

3

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

Ges. zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im
Kohlenbergbau i.d.F. vom 30. November 1954 (BGBl I S. 359)
- BergArbWoBauG - §§ 2 - 4;

II. WoBauG §§ 54, 64

Der schon in der Entscheidung des Senats BGHZ 57, 389 be-
jahte Anspruch eines wohnungsberechtigten Mieters (Bewerbers)
auf Überlassung des Gebäudes zu Eigentum gegen angemessenen
Kaufpreis geht mit der Abänderung des Bewilligungsbescheids
(Wegfall der Veräußerungsauflage) nicht unter, wenn der
Bewerber schon bei Erlaß des Änderungsbescheids Mieter des
von einer Veräußerungsauflage erfaßten Eigenheims war.

BGH, Urt. v. 19. Januar 1979 - V ZR 28/77 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 28/77

URTEIL

Verkündet am
19. Januar 1979
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

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

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Pauline O [REDACTED] geb. J [REDACTED], S [REDACTED], M [REDACTED]

2. Renate B [REDACTED] geb. O [REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED],
Oberhausen,

als Erben des am 31. August 1978 verstorbenen Rudolf Karl O [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Januar 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 22. November 1976 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der frühere Kläger ist im Laufe des Revisionsrechtszuges verstorben und von den jetzigen Klägern beerbt worden; er wird im folgenden weiter als der Kläger bezeichnet.

Der Kläger bewohnte als Steiger bei der H [REDACTED] O [REDACTED] AG (HOAG) von Oktober 1956 bis Januar 1968 ein von der Beklagten gebautes Haus in B [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED]. Zum Bau dieses Anwesens und benachbarter Wohnhäuser waren der Beklagten mit Bescheid des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen vom 8. September 1955 Bergarbeiterwohnungsbaumittel zur Errichtung von Kaufeigenheimen bewilligt worden mit der Auflage, die Eigenheime auf



berechtigte Bewerber zu Eigentum zu übertragen. Dieser Auflage kam die Beklagte nicht nach, sondern stellte die Siedlung mietweise der HOAG zur Verfügung als Werkwohnungen für deren Bergleute.

Auf Antrag der Beklagten wurde mit Bescheid der Landesbaubehörde R. vom 18. Juni 1965 der ursprüngliche Bewilligungsbescheid dahin abgeändert, daß die geförderten Häuser nicht mehr Kaufeigenheime, sondern öffentlich geförderte Mietwohnungen ohne Veräußerungsaufgabe darstellten. Die Beklagte zahlte deshalb einen Teil der öffentlichen Mittel zurück.

Der Kläger, der bis zu seinem Auszug aus dem genannten Haus von der ursprünglichen Zweckbindung des Hauses keine Kenntnis hatte, verlangt von der Beklagten Verkauf und Auflassung des erwähnten Anwesens Zug um Zug gegen Zahlung eines angemessenen Kaufpreises. Dazu begehrt er im Wege der Stufenklage zunächst Auskunft über die Gesamtbaukosten des Hauses. Die Beklagte beruft sich auf den Änderungsbescheid und hält sich nicht für verpflichtet, dem Kläger das Eigentum an dem Anwesen zu verschaffen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat mit Teilurteil dem Auskunftsantrag stattgegeben. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter; der Kläger beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht bejaht unter Hinweis auf das Senatsurteil vom 20. Dezember 1971 (BGHZ 57, 389) einen Auskunftsanspruch des Klägers, weil die Beklagte ihm das erwähnte Anwesen zu einem angemessenen Preis verkaufen und übertragen müsse. Der durch Senatsurteil vom 7. Februar 1975, V ZR 122/73 (= WM 1975, 495; Betrieb 1975, 1166) zugunsten der Beklagten entschiedene Fall habe anders gelegen, weil der Kläger - anders als der Kläger jenes Rechtsstreits - schon vor Erlaß des Änderungsbescheides Mieter des Hauses gewesen sei.

2. Dies hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

Ohne Erfolg versucht die Revision die Rechtsstellung des Klägers nur als eine "Reflexwirkung" des mit Auflagen versehenen Bewilligungsbescheids zu qualifizieren, die noch der "Konkretisierung durch rechtsgeschäftliche Vereinbarungen" bedurft habe und die mit Änderung dieses Bescheides wieder entfallen sei. Diesen Gedanken hat der Senat bereits im Urteil vom 20. Dezember 1971 widerlegt. Daran wird festgehalten. Der Kläger erwarb einen im ordentlichen Rechtsweg durchsetzbaren Anspruch darauf, daß die Beklagte ihm im Rahmen eines entsprechenden Vertrages das Gebäude zu Eigentum gegen angemessenen Kaufpreis überläßt (BGHZ aaO S. 390).

Entgegen der Auffassung der Revision besteht zwischen den Senatsurteilen vom 20. Dezember 1971 und vom 7. Februar 1975 hinsichtlich der Anspruchsgrundlage

und der rechtlichen Bedeutung des Bewilligungsbescheids kein Widerspruch. Wie in BGHZ aaO S. 390 ff näher dargelegt ist, ergibt sich der Anspruch des Klägers aus den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau in der hier maßgeblichen Fassung vom 30. November 1954 (BGBl I S. 359) - BergArbWoBauG -. Dieser Anspruch wurde durch die Aufhebung von § 2 Abs. 3 und 4 BergArbWoBauG durch das Zweite Wohnungsbaugesetz nicht berührt (BGHZ aaO S. 392). Er hat u.a. zur Voraussetzung, daß ein Bewilligungsbescheid mit entsprechender Veräußerungsaufgabe ergangen ist. Das setzt der Senat im Urteil vom 20. Dezember 1971 ersichtlich voraus und ist im Senatsurteil vom 7. Februar 1975 zum Ausdruck gebracht mit der Wendung "durch den Bewilligungsbescheid" werde "ein Anspruch begründet".

Der Kläger hatte als ehemals wohnungsberechtigter (§ 4 Abs. 1 BergArbWoBauG) Mieter zunächst den oben bezeichneten Überlassungsanspruch erworben. Dieser Anspruch ist mit Erlaß des Änderungsbescheids nicht untergegangen. Zu Unrecht beruft sich die Beklagte für ihre gegenteilige Rechtsauffassung auf das Senatsurteil vom 7. Februar 1975 und hält für unerheblich, daß der Kläger hier bereits vor Erlaß des Änderungsbescheids Mieter des Anwesens war. Gerade dieser Umstand begründet aber den maßgeblichen Unterschied (vgl. Senatsurteil WM aaO S. 496). Wie in BGHZ aaO S. 391 näher ausgeführt, erwirbt ein wohnungsberechtigter Mieter eines mit Mitteln aus der Kohlenabgabe geförderten Eigenheimes oder einer Mietwohnung den bezeichneten Anspruch. Ob und unter welchen Voraussetzungen auch ein geeigneter Bewerber, der nicht Mieter ist, einen solchen Anspruch haben kann, stand und

steht hier nicht zur Entscheidung. Zur Entstehung dieses Anspruchs müssen zwei Voraussetzungen zusammenkommen, nämlich daß der Bewerber ein wohnungsberechtigter Mieter ist und eine Veräußerungsauflage (noch) besteht. Demgemäß besagt das Senatsurteil vom 7. Februar 1975 nicht, daß ein einmal begründeter Anspruch des dortigen Klägers durch den Änderungsbescheid wieder entfiel, sondern daß ein solcher Anspruch gar nicht zur Entstehung gelangte, weil seine Voraussetzungen nicht (mehr) vorlagen, denn für Mietwohnungen ohne Veräußerungsauflage entstand kein Erwerbsanspruch (vgl. § 2 Abs. 3 BergArbWoBauG in der hier maßgeblichen Fassung vom 30.11.1954; für die nach Aufhebung dieser Bestimmung geltende Rechtslage vgl. § 64 II. WoBauG). Hier war aber der Kläger bereits vor Erlaß des Änderungsbescheids Mieter des Anwesens und hatte mithin einen Anspruch auf Abschluß eines Veräußerungsvertrages erworben.

Dieser Anspruch blieb ihm nach Erlaß des Änderungsbescheids erhalten (BGH aaO S. 393). Aus den Bestimmungen des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes oder den sie sachlich fortführenden Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (§§ 54, 64) ist nicht zu entnehmen, daß der einmal entstandene bürgerlich-rechtliche Anspruch durch Änderung des Bewilligungsbescheids erlöschen konnte. Eine gegenteilige Gesetzesauslegung wäre auch unter eignungsrechtlichen Gesichtspunkten bedenklich (Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG); die verfassungskonforme Betrachtung verdient den Vorzug. Der Änderungsbescheid vom 18. Juni 1965 hat auch keinen dazu in Widerspruch stehenden Inhalt, zumal dieser in seinem Schlußsatz davon ausgeht, daß

entstandene Rechtspositionen nicht berührt werden (vgl. Senatsurteil vom 7. Februar 1975, WM aaO S. 496).

Da das Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten enthält, war ihre Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen. Die etwaigen materiell-rechtlichen Auswirkungen des Todes des Klägers auf den Klageanspruch waren im Revisionsrechtszug nicht zu berücksichtigen (§ 561 Abs. 1 ZPO).

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Linden

Vogt