

8

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 157 C; ErbbauVO §§ 2,3

Zur Auslegung der Klausel in einem Erbbaurechtsvertrag, die vom Grundstückseigentümer übernommene Verpflichtung, den Heimfall des Erbbaurechts zu verlangen, brauche nicht erfüllt zu werden, wenn infolge gesetzgeberischer Maßnahmen, insbesondere auf dem Gebiet des Mietpreis- oder Steuerrechts, die freie Preisbildung in der Wohnungswirtschaft beeinträchtigt oder außer Kraft gesetzt werde.

BGH, Urt. v. 19. September 1984 - VIII ZR 351/83 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 351/83

URTEIL

Verkündet am

19. September 1984
Kanik
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Herrn Gerth H [REDACTED], B [REDACTED] in E [REDACTED],
2. der Frau Erika H [REDACTED], geborene R [REDACTED], wohnhaft daselbst,

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

die V [REDACTED] RAS B [REDACTED] AG & Co. KG, vertreten durch ihre
Komplementärin, die Vereinigte RAS B [REDACTED] AG, diese vertreten
durch ihren Geschäftsführer Dipl. Kaufm. Hilmar O [REDACTED],
S [REDACTED]-H [REDACTED]-Straße in K [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. September 1984 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Treier, Dr. Brunotte, Dr. Zülch und Groß

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Köln vom 14. Dezember 1982 wird auf
Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger verlangen von der Beklagten den Rückkauf der Erbbaurechte, die sie mit notariellem Vertrag vom 9. Februar 1972 von der Beklagten erworben haben. In § 10 der dem Vertrag zugrundeliegenden notariellen Erbbaurechtsbestellungen vom 7. Februar 1972 hatte sich die Beklagte zur Ausübung eines Heimfall- oder Aufhebungsanspruchs und damit verbunden zur Zahlung von 130 % des von den jeweiligen Erbbauberechtigten eingesetzten Eigenkapitals verpflichtet, wenn sie von den Erbbauberechtigten dazu bis zu einem in den notariellen Urkunden angegebenen Zeitpunkt aufgefordert werden sollte. Die Regelung in § 10 enthält die Klausel, der Heimfall- oder



Aufhebungsanspruch brauche von der Eigentümerin nicht ausgeübt zu werden, wenn infolge gesetzgeberischer Maßnahmen, insbesondere auf dem Gebiet des Mietpreis- oder Steuerrechts die freie Preisbildung in der Wohnungswirtschaft beeinträchtigt oder außer Kraft gesetzt werde.

Die Beklagte lehnt die Ausübung des Heimfallanspruchs ab. Sie hält das Zweite Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I 3603) für eine gesetzgeberische Maßnahme im Sinne der Klausel in § 10 der Erbbaurechtsbestellungen, durch welche die freie Preisbildung in der Wohnungswirtschaft beeinträchtigt werde.

Mit der Klage erstreben die Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Annahme des der Klageschrift beigefügten notariellen Angebotes auf Übertragung der Erbbaurechte.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger den Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hält die Klage für unbegründet. Es meint, durch das seit 1. Januar 1975 geltende Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz werde die freie Mietpreisbildung beeinträchtigt im Sinne der Klausel in § 10 der Verträge vom 7. Februar 1972. Zwar treffe dieses Gesetz eine Regelung, die mit dem bei Vertragsabschluß geltenden Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Erstes Wohnraumkündigungs-

schutzgesetz) vom 25. November 1971 (BGBl. I 1839) weitgehend übereinstimme, das Erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz habe jedoch nach seinem Artikel 3 § 2 Abs. 3 zum 31. Dezember 1974 außer Kraft treten sollen. Hier- von hätten die Öffentlichkeit und damit auch die Beklagte bei Abschluß der Verträge vom 9. Februar 1972 ausgehen dürfen. Die Beklagte habe daher für die Zeit nach dem 31. Dezember 1974 nicht mit einer fortgeltenden Beein- trächtigung der Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen brauchen.

2. Diese Ausführungen halten den Revisionsangriffen stand.

a) Die Klausel in § 10 der Verträge vom 7. Februar 1972 wird unstrei- tig nicht nur im Bezirk des hier zur Entscheidung zuständigen Oberlandes- gerichts, sondern auch in anderen Oberlandesgerichtsbezirken in derselben oder in ähnlicher Formulierung gebraucht. Das Revisionsgericht ist deshalb befugt, ihre Auslegung durch das Berufungsgericht in vollem Umfang nachzu- prüfen (BGHZ 7, 365, 368 m.w.N.).

b) aa) Nach § 10 der Verträge vom 7. Februar 1972 stand es im Be- lieben der Kläger, von der Beklagten die Ausübung des Heimfallanspruchs zu verlangen. Nur bei Vorliegen der in der Klausel aufgeführten Voraus- setzungen sollte die Verpflichtung der Beklagten zum Rückerwerb der Erbbaurechte entfallen. Die Klausel stellt sich nach dem gesamten Inhalt der in § 10 getroffenen Regelung als Schutzbestimmung für die Beklagte dar. Durch sie wollte sich die Beklagte in auch für die Kläger erkennbarer Weise davor schützen, Wohnungen übernehmen zu müssen, deren Ertragsfähigkeit auf- grund zwischenzeitlicher gesetzlicher Maßnahmen nicht mehr den Vor- stellungen entsprach, von denen sie bei Übertragung der Erbbaurechte aus-

gehen konnte. Die Begründung der Rückerwerbspflicht beruht also auf der für beide Seiten erkennbaren Erwartung, daß in dem Zeitraum, in dem der Heimfallanspruch ausgeübt werden konnte, die Vermieterrechte im Vergleich zu dem am 9. Februar 1972 geltenden Rechtszustand nicht beeinträchtigt werden.

Ob der in der Klausel geregelte Fall eingetreten ist, ist demnach durch Vergleich der bei Vertragsschluß maßgebenden Rechtslage mit derjenigen im Jahre 1979 zu ermitteln, in welchem die Kläger die Ausübung des Heimfallanspruchs verlangt haben. Bei Vertragsschluß galt zwar das Erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz, das eine Kündigung des Vermieters nur bei berechtigtem Interesse und eine Mietzinserhöhung nur bis zur Höhe der ortsüblichen Miete zuließ. Dieses Gesetz sollte indessen, wie es sein Art. 3 § 2 Abs. 3 vorsah, am 31. Dezember 1974 außer Kraft treten. Da der vom Gesetzgeber angeordnete Wegfall der Mietpreisbindung ausgeblieben ist, diese im Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetz vielmehr aufrechterhalten wurde und in dem Zeitpunkt, in dem die Kläger die Ausübung des Heimfallanspruches verlangten, noch bestand, ist ein Fall der Klausel in § 10 der Verträge vom 7. Februar 1972 gegeben.

bb) Der Wortlaut der Klausel spricht nicht für eine andere Auslegung. Aus der Formulierung "beeinträchtigt oder außer Kraft gesetzt wird" folgt nicht, daß nach dem Willen der Vertragsteile nur solche gesetzlichen Änderungen beachtlich sein sollten, welche die freie Preisbildung in der Wohnungswirtschaft noch mehr beeinträchtigten als das Erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz. Diese Formulierung ist, wie auch die Revision einräumt, nach dem allgemeinen Sprachgebrauch auch richtig für den vom Berufungsgericht angenommenen Fall, daß die Vertragsteile davon ausgingen, die Mietpreisbildung in der Wohnungswirtschaft werde zum 1. Januar 1975 wieder frei.

cc) Die Berufung auf die Anschlußklausel ist der Beklagten auch nicht etwa deshalb verwehrt, weil bei Vertragsschluß am 9. Februar 1972 von den Parteien angenommen wurde und angenommen werden mußte, daß die im Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetz angeordneten Beschränkungen von Dauer sein würden. Das Berufungsgericht hat nämlich festgestellt, daß die Parteien im Gegenteil davon ausgegangen sind, die Mietpreisbindung werde ab 1. Januar 1975 nicht mehr bestehen.

Die Annahme des Berufungsgerichts, die Parteien seien bei Vertragsabschluß davon ausgegangen, die Mietpreisbildung in der Wohnungswirtschaft sei ab 1. Januar 1975 nicht mehr beeinträchtigt, ist um so weniger zu beanstanden, als eine solche Vorstellung auch den Erwartungen entsprach, die der Gesetzgeber bei Erlaß des Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes hatte. Auch er ging davon aus, daß über den 31. Dezember 1974 hinaus keine Notwendigkeit bestehen werde, in die freie Preisbildung für die Wohnungswirtschaft einzugreifen. Das Erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz war als Maßnahmegesetz gedacht, um den Auswirkungen des Wohnungsmangels zu begegnen. Ursprünglich sollte es auf Gebiete mit besonderem Wohnungsbedarf beschränkt werden (Art. 2 des Regierungsentwurfs eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und Begrenzung des Mietanstiegs, BT-Drucks. VI/1549). Es wurde dann aber auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt. Mit einer Entspannung in absehbarer Zeit aufgrund anderer Gesetzesvorhaben wurde gerechnet (vgl. die Begründung - Vorbemerkungen - des Regierungsentwurfs, BT-Drucks. VI/1549 S. 6). Die Befristung bis zum 31. Dezember 1974 wurde entsprechend der Absicht, nur vorübergehendes Recht zu schaffen, im Laufe der Ausschlußberatungen in den Gesetzesentwurf eingefügt (vgl. Kurzprotokoll der 45. Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen vom 24. Juni 1971 S. 8 und Anl. 3; Kurzprotokoll der

39. Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft vom 24. Juni 1971 S. 7; schriftlicher Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. VI/2421 S. 3). Sie beruhte demnach nicht etwa auf einem Kompromiß zwischen Befürwortern und Gegnern des Gesetzesvorhabens.

Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses - etwas mehr als einen Monat nach Inkrafttreten des Gesetzes - sprachen auch noch keine Anzeichen dafür, daß die erwartete Entspannung der Wohnungssituation nicht erreicht würde. Daher war eine Aufhebung der Befristung nicht in Betracht zu ziehen.

Die offizielle Diskussion darüber, Dauerrecht zu schaffen, setzte erst mit der Regierungserklärung vom 18. Januar 1973 ein (BT 7. Wahlperiode, 7. Sitzung, Stenografischer Bericht S. 128), in der die Bundesregierung die Überprüfung der Befristung des Kündigungsschutzes im sozialen Mietrecht ankündigte. Dem schloß sich am 24. August 1973 der damalige Bundesjustizminister in einem Referat auf dem Deutschen Mietertag an (WuM 1973, 149).

Daraus ergibt sich, daß zumindest bis zum Jahre 1973 die Erwartung, das Erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz werde auslaufen, gerechtfertigt war. Es mag sein, daß interessierte Verbände schon vorher eine Fortsetzung seiner Geltung forderten, wie die Revision geltend macht. Dies allein war jedoch kein Anlaß, das Vertrauen in die bestehende Rechtslage und in das Wort des Gesetzgebers zu erschüttern. Dem bereits im Januar 1972 erschienenen Aufsatz von Schmidt-Futterer (NJW 1972, 5), der seine Ausführungen mit der Bemerkung abschloß (aaO S. 8), mit einer nachhaltigen Veränderung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sei nicht zu rechnen und deshalb sei eine Fortgeltung des Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes zu erwarten, kann entgegen der Meinung der Revision eine solche Wirkung nicht beigelegt werden. Andere Autoren (Schopp, ZMR 1972, 3; Glaser, MDR 1972, 104) äußerten im gleichen Zeitraum keine Zweifel am bestimmungsgemäßen Außerkrafttreten des Gesetzes.

c) Dem Berufungsgericht ist auch darin zu folgen, daß das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz eine Regelung enthält, welche die freie Preisbildung in der Wohnungswirtschaft beeinträchtigt. In seinem Art. 3, dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHRG), ist bestimmt (§ 1), daß die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mietzinserhöhung ausgeschlossen ist. Stattdessen kann der Vermieter nur nach Maßgabe der §§ 2 bis 7 MHRG unter bestimmten Voraussetzungen eine Anhebung des Mietzinses verlangen. Sofern er nicht wegen Verbesserung der Wohnung (§ 3 MHRG), wegen Erhöhung der Betriebskosten (§ 4 MHRG) oder Erhöhung der Kapitalkosten (§ 5 MHRG) eine Mietzinsanhebung fordert, ist er an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden (§ 2 MHRG). Die Beseitigung der privatautonomen Preisgestaltung für bestehende Mietverhältnisse war Zweck des Gesetzes (vgl. die Begründung des Regierungsentwurfs, BR-Drucks. 161/74 S. 6,7; BVerfGE 49, 244 = NJW 1979, 31).

Da bereits aus diesen Gründen eine Beeinträchtigung der freien Preisbildung in der Wohnungswirtschaft im Sinne der Klausel anzunehmen ist, kommt es nicht darauf an, ob eine solche auch durch die durch das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz eingefügte Bestimmung des § 564 b BGB eingetreten ist, wonach ein Mietverhältnis über Wohnraum vom Vermieter grundsätzlich nur gekündigt werden kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

3. Die demnach unbegründete Revision war daher zurückzuweisen.

Nach § 97 Abs. 1 ZPO haben die Kläger die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels zu tragen.

Braxmaier

Treier

Dr. Brunotte

Dr. Zülch

Groß