

2

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) §§ 55, 56;
BGB § 1922

- a) Der sich aus § 56 Abs. 1 II. WoBauG ergebende Anspruch eines geeigneten Bewerbers (§ 55 Abs. 1 II. WoBauG) auf Abschluß eines Veräußerungsvertrages über ein Kaufeigenheim ist nicht vererblich.
- b) Treten mehrere Personen als Bewerber für ein Kaufeigenheim auf und wollen sie das Grundstückseigentum nach Bruchteilen erwerben, so besteht eine Pflicht des Bauherrn zum Abschluß eines Veräußerungsvertrages über das Kaufeigenheim mit den Bewerbern nur dann, wenn a l l e Bewerber als geeignet i.S. von § 55 Abs. 1 II. WoBauG anzusehen sind.

BGH, Urt. v. 13. Januar 1978 - V ZR 153/75 - OLG Hamm
LG Hagen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 153/75

URTEIL

Verkündet am

13. Januar 1978

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. der Lehrerin Gerlinde G [REDACTED], B [REDACTED] Straße [REDACTED],
E [REDACTED]-M [REDACTED],
2. der Frau Regina E [REDACTED] geb. G [REDACTED], B [REDACTED]
Straße [REDACTED], E [REDACTED]-M [REDACTED],
3. der Masseurin Cosima G [REDACTED], B [REDACTED] Straße [REDACTED],
E [REDACTED]-M [REDACTED],

Klägerinnen und Revisionsklägerinnen,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. die Firma Wohnungsbaugesellschaft "Am B [REDACTED]" H [REDACTED] KG.,
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter
Diplom-Ing. Architekt Paul-Gerhard H [REDACTED], H [REDACTED] 56,
E [REDACTED]-H [REDACTED],
2. Diplom-Ing. Architekt Paul-Gerhard H [REDACTED],
H [REDACTED] [REDACTED], E [REDACTED]-H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Januar 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter von der Mühlen, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Linden

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 17. April 1975 wird auf Kosten der Klägerinnen zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte zu 1, deren persönlich haftender Gesellschafter der Beklagte zu 2 ist, errichtete in den Jahren 1965 und 1966 im öffentlich geförderten Wohnungsbau Kaufeigenheime in E-M. Die Mutter der Klägerinnen hatte sich um ein Haus beworben und war von der Beklagten als Bewerberin angenommen worden. Zum Abschluß eines Vertrages kam es nicht. Im August 1966 wurde das für die Mutter vorgesehene Haus fertiggestellt. Am 1. September 1966 zog sie mit den damals noch minderjährigen Klägerinnen in das Haus ein. Am 1966 verstarb sie und wurde von den Klägerinnen beerbt. Diese bewohnten das Haus mit ihrem Vater weiter.

Seit 1968 übt die Klägerin zu 1 ihren Beruf in K aus; sie hat dort einen zweiten Wohnsitz. Die Klägerin zu 2 hat Ende des Jahres 1968 geheiratet; sie hat seitdem



einen eigenen Hausstand. Zur Zeit bewohnen das von der Beklagten errichtete Haus die Klägerin zu 3 und der Vater der Klägerinnen mit seiner zweiten Ehefrau.

Nach dem Tod der Mutter sah die Beklagte die Klägerinnen als die zukünftigen Erwerberinnen des Hauses an. Sie bot ihnen das Hausgrundstück wiederholt zum Kauf an. Zu einer Einigung kam es im wesentlichen deshalb nicht, weil die Parteien darüber stritten, wie sich eine im Kellergeschoß des Hauses errichtete, aber nicht brauchbare Doppelgarage auf die Höhe des Kaufpreises auswirken sollte und ob die Klägerinnen verpflichtet sein sollten, auf ihre Kosten eine neue Garage zu errichten.

Eine nach dem Scheitern der Verkaufsverhandlungen erhobene Räumungsklage der Beklagten gegen die Klägerinnen blieb erfolglos.

Im vorliegenden Rechtsstreit haben die Klägerinnen zunächst von der Beklagten die Auflassung des Grundstücks und die Bewilligung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch verlangt. Nach Abweisung der Klage "als zur Zeit unbegründet" durch das Landgericht haben sie in der Berufungsinstanz neben dem Anspruch auf Auflassung des Grundstücks und auf Eigentumsumschreibung hilfsweise einen Anspruch auf Abschluß eines Kaufvertrages geltend gemacht. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung der Beklagten die Klage als unbegründet abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Klägerinnen ihr Begehren weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht hat einen Eigentumsübertragungsanspruch der Klägerinnen verneint, weil eine dem Formerfordernis des § 313 BGB entsprechende Verpflichtung der Beklagten zur Auflassung nicht vorliege und eine solche Verpflichtung sich hier auch nicht aus dem Grundsatz der Wahrung von Treu und Glauben ergebe. Der hilfsweise erhobene Anspruch auf Abschluß eines Kaufvertrages sei unbegründet, weil eine vertragliche Grundlage für einen solchen Anspruch nicht bestehe. § 56 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II.WoBauG) als gesetzliche Grundlage für den Abschluß eines Kaufvertrages sei nicht anzuwenden, da die Klägerinnen keine geeigneten Bewerberinnen im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes seien.

Das Berufungsurteil hält der revisionsrechtlichen Überprüfung im Ergebnis stand:

I.

1. Eine vertragliche Verpflichtung der Beklagten, den Klägerinnen das fragliche Hausgrundstück zu übereignen und die Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu bewilligen, besteht nicht.

Die Beklagte hat nach den Feststellungen des Berufungsgerichts weder mit der Mutter der Klägerinnen - als deren Gesamtrechtsvorgängerin - noch mit den Klägerinnen Vereinbarungen getroffen, aufgrund deren die Beklagte zur Grundstücksübereignung verpflichtet sein könnte. Die

Klägerinnen selbst haben den Abschluß eines Kaufvertrages mit der Beklagten abgelehnt; ihre Mutter war von der Beklagten lediglich als geeignete Bewerberin für das Hausgrundstück angesehen worden. Vertragliche Absprachen über den Erwerb des Hauses sind nicht getroffen worden. Bei dieser Sachlage stellt sich nicht die Frage, ob ausnahmsweise nach § 242 BGB die Formungültigkeit einer Eigentumsübertragungs- oder Eigentumserwerbsverpflichtung außer Betracht zu bleiben hat. Denn vorliegend fehlt es bereits an einer - wenn auch den Anforderungen des § 313 BGB nicht entsprechenden - Vereinbarung.

2. Eine Pflicht zur Eigentumsübertragung folgt auch nicht aus § 56 Abs. 1 II. WoBauG. Nach dieser Bestimmung darf ein mit öffentlichen Mitteln bauender Bauherr das Verlangen eines geeigneten Bewerbers, mit ihm einen Veräußerungsvertrag über das Kaufeigenheim zu angemessenen Bedingungen abzuschließen, nur unter bestimmten Voraussetzungen ablehnen. Als Veräußerungsvertrag im Sinne dieser Vorschrift sind alle Verträge anzusehen, die eine Verpflichtung zur Eigentumsübertragung begründen (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Band 1, Zweites Wohnungsbaugesetz, § 54 Anm. 3, § 56 Anm. 5; Mattern, WM 1972, 670, 672, 673). Ein unmittelbarer Auflassungsanspruch ergibt sich dagegen aus § 56 Abs. 1 II. WoBauG nicht.

Soweit der Senat Auflassungsansprüche ohne vorherigen Abschluß eines Veräußerungsvertrages bejaht hat, handelte es sich um andere, nicht vergleichbare Fall-

gestaltungen. In jenen Entscheidungen wurde der Auflassungsanspruch aus einem wirksamen Auftragsverhältnis i.V.m. den §§ 675, 667 BGB oder aus einem Betreuer-Bauherren-Vertrag abgeleitet (vgl. WM 1967, 531 und 1966, 342), während vorliegend eine wirksame Vereinbarung, die eine Grundstücksübereignungspflicht zur Folge haben könnte, gerade fehlt.

II.

Den Klägerinnen steht auch nicht der hilfsweise geltend gemachte Anspruch auf Abschluß eines Kaufvertrages über das Hausgrundstück zu:

1. Ein vertraglicher Anspruch der Klägerinnen auf Abschluß eines Kaufvertrages besteht nicht. Wie oben bereits ausgeführt worden ist, sind weder zwischen den Parteien dieses Rechtsstreits noch zwischen der Beklagten und der Mutter der Klägerinnen - als deren Rechtsvorgängerin - Vereinbarungen getroffen worden, denen zufolge die Klägerinnen den Abschluß eines Kaufvertrages verlangen könnten.

2. Das Begehren der Klägerinnen auf Abschluß eines Kaufvertrages findet auch in § 56 Abs. 1 II. WoBauG keine Stütze:

Soweit die Mutter der Klägerinnen als geeignete Bewerberin von der Beklagten den Abschluß eines Veräußerungsvertrages zu angemessenen Bedingungen hätte verlangen können, wäre dieses Recht der Mutter nicht gemäß

§ 1922 BGB auf die Klägerinnen übergegangen. Der Anspruch auf Abschluß eines Veräußerungsvertrages über ein Kaufeigenheim steht nach § 56 Abs. 1 II. WoBauG nur einem geeigneten Bewerber zu. Geeignete Bewerber für Kaufeigenheime sind gemäß § 55 Abs. 1 II. WoBauG Personen, bei denen im Zeitpunkt des Kaufabschlusses die Voraussetzungen des § 25 II. WoBauG (Personen mit einem bestimmte Grenzen nicht übersteigenden Jahreseinkommen) erfüllt sind und bei denen gewährleistet ist, daß sie oder ihre Angehörigen das Gebäude als Eigenheim benutzen. Die Anspruchsberechtigung ist also kraft Gesetzes an die Person des geeigneten Bewerbers gebunden und erlischt dementsprechend mit dessen Tod. Diese Konsequenz ergibt sich aus der Zielsetzung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Es dient nach seinem § 1 der Förderung des Wohnungsbaues, der nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet ist. Der Einsatz von öffentlichen Mitteln ist nach § 25 des Gesetzes auf den sozialen Wohnungsbau beschränkt, der Wohnungssuchenden mit einem bestimmte Grenzen nicht überschreitenden Einkommen geeigneten Wohnraum verschaffen soll. Die vom Gesetzgeber bezweckte Förderung des Wohnungsbaues für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten würde aber in Frage gestellt, wenn der Anspruch eines geeigneten Bewerbers auf Abschluß eines Veräußerungsvertrages über ein mit öffentlichen Mitteln gefördertes Kaufeigenheim vor Abschluß des Vertrages auf seine Gesamtrechtsnachfolger überginge. Eine Rechtsnachfolge tritt daher insoweit nicht ein.

3. Ein Anspruch auf Abschluß eines Kaufvertrages könnte folglich nur dann bestehen, wenn die Klägerinnen selbst als geeignete Bewerberinnen im Sinne des § 55 Abs. 1 II. WoBauG anzusehen wären und die Beklagte mit ihnen gemäß § 56 Abs. 1 II. WoBauG einen Kaufvertrag abschließen müßte.

Die Klägerinnen müßten also im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Voraussetzungen des § 25 II. WoBauG erfüllen und die Gewähr bieten, daß sie oder ihre Angehörigen das Gebäude als Eigenheim benutzen. Das Berufungsgericht hat die Frage, ob die Klägerinnen die Einkommenshöchstgrenzen des § 25 Abs. 2 II. WoBauG überschreiten, offengelassen. Es hat die Eignung der Klägerinnen im Sinne des § 55 Abs. 1 II. WoBauG deshalb verneint, weil jedenfalls nicht gewährleistet sei, daß die Klägerinnen oder ihre Angehörigen das Gebäude als Eigenheim benutzten.

Die hiergegen von der Revision vorgebrachten Angriffe bleiben im Ergebnis ohne Erfolg:

Die mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz bezweckte Förderung des sozialen Wohnungsbaues für einkommensschwächere Schichten der Bevölkerung läßt es nicht zu, entgegen dem Wortlaut des § 55 II. WoBauG die Eignung der Bewerber auf einen früheren Zeitpunkt als den des Abschlusses des Veräußerungsvertrages zu beziehen. Es kann daher offen bleiben, ob die Klägerinnen im Zeitpunkt des Todes ihrer Mutter die Voraussetzungen des § 25 II. WoBauG erfüllten und zugleich die Gewähr boten, das Gebäude für sich oder ihre Angehörigen als Eigenheim zu benutzen. Ent-

scheidend ist, daß jedenfalls jetzt - und damit in dem für die Eignung maßgebenden Zeitpunkt - die Klägerinnen nicht als geeignete Bewerberinnen im Sinne des § 55 Abs. 1 II. WoBauG angesehen werden können:

Die Klägerinnen begehren eine Verurteilung der Beklagten zum Abschluß eines Kaufvertrages, kraft dessen die Beklagte verpflichtet sein soll, ihnen Miteigentum an dem Grundstück zu je $\frac{1}{3}$ zu übertragen. Sie wollen also in Rechtsgemeinschaft Eigentümer des Grundstücks werden. In einem solchen Falle müssen alle Bewerber die Voraussetzungen für den Abschluß eines Veräußerungsvertrages erfüllen. Andernfalls würden öffentliche Mittel zugunsten solcher Bewerber zur Verfügung gestellt, die zwar selbst nicht zu dem förderungswürdigen Personenkreis gehören, denen aber über die Einbeziehung eines geeigneten Mitbewerbers mit öffentlichen Mitteln gefördertes Vermögen zuwachsen würde. Eine solche Konsequenz wäre mit der oben erörterten Zielsetzung des Zweiten Wohnungsgesetzes unvereinbar.

Im maßgeblichen Zeitpunkt erfüllt die Klägerin zu 2 eindeutig nicht die Voraussetzungen des § 55 Abs. 1 II. WoBauG. Sie hat im Jahre 1968 geheiratet und hat seitdem einen eigenen Hausstand außerhalb des hier fraglichen Eigenheims. Für sie soll das von der Beklagten errichtete Haus daher nicht als Familieneigenheim dienen.

Die Klägerin zu 1, die beruflich in K. tätig ist und dort einen zweiten Wohnsitz hat, hat nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch nicht vorgetragen, daß sie das von der Beklagten errichtete Haus für sich als Eigenheim benutzen will.

Ob für die Klägerin zu 3, die zusammen mit ihrem Vater und dessen zweiter Ehefrau zur Zeit das Eigenheim bewohnt, die Voraussetzungen für einen Anspruch auf Abschluß eines Veräußerungsvertrages erfüllt sind, kann nach den obigen Ausführungen offen bleiben. Sie begehrt weder den Abschluß eines Veräußerungsvertrages nur mit sich noch die Übertragung des Alleineigentums an dem Grundstück.

Können die Klägerinnen nicht als geeignete Bewerberinnen im Sinne des § 55 II. WoBauG angesehen werden, so kommt eine Verurteilung der Beklagten zum Abschluß eines Kaufvertrages nicht in Betracht.

Die Revision mußte daher mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückgewiesen werden.

Hill

von der Mühlen

Dr. Eckstein

Hagen

Linden