

VIII ZR 67/60

Verkündet am 12. April 1961
Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der I. [REDACTED] Gemeinnützigen Bauverein, eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht in I. [REDACTED], E. [REDACTED] -straße 1, vertreten durch ihren Vorstand, Bürgermeister i.R. Otto P. [REDACTED], Geschäftsführer Karl P. [REDACTED], Kaufmann Werner K. [REDACTED], Rentner Wilhelm M. [REDACTED] und Rentner Karl D. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin, Anschlußberufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Rentner Julius F. [REDACTED] in I. [REDACTED], V. [REDACTED]straße 1, Kläger, Berufungsbeklagten, Anschlußberufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 12. April 1961 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 18. Dezember 1959 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Bauverein S [REDACTED] e.V. in I [REDACTED] (im folgenden als Bauverein bezeichnet) erwarb im Mai 1926 an dem im Eigentum der Stadtgemeinde I [REDACTED] stehenden Grundstück, eingetragen im Grundbuch von I [REDACTED], S [REDACTED] Blatt [REDACTED], ein Erbbaurecht, welches erst im Jahre 2024 endet. Er errichtete auf demselben Grundstück ein Haus, welches sein Mitglied, der Kläger, im Juni 1926 bezog, der dann am 1. Juli 1927 mit dem Bauverein einen "Nutzungsvertrag" abschloß. Dieser Vertrag sollte für die volle Dauer des Erbbaurechts, also ebenfalls bis zum Jahre 2024, Geltung haben (§ 1). Hinsichtlich der Nutzungsvergütung war im wesentlichen bestimmt, daß der Kläger jährlich 2 1/2 % des 3444 RM betragenden Grundstückswertes und für die Überlassung des Wohn- und Stallgebäudes einen Zins zu zahlen hatte, der sich aus den Baukosten, der Belastung und der Amortisation ergab (§ 3). Im übrigen war vereinbart, der Kläger habe "die Mitgliedschaft beim Bauverein durch pünktliche Zahlung der Beiträge und Anerkennung der Satzung zu erhalten" (§ 3 Nr.1). Ein Fünftel der Bausumme sollte bei Übernahme der Wohnung vom Kläger bezahlt werden (§ 3 Nr.2). Ferner übernahm der Kläger die Verpflichtung, das Wohnhaus und seine Nebenanlagen bei der I [REDACTED] Brandkasse gegen Feuerschaden zu versichern, die Prämien an den Bauverein zu entrichten, sowie "Wohnhaus und Stallgebäude dauernd in gutem Zustande zu erhalten und soweit erforderlich zu erneuern". Alle vom Vorstand des Bauvereins festgestellten "Mängel in der Instandhaltung oder auszuführenden Erneuerungen" hatte der Kläger "unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen".

In einem Anhang zu dem Nutzungsvertrage waren die Baukosten auf Grund einer Einzelberechnung mit 10 401,50 RM angegeben. Zur Aufbringung des wesentlich-

sten Teiles dieser Kosten hatte der Bauverein das Erbbaurecht mit Hypotheken belastet. Der bereits erwähnte, dem Vertrage beigefügte Anhang enthielt auch eine genaue Aufstellung der zur Verzinsung der Hypotheken im einzelnen erforderlichen Jahresleistungen, sowie die Angabe der Höhe der Feuerversicherungsprämie. Vorgesehen waren in den für den Anhang verwendeten Vordrucke - wenn auch nicht mit Zahlenangaben ausgefüllt - noch weitere Spalten, in die der vom Kläger zu vergütende Erbbauzins, die Zahlungen zur Tilgung der Baukosten, zur Vergütung der Grundsteuer und einer Verwaltungsgebühr eingetragen werden sollten. Entsprechend dieser Aufstellung im Anhang zum Nutzungsvertrag erteilte der Bauverein dem Kläger in den folgenden Jahren jeweils Abrechnung über die monatlich als Nutzungsvergütung zu leistenden Zahlungen. Aus den vom Kläger für die Jahre 1928, 1930, 1936 und 1939 zu den Akten eingereichten Belegen sind jeweils voneinander abweichende Beträge ersichtlich, welche vom Bauverein als Nutzungsvergütung in Anspruch genommen und vom Kläger auch bezahlt worden sind.

Der Bauverein, dessen ursprüngliche Satzung bereits die Bestimmungen enthielt, der Verein verfolge den Zweck, in gemeinnütziger Weise den Bau von Wohnungen zu fördern (§ 2 Abs.1), und er werde aus den verfügbaren Mitteln ständig neue Häuser errichten (§ 4 Abs.4), wurde nach Inkrafttreten der Verordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930, siebenter Teil, Kapitel III, Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen - RGBI I 593 - (Gemeinnützigkeitsverordnung) als gemeinnützig anerkannt. Er änderte am 19. Februar 1934 seine Satzung im Hinblick auf die Vorschriften der Gemeinnützigkeitsverordnung, indem er u.a. bei der Festlegung des Vereinszweckes in § 2 der neuen Satzung bestimmte, der Verein dürfe nur die in der Gemeinnützigkeitsverordnung

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



vom 1. Dezember 1930 und ihren Ausführungsbestimmungen bezeichneten Aufgaben übernehmen und in § 5 Abs.2 normierte, diejenigen Mitglieder, welche ein Haus oder eine Wohnung erhielten, hätten einen Vertrag abzuschließen, welcher die beiderseitigen Rechte und Pflichten unter Beachtung der Gemeinnützigkeitsverordnung und ihrer Ausführungsvorschriften enthalte.

Durch eine weitere im Jahre 1939 vorgenommene Satzungsänderung erhielt § 12 Absatz 2 folgende Fassung:

Der Nutzungsvertrag ist nach einem von der zuständigen Landesbehörde genehmigten Muster abzuschließen; wesentliche Abweichungen davon sind nicht gestattet. Die jeweilige Nutzungsgebühr wird nach den von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen anzuwendenden Verwaltungsgrundsätzen unter Beachtung der Vorschriften der Gemeinnützigkeitsverordnung und ihrer Ausführungsbestimmungen vom Vorstand und Beirat in gemeinsamer Sitzung festgesetzt.

Durch Beschluß vom 19. Dezember 1940 löste sich der Bauverein auf, nachdem er vorher seinen nutzungsberechtigten Mitgliedern durch ein Rundschreiben mitgeteilt hatte, die Berechnung der Nutzungsgebühr ergebe denselben Betrag wie bislang, und nachdem er alsdann sein gesamtes Vermögen auf die Beklagte übertragen hatte.

Die Beklagte hat dem Kläger in der Folgezeit keine Abrechnungen übersandt. Dagegen hat der Kläger die Nutzungsentschädigung laufend gezahlt. Zur Zeit zahlt er nach zweimaliger Erhöhung im Jahre 1952 und 1953 eine monatliche Vergütung von 45,38 DM.

Erst im Jahre 1957 ist der Kläger an die Beklagte mit dem Verlangen herangetreten, über die Verwendung der bisherigen Zahlungen Rechnung zu legen und darüber Auskunft zu erteilen, wie sich die Nutzungsentschädigung berechne.

Im ersten Rechtszuge hat der Kläger die diesem Begehren entsprechenden Anträge gestellt.

Die Parteien haben im wesentlichen darüber gestritten, ob der Nutzungsvertrag vom 1. Juli 1927 durch seine spätere Handhabung, durch die verschiedenen Satzungsänderungen und durch den Eintritt des Klägers als Genossen in die beklagte Genossenschaft dahin abgeändert worden ist, daß der Kläger einen feststehenden Mietzins zu zahlen habe.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Rechnungslegung und zur Auskunftserteilung verurteilt. Diese hat Berufung eingelegt. Darauf hat der Kläger im Wege der Anschlußberufung seinen Antrag wie folgt geändert:

1. festzustellen, daß die Beklagte nur berechtigt ist - und zwar seit Vertragsbeginn (27. Februar 1926) - die sich aus § 3 des Nutzungsvertrages vom 1.7.1927 in Verbindung mit dessen Anhang ergebende Nutzungsentschädigung von dem Kläger zu fordern,
2. die Beklagte zu verurteilen, Auskunft darüber zu erteilen, wie sich die von dem Kläger an die Beklagte zu zahlende Nutzungsentschädigung für das Grundstück in L. [REDACTED], V. [REDACTED]straße [REDACTED], unter Berücksichtigung der vorstehenden Feststellung errechnet.

Das Oberlandesgericht hat unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten den Anträgen des Klägers entsprochen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihr Begehren auf Abweisung der Anträge des Klägers weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Die Revision rügt, im Urteilsausspruch des Berufungsurteils fehle eine klare Stellungnahme zu dem dem Kläger vom Landgericht zuerkannten Anspruch auf Rechnungslegung. Sie meint, es sei keine erschöpfende Be-

handlung der Prozeßanträge, wenn das Berufungsgericht nur noch über den vom Kläger im zweiten Rechtszuge gestellten Antrag auf Feststellung, daß die Nutzungsent-schädigung ausschließlich nach dem Vertrage vom 1. Juli 1927 berechnet werden dürfe, befunden habe, ohne die im Urteil des Landgerichts ausgesprochene Verurteilung der Beklagten zur Rechnungslegung ausdrücklich aufzuheben. Sie vermißt auch eine Begründung dafür, daß die Berufung der Beklagten gegen diesen Teil des landgerichtlichen Urteils zurückgewiesen worden ist, und will darin einen Verstoß gegen § 551 Nr.7 ZPO erblicken.

Diese Verfahrensrüge der Revision muß ohne Erfolg bleiben. Es ist kein Widerspruch, wenn das Berufungsgericht die Berufung der Beklagten gegen das landgerichtliche Urteil in vollem Umfange zurückgewiesen hat, obwohl es durch die Neufassung des landgerichtlichen Urteilsausspruches eindeutig zu erkennen gegeben hat, daß die Verurteilung der Beklagten zur Rechnungslegung nicht bestehen bleiben sollte. Die Berufung der Beklagten hatte zwar die Aufhebung des Urteils des Landgerichts zum Ziele. Nachdem aber der Kläger einen Teil seines ursprünglichen Antrags im Wege der Anschlußberufung geändert und das Berufungsgericht hierin eine nach § 268 Nr.2 ZPO zulässige Klageerweiterung gesehen hatte, ging der Streit der Parteien nur noch über den geänderten Antrag des Klägers. Da das Berufungsgericht aber den geänderten Anträgen des Klägers stattgegeben hat, hat es damit im Ergebnis auch die Berufung der Beklagten in vollem Umfange zurückgewiesen. Damit erledigt sich auch die auf § 551 Nr.7 ZPO gestützte Rüge der Revision, es fehle an einer Begründung für diesen Teil des Urteilsausspruches. Denn die Begründung der angefochtenen Entscheidung, daß die Berufung der Beklagten auch insoweit zurückgewiesen werde, als sie sich ursprünglich gegen deren Verurteilung zur Rechnungslegung

richtete, ist in den oben erörterten Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten, daß der Übergang vom Rechnungslegungsverlangen zum Feststellungsantrag als eine zulässige Klageerweiterung aufzufassen sei. Eines dahingehenden ausdrücklichen Ausspruches, daß das landgerichtliche Urteil aufgehoben werde, soweit die Beklagte zur Rechnungslegung verurteilt war, bedurfte es entgegen der Ansicht der Revision nicht, vielmehr ist in der Fassung des Berufungsurteils, daß das angefochtene Urteil abgeändert und neu gefaßt werde, eine Aufhebung der Verurteilung zur Rechnungslegung enthalten. Die "Neufassung" läßt hierüber keinen Zweifel. Da die ursprüngliche Verurteilung der Beklagten zur Rechnungslegung nicht wieder in dem neugefaßten Urteilsausspruch aufgenommen worden ist, ist eindeutig klargestellt, daß dieser Teil des landgerichtlichen Urteilsausspruchs nicht mehr gilt.

Nach alledem ist nicht anzuerkennen, daß das Berufungsgericht die Anträge der Parteien nicht erschöpfend behandelt, sie widersprüchsvoll beschieden, oder seine Entscheidung nicht klar genug gefaßt hätte.

II. Rechtsirrtumsfrei und auch unbeanstandet von der Revision hat das Berufungsgericht das in § 256 ZPO für die Zulässigkeit einer Feststellungsklage vorausgesetzte rechtliche Interesse an der von dem Kläger begehrten Feststellung bejaht. Es hat auch zutreffend erwogen, wäre der Nutzungsvertrag entsprechend einem Vorbringen der Beklagten durch Kündigung vorzeitig beendet worden, so hätte das rechtliche Interesse allenfalls für die Zukunft verneint werden können. Es ist jedoch ohne Rechtsverstoß auf diese Frage nicht weiter eingegangen, da es, was aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist, den Nutzungsvertrag dahin ausgelegt hat, die Vertragsparteien hätten auf alle Fälle vereinbaren wollen,

daß der Nutzungsvertrag für die Lebenszeit des Klägers unkündbar sein solle. Eine solche Vereinbarung ist aber nach § 567 Satz 2 BGB rechtsgültig. Bei dieser Sachlage brauchte das Berufungsgericht auch nicht auf die Frage einzugehen, ob einer etwaigen Kündigung der Beklagten nicht schon die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes entgegenstehen.

III. 1. die vom Berufungsgericht in seinem Urteilsauspruch getroffene Feststellung entspricht wörtlich dem Antrage des Klägers. Danach soll die Beklagte nur eine solche Nutzungsentschädigung fordern dürfen, wie sie sich aus § 3 des Vertrages vom 1. Juli 1927 in Verbindung mit dessen Anhang ergibt. Das Berufungsgericht hat dabei in seiner Urteilsbegründung nicht übersehen, daß die Parteien dem Nutzungsvertrage eine verschiedene Auslegung geben wollen. Die Beklagte hat nämlich die Ansicht verfochten, schon aus dem Vertrage selbst und seinem Anhange, insbesondere aber im Zusammenhang betrachtet mit den zur Zeit des Vertragsschlusses geltenden Satzungsbestimmungen des Bauvereins ergebe sich, daß der Kläger von vornherein eine Miete habe zahlen sollen, die von der fortschreitenden Tilgung der auf dem Erbbaurecht ruhenden Belastungen habe unabhängig sein sollen. Dagegen hat der Kläger den Standpunkt vertreten, die Nutzungsentschädigung habe sich nur nach den Selbstkosten der Beklagten bemessen und sich daher nach Tilgung der Belastungen mindern sollen.

Bei dieser Sachlage konnte - und das hat das Berufungsgericht auch richtig erkannt - die vom Kläger begehrte Feststellung nur dann eine Klärung der Rechtslage bringen, wenn das Berufungsgericht in den Entscheidungsgründen auch zum Ausdruck brachte, in welchem Sinne § 3 des Vertrages zu verstehen ist. Eine solche Ausle-

gung hat das Berufungsgericht auch gegeben. Sie ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Ohne Rechtsverstoß hat das Berufungsgericht aus den Bestimmungen der §§ 3, 5 und 7 des Vertrages und aus dessen Anhang entnommen, daß der Kläger verpflichtet sei, einen festen Zinssatz für die Überlassung von Grund und Boden zu entrichten, die Reparaturen des Hauses, die Grundsteuer und die Feuerversicherungsprämie zu tragen, sowie für die Überlassung des Wohn- und Stallgebäudes eine Entschädigung zu zahlen, deren Höhe sich aus den Baukosten, den Belastungen und der Amortisation ergebe. Da somit auch die Amortisation der Belastungen einen Rechnungsfaktor für die Ermittlung der Nutzungsentschädigung bilde, so hat das Berufungsgericht erwogen, könnten die Belastungen bei der Bemessung der Nutzungsentschädigung nur insoweit berücksichtigt werden, als sie noch nicht getilgt seien. Es hat aus dieser Erwägung heraus den Rechtsstandpunkt des Klägers gebilligt, daß die Nutzungsentschädigung sich ermäßigen müsse, sobald die Tilgung eines Grundpfandrechtes eingetreten sei.

Die weiteren Erwägungen des Berufungsgerichts, daß auch eine Betrachtung der genannten Vertragsklauseln im Zusammenhang mit den übrigen Vertragsbestimmungen dieses Ergebnis nicht beeinflussen könne, halten ebenfalls einer rechtlichen Nachprüfung stand. Das gilt in erster Reihe von der Bestimmung des § 9 des Nutzungsvertrages, durch welche dem Bauverein gestattet worden ist, das Erbbaurecht über die beim Vertragsabschluß bestehenden Belastungen hinaus erneut zu belasten. Die Erwägung des Berufungsgerichts, daß der Kläger für die Tilgung einer solchen etwaigen Belastung nach dem Vertrage grundsätzlich nicht aufzukommen brauche, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Jedenfalls läßt die diesem Gedankengang ersichtlich zugrunde liegende Auffassung des Beru-

5

funungsgerichts, daß sich aus der genannten Bestimmung nichts dafür herleiten lasse, die Benutzungsvergütung müsse bis zum Ende der Benutzungszeit immer gleich bleiben, keinen Rechtsirrtum erkennen. Kein Rechtsfehler ist es aber auch, wenn das Berufungsgericht aus dem Umstande, daß in § 3 Nr.5 des Nutzungsvertrages für den Fall, daß der Kläger über das vorgesehene Maß hinaus zusätzliches Eigenkapital zur Verfügung stellen würde, eine Vereinbarung über die Ermäßigung der Nutzungsvergütung vorgesehen wird, nicht den Schluß gezogen hat, auch die auf der fortschreitenden Tilgung der Belastungen beruhende Ermäßigung der Nutzungsvergütung trete nicht von selbst ein, sondern setze ebenfalls eine Vereinbarung der Vertragsparteien voraus. Nicht zu beanstanden sind ferner die Erwägungen des Berufungsgerichts, daß auch der Inhalt der §§ 11 und 12 des Vertrages dem von ihm gefundenen Ergebnis nicht entgegenstehen. Denn es ist nicht anzuerkennen, daß Bestimmungen, welche dem Kläger für den Fall der Vertragsbeendigung einen Anspruch auf Ersatz für etwa errichtete Gebäude und Anlagen gewähren, nicht dagegen einen solchen auf Erstattung der bisher geleisteten Nutzungsvergütung, zwingend zu dem Schlusse führen müßten, diese Nutzungsvergütung dürfe nach dem Sinn des Vertrages trotz der fortschreitenden Minderung der Grundstückslasten die anfängliche Höhe niemals unterschreiten.

Auch darin ist dem Berufungsgericht beizutreten, daß die zur Zeit des Vertragsschlusses geltenden Satzungsbestimmungen des Bauvereins keinen Anhaltspunkt bieten, der zwingend zu einem anderen Sinngehalt des § 3 Nr.3 führen müßte. Allerdings war in § 2 der ursprünglichen Satzung bestimmt, daß der Verein in gemeinnütziger Weise den Bau von Wohnungen fördern wolle; da es aber im Jahre 1926 keine Vorschriften gab, die einem gemeinnützigen Bauverein bei der Überlassung von Wohnungen bestimmte Preise vorgeschrieben hätten, läßt sich auch die ur-

sprüngliche Satzung des Bauvereins nicht für ein von der Auslegung des Berufungsgerichts abweichendes Ergebnis heranziehen.

Wenn auch die Überlassung des Grundstücks mit Wohn- und Staßgebäude gegen Erstattung der Selbstkosten und Zahlung einer Verwaltungsgebühr, wie das Berufungsgericht zutreffend erwogen hat, auf die Verschaffung des wirtschaftlichen Eigentums hinausläuft, so bietet auch dieses Ergebnis kein rechtliches Hindernis für die vom Berufungsgericht für richtig gehaltene Auslegung. Denn die Einräumung von solchen Vorteilen an einen nur schuldrechtlich Nutzungsberechtigten, die diesem praktisch für eine begrenzte Zeit wirtschaftlich die Stellung eines Eigentümers verleihen, ist nur insoweit rechtlich unmöglich, als sie gegen zwingende Vorschriften verstößt. Ob hier § 567 BGB in zeitlicher Hinsicht eine Schranke bietet, kann dahingestellt bleiben. Jedenfalls standen einer Vereinbarung, die als Miete nur die Abwälzung der Selbstkosten auf den Nutzungsberechtigten vorsieht, zur Zeit des Vertragsschlusses keine entgegenstehenden Vorschriften zwingenden Rechts entgegen.

Auch die Revision bringt in dieser Hinsicht nichts Stichhaltiges vor. Die von ihr ohne nähere Begründung vertretene Auffassung, ein nur wirtschaftliches Eigentum gebe es in rechtlicher Hinsicht nicht, geht an dem Kern der Frage vorbei. Sie verkennet den Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, das lediglich erwogen hat, es sei der Wille der Vertragsparteien gewesen, den Kläger in wirtschaftlicher Beziehung wie einen Eigentümer zu stellen, d.h. ihm hinsichtlich der zur Nutzung aufzubringenden Mittel dieselben Vorteile einzuräumen. Daß aber die Übernahme einer solchen schuldrechtlichen Verpflichtung des Bauvereins rechtlich möglich war, bedarf nach den

vorangehenden Erörterungen keiner weiteren Darlegung. Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe zu Unrecht angenommen, der Bauverein habe dem Kläger die Übertragung des Erbbaurechts versprochen, geht ins Leere. Denn etwas derartiges hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Es hat, wie dargelegt, nur erwogen, daß die Verschaffung solcher Vorteile, die auf ein wirtschaftliches Eigentum hinausliefen, rechtlich wirksam vereinbart werden könne.

Da der vom Berufungsgericht verwendete Begriff eines wirtschaftlichen Eigentums somit überhaupt keine Verankerung im Sachenrecht haben sollte, das Berufungsgericht vielmehr rechtsirrtumsfrei von einer nur schulrechtlichen Stellung des Klägers ausgegangen ist, kann die Revision mit dem weiteren Hinweis ebenfalls keinen Erfolg haben, daß die im Vertrage enthaltene Bezugnahme auf die mietrechtlichen Bestimmungen der §§ 535 ff BGB der Betrachtungsweise des Berufungsgerichts entgegenständen. Da das Berufungsgericht, wie bereits ausgeführt, den Sinngehalt des Nutzungsvertrages anhand der bei Vertragsschluß geltenden Satzung des Bauvereins erwogen hat, geht auch die Rüge der Revision fehl, im Berufungsurteil sei dem Umstande nicht Rechnung getragen worden, daß sich der Kläger in § 3 Nr. 1 des Nutzungsvertrages zur Anerkennung der Satzung verpflichtet habe. Das Berufungsgericht hat auch den § 4 der ursprünglichen Satzung nicht, wie die Revision meint, rechtsirrtümlich ausgelegt. Denn wenn sich auch der Bauverein an dieser Stelle die Vorschrift gegeben hatte, aus den verfügbaren Mitteln ständig neue Häuser zu errichten, so war er doch im Einzelfalle nicht gehindert, eine von ihm erstellte Wohnung unter Verzicht auf Gewinn zur Benutzung abzugeben, zumal er von den Nutzungsberechtigten eine Verwaltungsgebühr erhoben hat, ihm die Vereinsbeiträge

zugeflossen sind und in § 5 Abs. 2 der Satzung, wie bereits ausgeführt wurde, vorgesehen war, daß der Verein zusätzliche Staats- und Gemeindemittel erhalten würde.

2. Vergebens bekämpft die Revision die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der Nutzungsvertrag auch nicht durch die spätere Handhabung, insbesondere auch nicht durch die Änderung der Satzung des Bauvereins oder durch den Eintritt des Klägers als Genossen in die beklagte Genossenschaft, beeinflußt worden ist.

a) In erster Reihe bemängelt die Revision, das Berufungsgericht habe zwar erwogen, die Beklagte sei im Jahre 1940, ohne einen Nutzungsvertrag mit dem Kläger abzuschließen, in die Rechte und Pflichten ihres Rechtsvorgängers, des Bauvereins, eingetreten, es habe aber außer acht gelassen, daß die Beklagte dem Kläger und den sich in derselben Lage befindlichen Genossen durch Rundschreiben vom 20. Juni 1940 mitgeteilt habe, die für 1939 erstellte Rechnung gelte weiter. Damit sei, so meint die Revision, für den Kläger klargestellt worden, in welcher Höhe die Beklagte die Nutzungsentschädigung in den folgenden Jahren bemessen habe. Da der Kläger gegen diese Art der Abrechnung keine Einwendungen erhoben habe, müsse sein Verhalten als Zustimmung zu einer Vertragsänderung angesehen werden.

Die Ansicht der Revision ist indes nicht zu billigen. Die Fassung und der Zusammenhang der Urteilsgründe lassen erkennen, daß das Berufungsgericht die von der Revision gerügten Umstände nicht übersehen hat. Es ist auch kein Rechtsfehler, wenn es daraus nicht den völlig fernliegenden Schluß gezogen hat, der Kläger habe durch konkludentes Handeln einer Änderung des Nutzungsvertrages zugestimmt. Vielmehr ist der Auffassung des Berufungsgerichts beizutreten, die Anforderung einer seit

1939 gleichbleibenden Nutzungsvergütung seitens der Beklagten und deren Zahlung durch den Kläger stelle immer noch eine Abrechnung auf dem Boden des ursprünglichen Nutzungsvertrages dar. Diese Auffassung ist schon aus dem Grunde gerechtfertigt, weil der Beklagte eine Senkung der Nutzungsentschädigung erst in dem Zeitpunkte erwarten konnte, in welchem erstmals eine Belastung des Erbbaurechts getilgt sein würde. Hinzukommt, daß das Berufungsgericht, wie bereits erörtert wurde, was aber die Revision an dieser Stelle außer acht läßt, den Vertrag vom 1. Juli 1927 ohne Rechtsirrtum dahin ausgelegt hat, dem Kläger habe die wirtschaftliche Stellung eines Eigentümers eingeräumt werden sollen, soweit das im Wege schuldrechtlicher Vereinbarungen überhaupt möglich war. Wenn sich daran durch den Eintritt der Beklagten in die Rechte und Pflichten des Bauvereins hätte etwas ändern sollen, hätte es einer ausdrücklichen Absprache, wenn nicht sogar des Abschlusses eines neuen Nutzungsvertrages bedurft. Die bloße Weiterzahlung der Nutzungsvergütung von 1939 zwingt keineswegs zu der Annahme, daß damit ein reiner Mietvertrag mit einer festen unveränderlichen Mietzinszahlung zustande gekommen sei, und daß die bisherigen für die Höhe der Nutzungsvergütung ausdrücklich und schriftlich festgelegten Berechnungsfaktoren fortgefallen seien. Dem steht schon der Umstand entgegen, daß der Kläger nach Treu und Glauben der Ansicht sein durfte und nach dem Sinn der Ausführungen des Berufungsgerichts auch gewesen ist, eine Weiterzahlung der Nutzungsvergütung in gleichbleibender Höhe könne ihm nach einer etwaigen Tilgung der einen oder anderen Belastung nur nützlich sein, weil dadurch eine raschere Tilgung der übrigen Belastungen eintreten würde.

b) Ebenso erfolglos greift die Revision die Auffassung des Berufungsgerichts an, der Nutzungsvertrag vom

1. Juli 1927 sei auch durch die im Hinblick auf die Gemeinnützigkeitsverordnung vom 2. Dezember 1930 (siehe VO zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930, siebenter Teil, Kapitel III, Gemeinnützigkeit von Wohnungen - RGBI I 593) vorgenommenen Satzungsänderungen des Bauvereins unbeeinflusst geblieben.

Der Revision ist zuzugeben, daß § 5 Abs.2 der neuen Satzung des Bauvereins vom 19. Februar 1934 die Bestimmung enthält, daß diejenigen Mitglieder, denen ein Haus oder eine Wohnung zugeteilt wird, einen Vertrag abzuschließen haben, der die beiderseitigen Rechte und Pflichten unter Berücksichtigung der Gemeinnützigkeitsverordnung und ihrer Ausführungsbestimmungen anzugeben hat. Diese Bezugnahme auf die Gemeinnützigkeitsverordnung weist aber, was die Revision nicht genügend berücksichtigt, in die Zukunft. Aus ihrer Fassung ist, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, nicht zu entnehmen, daß auch diejenigen Mitglieder, mit denen bereits Nutzungsverträge abgeschlossen waren, sich den neuen Gemeinnützigkeitsbestimmungen zu unterwerfen hätten. Es ist daher nicht von Erheblichkeit, daß nach § 7 der Gemeinnützigkeitsverordnung das Wohnungsunternehmen Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen durfte (s. Verordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930, siebenter Teil, Kapitel III § 7 und Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Februar 1940 - RGBI I 438 - § 7) und daß die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen durch die neuen Vorschriften gezwungen werden sollten, die Mieten so zu kalkulieren, daß die Rentabilität gewährleistet würde (vgl. Meier/Draeger, Die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, 1931, S.78). Es ist auch nicht einzusehen, warum der Kläger, wie die Revision meint, arglistig handeln sollte, wenn auch er die geänderte Satzung des Bauver-

eins, welcher diejenige der Beklagten in den hier in Frage kommenden Punkten im wesentlichen entspricht, in dem erörterten Sinne verstanden hat und versteht und nicht den Schluß daraus ziehen will, die Mitglieder des Bauvereins und späteren Genossen der Beklagten hätten verpflichtet werden sollen, sich eine Abänderung der bereits bestehenden Nutzungsverträge gefallen zu lassen.

Ist somit davon auszugehen, daß weder die geänderten Satzungsbestimmungen des Bauvereins noch die Satzung der beklagten Genossenschaft den Inhalt derjenigen Nutzungsverträge, die vor Erlaß der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 2. Dezember 1930 abgeschlossen waren, berührt haben, sondern sich nur auf zukünftige Nutzungsverträge beziehen, so kommt es nicht mehr auf die Frage an, ob eine Änderung bestehender Verträge durch Satzungsänderungen ohne Zustimmung des betroffenen Nutzungsberechtigten rechtlich überhaupt möglich ist (die Frage wird in dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 10. November 1954 - II ZR 299/53 = BGHZ 15, 177, 182 verneint). Deshalb ist es auch rechtlich unerheblich, daß sich der Kläger in § 3 Nr. 1 des Nutzungsvertrages vom 1. Juli 1927 ausdrücklich verpflichtet hat, die Satzungen des Bauvereins anzuerkennen, und daß er später der beklagten Genossenschaft als Genosse beigetreten ist.

3. Vergeblich bekämpft die Revision auch den Standpunkt des Berufungsgerichts, die Beklagte könne die Nutzungsentschädigung nicht etwa nach Maßgabe des Ersten Bundesmietengesetzes erhöhen. - Die Beklagte hatte nämlich durch Erklärung vom 10. August 1955 gemäß § 18¹ BMG die Erhöhung der Nutzungsentschädigung bis zur preisrechtlich zulässigen Höhe verlangt. - Es kann dahingestellt bleiben, ob der Auffassung des Berufungsgerichts

entsprechend das Erste Bundesmietengesetz überhaupt keine Anwendung finden kann, weil sich die Vergütung abgesehen von der dem Kläger obliegenden Zahlung einer Verwaltungsgebühr nur nach den Selbstkosten der Beklagten zu bestimmen hat. Einer einseitigen Erhöhung des Mietzinses durch einfache Erklärung der Beklagten steht auf alle Fälle die Bestimmung des § 19 Abs.1 1.BMG entgegen, welche dem Vermieter eine einseitige Erhöhung des Mietzinses verbietet, wenn die Erhöhung der Miete auch für den Fall der preisrechtlichen Zulässigkeit durch ausdrückliche Vertragsbestimmung ausgeschlossen ist, oder sich der Ausschluß aus den Umständen ergibt. Die Besonderheit des Nutzungsvertrages vom 1. Juli 1927 besteht aber, wie schon mehrfach dargelegt, gerade darin, daß die Beklagte dem Kläger neben einer angemessenen Verwaltungsgebühr nur die Selbstkosten (Zins- und Tilgungsraten) in Rechnung stellen und darüber hinaus nur verlangen darf, daß der Kläger die Reparaturkosten, die Feuerversicherungsprämie und andere Nebenkosten trägt, alles Leistungen des Klägers, die, wären sie von der Beklagten vorzulegen, ebenfalls als auf den Kläger überwälzbare Selbstkosten in Erscheinung treten würden. Bei dieser Sachlage muß ein vertraglicher Ausschluß der einseitigen Mieterhöhung im Sinne des § 19 Abs.1 1.BMG angenommen werden. Denn eine solche einseitige Mieterhöhung ist mit einer Vereinbarung, daß sich die Nutzungsentschädigung im wesentlichen nach den Selbstkosten des "Vermieters" bemisst, unvereinbar.

5. Steht aber fest, daß die Beklagte grundsätzlich an die ursprüngliche Vereinbarung gebunden bleibt, wonach ihr lediglich - abgesehen von der Erhebung einer Verwaltungsgebühr - gestattet ist, ihre Selbstkosten

auf den Kläger abzuwälzen, so scheidet auch der von der Revision des weiteren zur Stützung ihrer Auffassung herangezogene Gesichtspunkt des Wegfalls der Vertragsgrundlage aus. Jedenfalls kann die nach Abschluß des Nutzungsvertrags eingetretene Veränderung der Gesetzgebung auf dem Gebiete der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen für sich allein betrachtet die Anwendung dieser Grundsätze nicht rechtfertigen, da sie, wie oben erörtert, nur Richtlinien für neu abzuschließende Verträge gibt. Die Beklagte hätte daher, um die Voraussetzungen dafür darzutun, den Kläger treffe, indem er an dem ursprünglichen Verträge festhalte, der Vorwurf einer unzulässigen Rechtsausübung, Umstände vortragen müssen, die das Festhalten am Verträge als einen groben Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben und des redlichen Geschäftsverkehrs hätten erscheinen lassen. Solche Umstände sind jedoch nicht erkennbar und werden auch von der Revision nicht geltend gemacht.

IV. Nach alledem besteht die ursprüngliche durch den Nutzungsvertrag vom 1. Juli 1927 zwischen den Parteien begründete Rechtslage weiter. Da die Beklagte von ihr abweichen will und sich auch einer Berechtigung hierzu berührt, ist dem Kläger ein Anspruch auf Feststellung erwachsen, daß die Beklagte verpflichtet ist, die bisherigen Leistungen des Klägers nach Maßgabe dieses Vertrages zu verrechnen und auch in Zukunft die dem Kläger obliegende Nutzungsentschädigung auf derselben Grundlage zu bemessen. Der Feststellungsantrag erweist sich daher als begründet.

Das Berufungsgericht hat dem Kläger aber auch zu Recht einen Anspruch auf Auskunft darüber zuge-

billigt, wie sich die von ihm zu zahlende Nutzungsentschädigung unter Zugrundelegung der vorstehend erörterten Rechtslage errechnet. Nach ständiger Rechtsprechung ist schon auf Grund der allgemeinen Grundsätze des Bürgerlichen Rechts (§§ 157, 242 BGB) ein Anspruch auf Auskunft gegeben, wenn die zwischen den Parteien bestehenden Rechtsbeziehungen es mit sich bringen, daß der Anspruchsberechtigte in entschuldbarer Weise über das Bestehen oder den Umfang seines Rechts im Ungewissen ist, und wenn der Verpflichtete in der Lage ist, unschwer Auskunft zu erteilen (BGHZ 10,385; Urteil des BGH vom 2. April 1957 - VIII ZR 60/56 = NJW 1957,1026). Derselbe Grundsatz muß aber auch gelten, wenn, wie vorliegend, bei einem langdauernden Nutzungsvertrage der Schuldner der Nutzungsentschädigung in Ungewißheit über die Berechnung seiner Leistung geraten ist, und wenn die übrigen von der Rechtsprechung herausgestellten Voraussetzungen gegeben sind. Hier steht ein unbestreitbares Bedürfnis des Klägers im Vordergrund, Klarheit darüber zu gewinnen, in welcher Höhe die der Beklagten zustehende Verwaltungsgebühr in Vergangenheit und Zukunft veranschlagt werden soll, und in welcher Höhe bereits eine Tilgung der Belastungen eingetreten ist. Der Kläger kann sich diese Kenntnis nicht anders als durch eine Auskunft seitens der Beklagten verschaffen, weil die Grundbucheintragungen nichts darüber besagen, in welcher Höhe die Belastungen und die Hypothekengewinnabgabe im Innenverhältnis der Parteien als getilgt anzusehen sind, die Beklagte aber hierüber unterrichtet sein muß. Zu Unrecht hat die Revision in der mündlichen Verhandlung den Standpunkt vertreten, die Beklagte sei nicht in der Lage,

diese Feststellungen für die Zeit ihres Rechtsvorgängers zu treffen, zumindest sei ihr nicht zuzumuten, die erforderlichen Unterlagen für diese Zeit beizuschaffen. Zutreffend weist das Berufungsgericht indes darauf hin, daß die Unterlagen über die Zahlungen des Klägers - über deren Höhe nach Lage der Sache kaum eine Meinungsverschiedenheit zwischen den Parteien bestehen kann - vorhanden sein müssen, und daß es im übrigen nicht darauf ankommt, wie die Beklagte und ihr Rechtsvorgänger die Zahlungen tatsächlich verrechnet haben, sondern daß es sich vielmehr nur darum handele, rein rechnerisch zu bestimmen, in welcher Höhe bei richtiger Verrechnung der Zahlungen etwaige Belastungen des Erbbaurechts oder etwaige Verpflichtungen aus dem Gesichtspunkt der Hypothekengewinnabgabe dem Kläger noch angelastet werden dürfen. Bei dieser Sachlage ist somit nicht anzuerkennen, daß die Erteilung der vom Kläger begehrten Auskunft für die Beklagte unzumutbar wäre.

V. Vergeblich rügt die Revision desweiteren, das Landgericht hätte dem Kläger im Hinblick auf die im zweiten Rechtszuge erfolgte Antragsänderung gemäß § 92 ZPO einen Teil der Kosten des Rechtsstreits auferlegen müssen. Für die Anwendung des § 92 ZPO ist indes, da der Kläger in vollem Umfang obgesiegt hat, kein Raum. Daß das Berufungsgericht, was in seinem Ermessen lag, den Kläger auch nicht unter Anwendung des § 96 ZPO an der Kostentragung beteiligt hat, läßt ebenfalls keinen Rechtsverstoß erkennen, wird auch von der Revision nicht bemängelt.

Nach alledem hält das angefochtene Urteil in jeder Beziehung der rechtlichen Nachprüfung stand. Die Revision der Beklagten ist daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr.Gelhaar Dr.Spieler Dr.Dorschel Dr.Mezger Dr.Messner