

11

Erklärt ein Eigenheimbewerbervertrag die behördlich geprüfte Schlußabrechnung des Wohnungsbauunternehmens hinsichtlich der die Kaufpreisgrundlage bildenden Gesamtbaukosten im Sinn eines Schiedsgutachtervertrags für maßgebend, so ist dies in der Regel dahin auszu-legen, daß der Bewerber daran nur insoweit gebunden wird, als sich die behördliche Prüfung bestimmungsgemäß zu erstrecken hat.

BGH, Urt. v. 22. Februar 1974 - V ZR 60/72 - OLG Koblenz
LG Mainz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 60/72

URTEIL

Verkündet am
22. Februar 1974
H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Alfred M [REDACTED], M [REDACTED], G [REDACTED]-D [REDACTED]-
Straße [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Johanna M [REDACTED], ebenda,

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die H [REDACTED] R [REDACTED]-P [REDACTED] GmbH, S [REDACTED] T [REDACTED]-
[REDACTED] für W [REDACTED] und K [REDACTED], gesetzlich
vertreten durch die Geschäftsführer Robert L [REDACTED] und
Hans-August Siegfried S [REDACTED], M [REDACTED], H [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Januar 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Dr. Grell und von der Mühlen für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 28. Januar 1972 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Am 15. Juni 1964 haben die beklagten Eheleute mit der klagenden Heimstätte-GmbH einen privatschriftlichen "Bewerbervertrag" über den Erwerb eines von der Klägerin noch zu errichtenden Eigenheims (Reihenhaus) geschlossen. Am 15. Februar 1966 haben die Beklagten das Haus bezogen. Am 2. September 1966 hat das Bauaufsichtsamt der Stadt M■■■■, die ein öffentliches Baudarlehen bewilligt hatte, der Klägerin schriftlich bestätigt, daß es deren Schlußabrechnung über die Gesamtkosten des Hauses geprüft habe.



Da die Beklagten die Schlußabrechnung und den geforderten "Kaufpreis" für übersetzt hielten, hat die Klägerin ihnen den Rücktritt im Oktober 1967 unter Fristsetzung angekündigt und unterm 2. Juli 1968 erklärt. Der Räumungsaufforderung der Klägerin sind die Beklagten nicht nachgekommen.

Mit der Klage begehrt die Klägerin von den Beklagten als Gesamtschuldnern die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Zeit vom Einzug bis zum Rücktritt (15. Februar 1966 - 30. Juni 1968) in Höhe von 1 758,30 DM mit Zinsen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Klagabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Gegen die Wirksamkeit der Revisionszulassung bestehen keine durchgreifenden Bedenken. Der Bewerbervertrag, wegen dessen Auslegung (in Teil 6.2) das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, entspricht dem vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. gemäß § 12 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGGDV) heraus-

gegebenen Mustervertrag, der über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus Anwendung findet; seine Auslegung ist deshalb vom Revisionsgericht in vollem Umfang nachzuprüfen (BGH LM ZPO § 549 Nr. 15 und 66). Aus diesem Grund hat das Oberlandesgericht der Rechtsache mit Recht grundsätzliche Bedeutung zugemessen.

II.

Dem Grunde nach hält das Oberlandesgericht den eingeklagten Nutzungsentschädigungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagten für gegeben ohne Rücksicht darauf, ob der Bewerbervertrag notarieller Beurkundung bedurft hätte und deshalb wegen deren Fehlens nichtig ist (§§ 313, 125 BGB); denn eine solche Nichtigkeit lasse wegen der Selbständigkeitsklausel in Teil 9.4 des Vertrags entgegen der gesetzlichen Regel (§ 139 BGB) unberührt die Wirksamkeit des in der Vereinbarung enthaltenen Geschäftsbesorgungsvertrags und des Rücktrittsrechts der Klägerin, das sich auf eine schuldhafte Weigerung der Beklagten stütze, an der Durchführung des Geschäftsbesorgungsvertrags mitzuwirken; das Berufungsgericht versteht dabei unter Geschäftsbesorgungsvertrag ersichtlich die auf die Hauserstellung gerichteten Abreden im Gegensatz zur Grundstücksveräußerungsvereinbarung.

Diese Ausführungen sind nicht frei von Rechtsirrtum.

III.

Rechtlich zu beanstanden ist bereits der Ausgangspunkt des Berufungsurteils: die angezogenen Vertragsbestimmungen ("Erfüllungs"klausel, Nachfinanzierungspflicht, Rücktrittsrecht) seien ohne Rücksicht auf eine etwaige Formbedürftigkeit der Grundstücksveräußerungsvereinbarungen rechtswirksam:

Falls die letzteren Vereinbarungen des Bewerbervertrags wegen Verstoßes gegen das Beurkundungsgebot des § 313 BGB formnichtig sein sollten, was das Berufungsgericht offen läßt, dann verhilft auch die vom Berufungsgericht angezogene Selbständigkeitsklausel des Vertrags (Teil 9.4) nicht allen vom Berufungsgericht angewendeten Vertragsbestimmungen zur Wirksamkeit. Denn die Selbständigkeitsklausel kann sich notwendigerweise nur beziehen auf solche Vertragsbestimmungen, die sich von den formnichtigen Abreden rechtlich trennen lassen. Der vertragliche Nutzungsentschädigungsanspruch, auf den die Klage gestützt ist (8.46), hat aber zur Tatbestandsvoraussetzung, daß ein wirksamer Rücktritt von dem auf Grundstücksveräußerung gerichteten Bewerbervertrag stattgefunden hat; ein solcher Rücktritt setzt wiederum notwendig einen wirksamen Veräußerungsvertrag voraus. Ist der Veräußerungsvertrag wegen Formmangels nicht wirksam, so kann ein Rücktritt, abweichend von der Auffassung des Oberlandesgerichts, nicht auf diese vertragliche Rücktrittsklausel, sondern nur auf die das Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer regelnden gesetzlichen Vorschriften (§§ 987 ff BGB) gestützt werden.

Ob der Veräußerungsvertrag - wie regelmäßig - als formnichtig oder - ausnahmsweise, etwa über §§ 54, 56 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder § 242 BGB - als wirksam zu behandeln ist, hängt von bisher fehlenden Sachverhaltsfeststellungen des Tatrichters ab. Auch über die tatbestandsmäßigen Voraussetzungen eines gesetzlichen Nutzungsvergütungsanspruchs nach §§ 987 ff BGB sind noch keine Feststellungen getroffen. In beiden Richtungen ist daher für die Revisionsinstanz ein für die Beklagten günstiges Ergebnis zu unterstellen. Aus diesem Grund reicht die vom Berufungsgericht gegebene Begründung für einen Klagerfolg nicht aus.

IV.

Die Revision ist aber auch dann begründet, wenn die für den Rücktritt in Betracht kommenden vertraglichen Abreden rechtswirksam sein sollten. Denn in der Frage, wieweit die Beklagten hinsichtlich der Vergütungshöhe gebunden sind, ist die Vertragsauslegung des Berufungsgerichts von Rechtsirrtum beeinflusst.

a) Teil 6 des Bewerbervertrags bestimmt:

"6.1 Der Kaufpreis wird nach § 7 WGG und § 14 Abs. 1 WGGDV von dem Wohnungsunternehmen ermittelt.

6.2 Grundlage der Berechnung des Kaufpreises sind die Gesamtkosten der Baumaßnahme. Die Gesamtkosten müssen vom Wohnungsunternehmen nachgewiesen und belegt werden.

Diese Verpflichtung des Wohnungsunternehmens ist erfüllt, wenn die Schlußabrechnung von einer Bewilligungsstelle, einer sonst hierfür zuständigen Behörde oder dem gemeinnützigkeitsrechtlich zuständigen Prüfungsverband geprüft und für richtig befunden worden ist.

.....

- 6.4 Zum Ausgleich von Wertunterschieden kann das Wohnungsunternehmen nach billigem Ermessen Zu- oder Abschläge in Ansatz bringen.

.....".

Die von der Klägerin vorgelegte Bescheinigung der Stadtverwaltung M - Bauaufsichtsamt, Abt. Landesbaudarlehen, vom 2. September 1966 lautet:

"Bestätigung

Wir bestätigen, daß die Schlußabrechnung nach Muster "K" für die Baumaßnahme:

- H - R - P - Kat.Nr.:
20/63 in M, G - D -
Str. - Bewerber: Alfred M -
hier geprüft wurde."

Die Parteien streiten über die rechtliche Bedeutung der "Erfüllungs"klausel von 6.2 des Vertrags und darüber, ob und in welchem Umfang die Beklagten an die von der Stadt geprüfte Schlußabrechnung der Klägerin gebunden sind. Die Klägerin sieht in der Klausel ein Schiedsgutachten, so daß der geprüfte Schlußabrechnungsbetrag, wenn überhaupt, nur entsprechend § 319 BGB wegen offener Mangelhaftigkeit angegriffen werden könne. Die Beklagten halten die bloße Abrede einer Beweislastumkehrung und (mit dieser Maßgabe) die volle Nachprüfbar-

keit der Schlußabrechnung auf ihre inhaltliche Richtigkeit im einzelnen für gegeben. Das Berufungsgericht mißt der Abrede "ähnliche Rechtswirkungen" wie einem "Schiedsvertrag" bei und verneint demgemäß die gerichtliche Nachprüfbarkeit der Schlußabrechnung überhaupt.

b) Ein Schiedsvertrag liegt nicht vor; soweit im Berufungsurteil hiervon die Rede ist, handelt es sich wohl um ein Ausdrucksversehen. Die einschlägigen Revisionsangriffe bedürfen daher nicht der Erörterung. Es fehlt jeder Anhalt für die Annahme, die Vertragsparteien hätten eine unbeschränkte Nachprüfbarkeit der in der geprüften Schlußabrechnung ausgewiesenen Kostenhöhe in allen Einzelheiten gewollt und nur die Beweislast für ihre Unrichtigkeit den Beklagten auferlegt. Wortlaut und Sinn der Klausel sprechen vielmehr entscheidend dafür, daß die behördliche Prüfung und Nichtbeanstandung der Schlußabrechnung dieselbe Wirkung haben soll, wie wenn ein durch den Willen der Vertragsparteien berufener Dritter von sich aus die Vergütung für das Eigenheim bestimmt hätte. Infolgedessen liegt ein Schiedsgutachtensvertrag vor; die nicht beanstandete Schlußabrechnung ist für die von den Beklagten geschuldete Eigenheimvergütung grundsätzlich bindend, ausgenommen der Fall offenkundiger Mangelhaftigkeit im Sinn von § 319 BGB. Ob in letzterer Hinsicht offenkundige Unbilligkeit nötig ist (wie im Normalfall des § 319) oder offenkundige Unrichtigkeit genügt (vgl. BGH Urteil vom 21. Oktober 1964 - VIII ZR 64/63, NJW 1965, 150), hängt davon ab, ob der Schiedsgutachter nur einen

bereits vorhandenen Vertragsinhalt klarstellen soll - dann entfällt die Bindung schon bei offenkundiger Unrichtigkeit - oder ob er ihn in Ergänzung des Vertragswillens der Parteien erst mit einem Ermessensspielraum schaffen soll - dann ist offenkundige Unbilligkeit nötig -. Im vorliegenden Fall nimmt die Revision das erstere an, weil die Bewilligungsbehörde nur die Übereinstimmung der Schlußabrechnung mit den gesetzlichen Erfordernissen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und seiner Durchführungsverordnung zu prüfen habe. Aber der Vertrag räumt bereits der Klägerin für die Aufstellung der Schlußabrechnung das Recht ein, zum Ausgleich von Wertunterschieden nach billigem Ermessen Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (Teil 6.4); dies genügt, um die Nachprüfung der die Schlußabrechnung bestätigenden behördlichen Prüfungsbescheide auf offenkundige Unbilligkeit zu beschränken.

c) Eine andere Frage ist jedoch, ob die im vorliegenden Fall vorgenommene behördliche Prüfung den Anforderungen der "Erfüllungs"klausel genügt.

Das Berufungsurteil hält die geprüfte Schlußabrechnung deshalb für bindend, weil das Bauaufsichtsamt bei seiner Prüfung keine Verstöße gegen die Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und seiner Durchführungsverordnung festgestellt, die Rechnungsprüfung auch keine von der Zweiten Berechnungsverordnung abweichende Kostenermittlung ergeben habe und dafür, daß das Bauaufsichtsamt bei der Prüfung

schuldhaft seine Amtspflicht verletzt habe, keine stichhaltigen Gründe ersichtlich seien.

Demgegenüber wiederholen die Beklagten ihr vorinstanzliches, dort mit Beweisantritt versehenes Tatsachenvorbringen: Die Prüfung der Stadt habe sich nur darauf zu erstrecken und erstreckt, ob die in den Rechnungen angeführten Arbeiten zu den echten Baukosten gehörten und die Addition richtig sei, ob sich die betreffende Baumaßnahme in einem solchen Rahmen halte, daß das Unternehmen die ihm durch seine Gemeinnützigkeit gesetzlich geregelten Grenzen eingehalten habe, sowie ob die Rechnungen bezahlt seien; die Prüfung habe sich nicht darauf erstreckt, ob den tatsächlich angegebenen Kosten auch die berechneten Gegenleistungen gegenüberstünden, ob die mit diesen Kosten geschaffenen Leistungen vorhanden seien sowie ob sie fachtechnisch richtig seien. Nach Abschnitt IV Nr. 57 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 des Landes Rheinland-Pfalz (Rd.Erl. Nr. 4/II. WoBauG d. MfFinuWiedera. i.d.F. vom 26. Januar 1962, MinBlRh-Pf. 1962 S. 271, 299) hat die Schlußabrechnung, die für jedes mit öffentlichen Bau-darlehen geförderte Bauvorhaben bei der Stadtverwaltung einzureichen ist, die Ausgaben mit Rechnungsbelegen nachzuweisen; die Behörde "bescheinigt ... insbesondere, daß ihr die Rechnungsbelege vollzählig vorgelegen haben, ob sie mit der Schlußabrechnung übereinstimmen oder nicht und ob die entstandenen Gesamtkosten angemessen sind oder nicht; sie hat sich zu äußern, ob die im Bewilligungsbescheid gestellten Bedingungen und Auflagen erfüllt sind".

Hiernach ist schon zweifelhaft, ob die im vorliegenden Fall erteilte Bescheinigung der Stadt Mainz auch nur eine Prüfung in demjenigen Umfang ausweist, der den genannten Wohnungsbauförderungsbestimmungen entspricht. Sie weist jedenfalls nicht aus, daß die Behörde über die von diesen Bestimmungen geforderte Prüfung hinaus auch geprüft hätte, ob die mit den abgerechneten Kosten geschaffenen Bauleistungen tatsächlich vorhanden und fachtechnisch richtig durchgeführt sind.

Ein derartiger Prüfungsumfang ist aber für jene "Erfüllungs"klausel des Vertrags nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte (§§ 133, 157 BGB) zu fordern. Die Klausel befindet sich in einem Formularvertrag, der vom Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, also von Bauträgerseite, verfaßt ist und vom Wohnungsunternehmen an den Bewerber herangetragen wird. Für die Vertragsauslegung ist daher nicht in erster Linie maßgebend, welche Vorstellungen das Wohnungsunternehmen mit den einzelnen Bestimmungen verbindet, sondern welche Vorstellungen in einer für das Wohnungsunternehmen erkennbaren Weise beim Bewerber erweckt werden. Die behördliche Prüfung der Schlußabrechnung als solche dient dem öffentlichen Interesse an der Kontrolle der Verwendung öffentlicher Gelder; das private Interesse der Bewerber erstreckt sich darüber hinaus wesentlich auch darauf, ob der von ihnen verlangte Preis den von den Wohnungsunternehmen tatsächlich erbrachten Leistungen entspricht. Dieser Unterschied in den Interessenrichtungen mag eine Einschränkung des Umfangs der behörd-

lichen Prüfung als solcher gestatten; als Grundlage für eine Bindung an die geforderte Vergütung wird ein Bewerber die behördliche Prüfung jedoch nur insoweit anerkennen wollen, als die bestimmungsmäßige Prüfungspflicht der Behörde reicht. Nur in diesem Sinne wird ein Bewerber die genannte "Erfüllungs"klausel verstehen. Daß er typischerweise diese Vorstellung hat, ist für das Wohnungsunternehmen auch erkennbar. Dafür, daß im vorliegenden Fall besondere, eine abweichende Beurteilung gebietende Verhältnisse vorlägen, ist kein Anhaltspunkt ersichtlich. Infolgedessen ist die "Erfüllungs"klausel dahin auszulegen, daß die Bewerber an die behördliche Prüfung nur insoweit gebunden sind, als sich diese Prüfung bestimmungsgemäß zu erstrecken hat, jedoch nicht darüber hinaus.

Ein Großteil der Einzelbeanstandungen der Beklagten hinsichtlich der Vergütung wird damit begründet, daß die Klägerin die vertraglichen Leistungen unvollständig oder mangelhaft ausgeführt habe. Insoweit kommt eine Bindung an die Schlußrechnung nur in Betracht, wenn diese Punkte bestimmungsgemäß zum Gegenstand der behördlichen Prüfung gehörten.

Über diesen Umfang hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Auch insoweit bedarf die Sache daher weiterer tatsächlicher Aufklärung.

V.

Auch der Nichtersatz des weggefallenen Arbeitgeberdarlehens ist noch kein spruchreifer Kündigungsgrund, da die Möglichkeit, daß die Beklagten durch Eigenarbeit Leistungen in entsprechender Höhe erbracht haben, bisher tatrichterlich nicht ausgeräumt ist.

Das Verhalten der Beklagten bezüglich der Heizungs-Dienstbarkeit ist vom Berufungsgericht nicht als Rücktrittsgrund verwertet worden, worauf die Revisionsantwort zutreffend hinweist.

VI.

Hiernach war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur weiteren Aufklärung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hill

Dr.Grell

Rothe

von der Mühlen

Mattern