

Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Archiv (HWWA) (Ed.)

Article — Digitized Version

Nochmals: Baukostenzuschüsse, Mieterdarlehn,
Abstandszahlungen. Zu unserem Gespräch im Mai-Heft
erhielten wir noch zwei ergänzende Zuschriften

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Archiv (HWWA) (Ed.) (1953) : Nochmals: Baukostenzuschüsse, Mieterdarlehn, Abstandszahlungen. Zu unserem Gespräch im Mai-Heft erhielten wir noch zwei ergänzende Zuschriften, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 33, Iss. 7, pp. 405-407

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/131743>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Nochmals:

Baukostenzuschüsse, Mieterdarlehen, Abstandszahlungen

Zu unserem Gespräch im Mai-Heft erhielten wir noch zwei ergänzende Zuschriften

Die Unzulänglichkeit der Rechtsgestaltung

Die Leistung von Baukostenzuschüssen und Baudarlehen durch Mieter ist heute weitgehend üblich geworden. So notwendig eine finanzielle Beteiligung der Mieter beim Neubau, Wiederaufbau und Ausbau von Wohnungen auch ist, so unzulänglich und kritikwürdig sind die Rechtsgestaltungen auf diesem Gebiete.

Bereits der Begriff „Baukostenzuschuß“ ist streitig. In der Praxis werden häufig alle möglichen Formen von Beiträgen zur Finanzierung von Wohnungsbauten als „Baukostenzuschüsse“ bezeichnet. Diese Formen haben mit einem „Zuschuß“ teilweise gar nichts mehr gemeinsam. So werden als „Baukostenzuschüsse“ sowohl echte verlorene Zuschüsse, Mietvorauszahlungen, als auch Mieterdarlehen oder gemischte Typen bezeichnet. Aus diesem Grunde sollte man entsprechend dem Vorschlag Pergandes den Oberbegriff „Baukostenbeitrag“ oder „Finanzierungsbeitrag“ einführen. Demgegenüber sollte der Ausdruck „Baukostenzuschuß“ für den echten verlorenen Zuschuß vorbehalten bleiben.

Der Charakter der Finanzierungsbeiträge

Alle diese Finanzierungsbeiträge entspringen der allgemeinen wirtschaftlichen und der wohnungswirtschaftlichen Situation: nämlich Finanzierungslücken beim Wohnungsbau infolge allgemeinen Kapitalmangels, der Diskrepanz zwischen Baukosten und Miethöhe, sowie der großen Wohnungsnot. Infolge Steigerung der Baukosten reichten das Eigenkapital und die den Bauherren zur Verfügung gestellten Fremdmittel zur Finanzierung des Wohnungsbaus nicht

mehr aus. Es ergab sich eine Finanzierungslücke, die geschlossen werden mußte. Aus der hieraus resultierenden Notwendigkeit einer finanziellen Beteiligung der Mieter an den Baukosten läßt sich eine juristische und moralische Rechtfertigung für derartige Beiträge finden; problematisch bleiben jedoch die soziale Seite und die rechtliche Ausgestaltung, vor allem die Sicherung der Mieter.

Durch die Rechtsprechung ist die Zulässigkeit von solchen Baukostenbeiträgen grundsätzlich bejaht worden. Während der Rechtscharakter derartiger Beiträge nicht allgemein festgestellt werden kann, sind im wesentlichen drei Vertragstypen üblich:

1. Um einen „echten Baukostenzuschuß“ handelt es sich dann, wenn der Wohnungsbewerber mit seiner Kapitalbeteiligung den Aufbau, Wiederaufbau oder Ausbau einer Wohnung ermöglichen will, ohne daß eine Rückzahlung oder Verrechnung dieses Finanzierungsbeitrages mit der Miete vereinbart wird. Ein solcher Zuschuß ist in der Regel ein „verlorener“ und kann dann nicht zurückgefordert werden.
2. Eine „Mietvorauszahlung“ liegt dann vor, wenn die Kapitalleistung des Mieters auf den monatlichen Mietzins für eine bestimmte Zeitdauer ganz oder teilweise angerechnet werden soll. Diese Mietvorauszahlung ist eine echte Erfüllung der geschuldeten Mietzinsleistung im Sinne des § 362 Abs. 1 BGB.
3. Ein „Mieterdarlehen“ ist ein echtes Darlehen mit einer selbständigen Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters. Der Unterschied zwischen Baukostenzu-

schuß und Mieterdarlehen liegt demnach in dem Rückzahlungsanspruch des Mieters, der Unterschied zwischen Mietvorauszahlung und Mieterdarlehen in der selbständigen Ersatzforderung des Mieters.

Die Zulässigkeit derartiger Finanzierungsbeiträge ergibt sich für den frei finanzierten Wohnungsbau durch Aufhebung der Preisbindungen im Ersten Wohnungsbaugesetz. Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind solche Beiträge in § 22 des Wohnungsbaugesetzes sogar gesetzlich verankert. Schließlich folgt die Zulässigkeit von Baukostenbeiträgen beim steuerbegünstigten Wohnungsbau aus § 4 Abs. 2 Ziff. 2 der Mieten-Verordnung.

Problematische Sicherung für den Mieter

Die Kritik an der Rechtfertigung der besprochenen Baukostenbeiträge liegt bei der Sicherung der Kapitaleistung für den Mieter. In diesem Zusammenhang ist es sehr problematisch, ob und wieweit die hier besprochenen Finanzierungsbeiträge gegen einen vorzeitigen Verlust der Wohnung und gegen einen Fortfall der Anrechnung geschützt sind bzw. ob der Mieter ein Rückforderungsrecht hat. Diese Frage ist bei den einzelnen Arten der Baukostenbeiträge und bei mieterschutzgebundenen und mieterschutzfreien Wohnungen verschieden zu beantworten.

Bei neugeschaffenen, öffentlich geförderten und steuerbegünstigten Wohnungen genießt der Mieter grundsätzlich Kündigungsschutz, der auch bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks und bei Konkurs des Vermieters bestehen bleibt. Dagegen ist er bei frei finanziertem Wohnraum regelmäßig

nicht geschützt, es sei denn, daß ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen wird, um das Kündigungsrecht des Vermieters während eines bestimmten Zeitabschnitts zu hemmen. Dieser nur schwache Schutz entfällt jedoch in der Zwangsversteigerung und im Konkurs des Vermieters.

Der Rückzahlungsanspruch

Weit unklarer ist die Rechtslage beim Rückerstattungsanspruch des Mieters. So sind Geltendmachung und Höhe des Rückzahlungsanspruchs beim echten Baukostenzuschuß streitig und bejahendenfalls äußerst schwach. Da dieser Beitrag in der Regel ein verlorener ist, kann er regelmäßig nicht zurückgefordert werden. Anders in den Fällen, in denen der Mieter mit der Hergabe des Betrages ein langfristiges Mietverhältnis sichern wollte. Hier stellt der Baukostenzuschuß eine echte Leistung dar, mit der ein bestimmter Erfolg, nämlich die Überlassung einer Wohnung, bezweckt wird. Bleibt in solchen Fällen dieser Erfolg aus, wird die Wohnung nicht fertiggestellt oder dem Geldgeber nicht zur Nutzung überlassen, so steht diesem ein, wenn auch schwacher Rückforderungsanspruch aus ungetreuer Bereicherung zu. Problematisch ist auch hier die Höhe des Rückforderungsanspruchs.

Ist der Baukostenbeitrag als Mietvorauszahlung gegeben worden, so kann der Mieter den nicht abgewohnten Teil ebenfalls aus ungerechtfertigter Bereicherung zurückverlangen. Beim Mieterdarlehen entsteht ohnehin eine selbständige Ersatzforderung, die jedoch nur insoweit geltend gemacht werden kann, als sie noch nicht durch Verrechnung oder Aufrechnung gegen die Miete erloschen ist.

Streitig ist weiterhin das Problem der Geltendmachung des Rückforderungsanspruches beim Konkurs des Vermieters. Hierauf soll jedoch nicht näher eingegangen werden.

Aus den bisherigen Erörterungen ergibt sich, daß die juristische Rechtfertigung über die Zulässigkeit zur Erhebung von Baukostenbeiträgen problematisch ist. Statt die Lösung dieses Problems der Rechtsprechung zu überlassen, er-

scheint entsprechend einem Vorschlag Pergandes eine gesetzliche Regelung angebracht. Über die Form einer solchen Lösung mag man verschiedener Meinung sein (z. B. Anlage des Beitrages auf einem Sperrkonto und Auszahlung nach Fertigstellung des Bauwerks). Es muß jedoch sichergestellt werden, daß der Finanzierungsbeitrag

zur Abgeltung der Mietzinsschuld dient, in der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung quotenmäßig wirksam bleibt und daß beim frei finanzierten Wohnungsbau ein weitergehender Kündigungsschutz geschaffen wird. Nur so sind die Baukostenbeiträge auch moralisch und sozial zu rechtfertigen. (Sch-m)

Der Mieter kann sich doch schützen!

Die vielschichtige Problematik der Baukostenzuschüsse ist in Heft 5 (S. 273 ff.) eingehend behandelt worden. Die Ausführungen lassen sich im wesentlichen dahin zusammenfassen, daß die Baukostenzuschüsse eine zwar sozialpolitisch nicht sonderlich erwünschte, aber bei dem heutigen großen Kapitalmangel eine geradezu unentbehrliche Finanzierungsquelle für den Wohnungsbau geworden sind. Mit diesen Feststellungen wird eine gewisse Kritik daran verbunden, daß der Zuschußgeber vom Ersten Wohnungsbaugesetz zu stiefmütterlich behandelt werde. Der letztere Punkt bedarf noch einiger Ergänzungen.

Warum sichern sich die Mieter nicht?

Es ist richtig, daß die Aufhebung des Mieterschutzes für Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln und ohne Grundsteuerbefreiung bezugsfertig geworden sind, zu Härten führen kann, wenn ein Baukostenzuschuß entrichtet ist. Der Vermieter kann das Mietverhältnis jederzeit kündigen, ohne daß besondere Gründe vorzuliegen brauchen. Der Mieter läuft also Gefahr, überraschend seine Wohnung zu verlieren und damit um den Sinn und Zweck seines finanziellen Opfers gebracht zu werden. Der sogenannte gesetzliche Mindestschutz (§ 52 e des Mieterschutzgesetzes) ist schwach. Er bedeutet lediglich, daß eine monatliche Kündigung verboten ist und der Vermieter nur mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Vierteljahres kündigen kann, wenn keine besonderen Kündigungsgründe vorliegen.

Der Mieter hat es aber in der Hand, sich von vornherein vertraglich zu sichern. Er kann die Her-

gabe des Baukostenzuschusses davon abhängig machen, daß das einfache Kündigungsrecht des Vermieters für einen bestimmten Zeitraum (z. B. für zwanzig oder zehn Jahre oder für die Laufzeit der Anrechnung auf die Miete) im Mietvertrag ausgeschlossen wird. Dann verbleibt dem Vermieter nur das außerordentliche Kündigungsrecht unter fast den gleichen Voraussetzungen, unter denen auch das Mietverhältnis über eine mieterschutzgebundene Wohnung aufgelöst werden kann. Mit anderen Worten, der Mieter kann sich bei einer entsprechenden Vertragsgestaltung annähernd die gleiche Rechtsstellung verschaffen, die das Mieterschutzgesetz ihm auch nur geben könnte. Nun ist eigenartigerweise zu beobachten, daß eine solche vertragliche Sicherung meist unterbleibt. Als Erklärung für diese mangelhafte Vorsorge wird vielfach angeführt, daß der Mieter als schwächerer Vertragspartner seine Forderungen bei dem Aufsetzen des Mietvertrages nicht durchsetzen könne und sich dem „Diktat“ des Vermieters beugen müsse. Diese Erklärung ist nicht ganz überzeugend. Sicher kommen Fälle dieser Art vor. In der Regel kann aber doch wohl angenommen werden, daß sich der loyal denkende Vermieter diesen berechtigten Wünschen nicht verschließen wird, wenn der Mieter darauf besteht! Natürlich kann der Mieter nicht erwarten, daß ihm diese vertraglichen Sicherungen angeboten werden. Es muß offen ausgesprochen werden, daß auch die mangelhafte Initiative der Mieter bei der Vertragsgestaltung an den späteren Rückschlägen schuld ist.

Die Rechtsprechung hat teilweise den Versuch gemacht, dem Mieter

nachträglich eine gewisse Hilfstellung zu geben und ihn durch eine ergänzende Vertragsauslegung vor Schaden zu bewahren. So hat beispielsweise das Landgericht in Hannover in einem Urteil vom 4. Oktober 1952 (Monatsschrift für Deutsches Recht 1953, S. 39) dahin entschieden, daß der Vermieter auch beim Fehlen einer entsprechenden Vertragsklausel den Mietvertrag nicht ohne Grund kündigen könne, solange der Baukostenzuschuß auf die Miete anrechenbar ist. Die Rechtsprechung ist aber in dieser Frage nicht einheitlich. Ein höchstrichterliches Urteil liegt bisher noch nicht vor.

Sicherungen bei Zahlungsunfähigkeit des Vermieters

Die vertragliche Sicherung versagt, wenn das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung den Eigentümer wechselt. Dem Ersteher steht nach § 57a des Zwangsversteigerungsgesetzes unabhängig von dem Inhalt des Mietvertrages ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn die Wohnung dem Mieterschutzgesetz nicht unterliegt. Die gleiche Regelung besteht auch, wenn der Vermieter in Konkurs gerät und der Konkursverwalter bei der Verwertung der Konkursmasse das Grundstück verkauft. Diese Fälle kommen leider nicht allzu selten vor, insbesondere, wenn die Bauherren sich verkalkuliert haben. Hierin liegt eine Gefahr für den Mieter, der er auch durch einen noch so gut überlegten Vertrag nicht vorbeugen kann.

Da es sich insoweit um eine echte Lücke des Gesetzes handelt, werden z. Z. bei den Beratungen einer dem Bundestag vorliegenden Novelle zum Zwangsversteigerungsgesetz Erwägungen angestellt, in das Zwangsversteigerungsgesetz eine Vorschrift aufzunehmen, nach der das außerordentliche Kündigungsrecht gemäß § 57a ZVG für Wohnungen, die mit Hilfe von Baukostenzuschüssen finanziert werden, ausgeschlossen sein soll. Falls eine entsprechende Ergänzung des ZVG beschlossen werden sollte, wird es allerdings für den Mieter von großer Bedeutung sein, in welcher Form er den Baukostenzuschuß gegeben hat. Bei verlorenen Zuschüssen soll nach den bisher

bekannt gewordenen Vorschlägen nur für einen begrenzten Zeitraum das Kündigungsrecht ausgeschlossen werden, bei den auf die laufende Miete anzurechnenden Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen dagegen solange, wie die Anrechnungszeit läuft. Bei der Mietvorauszahlung und dem Mieterdarlehen mit möglichst langfristiger Anrechnung wird der Mieter demzufolge gegen unliebsame Überraschungen nach einem etwaigen Eigentumswechsel stärker geschützt werden als beim verlorenen Zuschuß. Wenn im „Wirtschaftsdienst“, Heft 5, S. 274, der Standpunkt eingenommen wird, es sei fast nur eine Frage der besseren Optik, ob ein verlорener Zuschuß, eine Mietvorauszahlung oder ein Mieterdarlehen gegeben werden, so ist dies im Hinblick auf künftige Entwicklungen der Gesetzgebung nicht ganz unbedenklich. Zumindest sollte der Baukostenzuschuß in einen verlorenen Teil und einen auf die Miete anrechenbaren Teil aufgespalten werden, wie es heute übrigens in der Praxis schon weitgehend üblich ist.

Die Rechtsbeständigkeit der Abwohnklausel

Eine Korrektur des Zwangsversteigerungsgesetzes würde zwar dem Mieter die Gewähr geben, daß das Mietverhältnis nicht vor Ablauf der vertraglich bestimmten Zeit gekündigt werden kann, auch nicht bei einem Eigentumswechsel im Versteigerungs- oder Konkursfall. Es bleibt aber noch das Problem, ob die „Abwohnklausel“ auch dem neuen Eigentümer entgegengehalten werden kann. Die gleiche Frage gilt für den Fall der Zwangsverwaltung. Unter Abwohnklausel ist dabei die Vereinbarung zu verstehen, daß der Baukostenzuschuß mit bestimmten gleichbleibenden Teilbeträgen auf den nominell ausbedungenen Mietzins anzurechnen und bis zum vollständigen Abwohnen des Baukostenzuschusses nur eine ermäßigte Miete zu zahlen ist. Die Nachfolger des früheren Vermieters erkennen häufig diese Abwohnklausel nicht an und berufen sich darauf, daß es sich um eine unzulässige Vorausverfügung über den Mietzins handele. Diese Auf-

fassung, die dazu führen würde, daß der Mieter den Anrechnungsbetrag doppelt zahlen muß, ist fast einmütig von der Rechtsprechung abgelehnt worden. Den Schlußstrich hierunter hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 6. Juni 1952 gesetzt (NJW 1952, S. 867). Die Gerichte verlangen jedoch, daß der Mieter eine echte Mietvorauszahlung und nicht ein bloßes Mieterdarlehen geleistet hat. Bei unklaren Vertragstexten geht allerdings die Tendenz dahin, im Zweifel zugunsten des Mieters die stärker geschützte Mietvorauszahlung anzunehmen. Jedoch sollten die Mieter, die sicher gehen wollen, nach Möglichkeit jede Bezeichnung im Vertrag vermeiden, die auf ein Mieterdarlehen hindeutet.

Besteht ein Rückzahlungsanspruch bei vorzeitigem Auszug?

Nicht immer wird die vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses durch den Vermieter veranlaßt. Häufig gibt auch der Mieter von sich aus die Wohnung auf (z. B. wegen Versetzung oder Ortswechsels, aus gesundheitlichen Gründen usw.). In diesen Fällen — ebenso selbstverständlich auch bei der vom Vermieter ausgehenden vorzeitigen Kündigung — ergibt sich die Frage, ob ein Anspruch auf eine wenigstens teilweise Rückzahlung des Baukostenzuschusses besteht. Diese Frage ist vom Oberlandesgericht Stuttgart in einem grundsätzlichen Urteil vom 28. Mai 1952 bejaht worden, sofern es sich um eine Mietvorauszahlung handelt (Bundesbaublatt 1952, S. 395). Danach hat der Vermieter den noch nicht abgewohnten Teil der Mietvorauszahlung in einer einmalig zu leistenden Summe zurückzuerstatten. Das Räumungsurteil kann nur dahin ergehen, daß bei der Räumung Zug um Zug die bis dahin noch nicht abgewohnte Mietvorauszahlung zurückzuzahlen ist.

Ob die gleichen Grundsätze auch gelten, wenn der Mieter einen verlorenen Zuschuß gegeben hat, ist zweifelhaft. Ein früheres Urteil des Amtsgerichts Hamburg, das sich hierfür ausgesprochen hat (Betriebsberater 1952, S. 72), hat bisher bei anderen Gerichten noch kein richtiges Echo gefunden. (Pe)