

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

II. WoBauG §§ 52, 54, 56

Zur Frage der angemessenen Bedingung im Sinn von
§ 56 II. WoBauG.

BGH, Urt. v. 10. März 1972 - V ZR 40/70 - OLG Celle

LG Lüneburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
10. März 1972

S c h o r m ,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

V ZR 40/70

der G [REDACTED] B [REDACTED] L [REDACTED]
H [REDACTED] eGmbH in W [REDACTED] ([REDACTED]), L [REDACTED] Str. [REDACTED],
vertreten durch den Vorstand, dieser wiederum
vertreten durch seine Mitglieder 1. Landrat
Philipp H [REDACTED] in M [REDACTED], Am H [REDACTED], und 2.
Landwirt Robert K [REDACTED] in W [REDACTED] ([REDACTED]), S [REDACTED] str. [REDACTED]

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Frau Erna A [REDACTED] geb. S [REDACTED] in
H [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. ...

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 10. März 1972
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin
und der Bundesrichter Dr. Mattern, Hill, Offterdinger
und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das
Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Celle vom 7. Januar 1970 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhand-
lung und Entscheidung, auch über die Kosten
des Revisionsverfahrens, an das Berufungs-
gericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Kaufvertrag vom 19. Mai 1961
(Erstvertrag) veräußerte die klagende Baugenossen-
schaft das im öffentlichen sozialen Wohnungsbau
bebaute Hausgrundstück G. weg in W.
für rund 50 000 DM zu je einhalb Miteigentum an die
Beklagte und ihren inzwischen verstorbenen Ehemann,
der damals Mitglied und Geschäftsstellenleiter der
Klägerin war. In § 9 Abs. 1 des Vertrages behielt sich
die Klägerin auf 15 Jahre das durch Auflassungsvor-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

merkung zu sichernde Recht zum Wiederkauf des Grundstücks vor u.a. für den Fall, daß das Grundstück zu einem erhöhten Preis (Buchstabe a) oder an einen Nichtgenossen (Buchstabe d) weiter veräußert wird.

Durch Vertrag vom 4. Dezember 1961 erhielt die Beklagte von ihrem Ehemann dessen Miteigentumshälfte geschenkt.

Am 28. September 1966 verkaufte die Beklagte das Grundstück an Frau K■■■■, die frühere Zweitbeklagte.

Die Verträge wurden im Grundbuch vollzogen.

Mit der Klage begehrt die Klägerin von der Beklagten unter Berufung auf den durch Auflassungsvormerkung gesicherten Wiederkaufsvorbehalt des Erstvertrags und auf ihre Wiederkaufserklärung vom 10. November 1966 die Rückauflassung des Grundstücks an sie.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie als unbegründet abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin den genannten Klagantrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hält an sich die genannten Voraussetzungen der Wiederkaufklausel für gegeben; es verneint einen Wiederkaufverzicht der Klägerin sowie einen die Wirksamkeit beeinträchtigenden Formmangel der Wiederkaufserklärung und erklärt einen etwaigen Verstoß gegen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts und des Vertragsmusters des Spitzenverbands der gemeinnützigen Wohnungsbau-genossenschaften für unschädlich. Es sieht jedoch in der genannten Wiederkaufklausel einen Verstoß gegen die Bestimmungen der §§ 54, 56 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes; der dort begründete Anspruch der Beklagten auf Abschluß eines Kaufvertrags zu angemessenen Bedingungen sei noch nicht voll erfüllt, auch nicht durch zwischenzeitliche Umschuldung entfallen, er könne deshalb dem Klaganspruch von der Beklagten einredeweise entgegengehalten werden.

Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis mit Erfolg:

II.

Die rechtlichen Bedenken des Oberlandesgerichts gegen die Wiederkaufklausel vermag der Senat nicht zu teilen:

1. Richtig ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts: Bis 1956 waren für gemeinnützige Wohnungsunternehmen, zu denen die Klägerin gehört, Sicherungen gegen Weiterveräußerungen zu erhöhtem Preis gesetzlich vorgeschrieben, darunter insbesondere die Möglichkeit der Ausgabe als Reichsheimstätte oder der Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts (§ 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes - WGG - vom 29. Februar 1940, RGBI I 437, § 12 der Durchführungsverordnung dazu - WGGDV - vom 23. Juli 1940, RGBI I 1012). Das am 1. Juli 1956 in Kraft getretene Zweite Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG vom 27. Juni 1956, BGBI I 523) hat diese Vorschriften aufgehoben (§ 117 Abs. 1); es hat für bereits vorher vereinbarte Wiederkaufsrechte die Nichtausübung oder den Verzicht gestattet (§ 117 Abs. 2 Satz 1); es hat für die Zukunft grundsätzlich verboten, die Bewilligung öffentlicher Mittel davon abhängig zu machen, daß das Grundstück als Reichsheimstätte ausgegeben oder ein Wiederkaufsrecht begründet wird (§ 52 Abs. 1); es hat auch verboten, die Übertragung des Eigentums an einen Bewerber davon abhängig zu machen, daß das Grundstück als Reichsheimstätte ausgegeben wird (§ 54 Abs. 2 Satz 3). Nach der zutreffenden Annahme des Berufungsgerichts verfolgen all diese Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes den rechtspolitischen Zweck, einer Aushöhlung des Eigentums durch allzu starke Sozialbindungen vorzubeugen.

Hieraus ergibt sich aber entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts noch nicht, daß Wiederkaufsklauseln allgemein oder die genannte Wiederkaufsklausel des vorliegenden Vertrags nicht im Sinn von

§§ 54, 56 II. WoBauG "angemessene Bedingungen" wären, was die Beklagte der Klage einredeweise entgegenhalten könnte. Wie das Berufungsgericht nicht verkennt, beziehen sich die genannten Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, die eine allzu starke Bindung des Eigentums als unerwünscht erkennen lassen, mit Ausnahme der die Ausgabe als Heimstätte betreffenden Vorschrift des § 54 Abs. 2 Satz 3 unmittelbar nur auf das Rechtsverhältnis zwischen der öffentlichen Hand und dem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen als Bauherrn, nicht auch auf das Verhältnis zwischen diesem Bauherrn und dem Eigenheimbewerber. In letzterer Hinsicht, nämlich was den Inhalt des Veräußerungsvertrags zwischen diesen beiden Partnern anlangt, hat sich das Gesetz, abgesehen von der genannten Ausnahme sowie von wenigen sonstigen Einzelpunkten (Übergang von Nutzungen und Lasten, Auflassungszeitpunkt, § 54 Abs. 2 Satz 1 und 2, Abs. 3) auf die allgemeine Bestimmung beschränkt, die Vertragsbedingungen müßten "angemessen" sein (§§ 54 Abs. 1 Satz 1, 56 Abs. 1). Hätte der Gesetzgeber jene Eigentumsbindungen, deren Auferlegung auf den Bewerber dem Bauherrn jetzt nicht mehr zur Pflicht gemacht werden durfte, auch für das Verhältnis zwischen Bauherrn und Bewerber allgemein als nicht angemessen angesehen, so hätte es nahegelegen, dies im Gesetz ausdrücklich auszusprechen, insbesondere etwa dadurch, daß er sie auch als Inhalt des Veräußerungsvertrags verbot. Daß er ein solches Verbot nur für eine der mehreren von ihm aufgezählten Bindungsmöglichkeiten (Reichsheimstätte) aussprach, spricht, abweichend von der Auffassung des Oberlandesgerichts, gegen eine grundsätzliche Gleichbehandlung auch der übrigen

Bindungsmöglichkeiten, darunter des Wiederkaufsrechts. Eine Bestimmung mit eigentumsbindendem Charakter in einem Veräußerungsvertrag ist daher nicht allgemein schon deshalb im Sinn von §§ 54, 56 II. WoBauG unangemessen, weil nach dem Gesetz dem Bauherrn ihre Hereinnahme bei der Darlehensbewilligung nicht zur Pflicht gemacht werden durfte. Diese das Verhältnis zwischen öffentlicher Hand und Bauherrn regelnden Vorschriften können allerdings je nach Sachlage für die Unangemessenheit der einen oder anderen Klausel eines Veräußerungsvertrags sprechen. Letzten Endes kommt es aber dafür entscheidend auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls an. Wo der Bauherr, wie im vorliegenden Fall, eine Genossenschaft ist, die die von ihr errichteten Häuser bestimmungsgemäß an Genossen vergibt, steht dem allgemeinen Zweck möglicher Bindungsfreiheit des Erwerbers der besondere, vom Gesetz ebenfalls anerkannte Gedanke der Bindung an die Genossenschaft gegenüber. Dieser Gedanke kann, was vom Oberlandesgericht an sich nicht verkannt wird, als sozialpolitisch gerechtfertigt und daher im Sinn der §§ 54, 56 aaO angemessen erscheinen lassen ein Wiederkaufsrecht, das ausgelöst wird durch das Ausscheiden des Erwerbers aus der Genossenschaft oder durch die Veräußerung des Eigenheims an einen Nichtgenossen; solche Fälle betrifft gerade die Wiederkaufsklausel des vorliegenden Vertrags in ihren Buchstaben c und d, und auch die seit 1962 eingeführten Musterverträge des Spitzenverbands der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sehen, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts,

ein Wiederkaufsrecht vor für den Fall, daß der Genosse binnen einer bestimmten Frist (15 Jahre) aus der Genossenschaft austritt (Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Kommentar zum II. WoBauG § 117 Erl.).

2. Auch bei der Frage, welche rechtliche Wirkung die Unangemessenheit einer Vertragsbedingung im Sinn der §§ 54, 56 aaO im Verhältnis zwischen Bauherrn und Bewerber hat, kann dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden:

Das Oberlandesgericht hält unangemessene Bedingungen eines Veräußerungsvertrags dann für zulässig, wenn sie freiwillig vereinbart werden, dagegen für unzulässig, wenn das Wohnungsunternehmen sie dem Bewerber einseitig auferlegt; es sieht hier den letzteren Fall deshalb als gegeben an, weil die Klägerin zur Veräußerung von Eigenheimen an geeignete Bewerber allgemein nur unter der Bedingung bereit war, daß ein Wiederkaufsrecht wie hier vereinbart wurde. Es folgt dabei den Gesetzeskommentierungen von Ehrenforth (§ 117 Erl. 2 Ende, § 52 Erl. 9, § 54 Erl. 3 a bb 5 und 3 d) und Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender (§ 52 Anm. 6), die darauf abstellen, ob der Bewerber die Bindung "gewünscht" hat oder ob sie ihm "aufgezwungen" wurde, und von denen der letztere Kommentar die Reichsheimstätten-Untersagung des § 54 Abs. 2 Satz 3 zwar als Verbotsnorm im Sinn von § 134 BGB ansieht, aber (ebenso wie Ehrenforth § 117 und § 52 aaO) entgegenstehende Vereinbarungen für zulässig hält, wenn sie "freiwillig", "vom Bewerber gewünscht" sind.

Eine derartige Unterscheidung ist aber für die Frage der Rechtswirksamkeit von bürgerlichrechtlichen Vereinbarungen unbrauchbar. Verstößt ein Rechtsgeschäft gegen ein gesetzliches Verbot im Sinn von § 134 BGB, so ist es nach dieser Vorschrift nichtig, auch wenn der durch das Verbot Geschützte es "wünscht" und "freiwillig" abschließt; die zu bejahende, auch wohl von keiner Seite bezweifelte Wirksamkeit von "freiwilligen" Vereinbarungen, sei es der Reichsheimstätteneigenschaft oder eines Wiederkaufsrechts, schließt daher die Annahme eines Verbotsgesetzes im Sinn von § 134 BGB aus. Der Wille eines Geschäftspartners ist insofern von grundlegender Bedeutung, als das Vorhandensein (und die Erklärung) eines rechtsgeschäftlichen Willens in jedem Fall Wirksamkeitsvoraussetzung für das Rechtsgeschäft ist. Fehlt dieser Wille, so liegt ein wirksamer Vertrag von vornherein nicht vor. Ist der Wille zum Rechtsgeschäft vorhanden (und erklärt), aber unter Zwang zustande gekommen, so kann das Rechtsgeschäft wegen Sittenverstoßes (etwa Knebelung oder Monopolausnutzung) nichtig oder wegen Drohung vernichtbar sein (§§ 138; 123, 142 BGB); in diesem Rahmen kann allerdings eine Rolle spielen, ob der eine Vertragspartner seine Willenserklärung "freiwillig" oder "gezwungen" abgibt. Zur Annahme eines Sittenverstoßes im Sinn von § 138 BGB bei Abschluß des Erstvertrags 1961 reicht indessen der festgestellte Sachverhalt nicht aus (wegen des Inhalts der Wiederkaufsklausel siehe unten III); für eine seinerzeitige Drohung fehlt es an jedem Anhaltspunkt; im übrigen käme als Rechtsfolge dieser Mängel im Regelfall die für die Revisionsklägerin günstige Unwirksamkeit des ganzen

Vertrags in Betracht (§ 139 BGB). Liegen aber weder Sittenwidrigkeit noch Drohung vor, so hängt die Rechtswirksamkeit von ernstlich abgegebenen Vertragserklärungen nicht davon ab, ob der Erklärungsinhalt dem einen oder anderen Partner mehr oder weniger erwünscht oder lästig ist und ob ihn der andere Partner "verlangt" und zur Bedingung des Abschlusses macht. Eine derartige Unterscheidung für die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts würde zu kaum lösbaren Aufklärungsschwierigkeiten führen und wäre für die Rechtssicherheit untragbar. (Zu § 242 BGB s. unten.)

Dem Oberlandesgericht kann auch darin nicht gefolgt werden, daß die Klägerin mit dem Abschluß eines Veräußerungsvertrags, der eine unangemessene Wiederkaufsklausel enthielte, ihre gesetzliche Vertragsabschlußpflicht nach § 56 II. WoBauG noch nicht (voll) erfüllt hätte, daß die Beklagte deshalb (teils als ursprüngliche Vertragspartnerin, teils als Rechtsnachfolgerin ihres Ehemanns) gegen die Klägerin nach wie vor einen gesetzlichen Anspruch hätte auf Abschluß eines Veräußerungsvertrags, der jene Wiederkaufsklausel nicht enthielte, und dies dem eingeklagten Auflassungsanspruch im Weg der Arglistenrede (§ 242 BGB: *dolo petit quod redditurus*) mit Erfolg entgegenhalten könnte. Der Erstvertrag ist, da auch sonstige Unwirksamkeitsgründe nicht ersichtlich sind, als rechtswirksam anzusehen. Infolgedessen sind die Parteien grundsätzlich daran gebunden, und keine kann einseitig eine inhaltliche Änderung des Vertrags verlangen. Darauf liefe es aber der Sache nach hinaus, wenn die Beklagte unter

Berufung auf § 56 II. WoBauG von der Klägerin den Abschluß eines zweiten Veräußerungsvertrags verlangen könnte, der die - einmal als unangemessen unterstellte - Wiederkaufklausel nicht enthielte, aber im übrigen mit dem Erstvertrag inhaltsgleich wäre.

Unbeschadet der Rechtswirksamkeit eines Vertrags kann jedoch die Berufung auf eine in ihm enthaltene Klausel im Einzelfall je nach den besonderen Umständen einen Verstoß gegen Treu und Glauben und deshalb eine unzulässige Rechtsausübung darstellen (§ 242 BGB). Eine solche Sachlage ist insbesondere bei Verträgen der vorliegenden Art nicht ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang kann auch die Frage eine Rolle spielen, ob dem Bewerber die Klausel vom Bauherrn zur "Bedingung" gemacht wurde oder ob er sie "gewünscht" hat.

III.

Hiernach kann die Klagabweisung mit der bisherigen Begründung nicht aufrecht erhalten werden.

Die Sache ist jedoch auch noch nicht zur Endentscheidung reif. Vielmehr bedarf noch der Klärung, ob der eine oder andere Fall der Wiederkaufklausel in tatsächlicher Hinsicht gegeben ist; dazu ist vorweg die Feststellung nötig, welchen Inhalt die Klausel im einzelnen hat, wozu insbesondere die Bezugnahme in § 9 Abs. 1 Buchstabe a auf "den Wiederbeschaffungswert (§ 10)" der Auslegung bedarf. Klärungsbedürftig ist weiter, ob dann, wenn das Vorliegen eines Wiederkaufatbestands zu bejahen sein sollte, etwa ein Ausnahmefall unzulässiger Rechtsausübung gegeben ist.

Deshalb war die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an die Vorinstanz zurückzuverweisen. Ihr war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Augustin

Mattern

Hill

Offterdinger

Dr. Grell