

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 102/76

URTEIL

Verkündet am
2. März 1978
Groß,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der We [REDACTED] L [REDACTED] bank Girozentrale,
vertreten durch den Vorstand Johannes V [REDACTED] und
Dr. Norbert F [REDACTED], Fr [REDACTED] straße [REDACTED], Dü [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Walter S c h [REDACTED],
E [REDACTED] Straße [REDACTED], A [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. März 1978 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 31. März 1976 teilweise aufgehoben.

Auf die Berufungen der Parteien wird das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Aachen vom 3. Juli 1975 abgeändert:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 6 055,65 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. November 1974 zu zahlen.

Wegen des weitergehenden Zinsanspruchs wird die Klage abgewiesen.

Im übrigen werden die Berufungen der Parteien zurückgewiesen.

2. Der Beklagte hat die Kosten des gesamten Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist seit dem 1. Januar 1969 die Rechtsnachfolgerin der Rh[REDACTED] Girozentrale und P[REDACTED]bank. Diese gewährte auf Grund des Bewilligungsbescheids des Regierungspräsidenten in A[REDACTED] vom 21. Februar 1958 den Eheleuten U[REDACTED] zur Errichtung eines Eigenheims auf dem Grundstück H[REDACTED]straße [REDACTED] in Schlich ein öffentliches Baudarlehen in Höhe von 23 200 DM. In dem mit der Rh[REDACTED] Girozentrale und P[REDACTED]bank abgeschlossenen Darlehensvertrag vom 17./21. März 1958 erklärten die Eheleute U[REDACTED] u.a., es sei ihnen bekannt, daß das Darlehen aus öffentlichen Mitteln (§ 6 Abs. 1 II. WoBauG) gewährt werde und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und seiner Durchführungsverordnungen sowie die "Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen - Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957)" vom 19. Dezember 1956 (MBl.NW S. 2497) anzuwenden seien. Sie verpflichteten sich, die genannten Bestimmungen sowie die Auflagen des Bewilligungsbescheids einzuhalten. Zur Sicherung des Darlehens ließen die Eheleute U[REDACTED] auf ihrem Grundbesitz eine Hypothek eintragen.

Frau U[REDACTED] verkaufte, nachdem ihr Ehemann verstorben war, den Grundbesitz durch Vertrag vom 13. Oktober 1967 an den Beklagten, ihren Schwiegersohn, der nicht zu dem begünstigten Personenkreis im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen gehörte; dieser wurde am 14. Februar 1968 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Die in dem Kaufvertrag enthaltene Übernahme der Verpflichtungen aus dem öffentlichen Baudarlehen durch den Beklagten wurde von der Rh[REDACTED] Girozentrale und P[REDACTED]bank



bank nicht genehmigt. Diese kündigte das Darlehen - auch wegen anderer Vertragsverletzungen - am 22. Juni 1968 fristlos. Daraufhin wurde das Darlehen am 15. August 1968 zurückgezahlt.

In der Zeit vom 1. August 1968 bis zum 30. April 1970 ließ der Beklagte das Eigenheim leerstehen; in der Zeit vom 1. Mai 1970 bis zum 31. Juli 1972 vermietete er es an die Familie He■■■■, die keinen Wohnberechtigungsschein besaß; ab 1. August 1972 ließ er das Haus erneut leerstehen und verkaufte es am 16. Oktober 1972 ohne Kenntnis der Klägerin an die Eheleute K■■■■, die nicht zu dem begünstigten Personenkreis im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen gehörten. Die Auflassung erfolgte am selben Tage, am 16. März 1973 wurden die Eheleute K■■■■ als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Die Klägerin hat von dem Beklagten nach § 25 Abs.1 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen vom 24. August 1965 (BGBl I S. 945) in der Fassung vom 1. August 1968 - Wohnungsbindungsgesetz 1965 - WoBindG 1965 - (BGBl I S. 889) wegen Verstoßes gegen die §§ 4 Abs. 1, 2 und 6 Abs. 5 dieses Gesetzes zusätzliche Leistungen begehrt. Diese hat sie auf jährlich 5 % des ursprünglichen Darlehensbetrags für die Zeit vom 1. September 1968 bis zum 31. Dezember 1973 berechnet. Sie ist der Ansicht, der Beklagte sei auch nach der Veräußerung des Eigenheims für die fortdauernde Fehlbelegung verantwortlich.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 6 055,65 DM nebst 4 % Zinsen von 1 948,65 DM vom 1. September 1970 bis zum 2. Oktober 1974 sowie 4 % Zinsen von 6 055,65 DM seit dem 3. Oktober 1974 zu verurteilen.

Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, an die Klägerin 4 785 DM nebst 4 % Zinsen von 1 948,65 DM für die Zeit vom 1. September 1970 bis zum 15. Oktober 1972 zu zahlen. Die weitergehende Klage hat es abgewiesen.

Die Berufungen beider Parteien sind im wesentlichen erfolglos geblieben. Das Oberlandesgericht hat das landgerichtliche Urteil lediglich im Zinsausspruch abgeändert und ausgesprochen, daß der Urteilsbetrag erst ab 1. November 1974 mit 4 v.H. zu verzinsen ist.

Mit der zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von weiteren 1 270,65 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. November 1974. Der Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält - wie schon das Landgericht - den auf § 25 WoBindG 1965 gestützten Klageanspruch für eine privatrechtliche Forderung und deshalb den Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten für gegeben. Diese Ansicht stimmt mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats überein (BGHZ 61, 296, 297; BGH WM 1974, 43 und 44; 1977, 540, 541).

Allerdings ist § 25 WoBindG 1965 durch Art. 1 Nr. 23 des Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes/Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 - WoBauÄndG 1973 vom 21. Dezember 1973 - BGBl I 1970 - geändert worden. Danach ist

die (zusätzliche) Geldleistung von der zuständigen Stelle durch Verwaltungsakt zu erheben. Ein solcher Verwaltungsakt kann von der zuständigen Stelle im Wege des Verwaltungszwanges vollzogen werden. Für seine Anfechtung ist der Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten gegeben.

Diese am 1. Januar 1974 in Kraft getretene Änderung (Art. 6 § 5) kommt hier jedoch nicht zum Zuge, weil die zusätzliche Leistung einen vor diesem Termin liegenden Zeitraum betrifft (16. Oktober 1972 bis zum 31. Dezember 1973) und sie von der Klägerin innerhalb eines Jahres gefordert worden ist, nämlich mit Schreiben vom 1. Oktober 1974 (s. § 34 Abs. 6 Buchst. c WoBindG).

II.

Die Revision beschränkt den Streit auf die Frage, ob die Klägerin auch für die Zeit vom 16. Oktober 1972, also ab Veräußerung des Eigenheims an die Eheleute K., bis zum 31. Dezember 1973 zusätzliche Leistungen nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 verlangen kann.

1. Das Berufungsgericht hat diese Frage verneint und dazu ausgeführt: Die Besitzübertragung aus Anlaß einer Grundstücksveräußerung sei nicht als Gebrauchsüberlassung im Sinne von § 4 Abs. 2 WoBindG 1965 zu werten. Andernfalls würde der öffentlich geförderte Wohnungsbau einem vom Gesetzgeber nicht gewollten (beschränkten) Veräußerungsverbot unterliegen. Die Verpflichtung, das Eigenheim nur an wohnberechtigte Personen zu veräußern, sei auch nicht geeignet, die Beobachtung der Wohnungsbindung zu gewährleisten. Der Veräußerer seinerseits könne es nicht verhindern, daß der Erwerber das Haus nicht wohnberechtigten Personen zum Gebrauch überlasse. Der Veräuße-

rer genüge deshalb seinen Pflichten, wenn er den Erwerber auf die sich aus dem Wohnungsbindungsgesetz ergebenden Beschränkungen hinweise. Eine andere Betrachtungsweise würde möglicherweise zu einer - nicht vertretbaren - "Doppelhaftung" des Veräußerers und des Erwerbers führen.

Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision müssen Erfolg haben.

2. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts hat der Beklagte mit der Gebrauchsüberlassung des Eigenheims an die Familie K. gegen § 4 Abs. 2 WoBindG 1965 verstoßen.

a) Das Wohnungsbindungsgesetz erfaßt sämtliche neu geschaffenen und öffentlich geförderten Wohnungen (§ 1). Als "Wohnungen" kommen alle Arten von Wohnraum in Betracht: Mietwohnungen, Wohnungen in Familienheimen, in Eigenheimen, Kleinsiedlungen oder Kaufeigenheimen wie auch Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht Teilband III WoBindG § 1 Anm. 2; Bormann/Schade/Schubart, Wirtschaftskommentator Teil D IV/4 WoBindG § 1 Anm. 2). Die Art des Gebäudes, in dem sich die öffentlich geförderte Wohnung befindet, ist für das Wohnungsbindungsgesetz ohne Bedeutung.

Mithin unterlag die im Eigenheim des Beklagten befindliche öffentlich geförderte Wohnung den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes. Insbesondere durfte der Beklagte als verfügungsberechtigter Eigentümer nach § 4 Abs. 2 WoBindG 1965 die Wohnung nur an Wohnungssuchende zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihm vorher eine Bescheinigung über ihre Wohnbe-

rechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau übergeben hatten.

b) Der Beklagte hat gegen § 4 Abs. 2 WoBindG 1965 verstoßen, als er den Besitz an dem Eigenheim und damit den Gebrauch an der in diesem befindlichen Wohnung den Eheleuten K. überließ. Diese hatten ihm eine Bescheinigung über ihre Wohnberechtigung nicht übergeben. Sie konnten eine solche Bescheinigung auch nicht beibringen. Der Beklagte war als Eigentümer über die in seinem Eigenheim befindliche Wohnung Verfügungsberechtigt im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes. Seine Verfügungsberechtigung endete nicht schon mit der Auflassung, sondern erst mit der Eintragung der Eheleute K. am 16. März 1973 in das Grundbuch (vgl. Senatsurteil vom 13. Januar 1977 - III ZR 168/74 = WM 1977, 540, 542).

Der Beklagte hat - nach seinem unbestritten gebliebenen Vorbringen - den Gebrauch an der Wohnung anlässlich des Abschlusses des Kaufvertrages am 16. Oktober 1972 den Eheleuten K. überlassen (s. Schriftsatz vom 4. Februar 1976).

c) Der Ansicht des Berufungsgerichts, die aus Anlaß einer Grundstücksveräußerung vorgenommene Besitzerräumung sei nicht als Gebrauchsüberlassung im Sinne des § 4 Abs. 2 WoBindG 1965 zu werten, kann nicht zugestimmt werden. Es macht keinen Unterschied, ob die Gebrauchsüberlassung in Erfüllung eines Mietvertrages oder ob sie in Erfüllung eines Kaufvertrages vorgenommen wird. Zweck der öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes ist es, eine bestimmungswidrige Nutzung von Sozialwohnungen und damit eine Fehlleitung öffentlicher Mittel zu verhindern. Dieser Zweck gebietet in beiden Fällen

eine Gleichbehandlung. So hat der Senat in seinem - erst nach Erlaß des Berufungsurteils - verkündeten Urteil vom 13. Januar 1977 (III ZR 168/74 = WM 1977, 540) die Gebrauchsüberlassung einer öffentlich geförderten Wohnung an einen nicht zum begünstigten Personenkreis gehörigen Dritten anlässlich der Veräußerung eines Eigenheims als Verstoß gegen § 4 Abs. 2 WoBindG 1965 gewertet. In diesem Zusammenhang kann es nicht - wie das Berufungsgericht zu meinen scheint - darauf ankommen, ob der Erwerber später die Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes beachtet. Entscheidend ist hier das Verhalten des verfügungsberechtigten Eigentümers; von diesem fordert das Gesetz, daß er den Gebrauch der öffentlich geförderten Wohnung nur einer im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen begünstigten Person überläßt. Nur an eine zu diesem Kreis gehörige Person darf er also das Eigenheim verkaufen, falls diese die in dem Haus befindliche Wohnung selbst nutzen will.

3. Die Wohnung des Beklagten unterlag den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes, solange sie als "öffentlich gefördert" galt. Diese Eigenschaft verlor sie nicht durch die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens am 15. August 1968. Die Rückzahlung wurde auf Grund der von der Klägerin wegen Vertragsverletzung gegenüber Frau U. ausgesprochenen fristlosen Kündigung vorgenommen. Für einen solchen Fall bestimmte § 15 Abs. 1 Satz 2 WoBindG 1965, daß die Wohnung als öffentlich gefördert galt bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem das Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wäre, längstens jedoch bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung. Das bedeutete hier, daß die Wohnung noch bis zum 31. Dezember 1973 den Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes unterworfen war.

4. Ohne daß es weiterer Feststellungen bedarf, kann schon jetzt angenommen werden, daß der Beklagte fahrlässig gegen § 4 Abs. 2 WoBindG verstieß, als er den Gebrauch an der Wohnung den Eheleuten K. überließ. Ihm ist nicht nur - wie das Berufungsgericht festgestellt hat - bekannt gewesen, daß seine Schwiegereltern, die Eheleute U., unter Inanspruchnahme öffentlicher Wohnungsbaumittel gebaut hatten, sondern er war anlässlich der Zurückzahlung dieser Mittel ausdrücklich darauf hingewiesen worden, daß die Beschränkungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz auch bei Rückzahlung des Darlehens noch fünf Jahre bestehenbleiben würden. Falls er seine mit der öffentlichen Förderung zusammenhängenden Verpflichtungen nicht genügend kannte, hätte er sich erkundigen müssen (vgl. BGH WM 1977, 540; Wilke MDR 1972, 784, 785).

5. Die Klägerin kann nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 zusätzliche Leistungen verlangen "für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Vorschriften des § 4 verstößt".

Der Beklagte hat - wie dargelegt - als Verfügungsberechtigter den nicht zum Kreise der Begünstigten gehörigen Eheleuten K. die Wohnung am 16. Oktober 1972 zum Gebrauch überlassen und damit fahrlässig dem § 4 WoBindG 1965 zuwidergehandelt. Er hat jedoch die Verfügungsbefugnis über die Wohnung infolge der Eintragung der Eheleute K. als neue Grundstückseigentümer am 16. März 1973 verloren. Daß wegen der erwähnten Fehlbelegung zusätzliche Leistungen nur für den Zeitraum verlangt werden können, in dem die Verfügungsberechtigung des Beklagten fortbestand, trifft nicht zu. Dieser Zeitraum bestimmt sich vielmehr - unabhängig vom Fortbestand der Verfügungsberechtigung - danach, inwieweit die Dauer der Fehlbelegung

dem Beklagten als Folge seines gesetzwidrigen Verhaltens zuzurechnen ist.

Hierzu hat der erkennende Senat in seinem bereits erwähnten Urteil vom 13. Januar 1977 (III ZR 168/74 = WM 1977, 540, 542) ausgeführt:

Die zusätzlichen Leistungen, die § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 als Sanktionsmaßnahmen bei Verstößen gegen bestimmte gesetzliche Verpflichtungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz vorsieht, stellen zwar sog. "Strafzinsen" dar; sie sind mit der bürgerlich-rechtlichen Vertragsstrafe vergleichbar (vgl. BGHZ 61, 296, 298). Das nötigt aber nicht zur lückenlosen Anwendung der strafrechtlichen Grundsätze für eine Dauerstraftat, bei der durch die tatbestandsmäßige Vollendung ein weiterhin andauernder Zustand geschaffen wird, den der Täter willentlich aufrechterhält, indem er seinen Handlungsentschluß stets erneuert (vgl. StGB LK 9. Aufl. Vorbem. § 73 Rdn. 16). Der Zweck des Gesetzes, einer bestimmungswidrigen Nutzung von Sozialwohnungen und damit einer Fehlleitung öffentlicher Mittel nachdrücklich entgegenzuwirken, würde in den Fällen, in denen die Gebrauchsüberlassung mit einer Eigentumsübertragung zusammenhängt, häufig nur unvollkommen erreicht werden können, wenn die Dauer, für die vom früheren Eigentümer Strafzinsen verlangt werden können, allein vom Zeitpunkt der grundbuchlichen Umschreibung auf den neuen Eigentümer begrenzt wäre. Der frühere Eigentümer würde bei alsbaldiger Umschreibung nur mit verhältnismäßig geringen Strafzinsen belastet werden können, obwohl er mit der gesetzwidrigen Gebrauchsüberlassung die entscheidende Ursache für die Fehlbelegung gesetzt hat und ihm die durch die öffentlichen Mittel erzielten Vermögensvorteile zumindest teilweise verbleiben. Zudem ist zu bedenken, daß die "Strafzinsen"

auch dem Ausgleich des Schadens dienen sollen, der der öffentlichen Hand durch die Fehlbelegung entsteht (Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO § 25 Anm. 2). Der Gesetzeszweck gebietet es daher, für die Dauer der zusätzlichen Leistungen entscheidend darauf abzuheben, in welchem Maße die Dauer der Fehlbelegung dem früheren Eigentümer als unmittelbare Folge der vorwerfbar gesetzwidrigen Gebrauchsüberlassung der Wohnung zuzurechnen ist.

Hier ist dem Beklagten schon wegen des nahen zeitlichen Zusammenhangs die Fehlbelegung in der Zeit vom 16. März 1973 bis zum 31. Dezember 1973 zuzurechnen.

Wie der vom Berufungsgericht erwogene Fall zu beurteilen wäre, wenn die Klägerin sowohl den Beklagten als auch die Eheleute K [REDACTED] auf zusätzliche Leistungen in Anspruch nehmen würde, bedarf keiner Erörterung. Die Klägerin hat ihr Begehren lediglich gegen den Beklagten gerichtet.

6. Zur Höhe der Strafzinsen bestimmte § 25 Abs. 1 WoBindG 1965, daß Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 vom Hundert des ursprünglichen Darlehensbetrages verlangt werden konnten. Dementsprechend hat die Klägerin ihre Klageforderung berechnet. Es ist nichts ersichtlich, was eine Herabsetzung des Zinssatzes rechtfertigen könnte.

Nach § 25 Abs. 3 WoBindG 1965 sollen zusätzliche Leistungen nicht gefordert werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalles, namentlich der Bedeutung des Verstoßes, unbillich sein würde.

Das Berufungsgericht hat die Voraussetzungen dieser Vorschrift für den Zeitraum vom 1. September 1968 bis zum 15. Oktober 1972 mangels hinreichenden Vortrags des Beklagten als nicht gegeben angesehen. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß für den Zeitraum vom 16. Oktober 1972 bis zum 31. Dezember 1973 eine andere Beurteilung Platz greifen könnte.

7. Demnach sind der Klägerin auf die Revision noch weitere 1 270,65 DM zuzusprechen, so daß der Beklagte insgesamt 6 055,65 DM zu zahlen hat. Dieser Betrag ist ab 1. November 1974 gemäß § 288 BGB zu verzinsen. Dem steht das Verbot des Zinseszinses (§ 289 Abs. 1 BGB) nicht entgegen (BGH WM 1974, 44).

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 91 ZPO.

Krohn

Tidow

Peetz

Richter Lohmann befindet sich auf Dienstreise und kann nicht unterschreiben.

Krohn

Kröner