

V ZR 107/57

2356 066

Verkündet
am 25. Juni 1958
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s
I n d e m R e c h t s s t r e i t

des Zweckverbandes für sozialen Wohnungsbau im Landkreis
W [REDACTED], öffentlich-rechtliche Körperschaft und gemein-
nütziges Wohnungsunternehmen, vertreten durch seinen
Vorstand, Landrat K [REDACTED] und Erster Bürgermeister Dr. M [REDACTED]
in W [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Freistaat Bayern, vertreten durch die Finanzmittelstelle
in München,

Kläger, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 25. Juni 1958 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe und Dr. Freitag
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München vom 21. März 1957 wird auf Kosten
des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der klagende Staat verkaufte am 22. April 1952 drei unbebaute Grundstücke in W [REDACTED] mit einer Gesamtfläche von 55 a 49 qm an die Stadtgemeinde W [REDACTED]. Diese übernahm dem Staat gegenüber die Verpflichtung, dem beklagten Zweckverband für sozialen Wohnungsbau im Landkreis W [REDACTED] an dem gekauften Gelände ein Erbbaurecht einzuräumen; darüber wurde in dem Abschnitt F des notariellen Kaufvertrages u.a. folgendes vereinbart:

".....Die Errichtung von Wohnhäusern soll unverzüglich beginnen. Von den zu erstellenden Wohnungen werden zwölf Wohnungseinheiten für Staatsbedienstete, für welche die Voraussetzungen hinsichtlich der Vergabe der Wohnungen im Rahmen des innerbayerischen Flüchtlingsumsiedlungsprogramms gegeben sind, zur Verfügung gestellt..... Die Stadt W [REDACTED] verpflichtet sich hiermit, dem Zweckverband für sozialen Wohnungsbau im Landkreis W [REDACTED] bei der Einräumung des Erbbaurechts aufzuerlegen, daß zwölf Wohnungen für Staatsbedienstete nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen zur Verfügung gestellt werden. Diese Verpflichtung ist bei der Einräumung des Erbbaurechts mit zu beurkunden. Die Einweisungen in diese Wohnungen obliegen der Oberfinanzdirektion München, Zweigstelle München, im Benehmen mit dem Zweckverband für sozialen Wohnungsbau.....".

Die Stadtgemeinde W [REDACTED] bestellte dem Beklagten durch notariellen Vertrag vom 29. April 1952 das vorgesehene Erbbaurecht. In diesem Vertrag wurde unter Buchstabe F der Abschnitt F des vorerwähnten Kaufvertrages wörtlich wiederholt, und es hieß dann anschließend:

"Der Zweckverband für sozialen Wohnungsbau in Weilheim hat von dieser Bestimmung Kenntnis und tritt in die sich hieraus ergebenden Verpflichtungen ausdrücklich ein".

Der Beklagte bebaute das Gelände und überließ nach Fertigstellung 12 der insgesamt vorhandenen 50 Wohnungen an ihm vom Kläger benannte Staatsbedienstete. Von diesen Wohnungen wurden 6, die später wieder frei wurden, erneut mit Staatsbediensteten belegt. In der Folgezeit verweigerte jedoch der Beklagte die Wiederbelegung freiwerdender Wohnungen mit Staatsbediensteten und stellte sich auf den Standpunkt, seine vertragliche Pflicht, die 12 Wohnungen hierfür zur Verfügung zu stellen, habe sich auf deren erstmalige Belegung beschränkt.

Der Kläger hat Klage erhoben mit dem Antrag auf Feststellung, daß der Beklagte verpflichtet sei, ihm die im Abschnitt F des Erbbaurechtsvertrages bezeichneten 12 Wohneinheiten auch im Wiederbelegungsfall zur Verfügung zu stellen. Er ist der Ansicht, der genannte Vertrag, der ihm als begünstigtem Dritten einen unmittelbaren Anspruch gegen den Beklagten gewähre, sei dahin zu verstehen, daß die Verpflichtung des Beklagten solange in Kraft bleiben solle, bis das innerbayerische Flüchtlingsumsiedlungsprogramm abgewickelt sei.

Der Beklagte, der Klageabweisung beantragt hat, stellt die Sachberechtigung des Klägers in Abrede. Im übrigen sei man bei der Vereinbarung in Abschnitt F des Erbbaurechtsvertrages von der Annahme ausgegangen, daß es sich nur um die Erstbelegung handele; eine so weitgehende Verpflichtung, wie sie der Kläger festgestellt wissen wolle, hätte ausdrücklich im Vertrag erwähnt werden müssen. Der Kaufvertrag zwischen dem Kläger und der Stadtgemeinde verstoße gegen die Preisvorschriften; das habe zur Folge, daß die von dort in den Erbbaurechtsvertrag übernommene Klausel F nichtig sei.



Außerdem hält der Beklagte das Verlangen des Klägers für sittenwidrig. Die Wohnungen unterlägen der Wohnraumbewirtschaftung; über sie dürfe allein das Wohnungsamt verfügen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die vom Kläger begehrte Feststellung getroffen. Die Berufung des Beklagten ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Für die Klage ist der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten zulässig. Es handelt sich um einen bürgerlichen Rechtsstreit im Sinne von § 13 GVG. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, sind nicht etwa öffentlich-rechtliche Befugnisse auf dem Gebiete der Wohnraumbewirtschaftung Gegenstand der Klage. Vielmehr geht es um den Umfang der privatrechtlichen, aus dem Erbbaurechtsvertrag vom 29. April 1952 entspringenden Verpflichtung des beklagten Zweckverbandes, eine Anzahl Wohnungen für Staatsbedienstete zur Verfügung zu stellen. Von der Revision werden insoweit auch keine Einwendungen erhoben.

2. Sie wendet sich jedoch gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der Kläger ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung habe (§ 256 ZPO). Demgegenüber verweist sie auf die Ausführungen des angefochtenen Urteils zur Frage der Wohnraumbewirtschaftung (S. 21 ff), wonach die Vermietung von Wohnräumen der Genehmigung des

Wohnungsamts bedarf (§ 4 BayDurchfVO zum Wohnungsgesetz vom 6. Dezember 1946, GVBl 1947, 101; § 12 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 31. März 1953, BGBl I 97). Hänge daher - so meint die Revision - die Wirksamkeit von Mietverträgen mit Staatsbediensteten, die dem Beklagten vom Kläger zugewiesen würden, von der wohnungsamtlichen Genehmigung ab, so sei der Beklagte gezwungen, das zu tun, was das Wohnungsamt verlange. Dann fehle es aber an einem Rechtsschutzbedürfnis für die vorliegende Klage. Der Kläger müsse sich an das genehmigungsberechtigte Wohnungsamt halten und es gegebenenfalls aus dem Kaufvertrag vom 22. April 1952 mit der Stadt W [REDACTED] in Anspruch nehmen.

Die Rüge ist unbegründet. Das Berufungsgericht hat zu Beginn seiner Entscheidungsgründe (BU S. 9 f) das Feststellungsinteresse mit der Erwägung bejaht, daß der Beklagte das vom Kläger in Anspruch genommene Recht, die Belegung der 12 Wohnungen mit Staatsbediensteten auch im Wiederbelegungsfalle zu fordern, bestreite. Diese Ausführungen sind frei von Rechtsirrtum (Stein/Jonas/Schönke, ZPO 18. Aufl. § 256 Anm. III 1). Sie werden durch das, was die Revision zu der - vom Berufungsurteil in anderem Zusammenhang erörterten - Genehmigungsbedürftigkeit von Wohnungsmietverträgen vorbringt, nicht erschüttert. Dieses Vorbringen betrifft nicht die Voraussetzungen des § 256 ZPO, sondern die Revision greift damit in Wirklichkeit die Passivlegitimation des Beklagten an, indem sie geltend macht, Schuldner der streitigen Verpflichtung sei ein anderer, nämlich das Wohnungsamt. Daß letztere Ansicht nicht zutrifft, bedarf im übrigen keiner besonderen Erörterung: Wenn die Vermietung von Wohnräumen genehmigungsbedürftig ist, so bedeutet das nicht, daß das Wohnungsamt, dem die Genehmigung obliegt, seinerseits die Vermietung vorzunehmen habe. Durch die Ge-

477

nehmung als solche kommt kein Mietvertrag zustande; sie tritt nur ergänzend zu dem vom Verfügungsberechtigten (hier dem Beklagten) abgeschlossenen oder abzuschließenden einzelnen Mietvertrag hinzu und bildet eine Voraussetzung für seine Wirksamkeit und Durchführbarkeit. Im vorliegenden Rechtsstreit dagegen handelt es sich darum, ob der beklagte Zweckverband überhaupt verpflichtet ist, mit den ihm vom Kläger zugewiesenen Staatsbediensteten Mietverträge über solche Wohnungen abzuschließen, die bereits mit Staatsbediensteten belegt worden waren und später freigegeben sind. Er und nicht das Wohnungsamt ist also der richtige Beklagte.

3. Die Revision erblickt einen Verstoß gegen § 313 ZPO - gemeint ist ersichtlich Abs. 1 Nr. 3 dieser Vorschrift - darin, daß das Berufungsurteil am Ende des Tatbestandes auf "die vorgelegten Urkunden" Bezug genommen habe, ohne diese im einzelnen zu bezeichnen; infolgedessen bestehe keine Klarheit darüber, was Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sei. Die Rüge ist nicht stichhaltig. Welche Urkunden gemeint sind, ergibt sich aus der im Urteilstatbestand gleichfalls in Bezug genommenen Verhandlungsniederschrift vom 21. Februar 1957. Danach hat zunächst der Prozeßbevollmächtigte des Beklagten dem Berufungsgericht zwei Bewilligungsbescheide zur Förderung des Wohnungsbaues für Staatsbedienstete übergeben. Ferner haben die Prozeßbevollmächtigten beider Parteien "die Vorlage der einschlägigen Verträge innerhalb 2 Wochen" zugesagt, "und zwar" - wie es in der Niederschrift heißt - "RA. Zitzlaff des Vertrages zwischen Freistaat Bayern und Stadt W [REDACTED] und RA. Dr. E [REDACTED] des Vertrages zwischen Stadt W [REDACTED] und Zweckverband"; diese Zusage ist dann ausweislich der Akten auch fristgerecht erfüllt worden (vgl. Schriftsätze des Rechts-

anwalts Z [REDACTED] vom 6. März 1957, Bl. 82 GA, und des Rechtsanwalts Dr. E [REDACTED] vom selben Tage, Bl. 83 GA). Der Kreis der "vorgelegten Urkunden" ist damit zweifelsfrei bestimmt. Selbst wenn aber das Berufungsgericht unter diesem Ausdruck außerdem noch die vom Beklagten als Anlagen zu seiner Klagebeantwortung vom 23. Juli 1956 ab-schriftlich eingereichten 4 Schriftstücke - Erlaß des bayerischen Finanzministeriums vom 18. März 1952, Denkschrift des Beklagten vom 7. November 1951, "Vormerkung" des Stadtrats W [REDACTED] vom 1. Dezember 1951 und "Vormerkung" des Stadtbauamts W [REDACTED] vom 7. Mai 1952 - verstanden haben sollte, so läge in der etwaigen Unklarheit darüber, ob auch die letztgenannten Schriftstücke Gegenstand der Berufungsverhandlung gewesen seien, kein für die Revisionsinstanz beachtlicher Verfahrensmangel, weil jeder Anhaltspunkt dafür fehlt, daß die angefochtene Entscheidung auf diesem Mangel beruht oder beruhen kann (§ 549 ZPO).

Unbegründet ist auch eine weitere verfahrensrechtliche Rüge, welche die Revision im Zusammenhang mit der von den Parteien im Termin vom 21. Februar 1957 zugesagten "Vorlage der einschlägigen Verträge" noch erhebt. Sie beanstandet nämlich, daß das Berufungsgericht den Schriftsatz des Beklagten vom 6. März 1957, mit dem dieser - in Erfüllung der genannten Zusage - eine beglaubigte Abschrift des Erbbau-rechtsvertrages vom 29. April 1952 vorlegte, als verspätet bei seiner Entscheidung unberücksichtigt gelassen habe, obgleich die Urkunde selbst offensichtlich im angefochtenen Urteil berücksichtigt worden sei, und macht geltend, es gehe nicht an, "einen Schriftsatz teilweise als verspätet und teilweise als rechtzeitig zu behandeln"; die Nichtbeachtung der Beweisangebote in dem nachgereichten Schriftsatz stelle somit einen Verstoß gegen § 286 ZPO dar. Hierbei wird indessen von der Revision übersehen, daß die Berücksichtigung des erst nach Schluß der mündlichen Verhand-

lung vorgelegten Erbbaurechtsvertrages durch das Berufungsgericht dem ausdrücklichen Willen des Beklagten entsprochen hat (vgl. Verhandlungsniederschrift vom 21. Februar 1957, vorletzter Absatz: "Beide Parteivertreter erklärten sich mit der Verwertung dieser beiden Verträge in einer ergehenden Entscheidung einverstanden"), während dem Beklagten ein Recht zu weiterem schriftsätzlichem Sachvortrag nicht vorbehalten worden war. Für einen solchen Vorbehalt gemäß § 272 a ZPO wäre hier auch umso weniger Raum gewesen, als gerade der Beklagte es gewesen war, der erst in der Berufungsverhandlung selbst noch einen umfangreichen Schriftsatz eingereicht hatte, so daß eigentlich die Gegenseite um Gewährung einer Nachfrist zwecks Erwidierung hätte bitten können; der Kläger hat jedoch auf dieses Recht verzichtet (Niederschrift vom 21. Februar 1957). Wenn dann gleichwohl der Beklagte die zugesagte Vorlegung des Erbbaurechtsvertrages dazu benutzte, bei dieser Gelegenheit noch einen weiteren Schriftsatz nachzureichen, so ging er damit über die ihm eingeräumte Befugnis hinaus. Von einer Verpflichtung des Gerichts, im Falle einer Verwertung des Vertrages bei seiner Entscheidung gleichzeitig auch den Inhalt des zweiten Schriftsatzes zu berücksichtigen, kann keine Rede sein.

4: In der Sache selbst hat das Berufungsgericht sich auf den Standpunkt gestellt, daß der Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadtgemeinde und dem Beklagten, soweit dieser sich darin zur Überlassung von 12 Wohnungen an Staatsbedienstete nach näherer Weisung des Klägers verpflichtet habe, ein echter Vertrag zugunsten eines Dritten sei, so daß der Kläger unmittelbar von dem Beklagten die ausbedungene Leistung fordern könne (§ 328 BGB). Diese Vertragsauslegung, die von der Revision nicht angegriffen wird, ist rechtlich möglich.

Das Berufungsgericht hat sich eingehend mit der in beiden Verträgen vom 22. und 29. April 1952 gleichlautend enthaltenen Klausel unter Buchstabe F befaßt und sie dahin gewürdigt, daß die Verpflichtung, 12 Wohneinheiten für Staatsbedienstete, die den angegebenen Voraussetzungen entsprächen, zur Verfügung zu stellen, nach dem Vertragswortlaut lediglich durch das "Auslaufen des Flüchtlingsumsiedlungsprogramms" zeitlich begrenzt worden sei. Aus dem Fehlen einer sonstigen Einschränkung sei nicht, wie der Beklagte annehme, zu schließen, daß nur die Erstbelegung vereinbart worden sei, sondern vielmehr, daß die 12 Wohnungen den von der Zweigstelle der Oberfinanzdirektion (jetzt Finanzmittelstelle) ausgewählten Staatsbediensteten ohne Rücksicht auf den Einweisungszeitpunkt und damit auch im Falle einer Mehrbelegung zur Verfügung stehen sollten. Etwas Abweichendes könne aus der Vertragsklausel nicht herausgelesen werden. Diese sei eindeutig und vollständig und daher nicht in dem Sinne ergänzungsfähig, daß nur die Erstbelegung vereinbart worden wäre.

Von der so ermittelten Bedeutung des Abschnitts F aus ist das Berufungsgericht zu der Feststellung gelangt, daß sowohl im Kaufvertrag als auch im Erbbaurechtsvertrag für den Kläger ein durch das Auslaufen des Flüchtlingsumsiedlungsprogramms begrenztes, sonst aber keiner weiteren Beschränkung unterliegendes Recht auf Belegung der 12 Wohnungen mit Staatsbediensteten vereinbart worden sei. Der auf eine solche Vereinbarung gerichtete Wille des Klägers sei in seiner Vertragserklärung vollständig und eindeutig zum Ausdruck gekommen, und selbst wenn bei den Vertretern der Stadtgemeinde, als sie mit ihm den Kaufvertrag abschlossen, ein entgegenstehender Wille bestanden haben sollte, sei das jedenfalls nicht erkennbar geworden, so daß die von der

41

Stadt übernommene Verpflichtung dadurch nicht berührt worden wäre; die Vertragsschließenden hätten also keineswegs mehrdeutige, in ihrem Inhalt sich nicht deckende Erklärungen abgegeben. Bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrages sei der Wille der Stadtgemeinde darauf gerichtet gewesen, dem Beklagten die Verpflichtung zur Belegung der Wohnungen mit Staatsbediensteten in dem gleichen Umfange aufzuerlegen, in dem sie ihrerseits zuvor diese Verpflichtung im Kaufvertrag übernommen hatte. Was der Beklagte sich bei der Beurkundung dieses Vertrages "gedacht" habe, sei nicht ausschlaggebend, es komme allein auf die damaligen Erklärungen der Vertragsteile an. Diese aber hätten sich, wie aus dem eigenen Sachvortrag des Beklagten hervorgehe, inhaltlich gedeckt und seien im Vertragstext vollständig und richtig wiedergegeben worden; sie hätten keine über das Auslaufen des Umsiedlungsprogramms hinausgehende Begrenzung des Belegungsrechts enthalten. Ein versteckter Einigungsmangel habe nicht vorgelegen. Der Beklagte habe die von ihm bei der Beurkundung des Abschnitts F des Erbbaurechtsvertrages abgegebenen Erklärungen auch nicht wegen Irrtums oder aus sonstigen Gründen angefochten.

Wenn das Berufungsgericht aus dem Vorstehenden den Schluß gezogen hat, daß der Beklagte sich verpflichtet habe, die 12 Wohnungen für Staatsbedienstete auch im Wiederbelegungsfall zur Verfügung zu stellen, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

a) Die Revision meint allerdings, es sei verkannt worden, daß der Kläger als begünstigter Dritter (§ 328 BGB) aus dem Vertrag zwischen der Stadtgemeinde und dem Beklagten vom 29. April 1952 Rechte nur herleiten könne, soweit solche nach dem Willen der Vertragsschließenden begründet werden sollten; die Vorinstanz sei von der irrigen Meinung

ausgegangen, auf das, was die Stadt und der Beklagte tatsächlich vereinbart hätten und worüber zwischen ihnen Einigkeit bestanden habe, komme es nicht an. Das ist indessen nicht richtig. Die Revision verkennt ihrerseits den Standpunkt des Berufungsgerichts, wenn sie ihm die Auffassung unterstellt, daß das an jenem Tage Vereinbarte unerheblich sei. Auf dessen Inhalt hat das angefochtene Urteil gerade entscheidend abgehoben und zu diesem Zweck ermittelt, was durch die von beiden Vertragsschließenden abgegebenen, miteinander übereinstimmenden Erklärungen in Wahrheit zum Ausdruck gebracht worden ist. Da die Erklärungen nach seiner - in der Revisionsinstanz nur in begrenztem Umfang nachprüfbarer - Auslegung der Klausel in Abschnitt F darauf gerichtet waren, den Beklagten zur Bereitstellung der Wohnungen für Staatsbedienstete bis zur endgültigen Abwicklung des innerbayerischen Flüchtlingsumsiedlungsprogramms zu verpflichten, begegnet die Schlußfolgerung des Berufungsgerichts, daß dies Vertragsinhalt geworden sei, keinen rechtlichen Bedenken. Von einer Einschränkung in dem Sinne, daß die Verpflichtung des Beklagten nur für die erstmalige Belegung der Wohnungen gelten sollte, ist laut Feststellung des angefochtenen Urteils bei der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages nicht gesprochen worden. Eine etwa vom beurkundeten Vertragsinhalt abweichende innere Vorstellung des einen oder anderen Vertragspartners wäre ohne Belang gewesen. Maßgeblich war allein der erklärte Wille.

b) Damit erledigt sich zugleich der weitere Einwand der Revision, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 286 ZPO ein Beweisangebot des Beklagten übergangen; dieser habe für seine Behauptung, daß zwischen der Stadtgemeinde und ihm bei Vertragsabschluß Einigkeit über eine Begrenzung

der streitigen Klausel auf ein bloßes "Erstbelegungsrecht" bestanden habe, vier Zeugen benannt, die vom Berufungsgericht hätten gehört werden müssen. In der Klagebeantwortung vom 23. Juli 1956, wo sich die Zeugenbenennung findet, war aber von einem Einigsein der Vertragsschließenden in dem jetzt von der Revision behaupteten Sinne nirgends die Rede. Die dortigen Ausführungen (Abschnitt I S. 2 ff aaO) bestanden im wesentlichen aus Schlußfolgerungen, die der Beklagte aus dem Wortlaut der beiden Verträge vom 22. und 29. April 1952 und aus ihrer Vorgeschichte hinsichtlich des Anwendungsbereichs der Klausel zu ziehen versuchte. In diesem Zusammenhang hat er sich dann auch auf den Notar Dr. Bi [REDACTED] dafür berufen, daß letzterer bei der Beurkundung der Verträge "an ein zeitlich unbegrenztes Belegungsrecht des Klägers nicht gedacht" habe. Er hat ferner behauptet, bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrages seien der Erste Bürgermeister Dr. M [REDACTED] sowie seine, des beklagten Zweckverbandes, Vertreter "von der Annahme ausgegangen", daß es sich nur um eine Erstbelegung der 12 Wohnungen handele, und hat dafür Dr. M [REDACTED], Landrat K [REDACTED] und Regierungsdirektor i.R. Dr. K [REDACTED] als Zeugen benannt; die Benennung dieser drei Personen ist dann noch darauf ausgedehnt worden, daß eine zeitlich unbegrenzte Belegung der Wohnungen sowohl bei dem Stadtrat W [REDACTED] als auch bei den Organen des beklagten Zweckverbandes "wahrscheinlich" zum Abbruch der Verhandlungen mit dem Kläger geführt hätte.

Alle diese Beweisangebote waren unerheblich. Daß die persönliche Meinung, die der Notar über die Tragweite der von ihm beurkundeten Erklärungen der Vertragspartner gehabt haben mag, für die Entscheidung keine Rolle spielen konnte, versteht sich von selbst, so daß das Berufungsgericht keine Veranlassung hatte, sich mit diesem Punkt aus-

drücklich auseinanderzusetzen. Hinsichtlich der übrigen Beweisthemen hat das angefochtene Urteil zutreffend angenommen, daß es darauf, was sich der Beklagte bei Vertragsabschluß gedacht habe, wie er die Verpflichtung aufgefaßt habe oder von welcher stillschweigenden Annahme er dabei ausgegangen sei, nicht ankomme. Diese Ansicht gibt im Hinblick auf die Urteilsfeststellung, die inhaltlich übereinstimmenden Erklärungen der Stadtgemeinde und des Beklagten seien im schriftlichen Vertrag vollständig und richtig wiedergegeben worden, keinen Anlaß zu rechtlichen Bedenken.

Nicht anders verhält es sich mit der von der Revision noch angeführten Berufungsbegründung des Beklagten vom 17. Dezember 1956. Diese wiederholte die früheren Beweisangebote (S. 9) und brachte in tatsächlicher Hinsicht nichts Neues. Wenn es dort heißt, die Vertreter des Beklagten, der Bürgermeister der Stadt W [REDACTED] und der amtierende Notar hätten "ihre Meinung zum Ausdruck gebracht, sie seien bei Abschluß des Vertrages von der Annahme ausgegangen, es handele sich nur um eine Erstbelegung", so war dies nach dem ganzen Zusammenhang ersichtlich nicht in dem Sinne zu verstehen, daß das, was die Beteiligten am 29. April 1952 erklärt hätten, von dem Inhalt der schriftlichen Beurkundung abgewichen sei. Auf jeden Fall wäre eine etwaige dahingehende Behauptung des Beklagten durch sein späteres Verhalten in der Berufungsverhandlung vom 21. Februar 1957 überholt gewesen, in der er nicht in Abrede gestellt hat, daß die mündlichen Erklärungen der Vertragsschließenden keine über das Auslaufen des Umsiedlungsprogramms hinausgehende Begrenzung oder Beschränkung des Belegungsrechts enthalten hätten (Berufungsurteil S. 12).

Der Erste Bürgermeister Dr. M. [REDACTED] und der Landrat K. [REDACTED] hätten übrigens schon aus dem Grunde nicht als Zeugen vernommen werden können, weil es sich bei ihnen um gesetzliche Vertreter des beklagten Zweckverbandes handelte (Stein/Jonas/Schönke, ZPO 18. Aufl. Vorbem. I Abs. 1 vor § 373). Ob das auch bei dem Geschäftsführer des Beklagten, Dr. K. [REDACTED], der Fall war, mag auf sich beruhen.

c) Der Standpunkt des Berufungsgerichts wird ferner nicht durch die Erwägung der Revision erschüttert, daß der Kläger, sofern die Stadtgemeinde mit dem, was sie zu seinen Gunsten am 29. April 1952 dem Beklagten auferlegt habe, ihre Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag vom 22. April 1952 nicht erfüllt haben sollte, aus diesem Vertrag Ansprüche gegen die Stadtgemeinde hätte, keinesfalls aber weitergehende Rechte gegen den Beklagten geltend machen könne. Der Einwand trifft ins Leere, weil die Stadtgemeinde in Wirklichkeit ihrer vertraglichen Pflicht gegenüber dem Kläger nachgekommen ist, indem sie die - laut tatrichterlicher Würdigung die Wiederbelegung der Wohnungen mit einschließende - Klausel im Abschnitt F des Kaufvertrages unverändert auch zum Bestandteil ihres Erbbaurechtsvertrages mit dem Beklagten gemacht hat.

d) Die Revision bezeichnet die Feststellung des Berufungsurteils (S. 12), es sei unbestritten, daß der Wille des Klägers bei Abschluß des Kaufvertrages auf die unbegrenzte Verpflichtung zur Wohnungsbereitstellung gegangen sei, als "aktenwidrig" und behauptet, der Beklagte habe das stets bestritten. Aus der umfangreichen Klagebeantwortung vom 23. Juli 1956, auf die sich die Revision für ihre Behauptung recht allgemein ("S. 2 ff") beruft, ist jedoch ein solches Bestreiten nicht ersichtlich. Sie enthält in ihrem

(auf S. 2 beginnenden) Abschnitt I außer den bereits erörterten Beweisanträgen lediglich Ausführungen über Wortlaut, Entstehungsgeschichte und angebliche Bedeutung der streitigen Vertragsklausel, also im wesentlichen Schlußfolgerungen. Wenn dann gegen Ende des Abschnitts die Behauptung des Klägers, daß seine Vertreter bei Abschluß des Kaufvertrages von der Annahme eines für unbegrenzte Zeit zu gewährenden Wiederbelegungsrechts ausgegangen seien, "als richtig unterstellt" wird und daran Rechtsausführungen über "versteckten Dissens" geknüpft werden, so brauchte das Berufungsgericht auch daraus in Ermangelung einer ausdrücklichen Erklärung nicht zu schließen, daß der Beklagte eine entsprechende Willensrichtung des Klägers grundsätzlich zu bestreiten beabsichtige. Ein Verstoß gegen § 286 ZPO liegt somit nicht vor. Im übrigen spielt auch auf Seiten des Klägers das nur innerlich Gewollte keine maßgebliche Rolle. Entscheidend ist vielmehr, was er als seinen Willen der Stadtgemeinde gegenüber zum Ausdruck gebracht hat. Das aber steht angesichts der vom Berufungsgericht als eindeutig gewürdigten Klausel fest.

e) Soweit die Revision dem Berufungsgericht unter Hinweis auf §§ 133, 157 BGB Nichtberücksichtigung einer Verkehrssitte zum Vorwurf macht, wonach in der wohnungswirtschaftlichen Praxis bei weitgehenden Wohnungsbindungen Art und Dauer dieser Bindung genau festgelegt zu werden pflegten - einer Praxis, über die nach ihrer Behauptung der Beklagte bei entsprechender Befragung gemäß § 139 ZPO Einzelheiten vorgetragen und unter Beweis gestellt hätte -, kann dahingestellt bleiben, ob hinsichtlich der Verkehrssitte nicht derselbe Grundsatz wie für Handelsbräuche gilt, daß nämlich diejenige Partei, die sich auf sie berufen will, ihr Bestehen bereits in der Tatsacheninstanz behaupten und

beweisen müßte (BGH LM HGB § 346 (F) Nr. 1; Urteil des Senats vom 4. Juli 1956, V ZR 228/54 S. 19 und 24). Die Rüge greift hier jedenfalls aus dem Grunde nicht durch, weil das Berufungsgericht schon von sich aus die Tatsache, daß "derartige Belegungsrechte in anderen Verträgen häufig auf eine bestimmte Anzahl von Jahren begrenzt worden sind", in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen, ihr aber ohne erkennbaren Rechtsirrtum mit Rücksicht auf die Besonderheiten des vorliegenden Falls, vor allem auf die Eindeutigkeit der Klausel in Abschnitt F, keine ausschlaggebende Bedeutung beigemessen hat (BU S. 12 oben). Zur Rechtfertigung seiner Vertragsauslegung hätte es noch zusätzlich auf die tatsächliche Handhabung des Belegungsrechts durch die Beteiligten in den ersten drei Jahren nach Vertragsabschluß hinweisen können: der Beklagte hat unstreitig bis zum Jahre 1955 wiederholt (insgesamt sechsmal) freigewordene Wohnungen wieder an Staatsbedienstete vermietet, die ihm seitens des Klägers benannt worden waren.

5. Das Berufungsgericht hat sich mit dem Einwand des Beklagten auseinandergesetzt, daß das dem Kläger eingeräumte Wohnungsbelegungsrecht - zumal wenn es sich auf die Wiederbelegung freigewordener Wohnungen erstrecken sollte - sittenwidrig sei, und es hat diesen Einwand auf Grund einer umfassenden Abwägung der beteiligten Interessen und aller sonstigen Umstände für unbegründet erachtet; nach seiner Auffassung wird die Wirksamkeit der getroffenen Vereinbarung auch durch die Wohnraumbewirtschaftungs-Vorschriften nicht in Frage gestellt. Diese Ausführungen sind aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Die streitige Vertragsklausel ist entgegen der Ansicht des Beklagten auch nicht wegen Verstoßes gegen die Preisbe-

stimmungen nichtig. Das hat das Berufungsgericht auf Grund der Tatsache, daß sowohl der Kaufvertrag als auch der Erbbaurechtsvertrag von der Preisbehörde genehmigt worden sind, ohne Rechtsirrtum angenommen. Was die Revision hiergegen ins Feld führt, gibt zu einer abweichenden Beurteilung keinen Anlaß. Auf das Vorbringen des Klägers über den angeblichen Wert des zeitlich unbegrenzten Wiederbelegungsrechts (Schriftsatz vom 12. Oktober 1956) kam es angesichts der preisbehördlichen Genehmigung nicht an. Gegenüber der Behauptung des Beklagten, die Preisbehörde habe bei ihrer Genehmigung des Kaufvertrages vom 22. April 1952 nur die zahlenmäßige Kaufpreisvereinbarung von 7 715,50 DM zugrunde gelegt und die Nebenverpflichtung in Abschnitt F unberücksichtigt gelassen (Schriftsatz vom 20. Februar 1957), hat das Berufungsgericht unter Hinweis auf § 1 der Grundstückspreisverordnung vom 7. Juli 1942 (RGBl I 451) zutreffend ausgeführt, daß die preisbehördliche Prüfung sich entsprechend dem Zwecke der Preisüberwachung nicht nur auf die ausdrückliche Preisabrede, sondern auf den ganzen Vertrag erstreckt habe. Das ist richtig, wie sich aus dem im Schriftsatz des Klägers vom 4. Februar 1957 mitgeteilten, seitens des Beklagten nicht bestrittenen Wortlaut der Genehmigungsverfügung vom 24. Mai 1952 ergibt. Einer Beiziehung der Akten des Landratsamts W [REDACTED] - Preisbehörde -, wie sie der Beklagte noch beantragt hatte, bedurfte es nicht. Was der Beklagte durch den Inhalt dieser Akten beweisen zu können meinte, war aus dem Grunde unerheblich, weil nicht etwa behauptet worden war, der Kaufvertrag habe der Preisbehörde nicht in seinem gesamten Wortlaut vorgelegen; hätte die Behörde wirklich die streitige Klausel, obgleich sie ihr bekannt war, "nicht berücksichtigt", so würde dadurch die Wirksamkeit der Genehmigung nicht berührt.

6. Da nach allem die Revisionsrügen nicht durchgreifen und gegen das angefochtene Urteil auch sonst keine Beanstandungen zu erheben sind, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag