagabweisung im vollen Umfange. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts hat der Kläger seinem Vermieter W. mit der Zahlung des Finanzierungsbeitrages von 2 500 DM trotz der gegenteiligen Bezeichnung im "Darlehns-Vertrag" kein Darlehen gegeben, sondern in Höhe von 2 160 DM eine Mietvorauszahlung geleistet, den Restbetrag von 340 DM aber als verlorenen Baukostenzuschuss gegeben: Der Darlehensvertrag enthalte, erwägt das Oberlandesgericht, schon die Rahmenbestimmungen für den Mietvertrag, Rückzahlung und Verzinsung des Baukostenzuschusses seien nicht vorgesehen, überdies sei die Gültigkeit des Mietvertrages von der des Darlehensvertrages ausdrücklich abhängig gemacht. Mit dem Baukostenzuschuss habe von dem Mietzins, den die Parteien in Höhe von 175 DM monatlich für angemessen erachtet hätten, ein Betrag von monatlich 15 DM bei 30. September 1962 im voraus bezahlt sein sollen.

Die Vereinbarung der Parteien, dass der Baukostenzuschuss, wie hier, abgewohnt werden solle, kann rechtlich verschieden beurteilt werden (Oechßler NJW 1952, 571). Die Auslegung des Berufungsgerichts, die von der Revision nicht angegriffen wird, ist möglich, ein Rechtsirrtum nicht ersichtlich; sie ist daher für das Revisionsgericht bindend (BGHZ 6, 202; BGH MDR 1953, 473).

II. 1. Das Berufungsgericht erachtet die Beklagte aus folgenden Erwägungen zur Rückzahlung des mit dem Baukostenzuschuss vorausbezahlten Mietzinses, der auf die Zeit nach dem 30. April 1953 entfallen wäre, für verpflichtet: Nach § 555 BGB sei ein Vermieter, der wegen Pflichtverletzung des Mieters nach den §§ 553, 554 BGB kündige, trotzdem verpflichtet, vorausbezahlten Mietzins zurückzuzahlen. Umsomehr müsse das gelten, wenn die Kündigungsbefugnis nicht

auf Verschulden des Mieters beruhe. Nach § 57 ZVG i.V.m. § 571 BGB trete der Ersteher in der Zwangsversteigerung in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein. Auch die Rückzahlung des zuvielbezahlten Mietzinses gehöre zu diesen Vermieterpflichten, da die Kündigung den Ersteher nur von der Pflicht zur weiteren Gebrauchsgewährung befreie, nicht aber alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrage beende. Allerdings sei die Vorauszahlung des Mietzinses dem Ersteher gegenüber nach § 57 ZVG in Verbindung mit § 574 BGB nur beschränkt wirksam. Nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts, der auch der Bundesgerichtshof sich angeschlossen habe (BGHZ 6, 202; BGH MDR 1953, 473), fielen jedoch schon im Mietvertrag vereinbarte Vorauszahlungen nicht unter die Sperrbestimmung des § 574 BGB, was insbesondere auch für Mietvorauszahlungen in Form von Baukostenzuschüssen gelte, wenn, was im vorliegenden Falle zutreffe, der Baukostenzuschuss der Substanz des Grundstücks zugeführt worden sei.

2. Die Revision wendet sich unter Berufung auf Valbruch BB 1953, 189 und Korn MDR 1953, 587 gegen die Wirksamkeit der Zahlung des Baukostenzuschusses gegenüber der Beklagten als Ersteherin. Sie betont insbesondere, dass der Zuschlag dem Ersteher ein nichtabgeleitetes Eigentum verschaffe, und erblickt in der Wirksamkeit der Baukostenzuschusszahlung einen Verstoss gegen den Grundsatz, dass für den Ersteher nur die im Versteigerungstermin bekanntgegebenen Versteigerungsbedingungen massgebend seien (so auch Valbruch aaO S 190 Nr 3 a.E.).

Dieser Einwand schlägt jedoch nicht durch. Soweit der Ersteher Vorauszahlungen des Mietzinses gegen sich gelten

lassen muss, handelt es sich um eine der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen, auf die allgemein im Termin verwiesen wird, nämlich um eine Versteigerungsbedingung, die sich aus dem von den Gerichten auszulegenden § 57 ZVG ergibt. § 66 ZVG schreibt zwar die Bekanntgabe der Versteigerungsbedingungen im Termin vor. Daraus ist aber nicht zu entnehmen, dass solche Bedingungen, deren Auswirkungen für den Ersteher im Termin möglicherweise nicht sicher festgestellt werden können, z.B. weil über die Mietvorauszahlungen keine Nachweise vorliegen, nicht dem Gesetz entsprechen und dass eine sich doch zulassende Gesetzesauslegung unrichtig sein müsse. Es besteht auch keine gesetzliche Bestimmung, die die Wirksamkeit der Leistung des Baukostenzuschusses gegenüber dem Ersteher, soweit sie anzuerkennen ist, davon abhängig macht, dass der Mieter im Versteigerungsverfahren eine entsprechende Erklärung über die Zuschussleistung abgibt. Eine derartige Vorschrift ist - mit gewissen Ausnahmen - nur für die Beschränkung des Kündigungsrechts, wie sie seit dem 1. Oktober 1953 nach § 57 d ZVG (eingefügt durch Nr 14 des Gesetzes über Massnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung vom 20. August 1953, BGBl I, 952) besteht, getroffen. Über die Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der Leistung eines Baukostenzuschusses gegenüber dem Ersteher ist durch den ebenfalls durch das vorgenannte Gesetz eingefügten § 57 c ZVG, auf den sich die Revision beruft, nichts entschieden worden, wie dessen Absatz 1 Nr 1 deutlich zeigt. Das erhellt auch aus dem schriftlichen Bericht des Ausschusses für Rechtswesen und Verfassungsrecht (23. Ausschuss, Bundestag 1. Wahlperiode, Drucksache Nr 4452 S 5 Sp 2 3. Abs). Der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 26. November 1954 V ZR 24/54, das zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung bestimmt ist, die bis-

herige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs über die Wirksamkeit der Leistung eines Baukostenzuschusses, der zum Bau tatsächlich verwendet worden ist, gegenüber dem späteren Ersteher aufrechterhalten und den bereits aufgestellten Rechtsgrundsatz sogar noch in einer hier nicht in Betracht kommenden Richtung weiter ausgedehnt. An dieser Rechtsprechung ist festzuhalten.

3. Damit ist jedoch nur festgestellt, dass der Ersteher, soweit die Leistung des Baukostenzuschusses durch den Mieter wirkt, gegen den Mieter keine Mietzinsansprüche erheben kann, weil die Forderungsrechte, in die er nach § 57 ZVG und § 571 BGB eintreten würde, nicht mehr bestehen. Es ist dadurch jedoch die Frage noch nicht entschieden, ob der Ersteher den mit dem Baukostenzuschuss abgegoltenen Mietzins an den Mieter zurückzahlen muss, wenn der Mietvertrag, insbesondere durch Kündigung des Erstehers, endet, bevor der nicht verlorene Baukostenzuschuss abgewohnt ist.

Hierzu ist zu sagen:

Zuzugeben ist der Revision, dass ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen die Beklagte nicht zu begründen ist. Die Beklagte erlangt durch die Kündigung zwar die Möglichkeit, die Wohnung anstatt zum vertragsmäßigen Preise von 60 DM zu dem höheren Mietzins von 75 DM zu vermieten. Der daraus sich ergebende Vermögensvorteil ist aber nicht ohne Rechtsgrund erlangt; denn er ist nur die Folge des Kündigungsrechts des Erstehers, das im Gesetz nach der damaligen Rechtslage zum wirtschaftlichen Vorteil des Erstehers vorgesehen war, der zur Erzielung eines befriedigenden Versteigerungserlöses begünstigt wer-

den sollte. Soweit aber der Baukostenzuschuss den Wert des Grundstücks erhöht hat, enthält der Zuschlag selbst den Rechtsgrund für etwaige diesbezügliche Vermögensvorteile des Erstehers, der dafür ja auch sein Gebot abgibt und entrichten muss.

Eine Pflicht des Erstehers, wirksam vorausbezahlten Mietzins dem Mieter bei Kündigung nach § 57 a ZVG zurückzuerstatten, besteht daher nur, wenn die Rückzahlungsverpflichtung eine sich aus dem Mietverhältnis ergebende Verpflichtung ist, in die der Ersteher nach den §§ 57 ZVG und 571 BGB eingetreten ist. Diese Rückzahlungsverpflichtung bejaht das Berufungsgericht mit Recht. Macht der Ersteher von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch, kündigt er jedoch später nach § 553 oder 554 BGB, so kann kein Zweifel sein, dass ihn die Rückzahlungspflicht aus § 555 BGB trifft, die das Gesetz als aus dem Mietverhältnis - nicht aus den Bereicherungsgrundsätzen - fliessend auferlegt. Der Rechtsgedanke des § 555 BGB ist, wie für den Fall eines vertraglichen ausserordentlichen Kündigungsrechts vielfach anerkannt wird (Staudinger BGB 10. Aufl § 555 Anm 1; Palandt BGB 12. Aufl § 555; Erman BGB § 555 Anm 1), entsprechender Anwendung fähig. Der vom Berufungsgericht gezogene Schluss, dass dem an der ausserordentlichen Kündigung schuldlosen Mieter dasselbe Recht zustehen müsse, das sogar dem Mieter zusteht, der die Kündigung schuldhaft herbeigeführt hat, ist zutreffend. Um einen Schadenersatzanspruch des Mieters handelt es sich bei dem Rückzahlungsanspruch nicht; ein solcher z.B. wegen der über die vergebliche Mietzinszahlung hinausreichenden Aufwendungen, etwa wegen der Umzugskosten, wäre allerdings nicht gegen den Ersteher, sondern nur gegen den ursprünglichen Vermieter, den Vollstreckungsschuldner des Zwangsverstei-

gerungsverfahrens, zu rechten (RGZ 63, 66). Aber die Pflicht, den Vertrag die ganze bedungene Zeit auszuhalten, ist dem Ersteher nicht auferlegt worden und daher auf ihn nicht übergegangen, so dass er für die Verletzung einer ihm nicht obliegenden Pflicht auch nicht schadensersatzpflichtig sein kann. Die Rückzahlungspflicht ist dagegen die zur Vertragspflicht ausgestaltete Rückgewähr einer Zahlung, für die die Gegenleistung weggefallen ist. Es schlägt auch die für das Bereicherungsrecht (s.o.) beachtliche Erwägung nicht durch, das Kündigungsrecht sei dem Ersteher zur Erzielung eines höheren Versteigerungserlöses gegeben (RG aaO) und zwar auch unter dem Gesichtspunkt, es dem Ersteher möglich zu machen, den Mietpreis zu erhöhen, mit dieser Tendenz sei es aber unvereinbar, ihm die Rückgewähr von Mietzahlungen für den Zeitraum nach Wirksamwerden der Kündigung aufzuerlegen. Die Vorschrift des § 57 a ZVG (ursprünglich § 57 Satz 2 ZVG) ist aus dem Bestreben geschaffen, einen Ausgleich zwischen den Interessen des Erstehers einerseits und des Mieters andererseits zu finden (Denkschrift zum Entwurf des Zwangsversteigerungsgesetzes Mugdan S 48). Wenn die Vorauszahlung des Mieters auch gegenüber dem Ersteher wirkt, so deutet dies auf eine Interessenabwägung des Gesetzes zu Gunsten des Mieters hin. Im Einklang hiermit steht, dass auch durch die inzwischen durch Gesetz vom 20. August 1953 (s.o.) verfügte Einschränkung des Kündigungsrechts des Erstehers (§ 57 c ZVG) nicht nur der Raumbesitz des Mieters geschützt werden soll, sondern dass er auch vor Verlust des Finanzierungsbeitrages möglichst bewahrt werden soll (Bundestagsdrucksache Nr 4452 S 6 II). Die Begründung des Änderungsgesetzes vom 20. August 1953 geht allerdings anscheinend von der Vorstellung aus, dass der Ersteher bei Kündigung gemäss § 57 a ZVG zur Erstattung des noch nicht abgewohn-

ten Baukostenzuschusses nicht verpflichtet sei (§ 6 II a.E. des 1. und 3. Abs). Diese Auffassung bindet die Gerichte aber nicht, vielmehr ist für die Auslegung des Zwangsversteigerungsgesetzes das erkennbare Streben, den Mieter auch finanziell zu schützen, verwertbar. Die dem Ersterer auferlegte Pflicht, den noch nicht abgewohnten Baukostenzuschuss zurückzuzahlen, wenn er dem Mieter kündigt, ist auch keine unbillige Belastung des Ersterers, aus der geschlossen werden müsste, sie könne vom Gesetz nicht gewollt sein. Die bei Neuvermietung eingehenden Mietzinsen bieten dem Ersterer einen Ausgleich, auch kann er davon absehen zu kündigen, wenn ihm die Rückzahlungspflicht unvorteilhaft erscheint.

Nach alledem hat das Oberlandesgericht mit Recht die Beklagte für verpflichtet erachtet, den auf die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses entfallenden Teil des Baukostenzuschusses dem Kläger zu erstatten. Die Revision war deswegen als unbegründet mit der Kostenfolge des § 97 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. v. Normann

Dr. Hückinghaus

Schuster

Dr. Großmann