

3

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 157 C

Übernimmt in einem Werkförderungsvertrag der Darlehensgeber für die Wohnungen, die seinem Belegungsrecht unterliegen, vertraglich den Mietausfall, so bedeutet dies grundsätzlich nicht, daß er auch für die Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit der von ihm benannten Mieter einzustehen hat.

BGH, Urteil vom 6. Oktober 1976 - VIII ZR 191/75 OLG Hamm
LG Dortmund

5

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 191/75

URTEIL

Verkündet am
6. Oktober 1976
Scheibl,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Dipl.-Ing. Urs Gr[REDACTED] in Ha[REDACTED], G[REDACTED] Hi[REDACTED] [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte : Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] -

g e g e n

die Firma Du P[REDACTED] de N[REDACTED] (Deutschland) GmbH, in D[REDACTED]-
[REDACTED], H[REDACTED]-B[REDACTED]-Straße [REDACTED], vertr. d. d. Geschäftsführer
Dr. Werner Ri[REDACTED], Charles S. Mc. C[REDACTED], David G. Pr[REDACTED],
Dr. Heinz R. Sch[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Oktober 1976 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Hoffmann, Merz, Treier und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 11. April 1975 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Vater des Klägers ließ auf den ihm gehörigen Grundstücken der Gemeinde Westtünnen Flur ■, Parzellen ■ bis ■ vier Mietshäuser errichten. Vorher, nämlich am 27. Juli 1967, schloß er mit der Beklagten und einem Ingenieur W■ als sogenanntem Betreuer eine als Werkförderungsvertrag bezeichnete schriftliche Vereinbarung ab. Darin verpflichtete er sich, 56 der in den Häusern vorgesehenen 68 Wohnungen und 25 der vorgesehenen 80 Garagen ausschließlich an von der Beklagten benannte Personen zu vermieten. Die Beklagte verpflichtete sich, ein grundsätzlich unkündbares und zinsloses mit jährlich 5 % zu tilgendes Darlehen von 399 000 DM an den Vater des Klägers zu zahlen. Die Vertragspartner vereinbarten, daß der Vater des Klägers die Mietverträge mit den von der Beklagten benannten Personen unter Verwendung eines dem Vertrag beigefügten Vordrucks



abzuschließen habe und daß der Mietzins monatlich 3,50 DM pro qm Wohnfläche betrage. § 3 des Vertrages hat folgenden Wortlaut:

" § 3

1. ...

2. Das Werk (Beklagte) hat die vorgesehenen Erstmieter so zu benennen, daß das Mietverhältnis mit ihnen spätestens mit Wirkung von dem 1. bzw. dem 15. begründet werden kann, welcher 1 1/2 Monate nach dem Zugang der in Abs. 1 benannten Bestätigung (der Bezugsfertigkeit) liegt. Bei Benennung der Mieter hat das Werk zu beachten, daß diese bei einer Inanspruchnahme einer Aufwendungsbeihilfe dem begünstigten Personenkreis angehören.

3. Wird ein Mietverhältnis zwischen dem Darlehensnehmer und einem vom Werk benannten Mieter gekündigt oder zieht ein Mieter aus einer der geförderten Wohnungen aus, so hat der Darlehensnehmer dem Werk unverzüglich mittels Einschreiben von der Kündigung und dem Tage der Beendigung des Mietvertrages bzw. des Freiwerdens der Wohnung für einen neuen Mieter Kenntnis zu geben. Das Werk hat einen geeigneten Ersatzmieter so zu benennen, daß das neue Mietverhältnis möglichst unmittelbar im Anschluß an den alten Mietvertrag bzw. den Auszug des Vormieters, allenfalls aber unter Berücksichtigung einer sechswöchigen Frist nach Zugang der zuvor genannten Mitteilung mit dem 1. des dann folgenden Monats wirksam werden kann.

4. Der Darlehensnehmer ist berechtigt, den Abschluß eines Mietvertrages mit einem ihm nach Abs. 2 oder Abs. 3 genannten Mieter abzulehnen, wenn in seiner Person oder der eines Familienangehörigen ein wichtiger Grund für die Zurückweisung als Mieter gegeben ist, die Ablehnung ist unverzüglich und unter Angabe des Grundes dem Werk mittels eingeschriebenen Briefes mitzuteilen.

5. Das Werk trägt bei den geförderten Wohnungen für die Dauer seines Belegungsrechtes den Mietausfall unter Berücksichtigung der zeitlichen Bestimmungen der vorherigen Absätze. Das Werk kann das Belegungsrecht für eine Wohnung mit dem Fortfall dieser Mietgarantie frühestens 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohnung aufgeben. Eine Rückzahlung des Restdarlehens wird aber nicht gefordert.

6. Soweit die Vermietung aufgrund des Belegungsrechtes des Werkes bzw. des Arbeits- und Dienstverhältnisses des Mieters mit dem Werk (§ 565 b BGB) erfolgt, hat der Darlehensnehmer auf Verlangen des Werkes das Mietverhältnis nach den gesetzlichen und mietvertragsrechtlichen Bestimmungen zu kündigen, und, wenn der Mieter der Kündigung nicht Folge leistet, die Räumung, ggfs. unter Beauftragung eines vom Werk benannten Anwalts, gerichtlich zu erzwingen. Das Werk trägt die Kosten eines Rechtsstreites, wenn diese vom Mieter nicht zu erlangen sind.

7."

In § 5 Abs. 1 des Vertrages vereinbarten die Vertragspartner folgendes:

"Der Betreuer scheidet nach Aufstellung und Genehmigung der geprüften Schlußabrechnung aus dem Vertragsverhältnis aus, es sei denn, daß er die Hausverwaltung übernimmt. Diese kann der Darlehensnehmer im Einvernehmen mit dem Werk auch einer anderen Stelle übertragen, die solche Verwaltungen geschäftsmäßig ausübt, er muß das auf Verlangen des Werkes tun, wenn dieses 3/4 der üblichen dadurch anfallenden Kosten übernimmt, soweit sie den Vorschriften der II. BVO des Landes NRW entsprechen...."

Mit der Klage nimmt der Kläger, der seinen vor einigen Jahren verstorbenen Vater beerbt hat, die Beklagte aus der Mietausfallgarantie in § 3 Abs. 5 des Vertrages vom

27. Juli 1967 in Anspruch. Er verlangt u.a. die Erstattung von 26 160,42 DM nichteinbringlicher Miete, welche von Mietern, die die Beklagte benannt hat, für Zeiträume, in denen sie die Wohnungen nutzten, nicht entrichtet worden ist. Der Kläger meint, die Beklagte müsse für Mietausfälle solcher Art eintreten. Die Beklagte ist der gegenteiligen Auffassung mit der Begründung, in § 3 Abs. 5 des Vertrages habe sie lediglich dafür garantiert, für die Zeiträume, in denen Wohnungen leerständen, den Mietausfall zu zahlen.

Das Landgericht hat durch Teilurteil die Klage in Höhe des Betrages von 26 160,42 DM abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, erstrebt der Kläger die Verurteilung der Beklagten entsprechend dem Klageantrag.

Entscheidungsgründe

I. Die vom Berufungsgericht vorgenommene, in der Revisionsinstanz ohnehin nur beschränkt nachprüfbare Auslegung des § 3 Abs. 5 des Werkförderungsvertrages ist im Ergebnis aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

1. Die Annahme des Berufungsgerichts, im Vertrag komme der Wille der Vertragspartner zum Ausdruck, die Beklagte zu verpflichten, nur den Mietausfall zu ersetzen, der durch das Leerstehen von Wohnungen entsteht, die dem Belegungsrecht der Beklagten unterliegen, ist nicht zu beanstanden. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt,

haben die Vertragsschließenden sowohl für den Erstbezug als auch für nachfolgende Mietverhältnisse durch ins Einzelne gehende Bestimmungen in den dem § 3 Abs. 5 des Vertrages vorausgehenden Absätzen Vorsorge dafür getroffen, daß die Wohnungen nach Möglichkeit nicht leerstanden. Unmittelbar im Anschluß hieran ist dann in § 3 Abs. 5 des Vertrages die Vereinbarung über die Haftung der Beklagten für den Mietausfall getroffen. Schon dieser Zusammenhang spricht dafür, daß nach dem Willen der Vertragsschließenden Mietausfall von der Beklagten nur bei Leerstehen von Wohnraum ersetzt werden sollte. Dazu kommt, daß die Erstattungspflicht der Beklagten durch den Halbsatz "unter Berücksichtigung der zeitlichen Bestimmungen der vorherigen Absätze" beschränkt wurde und diese Einschränkung wegen der gewählten Formulierung nur auf den Fall des Leerstehens von Wohnraum bezogen werden kann. Weder an dieser Stelle des Vertrages noch an einer anderen ist ein Hinweis zu finden, der die Annahme rechtfertigen könnte, die Vertragspartner hätten die Erstattungspflicht der Beklagten auch auf den Fall erstrecken wollen, daß ein Mieter die Wohnung nutzte, aber keine Miete entrichtete. Weil eine solche Haftung der Beklagten sehr weit gegangen wäre, hätte es für den Fall, daß die Vertragspartner sie tatsächlich wünschten, nahegelegen, sowohl die Haftung als solche ausdrücklich zu vereinbaren als auch zum Schutze der Beklagten eine Regelung zu treffen, die den Eintritt des Haftungsfalles nach Möglichkeit verhinderte. Wortlaut und Gesamtzusammenhang des Vertrages sprechen daher für den Willen der Vertragspartner, Mietausfälle, die auf Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit eines Mieters beruhten, dem Darlehensnehmer und nicht der Beklagten anzulasten.

2. Die Berücksichtigung von Sinn und Zweck des Werkförderungsvertrages und der vom Vater des Klägers bzw. vom Kläger selbst mit den Mietern abgeschlossene Mietverträge sowie die Beachtung der Interessen der Partner des Vertrages vom 27. Juli 1967 vermögen eine andere Beurteilung nicht zu rechtfertigen.

Die Beklagte hat ihrem Vertragspartner ein Darlehen in beträchtlicher Höhe gewährt. Es ist nach § 2 Abs. 5 und 7 des Vertrages grundsätzlich unkündbar und unverzinslich. Der Tilgungssatz ist im Hinblick darauf, daß keine Zinsen zu zahlen sind, nicht hoch. Wenn, wie das Berufungsgericht für den Senat bindend festgestellt hat, die Beklagte im Rahmen ihres Belegungsrechtes befugt ist, ihrem Vertragspartner auch andere Personen als Werkangehörige zu benennen, durfte der Darlehensnehmer aber doch damit rechnen, daß die Beklagte im eigenen Interesse nur solche Personen vermittelte, die auch ihm genehm waren. Der Darlehensnehmer hat durch den Vertrag vom 27. Juli 1967 somit recht erhebliche Vorteile erlangt.

Die Beklagte ihrerseits erhielt neben der Möglichkeit einer steuerlichen Vergünstigung (§ 7 c EStG) die Gelegenheit, Betriebsangehörige in immerhin 56 Wohnungen zu einem günstigen Mietzins unterzubringen. Es ist deshalb nur billi und auch interessegemäß, wenn die Beklagte den Mietausfall für die Zeit übernahm, in der Wohnungen von ihr nicht belegt wurden, weil sie von ihrem Belegungsrecht keinen oder verspäteten Gebrauch machte. Bei der gebotenen Berücksichtigung der Interessenlage des Darlehensnehmers und des Darlehensgebers würde es gegen Treu und Glauben verstoßen, die Haftung der Beklagten auf Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit eines Mieters zu erstrecken. Eine so weit gehende

Verpflichtung käme einer Schuldmitübernahme gleich, für welche die Leistungen des Darlehensnehmers kein ausreichendes Äquivalent wären.

Auch für den Fall, daß die Mieter, die den Mietzins wegen Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit nicht entrichten, dem Betrieb der Beklagten nicht angehören, von dieser aber als Mieter benannt worden sind, kann eine Haftung der Beklagten für den Mietausfall nicht bejaht werden. Zwar mag bei Personen, die keine Werkangehörigen sind, das Risiko, daß es sich um zahlungsunfähige oder zahlungsunwillige Mieter handelt, größer sein als bei Betriebsangehörigen. Es wäre aber dennoch unbillig, die Beklagte mit dem Mietausfall der genannten Art zu belasten. Soweit ein Mangel an Liquidität bereits bei Benennung des betreffenden Mieters in Betracht kommt, kann der Kläger sich gegebenenfalls dadurch schützen, daß er unter Berufung auf § 3 Abs. 4 des Werkförderungsvertrages den Abschluß eines Mietvertrages ablehnt. Daß der Mangel an Zahlungsfähigkeit und das Fehlen von Zahlungswilligkeit Gründe in der Person des Mieters im Sinne der genannten Bestimmung sind, bedarf keiner Erörterung. Soweit Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit erst nach Vertragsabschluß erkennbar werden, handelt es sich um das übliche Vermieterisiko. Um es der Beklagten aufzuerlegen, müßten schon ganz besondere Gründe vorliegen, die hier nicht gegeben sind.

3. Entgegen der Annahme der Revision kann daraus, daß in § 5 Abs. 1 des Vertrages auf die Zweite Berechnungsverordnung verwiesen ist, nicht auf den Willen der Vertragspartner geschlossen werden, den Begriff Mietausfall dem Mietausfallwagnis nach § 29 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (BGBl I S. 1719) gleichzusetzen.

Denn der Hinweis erfolgt in einer Vertragsbestimmung, die mit dem Mietausfallwagnis nach § 29 der Zweiten Berechnungsverordnung in keinem Zusammenhang steht. Auch der übrige Inhalt des Vertrages spricht nicht dafür, daß die Vertragschließenden unter Mietausfall dasselbe verstanden haben, was unter einem Mietausfallwagnis im Sinne der genannten Vorschrift zu verstehen ist.

II. Weil sein nach alledem unbegründetes Rechtsmittel erfolglos blieb, hat der Kläger die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Braxmaier

Hoffmann

Merz

Treier

Dr. Brunotte