

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 157 A, 607, 609

Das in einem sog. Werkförderungsvertrag auf bestimmte Zeit vereinbarte Wohnungsbesetzungsrecht des Darlehensgebers erlischt grundsätzlich nicht schon deshalb vorzeitig, weil der Darlehensnehmer vor Ablauf des Besetzungsrechts das Darlehen zurückzahlt.

BGH, Urt. v. 8. Januar 1975 - VIII ZR 184/73 OLG Düsseldorf
LG Duisburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 184/73

URTEIL

Verkündet am

8. Januar 1975
Scheibl,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma G [REDACTED] S [REDACTED] Aktiengesell-
schaft, vertreten durch die Vorstandsmitglieder
Hans F [REDACTED], Josef R [REDACTED], Dr. Wolfram T [REDACTED],
Hans-Dieter M [REDACTED] und Franz S [REDACTED] in O [REDACTED]-
[REDACTED]-S [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

die Fachärztin für innere Krankheiten
Dr. med. Hedwig K [REDACTED]-T [REDACTED] geb. T [REDACTED]
in O [REDACTED]-S [REDACTED], I [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Januar 1975
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter
Braxmaier, Hoffmann, Wolf und Merz

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil
des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Düsseldorf vom 16. August 1973 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der
Revision, an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin gewährte zum Aufbau von vier Wohnungen
auf den Grundstücken der Beklagten dieser ein zinsloses
und mit 2 % jährlich zu tilgendes Darlehen von 60 000 DM.
Die Wohnungen waren nach dem Vertrag vom 1. April 1961
ausschließlich zur Unterbringung von Belegschaftsmit-
gliedern der Klägerin bestimmt, und zwar auf die Dauer



von 50 Jahren bis zum 31. Dezember 2011. Dazu heißt es im Vertrag wörtlich:

"Dieses Besetzungsrecht ist für die (Beklagte) bis zum 31. 12. 2011 bindend, während die (Klägerin) jederzeit darauf verzichten kann. Die (Beklagte) ist also verpflichtet, der (Klägerin) bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt die evtl. frei werdenden Wohnungen zur Wiederbesetzung anzubieten und kann über die Wohnungen erst dann verfügen, wenn die (Klägerin) schriftlich auf diese Wohnungen verzichtet hat."

Der Mietzins wurde auf 2 DM/qm festgesetzt und beträgt seit 1968 3 DM/qm.

In der zum Darlehensvertrag aufgenommenen Schuldurkunde vom 18. Juli 1961 heißt es unter I u.a.:

"Das Darlehen ist seitens der (Klägerin) und der (Beklagten) mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines jeden Monats kündbar."

Außerdem wurde bestimmt (Nr. I 17 der Schuldurkunde), daß die Klägerin unbeschadet weiterer Rechte Anspruch auf eine Zahlung von 3 000 DM je Wohnung habe, wenn nicht vier Wohnungen auf dem Grundstück für die Zeit von 50 Jahren bis 31. 12. 2011 an Arbeitnehmer der Klägerin oder von ihr benannte Personen vermietet

werden. Unter IV bewilligte die Beklagte "zur Sicherung sämtlicher Ansprüche, die sich aus der vorstehenden Schuldurkunde ergeben", eine Hypothek über 60 000 DM, ferner eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, daß eine Vermietung an andere Personen als Angehörige der Klägerin oder von dieser benannte Personen nicht erfolgen darf für die Zeit von 50 Jahren bis 31. 12. 2011 mit der Maßgabe, daß die Klägerin jederzeit zur Bewilligung der Löschung berechtigt ist. Diese Grundstücksrechte wurden ins Grundbuch eingetragen.

Für eine weitere Wohnung gewährte die Klägerin, ebenfalls 1961, ein Darlehen von 15 000 DM zu denselben Bedingungen. Mit Brief vom 17. Oktober 1970 kündigte die Beklagte das Darlehen zum 31. Januar 1971 und zahlte es am 29. Januar 1971 zurück. Sowohl vorher wie nachher wies die Klägerin darauf hin, daß sie trotz Rückzahlung des Darlehens auf ihrem Wohnungsbesetzungsrecht bestehe.

Am 30. Juni 1972 endete das Arbeitsverhältnis des Mieters der Beklagten, Wolfgang S██████, bei der Klägerin. Deren Aufforderung, gemäß den über das Wohnungsbesetzungsrecht getroffenen Vereinbarungen S██████ fristgemäß zu kündigen, wurde von der Beklagten nicht beachtet. Nach dem Auszug des S██████ am

31. August 1972 vermietete die Beklagte die Wohnung an einen Dritten, der nicht zum Betrieb der Klägerin gehört.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte bei Vermeidung einer Geld- oder Haftstrafe zu verurteilen, ein etwa bestehendes Mietverhältnis über die Wohnung im Hause O [REDACTED]-S [REDACTED], P [REDACTED]-straße [REDACTED], Erdgeschoß rechts, zum nächst zulässigen Termin zu beenden, die Wohnung frei zu machen und an eine von der Klägerin benannte Partei zu vermieten und dieser Partei die Wohnung zum Gebrauch zu überlassen. Ferner hat die Klägerin begehrt, die Beklagte zur Zahlung von 3 000 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagte hat Widerklage erhoben mit dem Antrag, die Klägerin zu verurteilen einzuwilligen, die im Grundbuch eingetragenen beiden Dienstbarkeiten über das Wohnungsbesetzungsrecht zu löschen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Die Berufung, mit der die Klägerin hilfsweise Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 25 100 DM nebst 8,5 % Zinsen Zinsen seit 15. Februar 1973 begehrt hat, wurde zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre bisherigen

Anträge weiter. Die Beklagte hat gebeten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsurteil ist schlechthin unhaltbar.

I.

1. Die angefochtene Entscheidung ist schon mit dem Wortlaut der zwischen den Parteien getroffenen Abreden nicht in Einklang zu bringen. Darlehensvertrag und Schuldurkunde, die insoweit als Einheit zu sehen sind, bestimmen unzweideutig, daß das der Klägerin eingeräumte Wohnungsbesetzungsrecht bis 31. Dezember 2011 besteht. Das ergibt sich besonders klar aus dem Darlehensvertrag, in welchem die zeitliche Bindung der Beklagten ausdrücklich hervorgehoben und der Befugnis der Klägerin gegenüber gestellt wird, ihrerseits auf das Besetzungsrecht verzichten zu können. Aber auch in der Schuldurkunde, in der dieses Recht durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert wurde (dort Nr. IV), ist unmißverständlich bestimmt, daß bis 31. Dezember 2011 eine Vermietung an andere Personen als an Betriebsangehörige

der Klägerin nicht erfolgen darf. Da in derselben Urkunde (unter I) die beiderseitige Kündbarkeit des Darlehens vereinbart ist, kann, zumal es sich um einen von einem Notar aufgesetzten Vertrag handelt, nur angenommen werden, daß die Dauer des Besetzungsrechts vom Zeitpunkt der Rückzahlung des Darlehens unabhängig sein sollte. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist sonach mit dem Wortlaut des Vertrages nicht vereinbar und deshalb unmöglich.

2. Sie ist aber auch mit dem Vertragszweck, wie er sich aus den getroffenen Vereinbarungen unter Berücksichtigung von Treu und Glauben ergibt (§ 157 BGB), nicht in Einklang zu bringen. Die Klägerin stellte der Beklagten den 1961 für den Bau von 5 Wohnungen namhaften Betrag von 75 000 DM zinslos zur Verfügung. Das Berufungsgericht bezeichnet diese Leistung selbst zutreffend als "außergewöhnlich günstig". Das gilt nicht nur für die Darlehensbedingungen (Zinslosigkeit bei nur 2 % jährlicher Tilgung), sondern auch für die Höhe der Summe. Der Zweck der Darlehensgewährung liegt auf der Hand: Die Klägerin wollte, um sich die Beschaffung von Arbeitskräften zu erleichtern, aber auch im Interesse der Fürsorge für ihre Belegschaftsmitglieder auf lange Sicht Wohnungen beschaffen. Ersichtlich konnte ihr nicht daran gelegen sein, erhebliche Mittel, mögen diese auch steuerbegünstigt gewesen sein (§ 7 c EStG),

aufzuwenden auf die Gefahr hin, daß die Beklagte bei nächster sich bietender Gelegenheit das Wohnungsbesetzungsrecht beseitigte. Gerade die langfristige sichere Verfügbarkeit von Wohnungen für die Belegschaftsmitglieder der Klägerin war, wie gar nicht verkannt werden kann, der Zweck des gesamten Vertragswerkes.

Mit der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens wäre dieser Zweck vereitelt, wenn die von den Vorderrichtern geteilte Auffassung der Beklagten zuträfe, daß hierdurch das Wohnungsbesetzungsrecht erlischt. Denn es kann keine Rede davon sein, daß die Klägerin mit dem zurückgezahlten Kapital entsprechende Ersatzwohnungen beschaffen könnte. Einmal würde mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zumindest nicht unerhebliche Zeit verstreichen, bis neue, von der Klägerin finanzierte, gleichwertige Wohnungen bereitstünden. Vor allem aber würde das zurückgezahlte Kapital wegen der ständigen Geldentwertung nur zu einem Bruchteil für die Beschaffung von Ersatzräumen ausreichen. Auch daraus folgt, daß der Vertrag nicht anders ausgelegt werden kann, als daß eine Darlehensrückzahlung auf die Dauer des Wohnungsbesetzungsrechts grundsätzlich ohne Einfluß ist.

Das stimmt auch mit der dem Senat bekannten Praxis bei der Durchführung anderer Förderungsverträge überein, in denen niemals in Frage gestellt worden ist, daß

ein auf bestimmte Zeit eingeräumtes Besetzungsrecht durch die Rückzahlung der Förderungsmittel nicht erlischt (vgl. die Senatsurteile vom 20. Dezember 1967 - VIII ZR 143/67 = WM 1968, 374 = MDR 1968, 402; vom 9. Juli 1969 - VIII ZR 113/67 = WM 1969, 962 = MDR 1969, 1002; vom 14. Januar 1970 - VIII ZR 125/68 = WM 1970, 689 = MDR 1970, 411; und vom 5. April 1971 - VIII ZR 98/69 = WM 1971, 938 = NJW 1971, 1316 = MDR 1971, 752). Fraglich war in allen diesen Entscheidungen nur, ob während des Besetzungsrechts trotz Darlehensrückzahlung der Vermieter noch an die vertraglich vereinbarte Mietpreisbegrenzung gebunden blieb, was der Senat stets grundsätzlich bejaht hat.

3. Die vom Berufungsgericht gezogene Parallele zwischen dem Vorgehen der Klägerin im Falle der von ihr vorgenommenen Kündigung von Werkförderungsdarlehen mit dem hier zu entscheidenden Fall, in welchem die Darlehensnehmerin gekündigt hat, ist nicht gegeben. Die Klägerin hat, wie sie selbst vorträgt, in den Fällen, in denen sie vorzeitig das Darlehenskapital zurückforderte, auf ihr Besetzungsrecht verzichtet.

Diese Möglichkeit ist, was das Berufungsgericht nicht beachtet hat, im Vertrag für die Klägerin ausdrücklich vorgesehen, während ein Recht der Beklagten, das Wohnungsbesetzungsrecht zu beseitigen, gerade nicht geschaffen wurde. Das entspricht, wie die Ausführungen

unter I 2 zeigen, durchaus dem Vertragszweck und ist auch unter dem allgemeinen Gesichtspunkt von Treu und Glauben sinnvoll: Veranlaßte die Klägerin durch vorzeitige Rückforderung ihres Darlehens den Darlehensnehmer zu einer teureren Umfinanzierung, so gebietet es die Interessenlage, dem Darlehensnehmer (Vermieter) zu ermöglichen, die Wohnung nunmehr am freien Wohnungsmarkt anbieten und entsprechend günstiger vermieten zu können, um die höheren Kosten erwirtschaften zu können. So liegt der Fall hier indessen nicht.

Niemand nötigte die Beklagte, die günstigen Finanzierungsmittel die die Klägerin ihr gewährt hatte, zurückzuzahlen. Zwar würde sich ihr, wenn ihre Rechtsauffassung über das Erlöschen des Wohnungsbesetzungsrechts zuträfe, nunmehr - mutmaßlich - eine rentablere Vermietungsmöglichkeit eröffnen. Darauf kommt es aber nicht an. Der Umstand, daß sie an einen mit der Klägerin vereinbarten, vergleichsweise geringen Mietzins gebunden bleibt, ist das Äquivalent dafür, daß ihr ein namhafter Geldbetrag zu ungewöhnlich günstigen Bedingungen zur Verfügung gestellt wurde, und daß sie mit dessen Hilfe einen wertbeständigen Sachwert geschaffen hat, der ihr über die Laufzeit des Vertrages hinaus erhalten bleibt. Diese Vorteile sowie die Sicherheit, stets Mieter zur Hand zu haben, hat sie mit der

Bindung an das Besetzungsrecht der Klägerin und an einen nach oben begrenzten Mietzins erkaufte. Es ist daher eine Auslegung mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren (§ 157 BGB), die es der Beklagten erlaubt, sich dieser Bindungen vorzeitig zu entledigen und den vereinbarten Vertragszweck gegen den Willen der Klägerin zu vereiteln.

4. Abwegig ist auch die Erwägung, die Abhängigkeit der Dauer des Wohnungsbesetzungsrechts von der Laufzeit des Darlehens ergebe sich ferner daraus, daß nach dem Wortlaut der Schuldurkunde die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung sämtlicher Ansprüche der Klägerin bestellt worden sei; nachdem der Zweck der Sicherung des Darlehensrückzahlungsanspruchs gegenstandslos geworden sei, bestehe kein sachlicher Anlaß, die Dienstbarkeit bestehen zu lassen.

Hier klammert sich das Berufungsgericht in unzulässiger Weise an den Wortlaut der Schuldurkunde (§ 133 BGB). Die Beklagte hat zur Sicherung "sämtlicher Ansprüche, die sich aus der vorstehenden Schuldurkunde ergeben" eine Hypothek und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bewilligt. Das bedeutet bei natürlicher Betrachtungsweise selbstverständlich nichts anderes, als daß die einzelnen dinglichen Sicherungen sich auf die mit ihnen korrespondierenden schuldrechtlichen Ansprüche

beziehen, also die Hypothek auf den Darlehensrückzahlungsanspruch und die beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf das Wohnungsbesetzungsrecht.

5. Eine andere Frage ist, ob die zeitliche Erstreckung des Besetzungsrechts auf 50 Jahre als zu lange und deshalb, wenn nicht als sittenwidrig (§ 138 BGB), so doch als gegen Treu und Glauben verstoßend (§ 242 BGB) angesehen werden könnte. Das würde aber keinesfalls zu einer Nichtigkeit in vollem Umfang, sondern allenfalls zu einer angemessenen Abkürzung des Vertrages führen können (vgl. hierzu die Rechtsprechung des erkennenden Senats zu Bierlieferungsverträgen, z.B. das Urteil vom 14. Juni 1972 - VIII ZR 14/71 = WM 1972, 1224). Zu den Umständen, die dabei zu berücksichtigen wären, gehören Höhe der Verzinsung und Amortisation des Darlehens sowie die Höhe des vereinbarten Mietzinses. Einer abschließenden Stellungnahme zu dieser Frage bedarf es hier deshalb nicht, weil die Beklagte das Besetzungsrecht der Klägerin bereits zehn Jahre nach Vertragschluß nicht mehr gelten lassen will. In der Rechtsprechung des Senats ist in vergleichbaren Fällen (vgl. die Urteile vom 20. Dezember 1967, vom 9. Juli 1969, vom 14. Januar 1970 und vom 5. April 1971 aaO sowie die Entscheidungen vom 10. Februar 1969 - VIII ZR 27/67 = WM 1969, 629 = NJW 1969, 877 und vom 14. April 1969 - VIII ZR 131/67 = WM 1969, 631) aber noch nicht einmal

eine Dauer des Wohnungsbesetzungsrechts von 20 Jahren als anstößig beurteilt worden. Damit ist nicht gesagt, daß ein Besetzungsrecht über die Dauer von 20 Jahren hinaus von vornherein unangemessen ist. Jedenfalls kann, nachdem in der vorliegenden Sache noch nicht einmal ein Zeitraum von 20 Jahren verstrichen ist, mit der Begründung, das Besetzungsrecht sei auf zu lange Zeit vereinbart worden, die Klage nicht zu Fall gebracht werden und die Widerklage keinen Erfolg haben.

II. Trotz der unzutreffenden Begründung des angefochtenen Urteils kann das Revisionsgericht derzeit der Klage nicht stattgeben und die Widerklage nicht abweisen. Die Beklagte hat in den Vorinstanzen unter Berufung auf Zeugen behauptet, die zuständigen Vertreter der Klägerin hätten ihr bei Vertragsabschluß in einer eingehenden Besprechung ausdrücklich erklärt, daß bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens in jedem Falle das Besetzungsrecht erlösche. Wenn das, wie ausgeführt wurde, mit dem Wortlaut, dem objektiven Inhalt des Vertrages und der Interessenlage auch nicht in Übereinstimmung zu bringen ist, so kann ohne Anhörung dieser Zeugen, die das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus zutreffend nicht vernommen hat, nicht ausgeschlossen werden, daß die Parteien ausnahmsweise und abweichend

vom Wortlaut des Vertrages eine Regelung mit dem von der Beklagten behaupteten Inhalt getroffen haben. Das angefochtene Urteil war deshalb aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten zu übertragen war.

Dr. Haidinger

Braxmaier

Hoffmann

Wolf

Merz