

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 122/73

URTEIL

Verkündet am

7. Februar 1975
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

G [REDACTED] W [REDACTED] eG., O [REDACTED], V [REDACTED]
Straße [REDACTED], Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hermann B [REDACTED],
Vorstand: Hans S [REDACTED], Herbert H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Maschinenschlosser Helmut M [REDACTED],
 2. seine Ehefrau Anna M [REDACTED] geb. B [REDACTED],
- beide wohnhaft in B [REDACTED], F [REDACTED]weg [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Februar 1975 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, von der Mühlen und Dr. Eckstein für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten werden das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 14. Mai 1973 aufgehoben und das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 30. November 1972 abgeändert.

Der Klagantrag auf Auskunfterteilung wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die klagenden Eheleute wohnen seit 1967 als Mieter in einem 1958 von der Beklagten gebauten, mit öffentlichen Mitteln geförderten Einfamilienhaus. Durch Bewilligungsbescheid des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1958 waren der Beklagten für dieses und benachbarte Wohnhäuser Bergarbeiterwohnungsbaumittel zur Errichtung von Kaufeigenheimen aus der sogenannten Kohlenabgabe bewilligt

- 3 -

worden mit der Auflage, die Eigenheime auf die Bewerber zu Eigentum zu übertragen und mit diesen vor Bezug der Häuser Kaufanwartschaftsverträge abzuschließen.

Am 18. Juni 1965 änderte auf Antrag der Beklagten die Landesbaubehörde R. den ministeriellen Bescheid vom 14. Juli 1958 dahin ab, "daß anstelle von Eigenheimen Mietwohnungen als gefördert gelten".

Unter Berufung auf den ursprünglichen Bewilligungsbescheid begehren die Kläger im Weg der Stufenklage

1. Auskunft über die Gesamtkosten der Bebauung des Hauses,
2. Abschluß eines Grundstückskaufvertrags und Auflassung zu je 1/2 Miteigentum Zug um Zug gegen Zahlung eines nach § 54 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu berechnenden Kaufpreises,
3. Feststellung, daß die Beklagte ihnen zum Ersatz jeden Schadens verpflichtet sei, der sich aus der Nichtübertragung des Eigentums ergebe.

Die Beklagte beruft sich auf den Änderungsbescheid.

Landgericht (durch Teilurteil) und Oberlandesgericht haben dem Erstantrag der Klage stattgegeben.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung dieses Klagteils weiter. Die Kläger beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.



Entscheidungsgründe

Ob die Kläger den zuerkannten Anspruch auf Auskunft über die Baukosten haben, hängt nach der zutreffenden Auffassung des Oberlandesgerichts davon ab, ob ihnen gegen die Beklagte der mit dem Zweitanspruch geltend gemachte Anspruch auf Überlassung des Hausgrundstücks zu Eigentum zusteht.

Dies ist entgegen dem Oberlandesgericht zu verneinen.

Zwar ist mit ihm davon auszugehen, daß durch den Bewilligungsbescheid von 1958 ein im ordentlichen Rechtsweg durchsetzbarer Anspruch eines geeigneten und wohnberechtigten Mieters des fraglichen Hausgrundstücks gegen die Beklagte als Bauherrin begründet wurde, ihm das Gebäude zu Eigentum zu angemessenen Bedingungen zu überlassen (vgl. Urteile vom 1. Juli 1966, V ZR 167/65, WM 1966, 1086, und vom 20. Dezember 1971, V ZR 129/69, BGHZ 57, 389). Dieser Abschlußzwang ist jedoch durch die Änderung des Bewilligungsbescheids im Jahr 1965 entfallen.

Das Gesetz macht den Abschlußzwang allerdings nicht davon abhängig, ob die Mittel für Eigenheime (Eigentumswohnungen) oder für Mietwohnungen bewilligt werden, sondern davon, ob die Bewilligungsbehörde eine Überlassungsauflage trifft oder nicht. Wie das Oberlandesgericht zutreffend betont, ist eine Überlassungsauflage nicht nur bei der Schaffung von Eigen-

heimen, sondern auch bei der Schaffung von Mietwohnungen zulässig (neuerdings für den Regelfall sogar zwingend geboten; vgl. die Änderung der hier anzuwendenden Fassung von § 64 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 27. Juni 1956, BGBI I S. 523, durch Art. I Nr. 26 des Wohnungsbauänderungsgesetzes vom 24. August 1965, BGBI I S. 945). Und der Änderungsbescheid von 1965 hat die Überlassungsaufgabe nicht ausdrücklich aufgehoben. Eine solche Aufhebung ist aber dem Sinne nach in ihm enthalten. Dies ergibt die Auslegung des Bescheids, die, da es sich um einen behördlichen Akt handelt, vom Revisionsgericht selbst vorzunehmen ist (RGZ 102, 1, 3/4; vgl. BGHZ 21, 294; 28, 34):

Es mag offen bleiben, ob zur Auslegung eines Verwaltungsbescheids regelmäßig auf den ihn auslösenden Antrag zurückgegriffen werden darf. Im vorliegenden Fall ist die Berücksichtigung des Änderungsantrags jedenfalls deshalb gerechtfertigt, weil der Bescheid einleitend in betonter Weise auf ihn Bezug nimmt ("Ihrem vom Unternehmensverband R [REDACTED] befürworteten Antrag stattgebend ..."). Wie die Revision deshalb zu Recht betont, umschreibt der Antrag seinen Zweck dahin: die Häuser könnten nicht ihrer Zweckbestimmung (als Eigenheime) zugeführt werden, da sie aus betrieblichen Gründen dringend als Bereitschaftswohnungen benötigt würden (erhebliche Fluktuation im Bergbau, großer Bedarf an Grubensicherheitskräften und sonstigem Fachpersonal; Erweiterung des Kraftwerks der Zeche Franz H [REDACTED], Vergrößerung der Belegschaft dieser Zeche); auch sei die Lage der Häuser auf die Dauer nicht ge-

eignet für Eigenheime, da sie weitgehend von Betriebsanlagen umgeben sein würden. Darin kommt nach der zutreffenden Auffassung der Revision als Sinn und Zweck des Antrags zum Ausdruck: die Häuser sollten ausschließlich für die Dauer der Beschäftigung bei der Zeche an Angehörige des Zechenpersonals vermietet werden, dagegen nicht als Einfamilienhäuser zu Eigentum vergeben und so möglicherweise durch Arbeitsunfähige, Rentner oder Pensionäre blockiert werden. Dieser Zweck konnte aber nur erreicht werden, wenn mit der Umwidmung der Häuser von Kaufeigenheimen zu Mietwohnungen auch die Veräußerungsaufgabe für sie entfiel.

Für die Auslegung des Änderungsbescheids dahin, daß die Landesbaubehörde mit der Umwandlung auch die Veräußerungsaufgabe entfallen lassen wollte, spricht entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch der vorletzte Absatz des Bescheids:

"Ich setze bei dieser Umwandlung voraus, daß keinerlei Übertragungsverpflichtungen gegenüber Bewerbern bestehen."

Zwar hatte die in dem Bewilligungsbescheid von 1958 enthaltene Veräußerungsaufgabe eine entsprechende Veräußerungspflicht der Beklagten begründet, §§ 54 - 56 II. WoBauG. Es spricht jedoch nichts dafür, daß die Landesbaubehörde bei Abfassung des Änderungsbescheids diese Aufgabe des geänderten Bescheids übersehen hätte und aus diesem Grunde davon ausgegangen wäre,

daß "keinerlei Übertragungsverpflichtungen gegenüber Bewerbern" bestünden. Sie hatte vielmehr ersichtlich nicht unmittelbar aus der Auflage sich ergebende Pflichten, sondern Verpflichtungen aus etwa zwischen der Beklagten und bestimmten Bewerbern bereits abgeschlossenen Verpflichtungsverträgen im Auge. Damit steht im Einklang, daß sie auch noch in dem seitens der Beklagten im Berufungsverfahren vorgelegten Schriftsatz vom 7. Juni 1967, den sie in einem Verwaltungsstreitverfahren eingereicht hat, die Auffassung vertreten hat, aus der Auflage des Bewilligungsbescheids könne nicht ein bestimmter Bewerber Rechte herleiten; Übertragungsverpflichtungen gegenüber Bewerbern sei die Beklagte nicht eingegangen. - Der bezeichnete Absatz ist hiernach nichts anderes als eine Klarstellung, daß der Änderungsbescheid, der für die Zukunft die Verkaufsaufgabe entfallen lasse, nicht etwa die Wirksamkeit schon bestehender vertraglicher Verpflichtungen gegenüber bestimmten Bewerbern berühre. - Auf die Beweisaufnahmen, deren Unterlassung die Revision rügt, kommt es hiernach nicht an.

Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit dieser Aufhebung bestehen entgegen der Meinung der Revisionsbeklagten nicht. Dabei kann offen bleiben, ob die Behörde zu solcher Änderung befugt war. Ein Mangel in dieser Hinsicht könnte den Verwaltungsakt nicht unwirksam, sondern allenfalls anfechtbar machen, worüber die Zivilgerichte nicht zu befinden haben.

Da das Mietverhältnis der Kläger zeitlich erst nach dem Änderungsbescheid begründet worden ist, haben

sie keinen Anspruch auf Übertragung (Veräußerung) des Wohngrundstücks und deshalb auch nicht den der Vorbereitung der Veräußerungsklage dienenden Anspruch auf Auskunft. Die Klage war daher, soweit sie in die Revisionsinstanz gediehen ist, als unbegründet abzuweisen.

Von einer Erstreckung der Klagabweisung auf die noch beim Landgericht anhängigen Klagteile hat der Senat abgesehen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Hill

Mattern

Offterdinger

von der Mühlen

Dr. Eckstein