

Verkündet am 19. Januar 1960
Klett, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2231 048

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

- 1) des Kaufmanns Karl G [REDACTED],
 - 2) der Ehefrau Frieda G [REDACTED],
- beide wohnhaft in M [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten, Anschlußberufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Firma Karl H. S c h [REDACTED], Inhaber Karl Hermann
Sch [REDACTED], in M [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin, Anschlußberufungs-
beklagte und Revisionsbeklagte,

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

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 19. Januar 1960 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner
für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird Nr. I 2 des Urteils
des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in München
vom 18. November 1958 aufgehoben.

Die weitergehende Revision wird zurückgewiesen.

Im Umfange der Aufhebung wird die Sache zur ander-
weiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungs-
gericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung
über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen
wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind Eigentümer eines Grundstücks in M■■■■■, auf dem sie in den Jahren 1953 bis 1954 ein Mietwohnhaus mit 12 Wohnungen errichtet haben. Die Beklagte mietete durch schriftlichen Vertrag, der vom 13. März 1954 datiert, aber nach der Darstellung der Beklagten erst zu einem späteren Zeitpunkt unterschrieben wurde, sämtliche Räume, d.h. beide Wohnungen, im ersten Obergeschoß des Hauses. In Nr. V eines gleichzeitig abgeschlossenen Zusatzvertrages, der Bestandteil des Mietvertrages sein sollte, trafen die Parteien folgende Vereinbarung:

"Die Fa. Karl H. Sch■■■■■ (Beklagte) verpflichtet sich, baldmöglichst für Herrn Karl G■■■■■ (Erstkläger), die Umwandlung von 7c-Geldern in Höhe von 84.000.- (i.W. vierundachtzigtausend) DM, welche Herr G■■■■■ bisher auf Grund des § 7 c des EinkStGes zur Finanzierung des Aufbaues des Hauses M■■■■■, A■■■■■-straße ■■■■■ auf die Dauer von drei Jahren geliehen erhalten hat, in 7 c - Gelder, welche frühestens in zehn Jahren zurückzahlbar sind, herbeizuführen."

Die Kläger hatten bereits am 1. Dezember 1953 von der Bayerischen Bauvereinsbank ein unverzinsliches 7 c - Darlehen von 84 000 DM auf drei Jahre erhalten, wobei die Beteiligten davon ausgegangen waren, daß in dem Grundstück lediglich "geförderte Wohnungen" im Sinne des § 7 c EStG errichtet wurden und die Kläger für jede Wohnung den damaligen Höchstbetrag von 7000 DM erhalten sollten. Ende Dezember 1954 stellte die Beklagte der Bauvereinsbank darlehensweise Mittel zur Ablösung der bisherigen 7 c - Gelder zur Verfügung, und zwar nach den Feststellungen des Berufungsgerichts in Höhe von 70 000 DM. Außerdem errichtete die Beklagte ein Konto mit einem Guthaben von 14 000 DM bei der Bank. Beide Beträge wurden bis 1. Dezember 1957 festgelegt. Die Bank zahlte darauf die 84 000 DM, aus denen sie die 7 c - Gelder für die Kläger

- 3 -

zur Verfügung gestellt hatte, an den bisherigen Geldgeber zurück.

Die Kläger nehmen mit der Klage die Beklagte auf Erfüllung ihrer in Nr. V der Zusatzvereinbarung übernommenen Verpflichtung in Anspruch. Sie sind der Auffassung, daß sämtliche Wohnungen des Hauses 7 c - beleihungsfähig seien. Da aber über diese Frage noch ein Verwaltungsrechtsstreit zwischen den Klägern und der Landeshauptstadt München schwebt, der jetzt vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anhängig ist, haben die Kläger ihrem Begehren nur zehn Wohnungen mit je 7000 DM zugrunde gelegt und dementsprechend die Verurteilung der Beklagten verlangt, eine Willenserklärung gegenüber der Bauvereinsbank dahin abzugeben, daß das von der Beklagten der Bank bewilligte Darlehen von 70 000 DM frühestens zum 1. Dezember 1964 gekündigt werden kann.

Das Landgericht hat durch Teilurteil der Klage in Höhe eines Teilbetrages von 63 000 DM stattgegeben, aber die Unkündbarkeit nur bis zum 1. Dezember 1963 begrenzt. Die Entscheidung wegen des Restbetrages von 7000 DM hat es dem Schlußurteil vorbehalten und im übrigen die Klage abgewiesen.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht die Verurteilung auf den Betrag von 56 000 DM beschränkt und hinsichtlich des weiteren, bei dem Berufungsgericht anhängig gewordenen Betrages von 7000 DM das Urteil des Landgerichts aufgehoben und die Sache an dieses zur Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen. Die weitergehende Berufung und die Anschlußberufung, mit der die Kläger ihr Begehren auf Unkündbarkeit des Betrages von 63 000 DM bis zum 1. Dezember 1964 weiterverfolgten, hat das Berufungsgericht zurückgewiesen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Die Revision der Beklagten gegen dieses Urteil ist durch Beschluß des erkennenden Senats vom 29. September 1959 als unzulässig verworfen worden. Die Kläger begehren mit ihrer Revision die Zurückweisung der Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts in vollem Umfange sowie die Feststellung des 1. Dezember 1964 als frühesten Kündigungsstermins. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung der Revision der Kläger.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nur zum Teil begründet.

1. Soweit sie sich dagegen wendet, daß die Tatrichter angenommen haben, die Beklagte sei berechtigt, das von ihr der Bank gegebene Darlehen bereits zum 1. Dezember 1963 und nicht erst zum 1. Dezember 1964 zu kündigen, muß ihr der Erfolg versagt bleiben. Das Berufungsgericht ist zu diesem Ergebnis auf Grund der Erwägung gelangt, die in Nr. V des Zusatzvertrages bestimmte Zehnjahresfrist habe bereits mit dem 1. Dezember 1953 zu laufen begonnen, da die Kläger an diesem Tage das auf drei Jahre befristete 7 c - Darlehen von der Bank erhalten hätten.

Diese Auslegung der Nr. V des Zusatzvertrages wird von der Revision zu Unrecht angegriffen.

a) Entgegen ihrer Ansicht ist sie mit dem Wortlaut des Vertrages nicht unvereinbar. Soll ein auf nur drei Jahre unkündbarer Betrag in einen nunmehr auf zehn Jahre unkündbaren "umgewandelt" werden, so steht es mit dem allgemeinen Sprachgebrauch durchaus in Einklang, als Beginn der Zehnjahresfrist den Tag der ersten Hingabe des Geldes anzunehmen.

b) Ebensowenig läßt sich daraus etwas zu Gunsten der Kläger herleiten, daß die Bauvereinsbank den von der Beklagten nach der Zusatzvereinbarung zur Verfügung zu stellenden Betrag

erst im Dezember 1954 erhalten und das Darlehen des ursprünglichen Geldgebers erst zu dieser Zeit zurückgezahlt hat. Diese Tatsachen, die das Berufungsgericht bei seiner Würdigung des Zusatzvertrages ersichtlich gegenwärtig gehabt hat, brauchten es zu einer anderen Auslegung der hier in Frage stehenden Vertragsbestimmung nicht zu veranlassen. Die Revision läßt außer acht, daß die Parteien nicht die Hingabe neuer Mittel, sondern die "Umwandlung" eines bereits gegebenen Darlehens mit dreijähriger Laufzeit in ein "frühestens in 10 Jahren zurückzuzahlendes" vereinbart haben und es daher sogar naheliegt, als Beginn des zehnjährigen Zeitraumes den Tag der Hingabe des Darlehens durch die Bank anzusehen.

c) Vergeblich ist auch der Versuch der Revision, aus den Vereinbarungen über das Kreditgeschäft zwischen der Beklagten und der Bank Folgerungen zu Gunsten der Kläger zu ziehen. Richtig ist zwar, daß der Inhalt der Rechtsbeziehungen zwischen der Beklagten und der Bank von dem Berufungsgericht nicht näher untersucht worden ist. Hierzu hat aber für das Berufungsgericht auch keine Veranlassung bestanden. Die Revision bemüht sich, die Notwendigkeit einer solchen Betrachtung daraus herzuleiten, daß sie der von der Beklagten in dem Zusatzvertrag übernommenen Garantie einen Inhalt geben will, der in den Feststellungen des Berufungsgerichts keine Stütze findet. Es ist auch nicht einzusehen, weshalb die Beklagte gehindert sein soll, mit der Bank eine Vereinbarung des Inhalts zu treffen, daß die Zehnjahresfrist, bis zu deren Ablauf die Beklagte die der Bank zur Verfügung gestellten Beträge nicht zurückfordern darf, schon vom Zeitpunkt der Auszahlung des Kredits an die Kläger laufen solle; das gilt umsomehr, wenn die Beklagte, wie das Berufungsgericht angenommen hat, den Klägern gegenüber zu einer darüber hinausgehenden Leistung nicht ver-

pflichtet gewesen ist. In der Zeit, als die Beklagte der Bank die Beträge zur Ablösung der ursprünglichen 7 c - Gelder übermittelte, genügte es, um in den Genuß der steuerlichen Vergünstigungen zu gelangen, daß die Darlehen innerhalb von drei Jahren nicht zurückgezahlt, abgetreten oder beliehen wurden. Der hier in Frage stehende Zeitraum, auch wenn er erst von Dezember 1954 ab gerechnet wird, ist aber weit länger als drei Jahre, so daß auf seiten der Beklagten keinerlei Interesse bestanden hat, die von ihr gegebenen 7 c - Gelder noch länger festzulegen. Daß aber die Beklagte den Klägern gegenüber lediglich verpflichtet ist, die "Umwandlung" nur für den Rest der Zeit durchzuführen, der seit der Hingabe der ursprünglichen 7 c - Gelder noch an zehn Jahren fehlt, hat das Berufungsgericht ausdrücklich festgestellt, und es ist bereits ausgeführt, daß diese Feststellung sachlichrechtlich nicht zu beanstanden ist. Zulässige Verfahrensrügen hat die Revision in diesem Zusammenhang nicht erhoben.

d) Die Koordinierungserklärung vom 11. Januar 1955 ergibt nach ihrem Inhalt entgegen der Ansicht der Revision keinerlei Anhaltspunkte für die Beantwortung der Frage, bis zu welchem Zeitpunkt das Darlehen der Beklagten an die Bauvereinsbank unkündbar sein sollte. Es liegt daher kein Rechtsfehler darin, daß das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang auf die erwähnte Erklärung nicht eingegangen ist.

Der von dem Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Landgericht angenommene früheste Kündigungszeitpunkt des Darlehens der Beklagten an die Bauvereinsbank ist somit aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

2. Dagegen kann der Revision im übrigen der Erfolg nicht versagt werden, denn die Ausführungen des Berufungsgerichts,

mit denen es seine Auffassung begründet, daß der Sach- und Streitstand zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht nur eine Entscheidung in Höhe von 56 000 DM, nicht aber wegen der weiteren in den Berufungsrechtszug gediehenen 7000 DM zulasse und daß aus diesem Grunde das Urteil des Landgerichts teilweise aufgehoben und die Sache in diesem Umfange an das Landgericht zurückverwiesen werden müsse, sind rechtlich unhaltbar.

a) Zu Unrecht wendet sich allerdings die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht der bereits erwähnten Nr. V des Zusatzvertrages entnommen hat, die Umwandlungsverpflichtung der Beklagten bestehe nicht schlechthin für den Betrag von 84 000 DM, sondern lediglich insoweit, als das Anwesen der Kläger 7 c - beleihungsfähig sei. Die Ansicht der Revision, daß diese Auslegung im klaren Widerspruch zum Wortlaut der Vereinbarung stehe und deshalb rechtlich fehlsam sei, verdient keine Billigung. Entgegen der von der Revision vertretenen Meinung ist die Auslegung einer in einer Urkunde niedergelegten Bestimmung nicht schon immer dann rechtlich unhaltbar, wenn ihr Wortlaut gegen die von dem Berufungsgericht gegebene Würdigung zu sprechen scheint. Vielmehr ist das Gericht auch zu einer Auslegung befugt, die mit dem Wortlaut nicht in Einklang steht, ihm ist es nämlich durch § 133 BGB ausdrücklich zur Pflicht gemacht, bei der Auslegung den wirklichen Willen des Erklärenden zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdruckes zu haften, und für die Auslegung von Verträgen gilt die Regel des § 157 BGB, daß sie so zu erfolgen hat, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern. Ein Rechtsfehler wäre allerdings dem Berufungsgericht dann vorzuwerfen, wenn es übersehen hätte, daß der Wortlaut des Vertrages gegen die von ihm gegebene Auslegung spricht (BGH Urt.v. 3. Juni 1953 - VI ZR 223/52 - LM ZVG § 57 b Nr. 1). Das ist aber hier nicht der

Fall, denn das Berufungsgericht hat, wie die ausdrückliche Anführung des wesentlichen Wortlauts der Vereinbarung in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils und seine in diesem Zusammenhang angestellten Erwägungen zeigen, den Wortlaut der Vereinbarung nicht außer acht gelassen. Es hat aber zulässigerweise den Wortlaut nicht als entscheidend angesehen, sondern dem Zweck, der mit der Vereinbarung verfolgt wurde, und den Gedankengängen der Parteien bei Abschluß der Vereinbarung das ausschlaggebende Gewicht beigemessen. Diese Darlegungen des Berufungsgerichts lassen somit keinen Rechtsfehler erkennen und halten der Prüfung stand.

b) Dagegen macht die Revision zutreffend geltend, daß das Berufungsgericht zu Unrecht angenommen habe, wegen der bloßen Behauptung der Beklagten, das Anwesen der Kläger sei nur für acht Wohnungen mit je 7000 DM 7 c - beleihungsfähig, sei es nur zur Entscheidung über 56 000 DM befugt und auch das Landgericht habe nur über 56 000 DM, nicht aber über 63 000 DM, entscheiden dürfen. Wie das Berufungsgericht im Tatbestand des angefochtenen Urteils ausdrücklich mitgeteilt hat, ist den Klägern eine endgültige Bescheinigung für neun Wohnungen, also für 9 mal 7000 = 63 000 DM erteilt worden. Die von den Klägern vor den Verwaltungsgerichten anhängig gemachte Anfechtungsklage geht lediglich darum, ob ihnen die Bescheinigung noch für weitere Wohnungen zu erteilen ist. Die Frage, ob sie die Bescheinigung für die neunte Wohnung zu Unrecht erhalten haben und in Wahrheit nur acht Wohnungen des Grundstücks der Kläger 7 c - beleihungsfähig sind, ist zur Zeit also überhaupt nicht Gegenstand des Rechtsstreits vor den Verwaltungsgerichten. Wie das Berufungsgericht selbst ausführt, könnte eine Herabsetzung der 7 c - Beleihungsfähigkeit des Grundstücks auf 56 000 DM in dem anhängigen Verwaltungsrechtsstreit lediglich dann erfolgen,

wenn der Anfechtungsgegner, d.h. die Stadt München, nicht aber die Beklagte als Beigeladene, einen entsprechend begründeten Antrag stellen würde, was sie bisher nicht getan hat. Das Berufungsgericht bezeichnet deshalb auch selbst die Möglichkeit einer solchen Herabsetzung als sehr gering. Bei dieser Sachlage ist aber nicht einzusehen, weshalb das Berufungsgericht gehindert gewesen sein soll, die Frage nach dem Umfang der 7 c - Beleihungsfähigkeit des Grundstücks selbst zu entscheiden, zumal hierüber eine endgültige Bescheinigung von den Verwaltungsbehörden erteilt worden ist. Es handelt sich nämlich in Wahrheit nur um die Entscheidung einer Vorfrage aus einem anderen Rechtsgebiet, wie sie auch sonst in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten häufig erforderlich wird. Es ist aber allgemein anerkannt, daß die ordentlichen Gerichte dazu berufen sind, derartige Vorfragen selbst zu beurteilen. Ob das Berufungsgericht berechtigt gewesen wäre, hinsichtlich der 56 000 DM ein Teilurteil zu erlassen, und bezüglich des weiteren Betrages von 7000 DM das Verfahren bis zur Entscheidung des Verwaltungsrechtsstreits auszusetzen, wie die Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung vorgetragen hat, kann auf sich beruhen, da das Berufungsgericht diesen Weg nicht eingeschlagen hat. Keinesfalls hat ihm aber die Befugnis zugestanden, das Urteil des Landgerichts aufzuheben und die Sache an dieses Gericht zurückzuverweisen.

c) Es kommt weiter hinzu, daß die Kläger ausweislich des Tatbestandes des Berufungsurteils vorgetragen hatten, der Inhaber der Beklagten habe nach seinen eigenen Angaben die beiden ihm vermieteten Wohnungen zweckentfremdet verwendet, wozu er nach den Vereinbarungen der Parteien nicht berechtigt gewesen sei. Auf diese Behauptungen der Kläger, denen die Beklagte nur mit allgemeinen Wendungen entgegen-

getreten war, ist das Berufungsgericht, wie die Revision mit Recht geltend macht, überhaupt nicht eingegangen. Würde aber das entsprechende tatsächliche Vorbringen der Kläger sich als richtig erweisen, so könnte es Tren und Glauben widersprechen, wenn die Beklagte, deren Inhaber nach der Darstellung der Kläger abredewidrig durch Schaffung eines Durchbruchs zwischen den beiden Wohnungen des ersten Obergeschosses und ihre gewerbliche Nutzung die Grundlagen für eine Förderung dieser Wohnungen durch Hingabe von 7 c - Mitteln entzogen hat, daraus Vorteile für sich herleitet. Die Beklagte wird sich vielmehr möglicherweise, falls das Vorbringen der Kläger zutreffend ist, so behandeln lassen müssen, als ob eine Förderung der von ihr innegehaltenen Wohnungen im ersten Obergeschoß des Grundstücks entsprechend § 7 c EStG erfolgen könnte, auch wenn in Wirklichkeit infolge des Verhaltens der Beklagten die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind. Wenn die Beklagte hieraus Nachteile erleiden sollte, muß sie, ein treuwidriges Verhalten vorausgesetzt, diese selbst tragen und kann die Folgen ihrer Handlungsweise nicht auf die Kläger abwälzen. Ohne das entsprechende Vorbringen der Kläger zu prüfen, durfte daher das Berufungsgericht hinsichtlich der 7000 DM keine Entscheidung zum Nachteil der Kläger treffen.

d) Wegen dieser Rechtsfehler kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben, soweit es das Urteil des Landgerichts wegen eines Darlehensbetrages von 7000 DM aufgehoben und die Sache in diesem Umfange an das Landgericht zurückverwiesen hat.

Eine Entscheidung in der Sache selbst ist dem erkennenden Senat nicht möglich, da die endgültige Entscheidung von einer erneuten tatrichterlichen Würdigung abhängt, zu der das Revisionsgericht nicht berufen ist.

3. Mit Rücksicht darauf, daß die Revision der Beklagten als unzulässig verworfen und die Revision der Kläger zum Teil ohne Erfolg geblieben ist, zum anderen Teil aber zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht geführt hat, erscheint es angemessen, die Entscheidung über die gesamten Kosten des Revisionsverfahrens dem Berufungsgericht zu übertragen, denn diese Entscheidung kann besser einheitlich getroffen werden, und es ist unzweckmäßig, sie hinsichtlich einer Quote bereits jetzt zu erlassen, ehe feststeht, wie über den zurückverwiesenen Teil sachlich entschieden werden wird.

Dr. Großmann Dr. Gelhaar Dr. Dorschel Dr. Mezger Dr. Messn