

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 607

Wenn das im Rahmen der Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete gewährte Darlehen im Falle des Ausscheidens des Schuldners aus dem Landesdienst fristlos gekündigt werden kann, ist vor der Ausübung des Kündigungsrechts dem Schuldner Gelegenheit zu einer freiwilligen vorzeitigen (und deshalb begünstigten) Ablösung des Darlehens zu geben (entschieden für Nordrhein-Westfalen).

BGH, Urt. v. 14. Juli 1977 - III ZR 106/75 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

5

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 106/75

URTEIL

Verkündet am

14. Juli 1977

Groß,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Professor Dr. Helmut R [REDACTED], K [REDACTED] Straße [REDACTED],
B [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-
Westfalen, Anstalt des öffentlichen Rechts, vertreten durch
den Vorstand, Karl-A [REDACTED]-Platz [REDACTED], D [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

5

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Juli 1977 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 16. Mai 1975 aufgehoben.

Unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten und Neufassung des Urteils der 14. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 24. April 1974 wird auf die Klage erkannt:

Es wird festgestellt, daß die Beklagte verpflichtet war, nach Rückzahlung des dem Kläger gewährten Darlehens auf das im Vertrag vom 26. Oktober/ 5. November 1959 vereinbarte Besetzungsrecht zu verzichten.

Auf die Zwischenfeststellungsklage wird festgestellt, daß die Beklagte verpflichtet ist, den Kläger so zu stellen, als habe er den Darlehensrestbetrag von 23 750,-- DM ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig zurückgezahlt.

Die Kosten des gesamten Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen, mit Ausnahme der durch die Anrufung der Verwaltungsgerichte Düsseldorf und Köln entstandenen Mehrkosten sowie der Kosten der Verfahren vor dem Obergerverwaltungsgericht für das Land

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
[\(mobile App\)](#)



Nordrhein-Westfalen und dem Bundesverwaltungsgericht; diese fallen dem Kläger zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger war vom 1. April 1959 bis zum 31. August 1965 als ordentlicher Professor an der Universität Bonn Beamter des Landes Nordrhein-Westfalen. Auf Grund des Bewilligungsbescheides vom 19. September 1959 und des Darlehensvertrages vom 26. Oktober/5. November 1959 gewährte die Beklagte aus Mitteln der Wohnungsfürsorge dem Kläger und seiner Ehefrau ein hypothekarisch gesichertes Darlehen von 25 000 DM zur Errichtung eines Familienheims in der Form des Eigenheims. In dem Darlehensvertrag erklärten der Kläger und seine Ehefrau u.a., es sei ihnen bekannt, daß das Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln gewährt werde, und daß für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnung die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und seiner Durchführungsverordnungen sowie die "Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen - Landesbedienstetenwohnungsbaubestimmungen - (LBWB)" in der ab 1. April 1958 geltenden Fassung anzuwenden seien. In § 4 des Vertrages verpflichteten sich der Kläger und seine Ehefrau für die Dauer von zwanzig Jahren, den geförderten Wohnraum nur entsprechend den Auflagen des Bewilligungsbescheides zu nutzen, insbesondere ihn nur solchen Personen zu überlassen, die zu den in Nr. 4 der Landesbedienstetenwohnungsbaubestimmungen bezeichneten Personen gehörten. Zur Sicherung dieses vom Regierungspräsidenten in Köln auszuübenden Besetzungsrechts ließen sie auf dem Grundstück eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eintragen.

Das Darlehen konnte jederzeit ganz oder in Teilbeträgen von vollen 100 DM zurückgezahlt werden (§ 10 Abs. 1). Nach § 10 Abs. 2 war der Schuldner berechtigt, bei dem Gläubiger die Aufhebung der Zweckbindung und den Verzicht auf die Ausübung des Besetzungsrechts zu beantragen, wenn das gewährte Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung zurückgezahlt war. Für den Gläubiger war das Darlehen grundsätzlich unkündbar. Er konnte jedoch in besonders bestimmten Fällen (§ 11 Abs. 2 und 3) die sofortige Rückzahlung des Darlehens verlangen. Hierzu gehörte nach § 11 Abs. 3 Buchst. a das Ausscheiden des Schuldners aus dem Landesdienst.

Mit Wirkung vom 1. September 1965 wurde der Kläger zum ordentlichen Professor an der Universität Gießen des Landes Hessen ernannt und schied damit aus dem Dienst des Landes Nordrhein-Westfalen aus. Dies teilte der Kläger im Rahmen einer Anfrage über zusätzliche Belastungsmöglichkeiten des Eigenheims zur Finanzierung eines Neubaus im Raum Gießen der Beklagten am 9. Februar 1966 mit. Daraufhin kündigte die Beklagte am 25. Mai 1966 das noch mit 23 750 DM valutierte Darlehen zur sofortigen Rückzahlung gemäß § 11 Abs. 3 Buchst. a des Darlehensvertrages und verlangte eine Verzinsung. Der Kläger überwies den Darlehensrestbetrag am 6. Juni 1966. Am 10. Juni 1966 verlangte er von der Beklagten den Verzicht auf die Ausübung des Besetzungsrechts und die Bewilligung der Löschung dieses Rechts im Grundbuch mit der Begründung, die Kündigung sei unwirksam gewesen und deshalb das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung zurückgezahlt worden. Das lehnte die Beklagte ab.

Am 4. Oktober 1968 verkaufte der Kläger das Eigenheim an Prof. Dr. S. [REDACTED] - einen Beamten des Landes Nordrhein-Westfalen - und verpflichtete sich diesem gegenüber, für die Löschung des Besetzungsrechts Sorge zu tragen.

Im Verwaltungsrechtsweg hat der Kläger beantragt, festzustellen, daß er den Darlehensrestbetrag ohne rechtliche Verpflichtung in voller Höhe an die Beklagte zurückgezahlt habe. Das Bundesverwaltungsgericht hat den Verwaltungsrechtsweg für unzulässig erklärt und die Sache an das Landgericht Düsseldorf verwiesen.

Das Landgericht hat dem Antrag des Klägers entsprechend festgestellt, daß dieser den Darlehensrestbetrag von 23 750 DM ohne rechtliche Verpflichtung zurückgezahlt habe.

Im Berufungsrechtszug hat der Kläger beantragt, festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet gewesen sei, nach Rückzahlung des Darlehens auf das vereinbarte Besetzungsrecht zu verzichten; weiter hat er im Wege der Zwischenfeststellungsklage die Feststellung begehrt, daß er den Darlehensrestbetrag ohne rechtliche Verpflichtung zurückgezahlt habe.

Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die zugelassene Revision des Klägers, mit der er seine zuletzt im Berufungsrechtszug gestellten Anträge weiterverfolgt. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht hat die Zulässigkeit der Feststellungsklage bejaht (§ 256 ZPO). Der Kläger habe - so hat es ausgeführt - ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet sei, auf das Besetzungsrecht entsprechend § 10 Abs. 2 des Darlehensvertrages zu verzichten, da er sich dem Erwerber des Eigenheims gegenüber verpflichtet habe, das Grundstück frei von dem Besetzungsrecht zu übertragen. Das Rechtsschutzinteresse sei auch nicht deswegen zu verneinen, weil der Kläger auf Leistung klagen könne; denn es sei davon auszugehen, daß sich die Beklagte als Anstalt des öffentlichen Rechts einem rechtskräftigen Feststellungsurteil fügen werde.

Die Zulässigkeit der Zwischenfeststellungsklage hat das Berufungsgericht mit der Begründung bejaht, die Entscheidung des Rechtsstreits hänge von der Entscheidung darüber ab, ob der Kläger den Darlehensrestbetrag ohne rechtliche Verpflichtung zurückgezahlt habe (§ 280 ZPO; ab 1. Juli 1977: § 256 Abs. 2 ZPO).

Dagegen sind revisionsrechtliche Bedenken nicht zu erheben.

2. Der Kläger behauptet, erst im Revisionsrechtszug habe er erfahren, daß der Regierungspräsident in Köln bereits Ende des Jahres 1973 mit Zustimmung der Beklagten gegenüber Prof. Dr. S. [REDACTED] auf die Ausübung des Besetzungsrechts verzichtet habe und daß dieses Recht im Grundbuch gelöscht worden sei. Ob diese neue Tatsache vom Revisionsgericht zu berücksichtigen ist, kann auf sich beruhen.

Durch einen im Jahre 1973 ausgesprochenen Verzicht auf das Besetzungsrecht wäre das nach § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse für die Klage nicht weggefallen. Das Begehren des Klägers ist von Anfang an darauf gerichtet gewesen, die Feststellung zu erreichen, daß die Beklagte nach Erhalt des Restdarlehens verpflichtet gewesen ist, auf den Antrag vom 10. Juni 1966 hin auf die Ausübung des Besetzungsrechts zu verzichten; das ergibt sich insbesondere aus dem Antrag zur Zwischenfeststellungsklage. Diese zeitliche Festlegung der Verpflichtung der Beklagten ist zumindest für die Berechtigung der von der Beklagten für die Zeit vom 1. September 1965 bis zum 11. Juni 1966 verlangten Zinsen in Höhe von 742,96 DM von Bedeutung. Daran würde sich durch einen erst im Jahre 1973 erklärten Verzicht auf das Besetzungsrecht nichts geändert haben.

II.

Das Berufungsgericht hat den Kläger nicht für berechtigt gehalten, von der Beklagten den Verzicht auf das Besetzungsrecht zu verlangen. Dazu hat es im wesentlichen ausgeführt:

Nach § 10 Abs. 2 des Darlehensvertrages könne der Kläger die Aufhebung der Zweckbindung und den Verzicht auf die Ausübung des Besetzungsrechts für die geförderte Wohnung nur beantragen, wenn das gewährte Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig zurückgezahlt worden sei. An dieser Voraussetzung fehle es, weil der Kläger das Restdarlehen auf Grund der Kündigung der Beklagten vom 25. Mai 1966 zurückgezahlt habe. Die Beklagte sei nach § 11 Abs. 3 Buchst. a des Vertrages berechtigt gewesen, den Darlehensrestbetrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zurückzufordern, weil der

Kläger aus dem Landesdienst ausgeschieden sei. Diese Vertragsbestimmung verstoße nicht gegen die guten Sitten (§ 138 BGB) und die Grundrechte der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) oder der Freiheit von Wissenschaft, Forschung und Lehre (Art. 5 Abs. 3 GG). Die Beklagte habe bei ihrer Anwendung auch nicht den Gleichheitssatz des Art. 3 GG verletzt.

Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision müssen im Ergebnis Erfolg haben.

III.

1. In der Auslegung des Darlehensvertrages ist der Senat frei; denn der Vertrag ist nach einem Vordruck abgeschlossen worden, den die Beklagte bei gleichartigen Geschäften nicht nur im Bezirk des Berufungsgerichts verwendet.

2. Nach § 10 Abs. 2 des Vertrages ist der Darlehensnehmer berechtigt, bei dem Gläubiger über die Wohnungsfürsorgebehörde die Aufhebung der Zweckbindung und den Verzicht auf die Ausübung des Besetzungsrechts für die geförderte Wohnung zu beantragen, wenn das gewährte Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig zurückgezahlt ist. Aus der Wendung "... ist berechtigt, ... zu beantragen..." kann nicht gefolgert werden, daß der Beklagten bei der Entscheidung über den Antrag ein Ermessensspielraum hat eingeräumt werden sollen. Vielmehr muß die Beklagte die Zweckbindung für die geförderte Wohnung aufheben, auf das Besetzungsrecht verzichten und die Löschungsbewilligung für die zur Sicherung des Besetzungsrechts bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit erteilen, wenn der Kläger dies beantragt und er das Restdarlehen ohne rechtliche Verpflichtung

tung vorzeitig zurückgezahlt hat (so auch Ziff. 12 LBWB). Das Antragserfordernis ist ersichtlich nur aufgestellt worden, um Schwierigkeiten zu vermeiden, die dann zu erwarten waren, wenn die Zweckbindung und das Besetzungsrecht bereits mit der außerordentlichen Rückzahlung des Darlehens erlöschen würden.

3. Der Kläger hat am 10. Juni 1966 bei der Beklagten einen Antrag nach § 10 Abs. 2 des Vertrages gestellt. Anlaß für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehensbetrages von 23 750 DM war für ihn jedoch die auf sein Ausscheiden aus dem Landesdienst gestützte fristlose Kündigung der Beklagten vom 25. Mai 1966. Deshalb kann nur dann angenommen werden, der Kläger habe den Darlehensrestbetrag am 6. Juni 1966 "ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig" zurückgezahlt, wenn die Beklagte zur Kündigung nicht berechtigt war oder mit der Kündigung gegen eine vertragliche Schutzpflicht zugunsten des Klägers verstieß.

4. Gegen die Gültigkeit der Vertragsbestimmung des § 11 Abs. 3 Buchst. a, nach der die Beklagte die sofortige Rückzahlung des Darlehens ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen kann, wenn der Kläger aus dem Landesdienst ausscheidet, sind rechtliche Bedenken grundsätzlich nicht zu erheben.

a) Durch die Förderung der Schaffung von Wohnraum soll Bediensteten, deren Beschäftigung im Landesdienst auf die Dauer erwartet werden kann, die Beschaffung familiengerechten Wohnraums am Beschäftigungsort oder in zumutbarer Entfernung von diesem erleichtert werden (§ 1 LBWB). Die Wohnungsbauförderung für Landesbedienstete aus Haushaltsmitteln geschieht aus dienstlichen und fürsorgerischen Gründen (MBI. NW 1957, 1782). Die Wohnungsbauförderungsmittel können also nur einem Landesbediensteten gewährt werden.

Dieser Zweckbindung der Mittel entspricht es, daß sie demjenigen, der aus dem Landesdienst ausscheidet, grundsätzlich nicht weiter belassen werden sollen. Mit dem Ausscheiden aus dem Landesdienst entfällt die Grundlage für die Gewährung des Darlehens aus Wohnungsbaufürsorgemitteln, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat.

b) Gegen § 11 Abs. 3 Buchst. a des Vertrages können auch nicht daraus Bedenken hergeleitet werden, daß nach seinem § 11 Abs. 4 der Darlehensnehmer im Falle der fristlosen Kündigung wegen Ausscheidens aus dem Landesdienst an die übrigen Bestimmungen des Vertrages bis zum Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung des Darlehens gebunden bleibt. Diese Regelung entbehrt nicht der inneren Rechtfertigung. Denn dem Landesbediensteten ist das Darlehen nicht nur zinslos (Ziff 11 Buchst. b und c LBWB) und gegen nachstellige Sicherheit gewährt worden, sondern es wurde ihm auch die Möglichkeit eröffnet, zu besonders günstigen Bedingungen ein Wohnhaus zu errichten. Diese ihm verbleibenden Vorteile lassen es nicht unbillig erscheinen, wenn er im Falle der fristlosen Kündigung des Darlehens wegen Ausscheidens aus dem Landesdienst bis zum Ablauf der vereinbarten zwanzig Jahre das Besetzungsrecht noch dulden muß und er den geförderten Wohnraum nur an einem zum berechtigten Personenkreis gehörenden Landesbediensteten vermieten oder verkaufen darf. Ähnliche Erwägungen haben auch den VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs veranlaßt, in seinem Urteil vom 8. Januar 1975 (VIII ZR 184/73 = NJW 1975, 381 = LM Nr. 17 zu § 607 BGB) auszusprechen, daß das in einem sog. Werkförderungsvertrag auf zwanzig Jahre vereinbarte Wohnungsbesetzungsrecht des Darlehensgebers grundsätzlich nicht schon deshalb vorzeitig erlischt, weil der Darlehensnehmer vor Ablauf des Besetzungsrechts das Darlehen zurückzahlt.

c) Zutreffend hat das Berufungsgericht darauf hingewiesen, daß der Landesbedienstete die Folgen der Absätze 3 und 4 des Vertrages dann vermeiden kann, wenn er das Darlehen freiwillig vorzeitig zurückzahlt. Denn nach § 10 Abs. 1 kann der Schuldner das Darlehen jederzeit zurückzahlen. Zahlt er es ohne rechtliche Verpflichtung (also freiwillig) vorzeitig zurück, so muß auf seinen Antrag die Beklagte die Zweckbindung für die geförderte Wohnung aufheben und auf das Besetzungsrecht verzichten. Für diese in Absatz 2 des § 10 getroffene Regelung ist es ohne Bedeutung, ob der Schuldner nach der Rückzahlung des Darlehens im Landesdienst verbleibt oder ob er aus ihm ausscheidet. Ebenso ist es ohne Bedeutung, ob der Schuldner nach der Tilgung des Darlehens das Haus an eine nicht zum Förderkreis gehörende Person verkauft oder vermietet. Nach der ohne rechtliche Verpflichtung vom Schuldner vorgenommenen Darlehens-tilgung ist die geförderte Wohnung von allen Bindungen freizustellen. Diese Möglichkeit ist ersichtlich geschaffen worden, um dem Schuldner einen Anreiz zu bieten, das zinslose und lediglich mit 1 % jährlich zu tilgende Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen. Die vorzeitige Rückzahlung liegt im Interesse des Landes, weil die zurückgeflossenen Mittel erneut zur Wohnungsbauförderung für Landesbedienstete ausgegeben werden können. Ein weiterer Anreiz zur freiwilligen und vorzeitigen Darlehensrückzahlung bestand hier darin, daß in Ziff. 12 Abs. 4 der LBWB die auf Grund des § 69 Abs. 2 II. WoBauG ergangene Ablösungsverordnung für anwendbar erklärt wurde, was zu einem beträchtlichen Schuldnachlaß führen konnte. Aus dieser Regelung läßt sich folgern, daß eine vorzeitige freiwillige Rückzahlung des Darlehens vom Land besonders begrüßt wurde.

d) Die Befugnis, nach freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens den Verzicht auf das Besetzungsrecht beantragen zu können (§ 10 Abs. 2), ist in dem Vertrag nicht von der Zugehörigkeit des Darlehensnehmers zum Landesdienst abhängig gemacht. Vielmehr kann der Darlehensnehmer auch noch nach seinem Ausscheiden aus dem Landesdienst das Darlehen "ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig" zurückzahlen. Die Möglichkeit, die Antragsvoraussetzungen des § 10 Abs. 2 zu erfüllen, entfällt für ihn erst mit der vertragsgemäßen Kündigung des Darlehens durch die Beklagte. Denn nach vertragsgemäßer Kündigung geleistete Rückzahlungen können nicht mehr als vom Darlehensnehmer "ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig" erbracht i.S. des § 10 Abs. 2 angesehen werden.

e) Nach alledem läßt sich nicht sagen, daß die Bestimmung des § 11 Abs. 3 Buchst. a des Vertrages, nach der die Beklagte berechtigt ist, wegen des Ausscheidens des Klägers aus dem Landesdienst den Darlehensrestbetrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zurückzufordern, gegen die guten Sitten (§ 138 BGB) verstößt.

5. Der von der Beklagten mit dem Kläger abgeschlossene Darlehensvertrag ist zwar privatrechtlicher Natur. Gleichwohl ist die Beklagte als Anstalt des öffentlichen Rechts an die Grundrechte, insbesondere an die Freiheitsrechte und den Gleichheitssatz gebunden gewesen. Denn die Grundrechte binden die öffentliche Verwaltung auch dort, wo sie sich zu Erfüllung ihrer öffentlichen Verwaltungsaufgaben (hier der Wohnungsfürsorge) privatrechtlicher Formen bedient (vgl. BGHZ 29, 76, 80; 36, 91, 96; BGH LM Nr. 84 zu Art. 3 GG; Urteile des VI. Zivilsenats vom 20. Mai 1969 - VI ZR 285/67 und vom 23. September 1969 - VI ZR 19/68; Wolff-Bachof Verv Bd. I 9. Aufl. § 23 II b 1 und Bd. III 8. Aufl. § 154 VI d)

Da der Inhalt des Darlehensvertrages im wesentlichen den vom Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen erlassenen Landesbedienstetenwohnungsbaubestimmungen entspricht und der hier erhebliche Wortlaut in allen Fällen, in denen die Förderung eines Familieneigenheims in Rede stand, gleich ist, kann ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 GG nur in einer Verletzung des aus dieser Verfassungsnorm herzuleitenden Rechts auf Gleichbehandlung gefunden werden (vgl. dazu Senatsurteil vom 27. Februar 1964 - III ZR 22/63). Mit dem von der Beklagten zu beachtenden Recht auf Gleichbehandlung wäre es unvereinbar, wenn sie die ihr in § 11 Abs. 3 Buchst. 1 eingeräumte Befugnis, im Falle des Ausscheidens des Bediensteten aus dem Landesdienst die sofortige Rückzahlung des Darlehens verlangen zu können, in vergleichbaren Fällen unterschiedlich ausüben würde (vgl. dazu auch Leibholz/Rinck GG 5. Aufl. Art. 3 Rdn. 4).

Ob die Beklagte, wie die Revision unter Hinweis auf die Fälle der Professoren L., K., O., Preisendanz und Hertz geltend macht, gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung verstieß, als sie am 25. Mai 1966 den Darlehensrestbetrag fristlos kündigte, bedarf jedoch keiner Entscheidung. Die Kündigung muß schon deswegen als vertragswidrig angesehen werden, weil sie ausgesprochen wurde, ohne dem Kläger zuvor Gelegenheit zu geben, das Darlehen seinerseits (vorzeitig) zurückzuzahlen.

6. Wie der Senat in seinem zur Veröffentlichung bestimmten Urteil vom 28. Juni 1977 (III ZR 13/75) ausgesprochen hat, müssen Darlehensgläubiger bei der Ausübung des Kündigungsrechts auf die ihnen bekannten, erkennbaren oder aus der eingegangenen rechtsgeschäftlichen Beziehung zu schließenden Interessen ihrer Schuldner hinlänglich Rücksicht nehmen. Entsprechendes gilt auch, wenn der öffentliche Dienstherr seinem Bediensteten aus Mitteln der Wohnungsfürsorge

ein Darlehen gewährt hat. Die Beklagte mußte insbesondere berücksichtigen, daß ein Beamter, der aus dem Landesdienst zu einem anderen Dienstherrn wechselt und sich am neuen Dienstort um eine andere Wohnung für sich und seine Familie bemühen muß, in beträchtliche Umstellungsschwierigkeiten geraten kann, wenn der bisherige Dienstherr die rechtlichen Möglichkeiten, die ein Vertrag der vorliegenden Art ihm bietet, in einseitiger Verfolgung nur der eigenen Interessen vollständig ausschöpft. Aus dem Gebot der Rücksichtnahme ergab sich hier unter Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben die Pflicht der Beklagten, vor einer fristlosen Kündigung nach § 11 Abs. 3 Buchst. a des Vertrages dem Kläger unter Hinweis auf § 10 Abs. 2 Gelegenheit zu geben, innerhalb einer angemessenen Frist das Restdarlehen freiwillig vorzeitig abzulösen. Ein solcher Hinweis entsprach den - auch von der Beklagten zu beachtenden - Interessen des Klägers, weil dieser nur durch eine freiwillige und vorzeitige, also vor einer Kündigung geleistete Rückzahlung des Darlehens sich von dem langfristigen Besetzungsrecht lösen konnte. Dagegen kam einer erst nach der Kündigung erbrachten Rückzahlung des Darlehens diese befreiende Wirkung nicht zu. Ein solcher Hinweis widersprach auch nicht den berechtigten Interessen des Landes, die die Beklagte wahrzunehmen hat. Das Land war an einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens besonders interessiert. Es hatte für diesen Fall - wie unter Ziff. III 4 c dargelegt - Vergünstigungen gewährt. Diese konnte der Darlehensnehmer auch noch nach seinem Ausscheiden aus dem Landesdienst erhalten; diese Möglichkeit entfiel erst mit der Kündigung des Darlehens durch die Beklagte. Die Befugnis der Beklagten, das Darlehen im Falle des Ausscheidens des Darlehensnehmers aus dem Landesdienst fristlos zu kündigen, würde daher einen ihr nach dem Vertrage nicht zukommenden Strafcharakter erhalten, wenn von ihr ohne den erörterten Hinweis, also ohne "Vorwarnung" des Darlehensnehmers Gebrauch gemacht werden dürfte.

Die Verpflichtung der Beklagten zu dem erörterten Hinweis ergibt sich auch aus der insoweit noch nachwirkenden Fürsorgepflicht des Landes gegenüber seinem früheren Bediensteten. Insofern ist der aus dem Landesdienst ausgeschiedene Beamte nicht mit einem Beamten zu vergleichen, der zu keiner Zeit im Landesdienst gestanden hat. Die Art und Weise der Rückforderung von Wohnungsbauförderungsmitteln gehört zu der Abwicklung des früheren Dienstverhältnisses, die im Einklang mit den beamtenrechtlichen Fürsorgegrundsätzen durchzuführen ist.

7. Zudem ist - von den Vorinstanzen nicht erörtert - auf folgendes hinzuweisen:

Durch Runderlaß vom 27. Dezember 1965 (MBL. NW 1966 S. 181) hat der Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten mitgeteilt, das Land Nordrhein-Westfalen habe mit dem Bund, der Bundesbahn und der Bundespost sowie den Landschaftsverbänden Rheinland und Westfalen-Lippe Gegenseitigkeitsvereinbarungen abgeschlossen, nach deren Bestimmungen die Vertragspartner verpflichtet seien, im Rahmen der Wohnungsfürsorge gewährte Vorteile einem Bediensteten auch dann zu belassen, wenn dieser aus dem Dienst eines Vertragspartners in den Dienst eines anderen Vertragspartners übertrete. Eine entsprechende Vereinbarung sei - lediglich aus technischen Erwägungen (Vielzahl von Fällen) - mit den Gemeinden und Gemeindeverbänden im Lande Nordrhein-Westfalen nicht abgeschlossen worden. In aller Regel sei es bisher gleichwohl möglich gewesen, bei einem Dienstherrnwechsel durch Verhandlungen im Einzelfall zu erreichen, daß die einem Bediensteten im Rahmen der Wohnungsfürsorge gewährten Vorteile belassen wurden. Inzwischen hätten die kommunalen Spitzenverbände im Lande - mit Ausnahme des Städtetages Nordrhein-Westfalen - eine den Gegenseitigkeitsvereinbarungen entsprechende Regelung begrüßt und sich bereit erklärt,

ihren Mitgliedern ein solches Verfahren zu empfehlen. Der Minister hat deshalb angeordnet, mit Wirkung vom 1. Januar 1966 an für den Fall des Übertritts eines Bediensteten des Landes Nordrhein-Westfalen in den Dienst eines Landkreises, eines kreisangehörigen Amtes oder einer kreisangehörigen Gemeinde im Lande Nordrhein-Westfalen von der Geltendmachung von Rechten, die für den Fall des Ausscheidens aus dem Landesdienst vereinbart worden sind, abzusehen. Bei dem Übertritt eines Bediensteten des Landes in den Dienst einer kreisfreien Stadt ist nur dann entsprechend zu verfahren, wenn sich die betreffende kreisfreie Stadt im Einzelfall verpflichtet, bei dem Übertritt eines Bediensteten der Stadt in den Dienst des Landes Nordrhein-Westfalen die im Rahmen der Wohnungsfürsorge gewährten Vorteile zu belassen.

Diese Regelungen rechtfertigen zwar nicht eine - einschränkende - Auslegung der Bestimmung des § 11 Abs. 3 Buchst. a des Darlehensvertrages dahin, daß auch ohne Vereinbarung einer Gegenseitigkeit dem Bediensteten die im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Landes gewährten Vorteile zu belassen sind, wenn er in den Dienst eines anderen Bundeslandes übertritt. Jedoch drängt sich die Frage auf, ob eine allgemeine Übung dahin bestanden hat, einem Landesbediensteten die im Rahmen der Wohnungsfürsorge gewährten Vorteile auch dann zu belassen, wenn er in den Dienst eines anderen Bundeslandes übertrat und im Einzelfall eine Gegenseitigkeitsvereinbarung getroffen werden konnte. Wäre das der Fall gewesen, so hätte die Beklagte vor einer fristlosen Kündigung dem Kläger zumindest nahelegen müssen, sich um eine entsprechende Gegenseitigkeitsverpflichtung des Landes Hessen zu bemühen. Solange sich das nicht innerhalb angemessener Frist als erfolglos erwiesen hatte, wäre sie zu einer fristlosen Kündigung des Darlehens nicht berechtigt gewesen.

Diese - im Zusammenhang mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung bedeutsamen - Fragen bedürfen hier keiner abschließenden Stellungnahme, weil die am 25. Mai 1966 von der Beklagten ausgesprochene fristlose Kündigung schon aus anderen - oben dargelegten - Gründen vertragswidrig gewesen ist.

8. Da die Beklagte, wie keiner weiteren Darlegung bedarf, mit der fristlosen Kündigung schuldhaft gegen das aus dem Darlehensvertrag folgende Gebot der Rücksichtnahme verstoßen hat, kann der Kläger von der Beklagten verlangen, so gestellt zu werden, wie er stehen würde, wenn sich die Beklagte vertragsgemäß verhalten hätte.

Hätte die Beklagte dem Kläger unter Hinweis auf § 10 Abs. 2 des Vertrages mitgeteilt, sie erwäge, wegen seines Ausscheidens aus dem Landesdienst den Darlehensrestbetrag fristlos zu kündigen, falls er nicht innerhalb angemessener Frist das Darlehen freiwillig vorzeitig zurückzahle, dann würde der Kläger den Darlehensrestbetrag sofort zurückgezahlt haben. Zu dieser Annahme bedarf es keiner weiteren tatrichterlichen Feststellungen. Da der Kläger auf die fristlose Kündigung der Beklagten hin das Restdarlehen sofort zurückgezahlt hat, kann es als sicher angesehen werden, daß er sich bei einer entsprechenden "Vorwarnung" der Beklagten nicht anders verhalten hätte.

Demnach ist der Kläger so zu behandeln, als habe er am 6. Juni 1966 den Darlehensrestbetrag von 23 750 DM ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig zurückgezahlt. Die Beklagte ist daher auf den Antrag vom 10. Juni 1966 verpflichtet gewesen, gemäß § 10 Abs. 2 des Vertrages die Zweckbindung für die geförderte Wohnung aufzuheben, auf das Besetzungsrecht zu verzichten und die Löschungsbewilligung für die zur Sicherung des Besetzungsrechts bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu erteilen.

Somit erweisen sich die Feststellungsklage und die Zwischenfeststellungsklage als begründet.

9. Bei dieser Sachlage braucht auf die Frage, ob die Vertragsbestimmung des § 11 Abs. 3 Buchst. a gegen die Grundrechte der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) oder der Freiheit von Wissenschaft, Forschung und Lehre (Art. 5 Abs. 3 GG) verstößt, nicht mehr eingegangen zu werden.

10. Da die Beklagte unterlegen ist, hat sie die Kosten des gesamten Rechtsstreits zu tragen (§§ 97, 91 ZPO). Hiervon auszunehmen sind jedoch die durch die Anrufung der

Verwaltungsgerichte Düsseldorf und Köln entstandenen Mehrkosten; diese fallen dem Kläger zur Last (entspr. § 281 Abs. 3 /früher § 276 Abs. 3 ZPO; vgl. BVerwGE 25, 299, 305). Weiter sind dem Kläger die Kosten der Verfahren vor dem Obergerverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen und dem Bundesverwaltungsgericht aufzuerlegen (vgl. BGHZ 12, 53, 70/1; BGH NJW 1959, 2304, 2307; 1964, 497/8).

Krohn

Dr. Tidow

Dr. Peetz

Lohmann

Kröner