

22  
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja  
-----

044

Ges. zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im  
Kohlenbergbau idF v. 30. November 1954, BGBl I 359,  
§§ 2-4; II. WoBauG §§ 54-56

Ein Wohnungsberechtigter im Bergbau, der als Mieter ein  
Gebäude bewohnte, das als Eigenheim oder Mietwohnung mit  
Mitteln der Kohlenabgabe geschaffen wurde, erwarb dann,  
wenn er als Bewerber geeignet war, kraft Gesetzes gegen  
den Bauherrn einen Anspruch auf Überlassung des Gebäudes  
zu Eigentum.

BGH, Urt. v. 20. Dezember 1971 - V ZR 129/69 - OLG Hamm  
LG Essen

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 129/69

URTEIL

Verkündet am  
20. Dezember 1971  
Friederich,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rentners Wilhelm K [REDACTED] in B [REDACTED],  
F [REDACTED]weg [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers  
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Gemeinnützige Bau- und W [REDACTED] eGmbH,  
vertreten durch den Vorstand, in O [REDACTED]-Os [REDACTED],  
Fö [REDACTED] Str. [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte  
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

21

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 2. Juli 1969 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Der Kläger wohnt als Mieter in einem 1955/56 von der Beklagten gebauten, mit öffentlichen Mitteln geförderten Einfamilienhaus. Durch Bewilligungsbescheid des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen vom 8. September 1955 waren der Beklagten für dieses und benachbarte Wohnhäuser Bergarbeiterwohnungsbaumittel zur Errichtung von Kaufeigenheimen aus der sogenannten Kohlenabgabe bewilligt worden mit der Auflage, die Kaufeigenheime auf die Bewerber zu Eigentum



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

zu übertragen. In dem auf Grund des Bewilligungsbescheids geschlossenen Darlehensvertrag vom 1. Oktober 1955 zwischen der Beklagten und der Landesbank Westfalen (Treuhandstelle-Träger-Vertrag) verpflichtete sich die Beklagte dementsprechend zur Eigentumsübertragung auf die Bewerber.

Am 18. Juni 1965 änderte die Bewilligungsbehörde den Bescheid vom 8. September 1955 dahin ab, daß die Häuser nicht Kaufeigenheime, sondern Mietwohnungen sein sollten; dementsprechend wurde auch ein neuer Darlehensvertrag geschlossen.

Unter Berufung auf den ursprünglichen Bewilligungsbescheid klagt der Kläger auf Abschluß eines Grundstückskaufvertrags nach den im Bescheid näher dargelegten Bedingungen sowie auf Auflassung;  
im Berufungsverfahren hilfsweise auf Feststellung, daß die Beklagte zur Tragung allen Schadens verpflichtet sei, der ihm aus der Nichtübertragung der Wohnung entstanden sei; ganz hilfsweise auf Zahlung von 20 000 DM und Zins als Schadensersatz.

Die Beklagte beruft sich auf den Änderungsbescheid und auf zwischenzeitliches Ausscheiden des Klägers aus bergmännischer Tätigkeit.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage als unbegründet abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Klaganträge weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe  
-----

I.

Der ordentliche Rechtsweg ist zulässig, wie das Berufungsurteil richtig ausführt.

In der Sache sieht das Oberlandesgericht eine tragende Grundlage für einen Kauf- und Übereignungsanspruch des Klägers weder im Bewilligungsbescheid von 1954 oder den ihm zugrunde liegenden gesetzlichen oder Verwaltungsvorschriften noch im Darlehensvertrag von 1955, weil sie zwar Übereignungspflichten der Beklagten, aber keine Übereignungsrechte des Klägers begründeten. Für einen Schadensersatzanspruch des Beklagten aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen oder sittenwidriger Schädigung fehle ein Nachweis, daß pflichtmäßiges Handeln der Beklagten zum Hauserwerb des Klägers geführt hätte.

Die Revision greift dies im Ergebnis mit Erfolg an.

II.

a) In Betracht kommt bereits, daß sich ein Anspruch des Klägers auf Veräußerung des von ihm bewohnten Anwesens F██████weg ████████ in B██████ an ihn aus dem Gesetz, nämlich aus Bestimmungen des Wohnungsbaurechts, ergibt.

§ 2 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau (BergArbWoBauG) in der bei Erstellung des Hauses geltenden Fassung vom 30. November 1954 (BGBl I 359) gebot die Förderung des Neubaus von Bergarbeiterwohnungen in der Form von Eigenheimen mit Vorrang vor Mietwohnungen (Abs. 2) und schrieb für die Bewilligung von Mitteln zur Förderung des Baues von Mietwohnungen ausdrücklich die Auflage vor, daß der Bauherr das Gebäude (oder die Wohnung) einem nach § 4 aaO wohnungsberechtigten Bewerber zu Eigentum (oder Wohnungseigentum) zu angemessenem Kaufpreis zu überlassen hat (Abs. 3 Satz 1: Anbietungspflicht; vgl. dazu auch Abschnitt A 11 des Erlasses des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21. Dezember 1951 MBl NRW 1952, 71, abgedruckt bei Pergande, BergArbWoBauG 1952, S. 144); weiter ermächtigte Abs. 4 aaO die Bundesregierung, durch Rechtsverordnung unter anderm die Voraussetzungen zu regeln, unter denen "der Anspruch auf Übertragung des Eigentums" geltend gemacht werden könne. Diese Vorschriften sind dem Inhalt nach übernommen und dem Wortlaut nach erweitert worden durch das für den Wohnungsbau allgemein (nicht nur für Bergarbeiterwohnungen) geltende Zweite Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) bereits in dessen erster Fassung vom 27. Juni 1956 (BGBl I 523): Dieses Gesetz bestimmt in seinen §§ 54, 64 eine sinngemäß gleiche Anbietungspflicht für öffentlich geförderte Eigenheime und Mietwohnungen in der Form von Ein- und Zweifamilienhäusern (damals noch einziger Satz von § 54 Abs. 1; daß es sich um eine Genossenschaftswohnung im Sinn des späteren § 64 Abs. 5 II. WoBauG handeln würde, ist bisher nicht ersichtlich). Im Zusammenhang damit be-

stimmt § 56 (mit § 64 Abs. 4) II. WoBauG, daß der Bauherr das Verlangen eines geeigneten Bewerbers nach Abschluß eines Veräußerungsvertrags zu angemessenen Bedingungen nur bei einem in der Person oder den Verhältnissen des Bewerbers liegenden wichtigen Grund ablehnen darf (§ 56 Abs. 1) und daß dabei der Mieter jedem anderen Bewerber vorgeht (Abs. 3 Satz 1). Diese Bestimmung ist dahin auszulegen, daß dem Bewerber, in erster Linie dem Mieter, im Eignungsfall ein durch Klage vor den ordentlichen Gerichten durchsetzbarer Anspruch auf Abschluß eines Veräußerungsvertrags zusteht (Senatsurteil vom 1. Juli 1966, V ZR 167/65, WM 1966, 1086 unter III B). Die Vorschrift ist allerdings aus zeitlichen Gründen im vorliegenden Fall nicht anwendbar, weil sie nur für Wohnraum gilt, für den die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt wurden (§ 4 Abs. 1 Buchst. a II. WoBauG). Aber die Inhaltsgleichheit der mit ihr innerlich zusammenhängenden Auflagenbestimmung der §§ 54, 64 aaO mit der im vorliegenden Fall anwendbaren Vorschrift des § 2 Abs. 2 und 3 BergArbWoBauG in der seinerzeitigen Fassung sowie die ausdrückliche Erwähnung eines "Anspruchs auf Übertragung des Eigentums" in § 2 Abs. 4 aaO legen die Erwägung nahe, daß der Gesetzgeber schon hier ebenso wie dort ein subjektives Recht des geeigneten Bewohners in Gestalt eines Anspruchs gegen den Bauherrn auf Eigentumsübertragung gegen Entgelt (Veräußerung) hat schaffen wollen. Dies wird zwar in dem zeitlich vor dem Zweiten Wohnungsgesetz erschienenen Schrifttum verneint (Schwender in Das Deutsche Bundesrecht V H 13 Erl. zu BergArbWoBauG § 2 am Ende). Aber die sozialpolitische Bedeutung, die

der Gesetzgeber der Eigenheimbeschaffung für im Bergbau Tätige beigemessen hat (vgl. dazu Senatsurteil BGHZ 55, 138, 139/40), spricht entscheidend für die Bejahung der Frage. Die seinerzeitigen Bestimmungen in § 2 Abs. 2 bis 4 BergArbWoBauG sind deshalb dahin auszulegen: ein Wohnungsberechtigter im Bergbau im Sinn von § 4 BergArbWoBauG, der als Mieter ein Gebäude bewohnte, das als Eigenheim oder Mietwohnung mit Mitteln des aus der Kohlenabgabe gespeisten Treuhandvermögens (§§ 1, 2 Abs. 1 aaO) geschaffen wurde, erwarb dann, wenn er als Bewerber geeignet war, kraft Gesetzes einen Anspruch gegen den Bauherrn, ihm das Gebäude zu Eigentum zu einem Preis zu überlassen, bei dem unangemessener Gewinn des Veräußerers ausgeschlossen war.

Geht man hiervon aus, dann kann dem Kläger ein Anspruch auf Abschluß eines Veräußerungsvertrags mit Auflassung im Sinn des Hauptklagantrags dann entstanden sein, wenn er Wohnungsberechtigter und geeigneter Bewerber im genannten Sinn war.

b) War ein solcher Veräußerungsanspruch des Klägers einmal entstanden, so konnte er trotz Änderung des BergArbWoBauG, trotz Änderung des Bewilligungsbescheids und trotz Beendigung der bergmännischen Tätigkeit des Klägers fortbestehen:

Die Vorschriften des § 2 Abs. 3 und 4 BergArbWoBauG über die Anbiutungspflicht bei der Mittelbewilligung und über die noch zu regelnden Voraussetzungen des Anspruchs auf Übereignung sind allerdings durch das

Zweite Wohnungsbaugesetz vom 27. Juni 1956 (BGBl I 523) mit Wirkung vom 1. Juli 1956 wieder aufgehoben worden (aaO §§ 121, 126 Abs. 1 Nr. 1). Aber zum selben Zeitpunkt traten die Bestimmungen der §§ 54, 64 II. WoBauG in Kraft, die eine gleichartige Regelung in allgemeinerem Umfang (nicht auf Bergarbeiterwohnungen beschränkt) bringen. Sie führen den § 2 BergArbWoBauG auch in seinen Absätzen 3 und 4 dem Inhalt nach fort. Deshalb kann der Aufhebung jener bergbauwohnungsrechtlichen Sonderbestimmungen in Verbindung mit der Zeitbestimmung des § 4 Abs. 1 Buchst. a II. WoBauG nicht die Bedeutung beigemessen werden, daß bereits begründete Veräußerungsansprüche erloschen wären. Sie wurden vielmehr aufrecht erhalten (ebenso Schwender aaO hinsichtlich der aufgrund des § 2 Abs. 3 BergArbWoBauG erteilten Auflagen).

Der Bewilligungs-Änderungsbescheid vom 8. September 1965, der die bisherigen Kaufeigenheime in Mietwohnungen umwandelte, war nicht in der Lage, einen nach der bisherigen Zweckbestimmung des Hauses begründeten Veräußerungsanspruch des Klägers zu beseitigen; das ergibt schon der Wortlaut des Bescheids (vgl. auch den vor dem Verwaltungsgericht am 24. Juni 1968 geschlossenen Vergleich). Im übrigen war die Veräußerungspflicht sowohl nach altem Recht (§ 2 Abs. 3 BergArbWoBauG in der Fassung von 1954) wie nach neuem Recht (§§ 54, 64 II. WoBauG) für Einfamilienhäuser ebenso vorgeschrieben wie für Kaufeigenheime; die Zeitbestimmung des § 4 Abs. 1 Buchst. a II. WoBauG bietet hier ebenso wenig ein Hindernis für das Fortbestehen des Anspruchs wie bei der Aufhebung der Gesetzesvorschriften des § 2 Abs. 3 und 4 BergArbWoBauG (siehe oben).

Was schließlich das Ausscheiden des Klägers aus dem Bergmannsberuf anlangt, so ist es für das Fortbestehen seines Veräußerungsanspruchs dann von vornherein unschädlich, wenn er - wie er sinngemäß behauptet hat (S. 6 der Berufungsbegründung) - als ehemaliger sozialversicherter Arbeitnehmer des Bergbaus wegen Berufsunfähigkeit aus der Beschäftigung im Kohlenbergbau ausscheiden mußte; denn dann blieb er nach § 4 Abs. 1 Buchst. b BergArbWoBauG weiterhin Wohnungsberechtigter im Kohlenbergbau. Aber auch wenn die Voraussetzungen dieser Vorschrift nicht vorliegen sollten, könnten der Geltendmachung des Anspruchserlöschens aus diesem Grunde Treu und Glauben entgegenstehen (§ 242 BGB): Nach dem unter Beweis gestellten Klagvortrag, dessen Nichtberücksichtigung gerügt ist (Revisionsbegründung S. 7), hat die Beklagte dem Kläger und seinen Nachbarn nicht nur verschwiegen, daß es sich um Kaufeigenheime handle, sondern immer wieder erklärt, es handle sich um nicht übertragungsfähige Betriebswohnungen; trifft das zu - wie in diesem Rechtszug zu unterstellen ist -, so kann sich die Beklagte jetzt möglicherweise nicht darauf berufen, daß der Kläger ein Veräußerungsverlangen nicht schon vor seinem Ausscheiden aus dem Bergbau gestellt habe. - Dasselbe würde für einen etwaigen Verwirkungseinwand der Beklagten gelten.

c) Da der Sachverhalt in den hiernach erheblichen Richtungen noch nicht geklärt ist, kann das angefochtene Urteil mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden.

24

Zur Endentscheidung ist die Sache noch nicht reif; denn auch wenn man entgegen dem Berufungsurteil einen Vertrag zugunsten Dritter bejahen wollte, bedürfte das Vorliegen seiner Anspruchsvoraussetzungen ebenfalls noch tatsächlicher Aufklärung.

Infolgedessen war die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

In der erneuten Verhandlung wird gegebenenfalls auch die Frage näherer Konkretisierung des Hauptklageantrags zu prüfen sein.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell