

2345 083

Nicht für das Nachschlagewerk !
Nicht für die Amtliche Sammlung !

Gesetz: BerechnungsVO vom 20. November 1950 (BGBl 753)

Rechtssatz: Ausserhalb des gesetzlichen Anwendungsbereichs
der BerechnungsVO vom 20. November 1950 (BGBl 753) steht es den Beteiligten frei, wie sie die
Wirtschaftlichkeit von Wohnraum berechnen wollen.

Aktenzeichen: VII ZR 302/56

Urteil des BGH vom 19. September 1957

OLG Schleswig

VII ZR 302/56

Verkündet am 19. Sept. 1957
Woitscheck, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Architekten Fritz Kr[REDACTED] in K[REDACTED], Bl[REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers,
Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Erben des am 17. November 1956 verstorbenen Uhrmacher-
meisters Carl B[REDACTED]

1. Fräulein Christel B[REDACTED], K[REDACTED], W[REDACTED]strasse [REDACTED],

2. Uhrmachermeister Karl-Heinz B[REDACTED], Bad D[REDACTED], R[REDACTED]

Beklagte, Berufungsbeklagte,
Berufungskläger und Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 19. September 1957 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Glanzmann und der Bundesrichter Riet-
schel, Dr. Winkelmann, Erbel und H. Meyer

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
1. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Ober-
landesgerichts in Schleswig vom 13. April 1956,
soweit die Klage abgewiesen ist, und im Kosten-
punkt aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entschei-
dung, auch über die Kosten der Revision, an das
Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Nach dem Kriege trat die Stadtverwaltung K in den Kläger heran mit der Anregung, ein zerstörtes Wohngebiet wieder aufzubauen. Dem Kläger wurden für 300 Wohnungen zinsverbilligte Baudarlehen aus Landesmitteln für den sozialen Wohnungsbau in Aussicht gestellt. Der Plan setzte auch voraus, dass die künftigen Mieter Baukostenzuschüsse als Darlehen einbrachten.

Im Rahmen des geplanten Wiederaufbaues erteilte der Uhrmachermeister Carl Bruns, der Erblasser der Beklagten, dem Kläger am 8. August 1949 folgenden vom Kläger entworfenen schriftlichen Architektenauftrag:

"Architekt Fritz Kr in K ... wird hierdurch beauftragt, die erforderlichen Massnahmen zum Wiederaufbau eines Wohnhauses auf meinem Grundbesitz W -Str. zu treffen und wird bevollmächtigt, für mich die dazu nötigen Anträge einzureichen, die Finanzierungsmassnahmen ... zu erledigen, die Bauarbeiten in Auftrag zu geben und für bezugsfertige Herstellung des Hauses zu sorgen.

Von den Zeichnungen sind mir Lichtpausen und von den Anträgen ... Zweitschriften vor Einreichung zu übergeben. Desgleichen sind mir die Unternehmerangebote vor Auftragserteilung vorzulegen.

Ich behalte mir vor, besondere Wünsche bezüglich der Zeichnungen, der Ausführung und der Auftragserteilung an Unternehmer zu äussern. Sollten dadurch ... Mehrkosten entstehen, welche die Finanzierung erschweren, bin ich bereit, hierfür die Mittel zur Verfügung zu stellen, ...

Ausser dem Grundbesitz mit den darauf befindlichen Gebäuderesten sowie mit den grundbuchmässigen Belastungen habe ich keine Eigenmittel zur Verfügung zu stellen. In die erforderlich werdenden neuen grundbuchmässigen Belastungen werde ich in beglaubigter Form meine Einwilligung geben.

Alle Gebühren und Unkosten, auch etwaige Zwischenzinsen, sind mir von der Hand zu halten. Dieselben sind von den Baugeldern zu bezahlen, welche vor Inangriffnahme der Bauarbeiten sicherzustellen sind.



Dazu gehören auch die Architektengebühren, laut Gebührenordnung der Architekten in der Fassung vom 7. Mai 1937."

Nach den übereinstimmenden Erklärungen der Parteien ist der Architektenvertrag dahin auszulegen, dass der Erblasser bei der Finanzierung nur mitzuwirken hatte, ohne eigenes Kapital aufzuwenden. Der Neubau sollte sich aus eigener Kraft finanzieren, tragen und tilgen lassen. Die Baukosten sollten aus allen aus dem Grundstück sich ergebenden Finanzierungsquellen aufgebracht werden; doch sollte durch die Aufnahme von Hypotheken die Wirtschaftlichkeit des Baues nicht gefährdet und der Erblasser "nicht in Schulden gestürzt" werden.

Vor Abschluss des Vertrages hatte der Kläger die Baukosten auf 101 000 DM, später auf 103 380 DM veranschlagt. Während des Bauens entstanden Mehrkosten. Am 11. August 1951 erteilte der Kläger dem Erblasser eine Abrechnung über 119 553,29 DM. Nach der letzten Abrechnung des Klägers betragen die Baukosten 125 733,36 DM. Bisher sind für den Bau Fremdgelder in Höhe von 101 000 DM in Anspruch genommen worden.

Der Kläger hat behauptet, er habe vertragsgemäss dem Erblasser alle Baukosten von der Hand gehalten und für ihn nach und nach insgesamt 17 522,09 DM ausgelegt. Auch habe er, da der Erblasser die erforderliche Bereinigung des Grundbuches bewusst verzögert habe, erhebliche Zinsen zahlen müssen. Sein Gesamtaufwand belaufe sich auf 23 237,52 DM. Diesen Betrag nebst 11 % Zinsen von 17 522,09 DM seit dem 1. Januar 1953 hat der Kläger eingeklagt.

Der Erblasser hat Klagabweisung beantragt. Er hat nicht bestritten, dass dem Kläger bei dem Wiederaufbau

die von ihm behaupteten Mehrkosten entstanden seien und dass er, der Erblasser, nach Überschreitung einer Baugeldsumme von 101 000 DM "vorerst einmal" der weiteren Finanzierung seine Mitwirkung versagt habe. Er hat jedoch behauptet, er habe mit dem Kläger eine feste Bausumme von 103 380 DM vereinbart, und meint, dass er schon deshalb bei der Aufbringung der diesen Betrag übersteigenden Baugelder nicht mitzuwirken brauche. Einige Bau- und Finanzierungskosten seien auch nicht notwendig gewesen. Keinesfalls habe er vor Erteilung einer ordnungsmässigen Abrechnung, womit der Kläger erst im Sommer 1951 begonnen habe, sein Grundstück weiter belasten müssen. Schliesslich sei der Bau schlecht ausgeführt; mit den ihm dieserhalb gegen den Kläger zustehenden Schadensersatzansprüchen rechne er hilfsweise auf.

Das Landgericht hat den Erblasser zur Zahlung von 17 538 DM nebst 11 % Zinsen von 15 800 DM seit dem 1. Januar 1953 verurteilt. Mit seiner Berufung hat der Erblasser die Abweisung der Klage beantragt, soweit diese über 9 000 DM nebst 10 % Zinsen hiervon seit dem 1. Januar 1953, abzüglich auf Zinsen und Hauptforderung gezahlter 10 390,20 DM, hinausgeht. Das Oberlandesgericht hat dem Kläger nur 10 998,09 DM nebst 11 % Zinsen von 1 219,51 DM seit dem 16. Juni 1952 und von 9 776,58 DM seit dem 26. September 1952, abzüglich auf Kosten, Zinsen und Hauptforderung gezahlter 10 390,10 DM, zugesprochen. Die Berufung des Klägers hat es zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen vollen Klaganspruch weiter. Der Beklagte ist im Verlauf des Revisionsverfahrens verstorben. Seine Erben haben das Verfahren aufgenommen. Sie beantragen, die Revision des Klägers zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Entsprechend der übereinstimmenden Auslegung des Architektenvertrages vom 8. August 1949 durch die Parteien hat das Berufungsgericht festgestellt, dass der Erblasser zur Durchführung des Wiederaufbaues nur das Ruinengrundstück zur Verfügung zu stellen, jedoch kein eigenes Kapital aufzubringen brauchte. Seine Mitwirkung bei der Finanzierung beschränkte sich darauf, die erforderlichen Kreditanträge und -verträge zu unterschreiben und die notwendigen Eintragungen in das Grundbuch zu bewilligen.

Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass die Verpflichtung des Erblassers, bei der Finanzierung des Wiederaufbaues durch den Kläger mitzuwirken, begrenzt war. Wo diese Grenze liegt, darüber streiten sie.

I.

Dass der Kläger es übernommen hatte, das Haus zum Festbetrag von 103 380 DM zu errichten, hält das Berufungsgericht nicht für erwiesen. Mit Recht ist es daher der Ansicht des Erblassers, seine Mitwirkungspflicht bei der Beschaffung der Baukosten sei schon durch eine vereinbarte feste Bausumme begrenzt, nicht gefolgt.

II.

Nach dem übereinstimmenden Vortrag der Parteien sollten die Baukosten aus allen aus dem Grundstück fließenden Finanzierungsquellen aufgebracht werden; durch die Aufnahme von Hypotheken durfte aber die Wirtschaftlichkeit des Baues

nicht gefährdet und der Erblasser nicht in Schulden gestürzt werden. Hieraus hat das Berufungsgericht gefolgert, dass der Kläger die Mitwirkung des Erblassers bei der Beschaffung der erforderlichen Geldbeträge nur insoweit verlangen könne, als sich die Baukosten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Hauses halten. Da sich die Parteien bei Vertragsabschluss darüber einig gewesen seien, dass der Wiederaufbau nur unter Inanspruchnahme von Mitteln des sozialen Wohnungsbaues durchgeführt werden konnte, und der Kläger als Architekt gewusst habe, dass Mittel des sozialen Wohnungsbaues nur bewilligt wurden, wenn sich das zu errichtende Haus aus eigener Kraft trug, hat das Berufungsgericht die Wirtschaftlichkeit des Hauses nach den für den sozialen Wohnungsbau geltenden Grundsätzen bestimmt. Es hat durch den Sachverständigen B. die Wirtschaftlichkeit des Hauses sowohl nach den Landesrichtlinien, die bei Vertragsschluss galten, als auch nach den Bestimmungen der Bundesverordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. I S. 753) errechnen lassen. Dabei hat sich nach den Landesrichtlinien ein jährlicher Überschuss des Grundstücks von 1 154,29 DM, nach der dem Bauherrn günstigeren BerechnungsVO jedoch ein jährlicher rechnerischer Verlust von 119,84 DM ergeben. Das Berufungsgericht hat sich dafür entschieden, dass die Wirtschaftlichkeit des Hauses nach der BerechnungsVO zu bestimmen sei. Einmal sei das Haus erst nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden, weshalb gemäss § 2 Abs. 1 der BerechnungsVO deren Bestimmungen massgebend seien. Zum andern mache der Kläger einen Schadensersatzanspruch aus § 326 BGB geltend, denn er verlange vom Erblasser den Schaden ersetzt, der ihm daraus erwachsen sei, dass der Erblasser mit seiner Verpflichtung, an der Finanzierung des Wiederaufbaues mitzuwirken, in Verzug geraten sei. Es komme deshalb darauf

an, ob der Erblasser, als der Kläger ihn durch das Schreiben seines Prozessbevollmächtigten vom 15. April 1952 in Verzug setzte, noch verpflichtet gewesen sei, bei der weiteren Finanzierung mitzuwirken. Diese Pflicht des Erblassers habe nur dann bestanden, wenn das Haus auch unter Berücksichtigung der weiteren vom Kläger gewünschten Kredite noch wirtschaftlich blieb. Das habe nur nach den Grundsätzen der damals bereits in Kraft gewesenen BerechnungsVO beurteilt werden können. Auch im März 1951, als der Kläger dem Erblasser die Abrechnung über die Baukosten übergab, habe die BerechnungsVO schon gegolten.

III.

Mit Recht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe die Wirtschaftlichkeit des Hauses nicht nach den abstrakten Regeln der BerechnungsVO errechnen dürfen.

1.) Die Parteien haben keine Vereinbarung darüber getroffen, wie sie die Wirtschaftlichkeit des Hauses als obere Grenze für die Aufnahme von Baukrediten bestimmen wollten. Die BerechnungsVO, auf die sich das Berufungsgericht stützt, ist erst am 20. November 1950, als das Haus bereits gebaut war, erlassen worden und für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erst am 1. Januar 1951 in Kraft getreten (§ 22 Abs. 1). Zwar erfasst sie allen nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen neugeschaffenen Wohnraum im Sinne ihres § 2. Dazu gehört auch das Haus der Beklagten. Dem Wortlaut des § 1 der BerechnungsVO: "Sind für neugeschaffenen Wohnraum Wirtschaftlichkeit und Wohnfläche zu ermitteln, so finden die Vorschriften dieser Verordnung Anwendung" ist jedoch zu entnehmen, dass nicht in jedem Falle die Wirtschaftlichkeit von Wohnraum nach den Regeln der BerechnungsVO zu bestimmen ist. Eine so weitgehende Anordnung zu treffen, bestand kein Anlass. Nach den Regeln

der BerechnungsVO muss nur in den Fällen verfahren werden, für die das Erste Wohnungsbaugesetz, zu dessen Vollzug sie dient, und gegebenenfalls andere Gesetze die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit vorsehen. Das ergibt sich schon aus dem Eingang der BerechnungsVO, in dem die den Erlass von Regeln für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit vorsehenden gesetzlichen Bestimmungen als Grundlage der Verordnung aufgeführt sind. So wenig die BerechnungsVO beispielsweise für die Bestimmung der Wirtschaftlichkeit von Wohnraum gilt, der ohne wesentlichen Bauaufwand durch Umwandlung von Geschäftsräumen gewonnen wird (§ 2 Abs. 4 BerechnungsVO), so wenig erheischt die Verordnung Geltung im Rahmen rein privater Rechtsbeziehungen. Dafür wäre der Verordnungsweg auch gar nicht offen gestanden. Im Bereich privater Rechtsbeziehungen steht vielmehr den Beteiligten die Bestimmung der Wirtschaftlichkeit frei. Das scheint an sich auch das Berufungsgericht nicht zu verkennen; doch glaubt es offenbar, die Anwendung der BerechnungsVO aus dem Willen der vertragschliessenden Teile herleiten zu können. Diese Ansicht ist rechtlich nicht haltbar. Denn dass sich die Vertragsparteien, vor allem aber der Kläger, der von Anfang an eine feste Berechnungsgrundlage brauchte, darauf hätten einlassen wollen, die Wirtschaftlichkeit des Hauses nach noch völlig unbekannten staatlichen Regeln zu berechnen, ist nicht anzunehmen. Somit kann der Wille der Parteien allenfalls dahin gegangen sein, die Wirtschaftlichkeit des Hauses nach den im Jahre 1949 angewandten Landesrichtlinien zu berechnen. Ob dies der Fall war, wird das Berufungsgericht zu prüfen haben.

2.) Bei der erneuten Auslegung der Parteiabrede wird der Tatrichter folgendes vor Augen haben müssen:

a) Amtliche Richtlinien über die Berechnung der Wirtschaft-

lichkeit im sozialen Wohnungsbau haben vornehmlich den Zweck, den die öffentlichen Mittel verwaltenden Behörden eine sichere und gleichmässige Entscheidung darüber zu ermöglichen, in welcher Höhe und zu welchen Bedingungen im Einzelfall ein Bau-darlehen zu gewähren ist. Deshalb lässt sich aus der Tatsache, dass die Vertragsteile zur Errichtung des Hauses öffentli-che Mittel in Anspruch nehmen wollten und genommen haben, für sich allein nicht ohne weiteres folgern, es entspreche ihrem Willen, auch im Verhältnis zueinander die Wirtschaft-lichkeit an Hand der erwähnten Richtlinien zu bestimmen.

b) Da der Kläger dem Erblasser nicht zugesichert hat, das Haus zu einem festen Betrag wieder aufzubauen, haben die Beklagten dem Kläger grundsätzlich die von diesem auf-gewandten Kosten, soweit sie erforderlich waren, zu ersetzen. Die Zusage des Klägers, den Erblasser "nicht in Schulden zu stürzen", lässt durchaus die Auslegung zu, dass sich der Erblasser verpflichtet hat, Kredite bis zu einer für ihn noch zumutbaren Höhe aufzunehmen, sofern sie noch aus den Erträgen des Hauses verzinst und getilgt werden können. Der Wiederaufbau des Hauses musste nur für den Erblasser unter Berücksichtigung seiner Verhältnisse wirtschaftlich bleiben. Daher muss den Besonderheiten des gegebenen Falles Rechnung getragen werden. Es darf auch nicht ausser acht gelassen wer-den, dass der Erblasser dem Kläger bei dem Wiederaufbau des Hauses und der Beschaffung der dafür erforderlichen Kredite weitgehend freie Hand gelassen hat. Aus alledem kann sich eine Verpflichtung der Beklagten ergeben, die Erträge des Hauses in weiterem Umfange, als es staatliche Richtlinien vorsahen, zur Verzinsung und Tilgung der notwendig gewesenem Baukosten zu verwenden. Die Beklagten werden sich daher nicht ohne weiteres auf für Verwaltungs- und Instandsetzungsko-sten und Mietausfallwagnis zugelassene Rahmensätze, wie sie

z.B. die §§ 20, 22 und 23 der BerechnungsVO enthalten, berufen können. Vielmehr liegt es nahe, dass diese Bewirtschaftungskosten nur in dem unbedingt erforderlichen Umfange eingesetzt werden dürfen. Dabei darf auch deren anscheinend für die Beklagten günstige Entwicklung seit der Fertigstellung des Hauses Ende 1949 nicht unberücksichtigt bleiben. Das Berufungsgericht wird deshalb die Angaben des Klägers über die Wirtschaftlichkeit des Hauses in seinen zu den Akten gereichten Aufstellungen (Bd. II Bl. 111 bis 117) beachten müssen; für deren Richtigkeit könnte sprechen, dass sich der Kläger inzwischen bereits zu einem wesentlichen Teil wegen des ihm in dem für vorläufig vollstreckbar erklärten landgerichtlichen Urteil zugesprochenen Betrages aus den von ihm gepfändeten Erträgen des Hauses hat befriedigen können. Schliesslich lässt sich auch sehr wohl die Auffassung vertreten, dass Treu und Glauben die Beklagten verpflichten, die Kosten der Hausverwaltung und eines Hauswarts soweit als möglich durch eigene Arbeit niedrig zu halten.

3.) Der Sachverständige B. hat in seinem Gutachten vom 31. Juli 1955 (S. 1) Aufwendungen in Höhe von 745,08 DM für Realsteuern, Strassenreinigung und Kanalgebühren angesetzt, jedoch betont, dass er den Unterlagen nicht zu entnehmen vermöge, in welchem Umfange die Beklagten diese Aufwendungen auf die Mieter umlegen könnten. Mit Recht rügt die Revision unter Hinweis auf die Auskunft der Stadt K. vom 25. März 1955 (Bd. II Bl. 96 dA), dass das Berufungsgericht demnach nicht den vollen Betrag von 745,08 DM von den Erträgen des Hauses absetzen durfte.

4.) Die Abtragung der Hypotheken von 4 525 DM und 375,50 DM, für die das ebenfalls wieder aufgebaute, den Beklagten gehörende Hausgrundstück M. strasse mithaftete,

darf nicht einseitig zu Lasten des Grundstücks Weissenburgstrasse 36 berücksichtigt werden. Entsprechend dem in § 64 Abs. 1 ZVG enthaltenen Gedanken ist bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit des Grundstücks Weissenburgstrasse 36 nur der Teilbetrag zu berücksichtigen, der dem Verhältnis des Wertes dieses Grundstücks zu dem Wert des Grundstücks Metzstrasse 21 entspricht.

5.) Soweit unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen davon auszugehen ist, dass die Erträge des Hauses die dafür erforderlichen Aufwendungen übersteigen, muss durch Kapitalisierung des Überschusses mit einem angemessenen Zinsfuss der Betrag errechnet werden, bis zu dem die weiteren vom Kläger aufgewandten Baukosten verzinst und getilgt werden können. In diesem Umfang ist die Klage begründet, soweit die Baukosten erforderlich waren und nicht die Gegenforderungen des Beklagten, mit denen dieser hilfsweise aufrechnet, bestehen.

Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch

über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Glanzmann

Rietschel

Dr. Winkelmann

Erbel

Meyer