

BUNDESGERICHTSHOF**IM NAMEN DES VOLKES**

VIII ZR 286/64

URTEIL

Verkündet am

7. März 1966
Klett, Justiz-
obersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Monteurs Rudolf St[REDACTED] in N[REDACTED], O[REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Wohnungsbaugenossenschaft "S[REDACTED] Sch[REDACTED]"
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haft-
pflicht in N[REDACTED], Si[REDACTED]straße [REDACTED], gesetzlich
vertreten durch die Vorstandsmitglieder Adam E[REDACTED]
und Ludwig L[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. März 1966 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 5. November 1963 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist eine gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft. Ein erheblicher Teil der ihr gehörenden Häuser wurde durch Kriegseinwirkung zerstört.

Am 4. August 1948 trat der Kläger, der damals noch nicht Genosse der Beklagten war, an diese mit der Bitte heran, ihm eines der zerstörten Einfamilienhäuser zum Ausbau und späteren Bezug zuzuweisen. Das Schreiben des Klägers lautet auszugsweise:

"... Hiermit erbitte ich die Siemens-Schuckert-Baugenossenschaft N[REDACTED] um Zustimmung und Genehmigung des Ausbaues der Wohnung O[REDACTED]str. 11.

... Nach Besichtigung derselben verpflichtete ich mich, diese sobald als irgend möglich auszubauen ...

Betrifft: Finanzierung

Ich erkläre mich bereit, für das benötigte Material sowie Holz und sonstiges aufzukommen. Ihrer werten Beihilfe sehe ich gern entgegen. Nach Beendigung des Baues lege ich meine Rechnungen und Belege vor, um dann zu einem Abschluß beiderseitig zu kommen."

Die Beklagte antwortete mit Schreiben vom 6. August 1948:

"... Auf Ihren Wunsch hin weisen wir Ihnen das zerstörte Einfamilienhaus O■■■■str. ■ zum Aufbau zu. Die Zuweisung ist an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Erwerb der Mitgliedschaft bei unserer Genossenschaft.
2. Beschaffung des benötigten Materials durch Sie; unsere Beihilfe kann sich nur auf Zuteilungen im Rahmen des Möglichen erstrecken.
3. Übernahme der entstehenden Kosten. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt durch Sie. Ob und inwieweit wir uns nach Fertigstellung und Bezug der Wohnung an den von Ihnen aufgewandten Kosten beteiligen können, können wir erst zu jenem Zeitpunkt entscheiden.

Das Haus, das nach den vorliegenden Bauplänen erstellt werden muß, so daß es dem früheren Zustand wieder entspricht, bleibt auch nach erfolgtem Aufbau unser Eigentum.

... Ein Anspruch auf Entschädigung, Rückzahlung oder Abzug von der Miete der von Ihnen aufgewandten Kosten besteht Ihrerseits nicht; da unsere Mieten so kalkuliert sind, daß sie lediglich die von uns für

das Haus aufzuwendenden allgemeinen Kosten decken.

Wir bitten um Ihre schriftliche Bestätigung, daß Sie mit unseren Ausführungen einverstanden sind."

Der Kläger erwiderte mit Schreiben vom 15. August 1948:

"... Die von Ihnen angeführten Bedingungen nehme ich zur Kenntnis, in Punkte 1 - 3 und bestätige Ihnen hiermit ...

Es ist mir bewußt, daß das Haus Ihr Eigentum bleibt (sollte mal ein Verkauf in Frage kommen, so sehe ich mich als ersten Käufer) auf Grund meiner Investierung.

Zum Einzugstag wird die von Ihnen frühere, vereinbarte, festgesetzte Miete von mir bezahlt ...

Ein Abzug von der Miete, betreffend meiner Finanzierung, werde ich nicht geltend machen, jedoch berufe ich mich auf Punkt 3 meiner aufgewandten Kosten dementsprechenden Ausgleich oder Gutschrift entgegenzusehen."

Der Kläger baute das Haus in der Folgezeit hauptsächlich mit eigenen Mitteln auf. Die Höhe seiner Aufwendungen gibt er mit 10 653,93 DM an. Die Beklagte beteiligte sich an dem Aufbau mit einem Kostenaufwand von 5 969,53 DM.

Im Jahre 1949 bat der Kläger die Beklagte um die Übernahme weiterer Kosten. Die Beklagte antwortete mit Schreiben vom 20. Dezember 1949, nach dem sie Kosten

in Höhe von 1 033 DM übernehmen wollte, und fügte hinzu:

"... Wir übernehmen diese Kosten unter der Voraussetzung, daß Sie weitere Ansprüche an uns nicht mehr stellen..."

Die Beklagte beglich den Betrag von 1 033 DM. Der Kläger wurde Genosse der Beklagten und zahlte seinen Genossenschaftsanteil von 600 DM ein.

Am 7. März 1950 schlossen die Parteien und die Ehefrau des Klägers über das Haus, dessen Räume aus 3 Zimmern, einer Küche, einem Abort, je einem Boden- und Kelleranteil bestehen und zu dem ein Gartenanteil gehört, einen Nutzungsvortrag. Die Nutzungsgebühr betrug ab 1. März 1950 vierteljährlich 98 DM, ab 1. Oktober 1952 vierteljährlich 107,80 DM und im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht 142,80 DM. Die Höhe der ursprünglich festgesetzten Nutzungsgebühr entsprach den für Altbauwohnungen in den Häusern der Beklagten maßgeblichen Sätzen.

Der Kläger fordert mit der Klage Ersatz seiner für den Wiederaufbau des Hauses gemachten Aufwendungen im Betrage von 10 653,93 DM nebst Zinsen. Hilfsweise hat er in den beiden ersten Rechtszügen die Verurteilung der Beklagten verlangt, das Hausgrundstück an ihn zu einem ^{nach} dem Klageantrag zu errechnenden Preise zu verkaufen.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger, der zunächst das Rechtsmittel in vollem Umfang eingelegt hatte, den geltend gemachten Hauptanspruch weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision kann keinen Erfolg haben.

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Kläger könne weder aus Vertrag noch aus Gesetz Erstattung seiner für den Aufbau des Grundstücks gemachten Aufwendungen verlangen. Eine vertragliche Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz der Aufwendungen sei nicht begründet. Wenn der Kläger den Willen gehabt hätte, Ersatz zu fordern, so hätte er seinem Schreiben vom 15. August 1948 eine andere Fassung geben müssen. Hätte er aber einen solchen Willen zum Ausdruck gebracht, so wäre er Gefahr gelaufen, daß die Beklagte ihm das Ruinengrundstück nicht zum Wiederaufbau zugewiesen hätte. Auf eine gesetzliche Vergütung und auf einen ihm durch seine Wiederaufbauarbeiten erwachsenden Bereicherungsanspruch habe der Kläger ausdrücklich verzichtet. Diese Würdigung trifft das Berufungsgericht auf Grund des

Briefwechsels. Es führt insbesondere aus, die Beklagte habe keine Zweifel gelassen, daß sie keinerlei Verpflichtungen eingehen wollte. Der Kläger habe sich sagen müssen, daß er nicht damit rechnen könne, für seine Aufwendungen entschädigt zu werden. Er habe sich bereit erklärt, den Aufbau des Hauses unter den von der Beklagten gestellten Bedingungen zu übernehmen. Die am Schluß seines Schreibens vom 15. August 1948 hinzugefügte Bemerkung, er berufe sich auf Punkt 3, einem Ausgleich oder einer Gutschrift seiner aufgewandten Kosten entgegenzusehen, könne nach der Sachlage nur so verstanden werden, daß der Kläger um Erstattung seiner Aufwendungen im Rahmen der von der Beklagten gesetzten Vertragsbedingungen bitte. Er habe mithin nur die Beklagte wissen lassen, daß er an der Verwirklichung der unverbindlich in Aussicht gestellten Kostenbeteiligung sehr interessiert sei. Der Kläger sei sich auch bewußt gewesen, daß er keinen Erstattungsanspruch habe. Das habe sein Verhalten in der Folgezeit bewiesen. So habe er dem Schreiben der Beklagten vom 20. Dezember 1949 nicht widersprochen. Außerdem habe er, nachdem er in das Haus gezogen war, seine angeblichen Erstattungsansprüche jahrelang nicht geltend gemacht, sei vielmehr erst im Jahre 1961 damit hervorgetreten. Angesichts dieser Umstände könne die Absprache der Parteien rechtlich nur so gewertet werden, daß der Kläger seine für den Wiederaufbau des Hauses gemachten Aufwendungen als verlorenen Baukostenzuschuß erbringen sollte.

Die Würdigung des Berufungsgerichts betrifft individuelle Vereinbarungen. Sie ist der Nachprüfung

im Revisionsverfahren nur daraufhin zugänglich, ob sie möglich ist, gegen anerkannte Auslegungsgrundsätze verstößt oder Verfahrensvorschriften verletzt. In dieser Richtung lassen die Ausführungen des Berufungsgerichts einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Die Revision bewegt sich mit ihren Angriffen auf dem ihr verschlossenen Gebiet der Auslegung eines Individualvertrages. Sie versucht lediglich in unzulässiger Weise, ihre Auffassung an die Stelle der des Berufungsgerichts zu setzen.

II.

Die Einwendung des Klägers, die Vereinbarung, daß die Aufwendungen nicht ersetzt werden sollten, verstoße gegen Trau und Glauben, hält das Berufungsgericht mit Recht für unbegründet. Es führt aus, der Kläger, der über die notwendigen Mittel zum Wiederaufbau verfügt habe, habe um Überlassung des Ruinengrundstücks in einer Zeit gebeten, als die Beklagte nicht in der Lage gewesen sei, den Wiederaufbau mit eigenen Mitteln durchzuführen. Von einer sittenwidrigen Ausnutzung einer Notlage könne nicht gesprochen werden. Bei Berücksichtigung, daß die Beklagte über 7 000 DM zum Aufbau beigesteuert und in der Folgezeit eine verhältnismäßig niedrige Miete von zuletzt 47,60 DM monatlich berechnet habe, könne von einer Nichtigkeit der Abmachung wegen Verstosses gegen die guten Sitten keine Rede sein. Dieser Ansicht ist im vollen Umfang beizupflichten.

III.

Das Berufungsgericht nimmt ohne Rechtsirrtum an, daß die Vereinbarung der Parteien auch nicht gegen gesetzliche Vorschriften verstößt.

1) Die Revision meint, der Wirksamkeit der Abrede stehe die Preisstop-Verordnung vom 26. November 1936 entgegen. Der Bundesgerichtshof hat aber bereits im Urteil vom 5. Juli 1954 (VI ZR 109/53 LM Preisstop-VO Nr. 5 = NJW 1954, 1601) angenommen, die Preisstop-VO lasse eine Vereinbarung des Inhalts zu, daß der Mieter die Wiederaufbaukosten eines zerstörten Gebäudes in vollem Umfange zu tragen habe. An dieser Auffassung ist festzuhalten. Wenn die Revision auf spätere gesetzliche Regelungen verweist und meint, danach könne der in der Entscheidung gefundene Grundsatz nicht mehr Geltung haben, so geht das fehl. Mit § 29 des am 1. August 1955 in Kraft getretenen ersten Bundesmietengesetzes sollte die durch den Bundesgerichtshof entschiedene Streitfrage endgültig in dem Sinn geregelt werden, daß Finanzierungsbeiträge für neugeschaffene Wohnungen in jeder Rechtsform zulässig seien, auch in der Form der verlorenen Baukostenzuschüsse (Pergande, Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht, 1961, § 29 1. BMG Anm. 3). Ebenfalls zu Unrecht verweist die Revision auf die Entscheidung BGHZ 18, 325. Dort handelt es sich nicht um einen Finanzierungsbeitrag, sondern um eine Abstandszahlung.

Die Meinung der Revision, § 29 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit Abs. 3 1. BMG sei auf den vorliegenden Fall nicht anzuwenden, ist unrichtig. Nach dieser Vorschrift ist es nicht als Verstoß gegen die Preisstop-Verordnung anzusehen, wenn durch einen Mieter zum Wiederaufbau von preisgebundenen Wohnräumen ein Finanzierungsbeitrag gewährt wird. Die Revision will fälschlich als Finanzierungsbeiträge in diesem Sinne nur Geldleistungen des Mieters, nicht eigene Baukosten und Bauarbeiten auffassen. Zu den Beiträgen eines Mieters gehören, wie sich aus § 19 Abs. 2 1. BMG, § 11 GRMG ergibt, auch Leistungen, die nicht nur durch Gewährung von Zuschüssen, sondern "in sonstiger Weise" erbracht werden. Zu den Finanzierungsbeiträgen rechnen deshalb außer Geldzahlungen auch Sachleistungen und Dienstleistungen, wenn sie vom Mieter zum Wohnungsaufbau erbracht werden (Pergande aaO 1. BMG § 19 Anm. 9; Roquette, Bundesmietengesetze 3. Aufl. § 29 1. BMG Anm. 15). Daher ist, wenn es sich bei dem Haus des Klägers um eine frei finanzierte Wohnung oder um eine steuerbegünstigte Wohnung handelt, die Rückforderung des Finanzierungsbeitrages auch nach § 29 1. BMG ausgeschlossen.

2. Das Berufungsgericht hat zutreffend angenommen, daß der Kläger auch nicht unter anderen rechtlichen Gesichtspunkten einen Anspruch auf Rückerstattung der für den Aufbau gemachten Aufwendungen herleiten kann.

a) Nach § 29 Abs. 1 Satz 2 1. BMG bleiben von der Vorschrift des Satz 1 sonstige Vorschriften, die die Gewährung von Finanzierungsbeiträgen regeln, insbesondere § 28 1. WoBauG, unberührt. Die Bedeutung dieser Bestimmung liegt darin, daß für den öffentlich geförderten Wohnungsbau besondere Vorschriften bestehen geblieben sind. Nach § 28 1. WoBauG in der Fassung vom 25. August 1953 kann nämlich die Stelle, die die öffentlichen Mittel für die öffentlich geförderten Wohnungen bewilligt, bei der Bewilligung die Annahme von Finanzierungsbeiträgen ausschließen. Eine Vereinbarung mit einem Wohnungssuchenden ist unwirksam, soweit sie gegen eine solche Verfügung verstößt. Ein Finanzierungsbeitrag, der auf einer unwirksamen Vereinbarung beruht, ist zurückzuerstatten. Auf diese Vorschrift kann der Kläger sich aber nicht berufen. Sie gilt erst seit Inkrafttreten der Novelle zum Wohnungsbaugesetz vom 25. August 1953 für die nach dem 31. Juli 1953 bezugsfertig gewordenen Wohnungen (§ 50 Abs. 1 und 2 1. WoBauG). Davon abgesehen hat die Revision nicht gerügt, daß das Berufungsgericht etwa einen Vortrag des Klägers übergangen habe, gerade für den Ausbau des Hauses des Klägers seien Mittel mit der Auflage bewilligt worden, dieses Haus müsse ihm ohne Leistung eines Finanzierungsbeitrages zugewiesen werden.

Daß die Vorschrift des § 50 Abs. 1 2. WoBauG, die bei öffentlich geförderten Wohnungen die Annahme verlorener Baukostenzuschüsse verbietet, hier nicht anwendbar ist, liegt auf der Hand. Das Zweite

Wohnungsbaugesetz hat keine rückwirkende Kraft.

b) Unrichtig ist auch die von der Revision vertretene Auffassung, die Annahme von Finanzierungsbeiträgen sei von der Rechtsordnung allgemein mißbilligt worden. Das Gegenteil ergibt sich bereits aus Art. VI des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 21. Juli 1961 (BGBl I 1041). Artikel VI setzt, abgesehen vom öffentlich geförderten Wohnungsbau, gerade die Wirksamkeit einer Abrede über verlorene Baukostenzuschüsse voraus.

IV.

Vergeblich macht der Kläger auch geltend, die Vereinbarung der Parteien verstoße gegen den genossenschaftlichen Grundsatz der Gleichbehandlung. Es ist zwar richtig, daß dieser Grundsatz nicht nur für die sich aus der Mitgliedschaft zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern ergebenden Beziehungen gilt, sondern auch für die Rechte und Pflichten, die sich für die einzelnen Mitglieder aus der Inanspruchnahme von Genossenschaftseinrichtungen ergeben (BGH Urt. vom 11. Juli 1960 -- II ZR 24/58 - LM GenG § 18 Nr. 2 = NJW 1960, 2142). Es mag auch sein, daß eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes im Genossenschaftsrecht die Genossenschaft verpflichtet, einem benachteiligten Genossen

den Vorteil, der anderen bevorzugten Genossen zugewendet worden ist, ebenfalls unverkürzt zu gewähren (BGH aaO). Einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz hat der Kläger aber nicht schlüssig dargelegt. Er zahlt die Altbaumiete. Dadurch, daß er die Kosten des Wiederaufbaues zum großen Teil selbst getragen hat, ist sein Entgelt für die Raumbenutzung im Endergebnis allerdings größer als das der Genossen, deren Wohnung nicht oder nur geringfügig zerstört worden ist. Der Kläger ist diesen Genossen gegenüber aber nicht benachteiligt, weil die Sachlage nicht die gleiche ist. Es besteht ein grundlegender Unterschied zwischen einem Mieter, dessen Wohnraum erhalten war und der - von genehmigten Mieterhöhungen abgesehen - die frühere Miete zahlte, und einem Mieter, der eine kriegszerstört gewesene, vom Vermieter wieder aufgebaute Wohnung neu mietete. Hätte die Beklagte selbst das Haus, über das der Mietvertrag mit dem Kläger geschlossen worden ist, wieder erstellt, und zwar, wie zu Vergleichszwecken unterstellt werden muß, ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel, so hätte der Kläger eine höhere Miete als die Altmiete zahlen müssen. Forderte die Beklagte nur die alte Miete, so stellte sie ihn, was die bloße Mietzinshöhe betrifft, besser als die übrigen Genossen. Die Belastung mit den Aufbaukosten wurde also durch den Vorteil der geringeren Miete aufgehoben. Mit Recht sieht die Beklagte den Vertrag wirtschaftlich so an, als sei mit dem Kläger vereinbart worden, daß er den Finanzierungsbeitrag durch Zahlung einer geringeren Miete abwohnen dürfe. In Wahrheit will der Kläger so gestellt werden, wie wenn er von der

Beklagten eine nicht kriegszerstörte Wohnung gemietet hätte. Darauf hat der Kläger aber keinen Anspruch. Hätte er bei den Verhandlungen mit der Beklagten ein solches Ansinnen gestellt, so hätte die Beklagte ihn abgewiesen, und er hätte nach einer Wohnung anderweit suchen müssen. Das gibt der Kläger selbst zu, wenn er der Beklagten zum Vorwurf macht, sie habe mit der Forderung nach einem verlorenen Baukostenzuschuß die Wohnungsknappheit sittenwidrig ausgenutzt. Von einer Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes könnte also nur dann die Rede sein, wenn die Beklagte anderen Personen, die sich in der Lage des Klägers befanden, als Genossen neu aufgenommen und ihnen ein Trümmergrundstück zum Aufbau überlassen hätte, ihnen jedoch unter Vereinbarung einer Altmiete die Aufbaukosten voll erstattet hätte. Daß das Berufungsgericht einen dahingehenden Vortrag des Klägers übergangen hätte, macht die Revision nicht geltend.

Die Revision will die Unwirksamkeit der Vereinbarung über den Wiederaufbau schließlich daraus herleiten, daß sie unter Verstoß gegen § 65 GenG die Kündigung unzulässig erschwere. Daß mit einer Kündigung wirtschaftliche Nachteile verbunden sind, die sich auf Grund von Vertragsbestimmungen bei einem Ausscheiden des Genossen zwangsläufig ergeben, steht der Gültigkeit solcher Bestimmungen nicht entgegen (vgl. RGZ 130, 209). Im übrigen ist die Kündigung des Klägers schon deshalb nicht unzulässig erschwert, weil die Beklagte wiederholt erklärt hat, sie werde bei einem Ausscheiden des Klägers, entsprechend den

gesetzlichen Bestimmungen, den nicht abgewohnten Teil des Finanzierungsbeitrages erstatten.

V.

Die Kosten des Revisionsverfahrens hat der Kläger nach § 97 ZPO zu tragen.

Dr. Gelhaar

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann