

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

2362 011

Gesetz: Durchführungsverordnung vom 23. Juli 1940 zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom 29. Februar 1940 § 8

Rechtssatz: Dem Erwerber eines von einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bebauten Wohngrundstücks, welcher sich vertraglich verpflichtet hat, auf diesem Grundstück ein Ladengeschäft nicht ohne Genehmigung des Wohnungsunternehmens zu betreiben, wird durch § 8 der Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz kein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung gegen das Wohnungsunternehmen gewährt.

Aktenzeichen: V ZR. 97/51

Urteil des BGH vom 19. September 1952

Kammergericht (5. Zivilsenat)
LG Berlin (-Zehlendorf)

1. 10. 1952 1. Senat

77

V ZR 97/51

Verkündet am 19. September 1952
Hoffmeister, Justizangestellter,
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der G [REDACTED] Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-
Heimstätten in B [REDACTED]-W [REDACTED], vertreten durch ihre Vor-
standsmitglieder Arnold K [REDACTED], Georg Sch [REDACTED], Dr. Franz
Bo [REDACTED], Otto Ba [REDACTED] und Dr. Karl D [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Lebensmittelhändler Willi Ha [REDACTED],
2. den Lebensmittelhändler Gerd Ha [REDACTED],
beide in B [REDACTED]-Ze [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]
und den Rechtsanwalt und Notar Dr. Alwin S [REDACTED] in
B [REDACTED]-Z [REDACTED],
Nebenintervenienten und Streitgehilfen der Beklagten-

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 19. September 1952 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bundesrichter
Dr. v. Normann, Dr. Heck, Schuster und Dr. Oechßler
für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des
5. Zivilsenats des Kammergerichts vom 22. Juni 195
aufgehoben und dahin erkannt:

- 2 -

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 62. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 1. Februar 1951 wird zurückgewiesen.

Der Nebenintervenient trägt die durch seine Nebenintervention verursachten Kosten; die sonstigen Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

[\(mobile App\)](#)

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Klägerin, ein gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen, erwarb auf Grund eines notariell beurkundeten Kaufvertrages vom 10. Mai 1933 von dem Kaufmann Adolf So [REDACTED] ein großes unbebautes Gelände in B [REDACTED]-Z [REDACTED], zu welchem auch das Grundstück Hi [REDACTED] gehört, um darauf Wohnungsbauten zu errichten. Der Kaufvertrag bestimmt in seinem § 6 Abs 2: "Gast- und Schankwirtschaften sowie Ladengeschäfte dürfen auf den (durch die Klägerin gekauften) Grundstücken nicht errichtet werden". Nachdem die Klägerin das Grundstück Hi [REDACTED] mit einem Einfamilienhaus bebaut hatte, verkaufte sie es durch einen von dem Notar Dr. S [REDACTED] beurkundeten Kaufvertrag vom 28. Juni 1935 an die Frau Ingeborg H [REDACTED] und ließ es ihr gleichzeitig auf. Dieser Kaufvertrag enthält folgende für den Rechtsstreit erhebliche Bestimmungen:

§ 10: Auf dem verkauften Grundstück dürfen weder Gast- und Schankwirtschaften noch Ladengeschäfte eingerichtet werden. Käufer verpflichtet sich, dieses Verbot auch seinen etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum aufzuerlegen mit der Maßgabe, daß stets der jeweilige Rechtsnachfolger diese Verpflichtung zu übernehmen hat.

§ 13. Satz 2: Bauliche Veränderungen sowie Neu-, An- und Umbauten bedürfen der Genehmigung der Gagfah.

§ 16: Auf Grund der der G [REDACTED] gesetzlich auferlegten Vorschriften räumt der Käufer der Gagfah folgende Rechte am Grundstück ein:

1. Die Veräußerung des Grundstücks ist nur mit Genehmigung der G [REDACTED] zulässig."

.....

Durch einen von dem Notar Dr. Alwin S [REDACTED] beurkundeten Vertrag vom 12. September 1949 nebst Nachtragsverhandlung vom 19. September 1949 verkaufte Frau H [REDACTED] das vorgenannte Grundstück an die Beklagten "zu gleichen Rechten

und Anteilen" und ließ es ihnen in der Verhandlung vom 19. September 1949 auf. Dieser Kaufvertrag enthält in seinem § 4 folgende Bestimmung:

"Die neuen Käufer treten in sämtliche Rechte und Pflichten des zwischen der Gagfah und der Verkäuferin geschlossenen Ursprungsvertrages ein und übernehmen sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages".

Mit dem "Ursprungsvertrag" war, wie unstreitig ist, der Kaufvertrag gemeint, welchen die Klägerin am 28. Juni 1936 mit Frau H. abgeschlossen hatte. Die Klägerin ließ sich bei den notariellen Verhandlungen vom 12. und 19. September 1949 durch ihren Angestellten W. vertreten, welcher zu Protokoll des Notars am 12. September 1949 erklärte, daß die Klägerin den Kaufvertrag zwischen Frau H. und den Beklagten genehmige, und diese Erklärung zu Protokoll des Notars vom 19. September 1949 wiederholte.

Die Beklagten erwarben das Grundstück, um dorthin ihr Lebensmittelgeschäft zu verlegen, welches sie seit mehreren Jahren in gemieteten Räumen, und zwar in dem der Klägerin gehörigen Hause Gr. D. Weg, das in derselben Siedlung wie das Grundstück Hi. liegt, betrieben hatten. Sie begannen im Sommer 1950 mit dem Ausbau eines Ladens im Hause Hi. und beabsichtigten außerdem, im Dachgeschoß dieses Hauses eine Wohnung auszubauen.

Die Klägerin erhob daraufhin Klage mit dem Antrage, den Beklagten zu untersagen, an dem Hause Hi. bauliche Veränderungen vorzunehmen und in ihm ein Ladengeschäft einzurichten. Sie stützt sich darauf, daß sie sich in dem von ihr mit Frau H. am 28. Juni 1935 abgeschlossenen Kauf-

verträge ausbedungen habe, bauliche Veränderungen bedürften ihrer Genehmigung und die Einrichtung eines Ladengeschäftes sei unzulässig, und daß die Beklagten in dem Kaufvertrage vom 12./19. September 1949 alle von Frau H. ihr, der Klägerin, gegenüber eingegangenen Verpflichtungen übernommen hätten. Mit derselben Begründung erweiterte die Klägerin ihre Klage dahin, die Beklagten, insoweit sie schon bauliche Veränderungen vorgenommen hätten, zur Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verurteilen.

Die Beklagten beantragen, die Klage abzuweisen. Sie behaupten, daß der Angestellte W. in Vollmacht der Klägerin nicht nur den Kaufvertrag vom 12./19. September 1949 genehmigt, sondern bei Abschluß des Kaufvertrages ihnen auch die Errichtung eines Ladengeschäftes und die damit zusammenhängenden baulichen Veränderungen gestattet habe. Im übrigen habe es einer solchen ausdrücklichen Gestattung gar nicht bedurft. Sie hätten schon jahrelang in dem Hause E. Weg, welches nur etwa 50 m von dem Hause H. entfernt sei, als Mieter der Klägerin ein Lebensmittelgeschäft betrieben; daß sie das Grundstück H. erworben hätten, um ihr Geschäft dorthin zu verlegen, habe die Klägerin gewußt, ja sogar gewünscht. Die Klägerin verstoße daher gegen Treu und Glauben, wenn sie sich unter Berufung auf den § 10 des Kaufvertrages vom 28. Juni 1935 der Einrichtung eines Ladengeschäftes widersetze; diese Vertragsbestimmung sei nicht privatrechtlicher Art, sondern diene lediglich der "Erfüllung öffentlich-rechtlicher Auflagen". Ein öffentliches Interesse daran, daß in der Siedlung keine Ladengeschäfte eingerichtet werden dürften, bestehe unter den jetzigen Verhältnissen nicht mehr. Es sei ungesetzlich, mißbräuchlich und sittenwidrig, wenn die Klägerin es verhindere, daß im Hause H. neuer

Wohnraum - gemeint ist: der Ausbau des Dachgeschosses als Wohnung zum Ersatz der Umwandlung von Wohnräumen in einen Laden - geschaffen werde. Die Behörden hätten die Verlegung des Lebensmittelgeschäftes in das Haus Hi [REDACTED] gebilligt und genehmigt. Auch der größte Teil der Bewohner der Siedlung wünsche, daß das Geschäft der Beklagten bestehen bleibe; es sei zu fragen, ob die Entscheidung über die Klage von dem Willen der Bevölkerung getragen werde. Die Vertragsbestimmung, daß die Einrichtung eines Ladengeschäftes der Genehmigung durch die Klägerin bedürfe, stehe mit der verfassungsmäßig verbürgten Gewerbe- und Berufsfreiheit in Widerspruch. Die Klägerin könne sich auch nicht darauf berufen, daß sie sich in dem Vertrag vom 10. Mai 1933 gegenüber dem Kaufmann So [REDACTED] verpflichtet habe, keine Ladengeschäfte zu errichten. Sie mache sich damit zum Gehilfen eines Mannes, der bestrebt gewesen sei und vielleicht noch anstrebe, sich ein ungesetzliches, mit einer rechtlichen Grundanschauung der demokratischen Neuordnung unvereinbares Monopol zu Gunsten der von ihm ausgebauten Ladenstraße zu sichern. Schließlich habe die Klägerin, falls sie die Einrichtung des Ladengeschäftes im Hause Hi [REDACTED] genehmige, schon um des willen nichts zu besorgen, weil die von dem Kaufmann So [REDACTED] gegründete "Haus- und Heim Wohnungsaufbau- AG" (Hahag) sich mit der Einrichtung eines Ladengeschäftes im Hause Hi [REDACTED] einverstanden erklärt habe. Jetzige Eigentümerin der von dem Kaufmann So [REDACTED] ausgebauten Ladenstraße sei zwar nicht die eben genannte Gesellschaft, sondern die "Allgemeine Häuser- und Industriebau-AG" (Ahag). Aber diese Gesellschaft sei ein gleichfalls von dem Kaufmann So [REDACTED] gegründetes Schwesterunternehmen jener ersteren Gesellschaft; dieselben Personen seien Vorstandsmitglieder der einen wie der anderen Gesellschaft; daher sei die von der "Hahag" erteilte Zustimmung als eine Zustimmung der "Ahag" anzusehen.

Die Klägerin bestreitet, daß ihr Angestellter Wr. [REDACTED] in ihrem Namen den Beklagten gestattet habe, in dem Hause Hi. [REDACTED] ein Ladengeschäft einzurichten und an diesem Hause bauliche Veränderungen vorzunehmen; überdies sei Wr. [REDACTED] durch die ihm erteilte und bei Beurkundung des Kaufvertrages vom 12./19. September 1949 im Protokoll in Bezug genommene Vollmacht vom 17. März 1949 zwar ermächtigt gewesen, den Kaufvertrag vom 12./19. September 1949 zu genehmigen, nicht dagegen, den Beklagten die Einrichtung eines Ladengeschäftes und die Vornahme baulicher Veränderungen zu gestatten. Von einer Nichtigkeit der Vertragsbestimmung, daß Gast- und Schankwirtschaften und Ladengeschäfte nicht eingerichtet werden dürfen, könne keine Rede sein, denn diese Bestimmung entspreche dem Gesetz, nach welchem gemeinnützige Wohnungsunternehmen sich satzungsgemäß und tatsächlich in der Regel nur mit dem Bau und der Betreuung von Wohnungen befassen dürften. Ferner sei die eben erwähnte Bestimmung nicht nur in einzelnen, sondern in allen - nach einem einheitlichen Muster abgeschlossenen - Kaufverträgen enthalten, woraus sich ergebe, daß sie nicht nur den einzelnen Käufer gegenüber dem Wohnungsbauunternehmen binde, sondern auch das Wohnungsbauunternehmen gegenüber allen zu derselben Siedlung gehörigen Käufern verpflichte, Gast- und Schankwirtschaften und Ladengeschäfte von der Siedlung fernzuhalten. Nachdem die Beklagten mit dem Ausbau eines Ladens im Hause Hi. [REDACTED] begonnen hätten, hätten die Eigentümer der Nachbarhäuser bereits von ihr, der Klägerin, die Gewährleistung des vertraglichen Zustandes, d.h. die Erhaltung der Siedlung als reiner Wohnsiedlung, verlangt und Ansprüche wegen einer Minderung des Wertes ihrer Häuser angekündigt. Sodann sei noch die gegenüber dem Kaufmann Adolf So. [REDACTED] gemäß § 6 Abs 2 des Kaufvertrages vom 10. Mai 1933 bestehende Verpflichtung zu berücksichtigen; auch

So [REDACTED] habe aus Anlaß des vorliegenden Falles schon mit Schadensersatzansprüchen gedroht. Wenn schließlich die von den Beklagten übernommene Verpflichtung, in dem Hause Hi [REDACTED] kein Ladengeschäft einzurichten, nichtig oder wenn diese Verpflichtung in den Vertrag vom 12./19. September 1949 nicht aufgenommen worden sei, so folge daraus die Nichtigkeit dieses Vertrages, und für diesen Fall werde hilfsweise beantragt, diese Nichtigkeit festzustellen.

Das Landgericht gab, nachdem es über die Behauptung der Beklagten, ihnen sei bei der Beurkundung des Kaufvertrages die Einrichtung eines Ladengeschäftes im Hause Hi [REDACTED] und die Vornahme baulicher Veränderungen an diesem Hause gestattet worden, drei Zeugen - darunter den Angestellten Wr [REDACTED] und den Notar Dr. S [REDACTED] - vernommen hatte, den Hauptanträgen der Klägerin statt. Gegen dieses Urteil legten die Beklagten Berufung ein mit dem Antrage, die Klage abzuweisen. Der Notar Dr. S [REDACTED], welchem die Beklagten den Streit verkündet hatten, trat den Beklagten als Streithelfer bei und schloß sich ihrem Antrag an. Die Klägerin beantragte, die Berufung zurückzuweisen. Das Kammergericht wies die Klage ab.

Gegen das Urteil des Kammergerichts hat die Klägerin Revision eingelegt. Sie beantragt, unter Abänderung des Berufungsurteils die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts zurückzuweisen, hilfsweise: nach ihrem erstinstanzlichen Hilfsantrage zu erkennen, außerdem: das Berufungsurteil aufzuheben und den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Mit der Revision wird Verletzung des § 242 BGB und der §§ 139, 286 ZPO gerügt. Die Beklagten haben beantragt, die Revision zurückzuweisen. Der Streithelfer der Beklagten hat sich im Revisionsrechtszug nicht vertreten lassen.

Entscheidungsgründe:

I. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, daß die Beklagten in dem Kaufvertrag vom 12./19. September 1949 zu Gunsten der Klägerin die Verpflichtungen übernommen haben, auf dem von ihnen erworbenen Grundstück Hi [REDACTED] in B [REDACTED]-Z [REDACTED] kein Ladengeschäft einzurichten und zu betreiben und an diesem Grundstück keine baulichen Veränderungen oder Neu-, An- und Umbauten vorzunehmen.

Die im § 4 des Kaufvertrages vom 12./19. September 1949 enthaltene Bestimmung:

"Die neuen Käufer treten in sämtliche Rechte und Pflichten des zwischen der G [REDACTED] und der Verkäuferin geschlossenen Ursprungsvertrages ein und übernehmen sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages"

hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum dahin ausgelegt, daß die Beklagten im Verhältnis zur Klägerin so gestellt werden sollten, als ob sie selbst den "Ursprungsvertrag", mit welchem unstreitig der zwischen der Klägerin und Frau H [REDACTED] am 28. Juni 1935 abgeschlossene Vertrag gemeint war, mit der Klägerin abgeschlossen hätten. Die vorstehend wiedergegebene Bestimmung des Vertrages vom 12./19. September 1949 umfaßt inhaltlich, da sie von der Übernahme sämtlicher in dem "Ursprungsvertrag" von der damaligen Käuferin, Frau H [REDACTED], übernommenen Verpflichtungen spricht, insbesondere die Übernahme der Verpflichtungen aus § 10 und aus § 13 Satz 2 des "Ursprungsvertrages", d.h. sowohl der Verpflichtung, auf dem gekauften Grundstück kein Ladengeschäft einzurichten, als auch der Verpflichtung, keine baulichen Veränderungen oder Neu-, An- und Umbauten vorzunehmen.

Daß die Klägerin aus der zwischen Frau H [REDACTED] und den Beklagten getroffenen Vereinbarung unmittelbare Ansprüche gegen die Beklagten erworben hat (§ 328 Abs 1 BGB), ergibt

sich aus den Umständen (§ 328 Abs 2 BGB). Die Klägerin ist ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen. Als solches darf sie sich satzungsgemäß und tatsächlich in der Regel nur mit dem Bau und der Betreuung von Kleinwohnungen befassen (§ 6 Abs 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29. Februar 1940 - RGBI I S 438 -; ebenso schon § 6 Abs 1 der sog. Gemeinnützigkeitsverordnung = 7. Teil. Kap III der Verordnung vom 1. Dezember 1930 - RGBI I S 517-), und es kann ihr die Eigenschaft als gemeinnütziges Unternehmen aberkannt werden, wenn sie zuläßt, daß die von ihr errichteten und veräußerten Kleinwohnungen ihrem Zweck - etwa durch Umwandlung in Läden - entfremdet werden. Hieraus ergibt sich ein eigenes und unmittelbares Interesse der Klägerin daran, daß die von ihr dem Ersterwerber auferlegten Verpflichtungen auch durch den Zweiterwerber eingehalten werden.

Da die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dafür zu sorgen verpflichtet sind, daß die von ihnen errichteten und veräußerten Kleinwohnungen als solche erhalten bleiben, so ist es nicht nur zulässig, sondern sogar geboten, daß dem Ersterwerber entsprechende Verpflichtungen von der Art auferlegt werden, wie sie im vorliegenden Falle gegenüber den Beklagten geltend gemacht werden. Die Beklagten verkennen die Sach- und Rechtslage, wenn sie derartige Verpflichtungen als sittenwidrig, als mit der Gewerbefreiheit unvereinbar, als nicht von dem Willen der Bevölkerung getragen, als der rechtlichen Grundanschauung der demokratischen Neuordnung widersprechend und deshalb als nichtig bezeichnen. Die gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen sollten und sollen der Wohnungsnot, durch welche die minderbemittelten Volkskreise am meisten betroffen werden, durch Errichtung von Kleinwohnungen steuern; ihnen wurden vom Staat Geldmittel zur Verfügung gestellt, um den Preis oder

die Miete dieser Kleinwohnungen möglichst niedrig zu halten; es wurde gesetzlich dafür Vorsorge getroffen, daß diese Kleinwohnungen nicht zum Gegenstand der Spekulation werden könnten (Verbot der Preiserhöhung bei Weiterveräußerung: § 8 Abs 1 der Gemeinnützigkeitsverordnung; § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes). Im Rahmen dieses gemeinnützigen Zwecks liegt es dagegen nicht, Gewerbetreibenden, wie es die Beklagten sind, zu einem billigen Geschäftsgrundstück zu verhelfen. Nach § 11 Abs 2 der Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom 23. Juli 1940 (RGBl I S 1012) dürfen gemeinnützige Wohnungsunternehmen Verträge über die Veräußerung von Wohnungsbauten nur nach Mustern abschließen, die von dem Spitzenverband aufgestellt und dem zuständigen Minister gebilligt sind. Die von dem jetzigen Spitzenverband der Deutschen Bundesrepublik, dem "Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen", gemäß Erlaß des Bundesministers der Finanzen vom 17. November 1949 (Bundesanzeiger 1949 Nr 27) aufgestellten Musterkaufverträge enthalten in ihrem § 6 die folgenden Bestimmungen:

- "(1) Der Erwerber muß das Haus selbst bewohnen und es dauernd dem Zweck als Wohnhaus erhalten.
- (2) Der Erwerber ist an die vorherige schriftliche Zustimmung des Wohnungsunternehmens oder seiner Rechtsnachfolger gebunden
 - a) zur Aufnahme von Kost- und Schlafgängern, sowie zur Vermietung von Räumen,
 - b) zum Betrieb eines Gast- oder Schankgewerbes,
 - c) zur Vornahme von Um-, An- und Einbauten, zur Errichtung von Neubauten ... sowie zu einer wesentlichen Änderung der gärtnerischen Anlagen,
 - d) zur Anbringung von Vorrichtungen oder Aufschriften zu Werbezwecken.
- (3) Das Wohnungsunternehmen kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn sich für das Grundstück oder die Nachbarn Unzuträglichkeiten ergeben."

Diese Bestimmungen decken sich mit den in § 10 Satz 1 und § 13 Satz 2 des Kaufvertrages vom 28. Juni 1935 enthaltenen Vereinbarungen. Die Rechtswirksamkeit dieser letzteren von den Beklagten im Kaufvertrage vom 12./19. September 1949 übernommenen Vereinbarungen folgt mit- hin schon daraus, daß sie im Sinne des Wohnungsgemein- nützigkeitsgesetzes liegen. Deshalb kommt es darauf nicht an, ob die Klägerin mit diesen Vereinbarungen zu- gleich der Verpflichtung genügte, die sie in § 6 Abs 2 des Vertrages vom 10. Mai 1933 gegenüber dem Kaufmann Adolf Sommerfeld übernommen hatte.

Schließlich ist es auch kein Verstoß gegen die Form- vorschrift des § 313 BGB, daß in dem Vertrag vom 12./19. September 1949 nur auf den "Ursprungsvertrag", d.h. auf den Vertrag vom 28. Juni 1935, verwiesen und dieser letztere Vertrag nicht als Anlage dem Vertrag vom 12./19. September 1949 beigelegt worden ist. Durch eine solche Verweisung wird der Formvorschrift des § 313 BGB genügt, wenn der in Bezug genommene Vertrag - wie es hier der Fall ist - öffentlich beurkundet worden ist (Schlegelberger Anm 17 zu § 176 FGG), und zwar gilt das nicht nur dann, wenn der in Bezug genommene Vertrag zwischen denselben Perso- nen abgeschlossen ist wie der in Bezug nehmende Vertrag (vgl RGZ Bd 77 S 418 f), sondern auch bei je zwischen verschiedenen Personen abgeschlossenen Verträgen (OLG Hamm in DNotZ 1932 S 714), wenngleich es sich empfehlen wird, eine solche Bezugnahme zu vermeiden; daß der in Bezug ge- nommene Vertrag nicht genau und eindeutig bezeichnet wor- den ist, wie es an sich geboten gewesen wäre, ist im vor- liegenden Falle deswegen unschädlich, weil die Vertrags- parteien sich darüber einig waren, daß mit dem "Ursprungs- vertrag" der zwischen der Klägerin und Frau H. am 28. Juni 1935 abgeschlossene Vertrag gemeint war.

II. Nach den nicht zu beanstandenden Feststellungen des Berufungsurteils haben die Beklagten den Beweis nicht erbracht, daß die Klägerin, vertreten durch ihren Angestellten Wr [REDACTED], anlässlich der notariellen Beurkundung des Vertrages vom 12./19. September 1949 ihnen gestattet habe, in dem Hause Hi [REDACTED] ein Ladengeschäft einzurichten und an diesem Hause bauliche Veränderungen vorzunehmen. Daher ist nur noch zu prüfen, ob es gleichwohl der Klägerin verwehrt ist, den Beklagten die Einrichtung eines Ladengeschäftes und die Vornahme baulicher Änderungen zu verbieten.

Das Berufungsgericht meint, daß die Klägerin nach Treu und Glauben verpflichtet sei, den Beklagten die Einrichtung eines Ladengeschäftes und die Vornahme baulicher Veränderungen zu gestatten. Es bezieht sich zur Begründung seiner Meinung vor allem darauf, daß die Beklagten mit Einwilligung der Klägerin schon seit Jahren in dem der Klägerin gehörigen Hause E [REDACTED] Weg [REDACTED], in geringer Entfernung von dem Hause Hi [REDACTED], ein Lebensmittelgeschäft betrieben haben und daß die Klägerin unter diesen Umständen keinen vernünftigen Grund habe, die Verlegung dieses Geschäftes nach dem Hause Hi [REDACTED] zu verhindern. Diese Geschäftsverlegung werde von dem Bezirksamt B [REDACTED]-Z [REDACTED]dorf (Schreiben der Abteilung Wirtschaft/Ernährung vom 11. August 1950) befürwortet. Die überwiegende Mehrzahl der Bewohner der Siedlung wünsche, daß das Geschäft der Beklagten bestehen bleibe; auf die ablehnende Stellungnahme einzelner Bewohner der Siedlung brauche die Klägerin nicht Rücksicht zu nehmen, da sie ihnen nicht dafür einzustehen verpflichtet sei, daß in der Siedlung keine Gast- und Schankwirtschaft oder Ladengeschäfte eingerichtet würden. Die Weigerung der Klägerin könne nur auf einem "kommerziellen Gesichtspunkte", nämlich der Rücksichtnahme auf den Kaufmann Adolf So [REDACTED] und auf dessen "Ladenstraße" beruhen,

und dann mache die Klägerin "von dem ihr formal zustehenden Rechte einen unzulässigen Gebrauch". Schließlich müsse sich die Klägerin entgegenhalten lassen, daß ihr Bevollmächtigter Wr [REDACTED] den Kaufvertrag vom 12./19. September 1949 in Kenntnis der Tatsache, daß die Beklagten ihr Geschäft in das Haus Hi [REDACTED] verlegen wollten, genehmigt habe.

Diese Ausführungen können nicht gebilligt werden.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Beklagten in dem Vertrag vom 12./19. September 1949 zu Gunsten der Klägerin die Verpflichtung übernommen haben, in dem Hause Hi [REDACTED] kein Ladengeschäft einzurichten und an ihm keine baulichen Veränderungen vorzunehmen. Es geht ferner davon aus, daß es nicht erwiesen ist, daß bei der Beurkundung jenes Vertrages der Angestellte Wr [REDACTED] die von den Beklagten gewünschte Genehmigung zur Einrichtung eines Ladengeschäftes im Hause Hi [REDACTED] und zur Vornahme baulicher Veränderungen an diesem Hause erteilt hat, sondern daß er sich darauf beschränkt hat, der Verkäuferin, Frau H [REDACTED], gegenüber die Genehmigung zur Veräußerung des Grundstücks Hi [REDACTED] zu erklären, deren Frau H [REDACTED] vertragsgemäß bedurfte. Es ist nicht einzusehen, weshalb durch die Genehmigung der Veräußerung gegenüber der Verkäuferin die Beklagten so gestellt werden könnten, als ob die ihnen verweigerte Genehmigung, deren sie als Käufer bedurften, erteilt worden wäre. Wenn die Beklagten darauf Wert legten, diese letztere Genehmigung zu erhalten, so handelten sie auf eigene Gefahr, wenn sie den Kaufvertrag in der bloßen Erwartung abschlossen, daß ihnen die gewünschte Genehmigung erteilt werden würde. Es war nicht Sache des Angestellten Wr [REDACTED], die Genehmigung des Kaufvertrages, welche er auf Grund seiner Vollmacht auszusprechen ermächtigt

war, einstweilen zurückzustellen, sondern es war Sache der Beklagten, den Abschluß des Vertrages aufzuschieben oder den Vertrag unter der Bedingung abzuschließen, daß die von ihnen gewünschte Genehmigung erteilt werden würde.

Was das Berufungsgericht sonst noch zur Begründung seiner Meinung anführt, hat mit der Frage, wie sich die Klägerin nach Treu und Glauben, d.h. nach den Grundsätzen eines redlichen Geschäftsverkehrs, verhalten müßte, nichts zu tun. Das Berufungsgericht verkennt, daß es einen wesentlichen Unterschied macht, ob die Beklagten ihr Geschäft im Keller eines der Klägerin gehörigen Hauses als Mieter betreiben oder ob sie als Eigentümer eines Siedlungshauses in diesem Hause einen Laden einrichten wollen. Unter Ziff I dieser Entscheidungsgründe ist schon darauf hingewiesen, daß es der Zweck der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist, Kleinwohnungen zu errichten und zu betreuen, und daß der Staat diesen Zweck dadurch fördert, daß er den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen billige Geldmittel gewährt und sie mit mannigfachen Vorteilen, insbesondere in steuerlicher Hinsicht, ausstattet; alles dies geschieht, um die Mieten und Verkaufspreise der errichteten Wohnungsbauten niedrig zu halten. Die Beklagten streben nun gerade einen individuellen Vorteil an, welcher nicht im Rahmen des eben erwähnten gemeinnützigen Zwecks liegt: sie haben ein Wohnungsgrundstück zu billigen Preise erworben (denn Frau H. durfte grundsätzlich zu keinem höheren Preise verkaufen, als sie ihn selbst gezahlt hatte) und wollen darin einen Laden einrichten, mithin das Wohnungsgrundstück teilweise seinem Zweck entziehen und es damit zugleich in vorteilhafterer Weise verwenden, als wenn es ein reines Wohnungsgrundstück bliebe. Hieran würde auch der Umstand nichts ändern, daß die Beklagten eine Wohnung

im Dachgeschoß ausbauen und dadurch den Wohnraum ersetzen wollen, der durch den Ausbau eines Ladens verloren ginge. Gleichgültig ist es ferner, wie sich die Bewohner der Siedlung und die Abteilung Wirtschaft/Ernährung des Bezirksamts Z [REDACTED] zu den Plänen der Beklagten stellen; weder die Siedlungsbewohner noch eine beliebige Behörde vermögen die auf dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz beruhende Zweckbestimmung der Klägerin zu erweitern. Allerdings ist in § 8 zu g) der Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom 23. Juli 1940 (RGBl I S 1012) den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Errichtung und Überlassung von Räumen für Gewerbebetriebe gestattet, die zur Befriedigung der Bedürfnisse der Bewohner der von ihnen errichteten oder verwalteten Wohnungen erforderlich sind. Diese Bestimmung gehört indessen ausschließlich dem öffentlichen Recht an. Ob eine solche Überlassung von Wohnräumen an Gewerbebetriebe "erforderlich" ist, hat im Streit- und Zweifelsfalle das Wohnungsunternehmen lediglich mit seiner Aufsichtsbehörde auszumachen. Es kann nicht etwa der einzelne Wohnungseigentümer, welcher sich verpflichtet hat, keine Ladengeschäfte einzurichten, auf Erteilung einer Genehmigung klagen und diese Klage damit begründen, die Einrichtung des geplanten Geschäftes sei "erforderlich", und ebensowenig kann die Entscheidung der Aufsichtsbehörde über die Zulassung oder Nichtzulassung eines Gewerbebetriebes durch ein Urteil eines Zivilgerichts ersetzt werden. Übrigens wäre selbst dann nichts einzuwenden, wenn die Klägerin die Erteilung der von den Beklagten angestrebten Genehmigung nur deshalb verweigern würde, weil sie sich dem Kaufmann Adolf So [REDACTED] gegenüber verpflichtet hat, auf dem von ihr auf Grund des Vertrages vom 10. Mai 1933 erworbenen Gelände keine Ladengeschäfte einzurichten, und weil sie Schadensersatzansprüche zu befürchten hätte, falls sie dieser Verpflichtung zuwiderhandelte. Es ist nicht einzu-

sehen, weshalb es der Klägerin versagt werden müßte, sich auf eine derartige Verpflichtung zu berufen, und das Berufungsgericht gibt hierfür auch keine Begründung. Der Hinweis auf den "kommerziellen Standpunkt" kann nicht als Begründung gelten. Wenn die Klägerin Baugelände nur mit der Verpflichtung erwerben konnte, darauf keine Ladengeschäfte einzurichten oder zu dulden, so war dagegen um so weniger zu erinnern, als der gemeinnützige Zweck, der auf die Errichtung von Wohnungen ging, dadurch nicht vereitelt wurde.

Aus den vorstehenden Gründen kann der Klage auch nicht entgegengehalten werden, daß sie nur den Zweck haben kann, den Beklagten Schaden zuzufügen (§ 226 BGB).

III. Daher war das Berufungsurteil aufzuheben und das Urteil des Landgerichts durch Zurückweisung der von den Beklagten gegen dieses Urteil eingelegten Berufung wieder herzustellen. Die Kosten des Rechtsstreits fallen den Beklagten als der unterlegenen Partei zur Last (§ 91 ZPO) mit Ausnahme der durch die Nebenintervention verursachten Kosten, welche der Nebenintervenient zu tragen hat (§ 101 ZPO).

Dr.Pritsch Dr.v.Normann Dr.Heck Schuster Dr.Oechßler