

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 472; WoBindG §§ 8 ff, 16, 16 a

Fehlt dem verkauften Haus die zugesicherte Eigenschaft einer bestimmten Miethöhe, weil die Wohnungen einer Mietpreisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegen, ist für eine nach dem Ertragswertverfahren errechnete Wertminderung nicht auf die Restnutzungsdauer des Hauses, sondern nur auf die Dauer der Bindung an die Kostenmiete abzustellen.

BGH, Urt. v. 12. Februar 1988 - V ZR 184/86 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

Versäumnis-

URTEIL

V ZR 184/86

Verkündet am:
12. Februar 1988
B a r t h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Hedwig K[REDACTED] geb. B[REDACTED], W[REDACTED]straße [REDACTED],
D[REDACTED],

Beklagte zu 1 und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und
[REDACTED] -

2. Brigitte A[REDACTED] geb. K[REDACTED], J[REDACTED]-L[REDACTED]-Straße [REDACTED],
N[REDACTED],

Beklagte zu 2 und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und
[REDACTED] -

g e g e n

Doris Sch[REDACTED] geb. Bo[REDACTED], Di[REDACTED] Straße [REDACTED], S[REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: ^{H. J. J. J.}Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED]
in [REDACTED] -

WIII

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Februar 1988 durch die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 4. Juli 1986 im Kostenpunkt und im übrigen Umfang der Annahme aufgehoben.

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

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin kaufte durch notariellen Vertrag vom 20. Februar 1979 für 560.000 DM von den Beklagten das Grundstück D [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED] auf dem sich ein Haus mit 12 Mietwohnungen sowie ein Lagergebäude befinden. In dem Kaufvertrag heißt es u.a.:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Der Kaufpreis ist zinslos fällig und zahlbar auf ein noch anzugebendes Anderkonto des amtierenden Notars unverzüglich nach Zugang der Bestätigung des Notars, daß

...

- e) die Stadtverwaltung D [REDACTED] bestätigt hat, daß keine Verstöße gegen das Wohnungsbindungsgesetz oder den Darlehensvertrag der Wohnungsbauförderungsanstalt vorliegen, ...

Die Veräußerer bestätigen dem Verkäufer (richtig: der Käuferin) gegenüber, daß sich die derzeitigen Jahresmieteinnahmen aus dem verkauften Objekt auf insgesamt DM 37.319,04 belaufen."

Die Klägerin hat von den Beklagten u.a. Rückzahlung eines Kaufpreisteiles von 46.482,37 DM nebst Zinsen als Minderung verlangt und vorgetragen: Die mit jährlich 37.319,04 DM zugesicherten Mieteinnahmen seien, wie das Amt für Wohnungswesen festgestellt habe, um 3.096,76 DM überhöht gewesen. Die Beklagten hätten die zu viel erhaltene Miete den Mietern erstattet.

Das Landgericht hat insoweit der Klage in Höhe von 45.783,76 DM nebst Zinsen stattgegeben; das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Nachdem die Entscheidung des Oberlandesgerichts durch das Senatsurteil vom 24. Januar 1986, V ZR 276/84, aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden war, hat dieses die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, 45.783,76 DM an die Klägerin zu zahlen, die Beklagte zu 1 jedoch nur Zug um Zug gegen Genehmigung eines den Verkauf einer Eigentumswohnung betreffenden notariellen Vertrages durch die Klägerin; die

Beklagte zu 2 ist weiter zur Zahlung von 4 % Zinsen auf die Hauptsumme ab 1. Januar 1980 verurteilt worden.

Der Senat hat die dagegen gerichteten Revisionen der Beklagten nicht angenommen, soweit das Berufungsgericht den Minderungsanspruch der Klägerin dem Grunde nach bejaht hat. Die Beklagten verfolgen das Ziel der Klageabweisung weiter. Die Klägerin ist im Revisionsrechtszug nicht vertreten. Die Beklagten beantragen, im Wege des Versäumnisurteils zu entscheiden.

Entscheidungsgründe

I.

Über die Revisionen ist gemäß §§ 557, 331 ZPO durch Versäumnisurteil zu entscheiden (BGHZ 37, 79, 818). Dabei ist trotz der Säumnis der Revisionsbeklagten eine Sachprüfung im vollen revisionsrechtlichen Umfang geboten (vgl. Senatsurt. v. 14. Juli 1967, V ZR 112/64, LM ZPO § 331 Nr. 3 = NJW 1967, 2162).

II.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Die Beklagten hätten zugesichert, die tatsächlich eingennommene Jahresmiete in Höhe von 37.319,04 DM sei ohne Verstoß gegen das Wohnungsbindungsgesetz erzielbar. Da jedoch unstreitig nur eine Miete von 34.222,28 DM genehmigt worden sei, habe dem verkauften Grundstück im Zeitpunkt des Gefahrüberganges diese

zugesicherte Eigenschaft gefehlt. Das Landgericht habe, gutachterlich beraten, nach dem Ertragswertverfahren zutreffend den Wert des Grundstücks im mangelfreien Zustand auf 567.408,66 DM, den wirklichen Wert auf 521.019,24 DM bemessen und danach unter Berücksichtigung des gezahlten Kaufpreises von 560.000 DM den Minderungsbetrag auf 45.783,76 DM errechnet. Die Höhe des Minderungsanspruches werde, entgegen den Erwägungen der Beklagten, nicht dadurch geringer, daß die Klägerin die mietpreisgebundenen Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt habe.

III.

Soweit der Senat die Revisionen der Beklagten angenommen hat, haben sie Erfolg.

Die gegen die Höhe des zugesprochenen Minderungsbetrages erhobenen Rügen greifen durch:

1. Die Revisionen wenden sich zu Recht nicht dagegen, daß das Berufungsgericht die Minderung des Wertes des Hausgrundstücks auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens errechnet hat; denn in der Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist der Tatrichter grundsätzlich frei (Senatsurt. v. 3. Mai 1985, V ZR 243/83 - nicht veröffentlicht -; BGH Urt. v. 14. Dezember 1978, III ZR 6/77, NJW 1980, 39 = WM 1979, 314).

2. Das Berufungsgericht hat jedoch bei der danach errechneten Höhe des Minderungsbetrages nicht bedacht, daß die Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz nur für einen

bestimmten Zeitraum, nicht für die gesamte Restlebensdauer des Hauses, besteht. Bei der Berechnung des Minderwertes des Hauses nach dem Ertragswertverfahren muß deshalb jedenfalls berücksichtigt werden, für welchen Zeitraum der Mietertrag noch der Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegt.

Die Revisionen weisen zu Recht darauf hin, daß nach dem Vortrag der Beklagten zu 2 im Berufungsrechtszug - und worauf auch das Berufungsgericht bei der von ihm vorgenommenen Vertragsauslegung abgestellt hat - nach dem Kaufvertrag der Notar angewiesen wurde, den Grundbesitz aus dem Kaufpreis lastenfrei zu stellen. Die Bindung des Vermieters an die Kostenmiete nach § 8 ff WoBindG entfällt in diesem Falle nach Maßgabe der §§ 16, 16 a WoBindG in einem gewissen Zeitraum nach der vorzeitigen vollständigen Rückzahlung der bewilligten öffentlichen Mittel, längstens jedoch mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären; abzustellen ist dabei - insbesondere wegen der Länge des erwähnten Zeitraumes - gemäß § 472 BGB auf die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Fassung des Wohnungsbindungsgesetzes.

Das Berufungsgericht wird daher den Minderwert unter Beachtung der §§ 8, 16 ff WoBindG in der maßgebenden Fassung festzustellen haben. Das angefochtene Urteil ist daher im

Umfang der Revisionsannahme aufzuheben und die Sache inso-
weit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung über die
Höhe des Minderungsanspruchs an das Berufungsgericht zurück-
zuverweisen.

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt

Lambert-Lang