

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

0401 081

GVG § 13; Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen vom 24. August 1965 - Wohnungsbindungsgesetz 1965 - WoBindG - (BGBl I S. 945) - idF des Gesetzes vom 1. August 1968 (BGBl I S. 889) § 25 Abs. 1, 3

- a) Für den Anspruch auf zusätzliche Leistungen nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 ist der ordentliche Rechtsweg gegeben (im Anschluß an BVerwG DÖV 1972, 382).
- b) Unter den Voraussetzungen des § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 kann der frühere Gläubiger des öffentlichen Baudarlehens von dem Verfügungsberechtigten auch dann zusätzliche Leistungen verlangen, wenn dieser das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt hat.

BGH, Urt. v. 25. Oktober 1973 - III ZR 108/72 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 108/72

URTEIL

Verkündet am
25. Oktober 1973
S c h o r m ,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Heinz S c h [REDACTED] , E [REDACTED] , I [REDACTED] straße [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die S t a d t E [REDACTED] , vertreten durch den Rat
der Stadt,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 25. Oktober 1973
durch den Vorsitzenden Richter Hubert Meyer sowie die
Richter Dr. Beyer, Gähtgens, Keßler und Dr. Krohn

für R e c h t erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil
des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm
vom 30. Juni 1972 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten des Revisions-
rechtszuges, an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte errichtete im Jahre 1951 in E [REDACTED]
ein Miethaus mit 7 Wohnungen. Hierfür erhielt er von
der Klägerin aufgrund Bewilligungsbescheides vom
18. April 1951 ein hypothekarisch gesichertes Darlehen
in Höhe von 50.000 DM aus Mitteln des Landes Nordrhein-
Westfalen. In Ziffer III des Bescheides wurde der Be-
klagte darauf hingewiesen, daß er die anhand seiner
Wirtschaftlichkeitsberechnung von der Klägerin auf
1,10 DM je qm im Monat festgesetzte Durchschnittsmiete
nur mit Genehmigung der Preisbehörde und nach vorheri-
ger Zustimmung der Bewilligungsbehörde erhöhen dürfe.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Durch notarielle Urkunde vom 9. Mai 1951 unterwarf sich der Beklagte wegen aller Ansprüche aus dem Darlehen einschließlich Zinsen und Nebenleistungen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Im Jahre 1968 stellte die Klägerin fest, daß der Beklagte inzwischen Mieten erhob, welche die festgesetzte Durchschnittsmiete mit den zulässigen Umlagen überschritten. Sie teilte ihm mit Schreiben vom 18. Juni 1968 mit, daß er hierzu einer behördlichen Genehmigung bedürfe. Daraufhin zahlte der Beklagte am 23. Dezember 1968 das restliche Darlehen vorzeitig zurück. Die Klägerin machte ihn mit Schreiben vom 23. Januar 1969 darauf aufmerksam, daß die Mietpreisbindung trotz freiwilliger Ablösung des öffentlichen Darlehens gemäß den §§ 15 und 16 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen vom 24. August 1965 - Wohnungsbindungsgesetz 1965 - WoBindG - (BGBl I S. 945) idF vom 1. August 1968 (BGBl I S. 889) fortbestehe.

Der Kläger reichte nunmehr eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung ein und machte geltend, nach Errichtung des Miethauses wertsteigernde Investitionen im Betrage von 103.200,35 DM vorgenommen zu haben. Mit Schreiben vom 15. Juli 1970 erteilte die Klägerin nachträglich ihre Zustimmung zu den Wertverbesserungen sowie Ausbauten und erkannte deren Kosten in Höhe von 52.587,71 DM mit der Maßgabe an, daß sie mit Wirkung ab 1. Juni 1969 der Berechnung der Kostenmiete zugrundegelegt werden dürften. Zugleich berechnete die Klägerin die zulässige monatliche Durchschnittsmiete für die Zeit

vom 1. Januar 1968 bis 23. Dezember 1968 mit 1,81 DM pro qm, vom 24. Dezember 1968 bis 31. Mai 1969 mit 2,06 DM je qm und ab 1. Juni 1969 mit 2,62 DM je qm. Sie forderte den Beklagten ferner auf, die für diese Zeiträume erhobenen Mieten von monatlich 3,20 DM bis 3,30 DM pro qm rückwirkend ab 1. Januar 1968 auf die oben angegebene preisrechtlich zulässige Höhe herabzusetzen und die Rückerstattung der überzahlten Beträge nachzuweisen. Der Beklagte kam diesem, in der Folge mehrfach wiederholten Verlangen der Klägerin nicht nach.

Mit der Klage begehrt die Klägerin von dem Beklagten wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbindung gemäß § 25 Abs. 1 WoBindG für die Zeit vom 1. Januar 1968 bis 30. Juni 1971 zusätzliche Leistungen in Höhe von 2 % des ursprünglichen Darlehensbetrages.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 3.500 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Der Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Revision verfolgt er seinen Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den Klageanspruch für eine privatrechtliche Forderung und deshalb den Rechts-

weg zu den ordentlichen Gerichten für gegeben. Dieser Ansicht, die auch das Bundesverwaltungsgericht (DÖV 1972, 382) vertritt, ist zuzustimmen.

1. Die zusätzlichen Leistungen, die § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 als Sanktionsmaßnahme bei Verstößen gegen bestimmte gesetzliche Verpflichtungen nach dem Wohnungsbindinggesetz vorsieht, stellen sogenannte "Strafzinsen" dar (vgl. Begründung zu Art. II § 26 des Entwurfs eines Wohnungsbauänderungsgesetzes, Verhandlungen des Deutschen Bundestags, Band 95, Drucksache IV/2891, S. 33). Sie sind mit der bürgerlich-rechtlichen Vertragsstrafe vergleichbar, indes ergibt sich die Leistungspflicht nicht aus den im Darlehensvertrag getroffenen Vereinbarungen, sondern unmittelbar aus dem Gesetz (BVerwG aaO). § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 ergänzt den Darlehensvertrag. Daher ist der Anspruch auf zusätzliche Leistungen - ebenso wie die sonstigen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag - dem bürgerlichen Recht zuzuordnen (BVerwG aaO; OVG Münster, Deutsche Wohnungswirtschaft = DWV 1972, 134; OVG Bremen, Wohnungswirtschafts- und Mietrecht = WuM 1969, 115; VerwG Bremen WuM 1969, 114; VerwG Gelsenkirchen WuM 1969, 82; Bormann/Schade/Schubart, Der Wirtschaftskommentator Teil D IV 4 1968 WoBindG § 25 Anm. 1; Bellinger ZMR 1971, 69, 77; aa Hess VGH BBauBl. 1970, 523; Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Teilband III WoBindG 24. Lieferung November 1970 § 25 Anm. 2 S. 3 ff im Gegensatz zur Erstbearbeitung; G. Bauer, Gemeinnütziges Wohnungswesen 1968, 73, 75; Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau, Rundschreiben vom 17. November 1966, BBauBl 1966, 574).

2. Dafür spricht bereits der Wortlaut des § 25 Abs. 1 WoBindG 1965. In der Formulierung, daß der Gläubiger des öffentlichen Baudarlelehens "neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen" zusätzliche Leistungen verlangen kann, kommt die privatrechtliche Natur der Sanktionsmaßnahme zum Ausdruck.

Für eine zivilrechtliche Ausgestaltung läßt sich ferner die Entstehungsgeschichte der Vorschrift des § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 anführen. Die Bestimmung ist - wie auch in der Begründung zur Regierungsvorlage (aaO Drucksache IV/2891 S. 33) hervorgehoben wird - weitgehend dem § 4 WoBindG 1960 nachgebildet, der eindeutig privatrechtliche Regelungen traf. Der Gesetzgeber wollte mit der - die Darlehensverträge ergänzenden - Vorschrift des § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 eine Lücke schließen, die sich daraus ergab, daß bei der Darlehensgewährung meist keine Vertragsstrafen für Zuwiderhandlungen gegen die gesetzlichen Verpflichtungen vereinbart wurden (aaO Drucksache IV/2891 S. 33).

3. a) Die privatrechtliche Natur des Anspruchs auf zusätzliche Leistungen fügt sich auch in den systematischen Zusammenhang der Vorschriften über die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus ein. Die öffentliche Hand kann ihre Aufgaben, vor allem auf dem Gebiet der Daseinsvorsorge, nicht nur durch Ausübung hoheitlicher Gewalt erfüllen, sondern sich auch der Möglichkeiten des bürgerlichen Rechts bedienen. Das führt bei Subventionen der öffentlichen Hand vielfach zu einem zweistufigen Verfahren: Das Bewilligungsverfahren ist dem öffentlichen Recht unterworfen, während die diesen Verwaltungsakt vollziehende Gewährung der Subvention - häufig

in Form von Darlehen - privatrechtlich ausgestaltet sein kann (BGHZ 40, 206, 210; 52, 155, 159 ff; 57, 130, 131, 135 m.w.N.). Wie der Senat bereits ausgesprochen hat (vgl. MDR 1972, 308 = WM 1972, 477), wird auch die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus in zwei Stufen durchgeführt. Die öffentlichen Mittel werden durch einen als Verwaltungsakt zu qualifizierenden Bescheid bewilligt (erste Stufe). Dagegen gehört der in Vollzug des Bewilligungsbescheides abgeschlossene Darlehensvertrag dem bürgerlichen Recht an. Soweit es um Ansprüche aus dem Darlehensvertrag geht, sind daher die Rechtsbeziehungen der Parteien nach bürgerlichem Recht zu beurteilen mit der Folge, daß der ordentliche Rechtsweg für solche Ansprüche eröffnet ist (§ 102 Abs. 2 des II. Wohnungsbaugesetzes idF v. 1. September 1965 (BGBl I 1618)). Der Gesetzgeber hat in § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 den Anspruch auf zusätzliche Leistungen, wie oben unter 1 und 2 ausgeführt, als eine im Darlehensvertrag wurzelnde Verpflichtung geregelt. Die Forderung ist also der zweiten Stufe der Wohnungsbauförderung und damit dem bürgerlichen Recht zuzuordnen.

b) Dem kann nicht mit Erfolg entgegengehalten werden, die in § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 genannten gesetzlichen Verpflichtungen, deren Verletzung durch die Auferlegung von "Strafzinsen" geahndet werden soll, hätten öffentlich-rechtlichen Charakter; es sei aber systemwidrig, Verstößen gegen Bindungen öffentlich-rechtlicher Art mit privatrechtlichen Sanktionen zu begegnen. Bei einer solchen Betrachtungsweise wird verkannt, daß es im Ermessen des Gesetzgebers stand, mit welchen Mitteln er die Einhaltung der im Wohnungs-

bindungsgesetz normierten öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen sichern wollte. Er konnte daher wählen, ob er die Forderung auf die zusätzlichen Leistungen dem Privatrecht oder dem öffentlichen Recht unterstellen wollte. An seine Entscheidung für die privatrechtliche Lösung sind die Gerichte gebunden.

II.

Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, daß die Klägerin von dem Beklagten gemäß §§ 25 Abs. 1, 8 Abs. 1 WoBindG 1965 die Entrichtung zusätzlicher Leistungen verlangen kann, weil dieser in der Zeit vom 1. Januar 1968 bis zum 30. Juni 1971 schuldhaft gegen die Mietpreisbindung verstoßen hat. Die Ausführungen des Oberlandesgerichts zur Höhe dieser Leistungen lassen jedoch nicht erkennen, daß es alle für die Bemessung wesentlichen Umstände berücksichtigt hat.

Die von dem Beklagten vermieteten öffentlich geförderten Wohnungen unterliegen der Mietpreisbindung nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 (vgl. dessen §§ 1 und 8 Abs. 5). Der Beklagte hat diese nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnungen durch Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes geschaffen. Für das Bauvorhaben waren öffentliche Mittel eingesetzt, die zur Förderung des Baus von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt waren (§ 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 idF v. 25. August 1953 - I. WoBauG BGBl I 1047). Nach dem Bewilligungsbescheid vom 18. April 1951 erhielt der

Beklagte das Wiederaufbaudarlehen aus Landesmitteln nach Maßgabe der "Bestimmungen über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WaB)" des Ministers für Wiederaufbau vom 27. Januar 1951 (MinBl. NRW Ausgabe A und B 1951, 222). Nach Abschnitt A I 4 dieser Bestimmungen war u.a. Voraussetzung für die Darlehensbewilligung, daß die geförderten Wohnungen nach ihrer Größe, Art und Ausstattung für breite Schichten des Volkes bestimmt waren.

Entgegen der Ansicht der Revision wurde das Darlehen nicht - auch nicht zum Teil - aus Lastenausgleichsmitteln gewährt; vielmehr hat die Klägerin dem Beklagten lediglich zugesagt, unter bestimmten Voraussetzungen auf die auf dem Baugrundstück lastende Umstellungsgrundschuld zu verzichten. Die dem Beklagten gewährte Grundsteuervergünstigung fällt zwar nicht unter den Begriff der öffentlichen Mittel (§ 3 Abs. 2 lit d I. WoBauG), wie die Revision mit Recht ausführt. Das ändert indes nichts daran, daß dem Beklagten in Form des Wiederaufbaudarlehens öffentliche Mittel zugeflossen sind.

III.

1. Trotz freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens am 23. Dezember 1968 blieb die Mietpreisbindung für die von dem Beklagten vermieteten Sozialwohnungen bestehen; sie endet erst am 31. Dezember 1973 (§ 16 Abs. 1 Satz 1 WoBindG 1965 idF v. 1. August 1968 - BGBl I 889 -; § 16 Abs. 5 WoBindG 1965 idF des Art. III

§ 1 Nr. 8 lit b des am 1. Januar 1972 in Kraft getretenen Gesetzes zur Durchführung des langfristigen Wohnungsbauprogramms - Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 - WoBauÄndG -, BGBl 1971 I 1993, 1999).

2. a) Mit Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die zusätzlichen Leistungen nach § 25 WoBindG 1965 auch für den Zeitraum gefordert werden können, während dessen die Mietpreisbindung trotz Tilgung des Darlehens gemäß § 16 Abs. 1 WoBindG 1965 noch für eine Übergangszeit weitergilt. Nach dem Gesetzeswortlaut sind die zusätzlichen Leistungen "für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft" gegen die Vorschrift des § 8 Abs. 1 WoBindG 1965 verstoßen hat, zu entrichten. Die Zuwiderhandlung gegen die Mietpreisbindung ist aber, wie unten näher dargelegt wird, auch während des Zeitraums begangen, in dem der Beklagte trotz Ablösung der öffentlichen Mittel gemäß §§ 8 Abs. 1, 16 Abs. 1 Satz 1 WoBindG 1965 nur die Kostenmiete erheben durfte, diese jedoch überschritt. Diese Auslegung wird allein dem Sinn und Zweck des § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 gerecht. Denn es besteht ein Bedürfnis, das Sanktionsmittel der "Strafzinsen" auch noch für den Bindungszeitraum des § 16 Abs. 1 Satz 1 WoBindG 1965 anwenden zu können, um auf diese Weise auf die Einhaltung der Mietpreisbindung hinzuwirken und Verstöße zu ahnden. Der Gesetzgeber ließ sich bei der Schaffung dieser Vorschrift von der Erwägung leiten, den Bestand an Sozialwohnungen möglichst zu erhalten (Schriftlicher Bericht des Ausschusses für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung zu §§ 15 und 16

WoBindG 1965 aaO, zu Drucksache IV/3634 S. 11). Er wollte verhindern, daß die Eigentümer öffentlich geförderter Wohnungen von der Möglichkeit, sich von den Bindungen sofort durch vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel zu befreien, in einem nicht erwünschten Umfange Gebrauch machten. Damit wollte er der Gefahr begegnen, daß gerade die mietbilligsten älteren Sozialwohnungen, bei denen eine vorzeitige Rückzahlung der verhältnismäßig niedrigen öffentlichen Baudarlehen leichter möglich ist, in größerem Ausmaß bindungsfrei würden und für die Unterbringung wohnberechtigter Wohnungssuchender nicht mehr zur Verfügung stünden (vgl. Begründung zu § 16 WoBindG 1965 aaO Drucksache IV/2891, S. 31 f).

Zudem bleibt der Verfügungsberechtigte auch nach Ablösung des Darlehens grundsätzlich im Genuß der Vorteile, die ihm durch die öffentliche Subventionierung seines Bauvorhabens zugeflossen sind. Es ist daher durchaus sachgerecht, daß er in Ansehung des geförderten Wohnraums weiterhin öffentlichen Bindungen und zu ihrer Durchsetzung den Sanktionsmöglichkeiten des § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 unterliegt.

b) Gegen diese Auffassung über den zeitlichen Anwendungsbereich des § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 bestehen auch keine rechtsdogmatischen Bedenken. Wie bereits oben ausgeführt (unter I 1 und 3 a), ergänzt die Vorschrift den Darlehensvertrag. Sie begründet unter bestimmten Voraussetzungen eine gesetzliche Zahlungspflicht, welche die vertragliche Hauptpflicht zur Rückerstattung des Darlehens unter Umständen zeitlich überdauert.

Aus der Regelung des § 16 Abs. 1 S. 1 WoBindG 1965, wonach trotz Rückzahlung der öffentlichen Mittel die Wohnung noch für einen bestimmten Zeitraum als öffentlich gefördert "gilt", ist zu folgern, daß zur Erhaltung der Sanktionsmöglichkeit des § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 auch der Fortbestand des Darlehens für diese Zeitspanne fingiert wird.

c) Dieser Betrachtungsweise widerspricht es nicht, daß § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 den Anspruch auf zusätzliche Leistungen dem "Gläubiger" des öffentlichen Baudarlehens einräumt. Damit ist der frühere Darlehensgeber gemeint. Dazu steht auch nicht im Gegensatz, daß in § 25 Abs. 2 WoBindG 1965, der die fristlose Kündigung des Darlehens regelt, der Begriff Gläubiger in einem engeren Sinne gebraucht ist als in Abs. 1 der Bestimmung. Wenn dem Darlehensgeber die Befugnis eingeräumt ist, "neben" den Darlehenszinsen zusätzliche Leistungen zu fordern, so bedeutet das nicht, daß der letztgenannte Anspruch nur solange bestünde, als auch noch laufende Zinsen zu entrichten sind. Das Gesetz bringt damit vielmehr zum Ausdruck, daß die zusätzlichen Leistungen außer den Zinsen zu zahlen sind und nicht etwa an ihre Stelle treten.

d) Allerdings vertrat der Regierungsentwurf zu der Bußgeldvorschrift des § 26 WoBindG 1965 (im Entwurf § 25) den Standpunkt, die Möglichkeit, Geldbußen festzusetzen, erscheine insbesondere auch notwendig, "weil die Befugnis, Strafzinsen zu erheben oder das öffentliche Baudarlehen zu kündigen, dann nicht mehr ausgeschöpft werden könne, wenn das Baudarlehen zurückgezahlt

sei" (aaO Drucksache IV/2891 S. 33). Diese Ansicht, die vom Vorrang der Geldbuße vor den sonstigen Sanktionsmaßnahmen (zusätzliche Leistungen, fristlose Kündigung des Darlehens) ausging, hat sich indes im weiteren Gesetzgebungsverfahren nicht durchgesetzt. Vielmehr wird in dem erwähnten Ausschlußbericht (aaO, zu Drucksache IV/3634 S. 12) hervorgehoben, die Ahndung der Verstöße gegen die gesetzlichen Verpflichtungen als Ordnungswidrigkeit durch eine Geldbuße solle nur das äußerste Mittel sein. In erster Linie kämen jedoch als Sanktionen die Auferlegung von Strafzinsen, erforderlichenfalls die Kündigung oder Entziehung der Mittel in Betracht. Dem trug der Ausschuß durch eine Umstellung in der Reihenfolge der Vorschriften Rechnung. Entsprechend diesem Vorschlag wurde bei der Verabschiedung des Gesetzes der heutige § 25 WoBindG der Bußgeldvorschrift des § 26 vorangestellt. Es kann daher keine Rede davon sein, daß die Bundesregierung mit ihrer Meinung durchgedrungen wäre.

e) Gegen diese Auslegung spricht auch nicht, daß danach wegen desselben Preisverstoßes zwei Sanktionen gegen den Vermieter verhängt werden können, nämlich zusätzliche Leistungen nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 und außerdem eine Geldbuße gemäß § 26 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes. Eine solche zweifache Ahndung hat der Gesetzgeber bewußt vorgesehen. Sie verstößt insbesondere nicht gegen das verfassungsrechtliche Verbot der Doppelbestrafung (Art. 103 Abs. 3 GG). Dieser Grundsatz gilt zwar auch für das Bußgeldverfahren. Die zusätzlichen Leistungen stellen aber keine Sanktionsmaßnahme auf dem Gebiet des Strafrechts oder Verwaltungsunrechts dar.

f) Der Senat folgt damit im Ergebnis der in der Rechtsprechung und im Schrifttum überwiegend- wenn auch mit teils abweichenden Begründungen - vertretenen Auffassung, daß zusätzliche Leistungen nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 auch für den Bindungszeitraum des § 16 dieses Gesetzes gefordert werden können (HessVGH aaO; LG Essen, 9. Zivilkammer, WuM 1970, 65; Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO § 25 WoBindG Anm. 2 S. 2 oben; Bormann/Schade/Schubart aaO WoBindG Stand 1972 4. Ergänzungslieferung § 25 Anm. 1; Storz, Das Mietpreisrecht für den sozialen Wohnungsbau, 1970, S. 42 f; G. Bauer aaO S. 76; Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau, Rundschreiben vom 17. November 1966 aaO; aa soweit ersichtlich nur LG Essen, 3. Zivilkammer, MDR 1971, 493).

IV.

Der Beklagte durfte für den angegebenen Zeitraum von seinen Mietern höchstens die Kostenmiete fordern (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WoBindG 1965).

1. Die Kostenmiete war aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln. Das ergibt sich für den Zeitraum vom 1. Januar 1968 bis zum 31. Juli 1968 aus § 8 Abs. 1 Satz 2 WoBindG 1965 idF v. 24. August 1965 (BGBI I 945, 954) und für die Zeit vom 1. August 1968 bis zum 30. Juni 1971 aus §§ 8 Abs. 1 Satz 2 und 8 a Abs. 1 Satz 1 WoBindG 1965 idF v. 1. August 1968 BGBI I 889). Der Beklagte nahm die am 29. März 1969 erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Maßgabe der Zweiten Berechnungsverordnung vom 1. August 1963 idF v. 20. De-

zember 1967 (II. BV) - BGBl I 1298 - vgl. § 28 Abs. 2 lit a WoBindG 1965 idF v. 24. August 1965, ebenso idF v. 1. August 1968; siehe dazu Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht Teilband IV 22. Lieferung II. BV Einleitung (Ergänzung) - Stand 1.10.69 - S. 7 f) vor. Diese Fassung der II. BV legte auch die Klägerin ihren Berechnungen der Kostenmiete im Bescheid vom 15. Juli 1970 zugrunde. Durch die Neufassung des II. BV vom 14. Dezember 1970 (BGBl I S. 1682) sind zwar mit Wirkung vom 1. Januar 1971 (vgl. § 50 II. BV) die anrechnungsfähigen Verwaltungskosten je Wohnung von 85,- DM auf 100,- DM jährlich und für Garagen von 15,- DM auf 20,- DM je Garagenplatz jährlich angehoben worden (§ 26 Abs. 2, 3 II. BV). Die sich daraus ergebende Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete ist jedoch derart geringfügig, daß sie nicht ins Gewicht fällt und außer Betracht bleiben kann.

2. Der Beklagte hat sich in den Vorinstanzen nur insoweit gegen die von der Klägerin erstellte Berechnung der Durchschnittsmiete (§ 8 a S. 1 WoBindG 1965 idF v. 1. August 1968) gewandt, als die Klägerin seine wertverbessernden Aufwendungen nicht in der geltend gemachten Höhe von 103.200,35 DM, sondern lediglich in Höhe von 52.587,71 DM berücksichtigt hat. Auch die Revision erhebt nur insoweit Einwendungen gegen die Berechnung der preisrechtlich zulässigen Miete.

Für die Zeit bis zum 31. Juli 1968 bedurfte die Kostenmiete, wenn sie - wie hier - die bis zur Mietpreisfreigabe preisrechtlich zulässige Miete um mehr

als 0,30 DM je qm überschritt, gemäß § 29 Abs. 1 Nr. 2 WoBindG 1965 idF v. 24. August 1965 der Genehmigung der zuständigen Stelle (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO § 8 WoBindG 23. Lieferung Anm. 2 Abs. 2). Diese Bestimmung war nach § 33 WoBindG 1965 idF v. 24. August 1965 bis zu dem genannten Zeitpunkt für das Gebiet der Stadt E[REDACTED] anwendbar, da dort die Mietpreisfreigabe schon zum 1. Juli 1965 erfolgt war (Verordnung vom 15. Juni 1965 - GVBl NRW 163). Auch die Klägerin ging in ihrem Bescheid vom 15. Juni 1970 davon aus, daß eine derartige - von dem Beklagten nicht eingeholte - Genehmigung erforderlich war.

Für die Folgezeit war zwar, wie der Revision im Ergebnis zuzugeben ist, zur Erhebung der Kostenmiete als solcher eine preisrechtliche Genehmigung grundsätzlich nicht erforderlich, da § 29 WoBindG 1965 idF v. 24. August 1965 durch Art. I Nr. 10 WoBauÄndG 1968 mit Wirkung vom 1. August 1968 aufgehoben ist (Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO WoBindG 23. Ergänzungslieferung § 8 Anm. 2, § 8 a Anm. 2; Bormann/Schade/Schubart aaO WoBindG 1965 Stand 1970 4. Ergänzungslieferung § 8 a Anm. 6; Storz aaO S. 12 unten, 13). Der Gesetzgeber hat es dem Vermieter für den Regelfall überlassen, die Kostenmiete selbstverantwortlich zu ermitteln (Bormann/Schade/Schubart aaO § 8 a Anm. 2; Storz aaO S. 51 oben).

3. Indes bestand hier, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, ausnahmsweise eine Genehmigungspflicht. Der Beklagte durfte die Kosten nachträglicher wertverbessernder Baumaßnahmen, da sie nicht aufgrund

einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung vorgenommen wurden, nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle in der Wirtschaftlichkeitsberechnung in Ansatz bringen (§ 11 Abs. 4 Satz 4 II. BV vom 1. August 1963 idF v. 20. Dezember 1967). Die Bewilligungsstelle hat jedoch, wie das Oberlandesgericht mit Recht ausgeführt hat, ihre Zustimmung nur bezüglich eines Betrages von 52.587,71 DM erteilt. Die Würdigung des Bescheides vom 15. Juli 1970 durch das Berufungsgericht ist insoweit entgegen der Ansicht der Revision nicht zu beanstanden. Der Senat kann den Bescheid als Verwaltungsakt frei auslegen. Die darin enthaltene Formulierung, die "erforderliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde zur Durchführung der Wertverbesserungen und Ausbauten wird hiermit nachträglich erteilt", darf nicht isoliert betrachtet, sondern muß im Zusammenhang mit dem vorhergehenden Satz gesehen werden. Dort heißt es jedoch unmißverständlich, daß nur der Betrag von 52.587,71 DM berücksichtigt werden könne. Daraus ergibt sich eindeutig, daß die Zustimmung nur in Höhe dieser Aufwendungen erteilt, im übrigen aber verweigert worden ist.

An die teilweise Versagung der Zustimmung sind die ordentlichen Gerichte kraft der Tatbestandswirkung dieses Verwaltungsaktes gebunden (so zutreffend Storz aaO S. 39 f, 126). Das Berufungsgericht mußte daher den Bescheid, selbst wenn es ihn für fehlerhaft hielt (Nichtigkeit kommt nicht in Betracht), hinnehmen.

4. a) Dem Oberlandesgericht ist ferner darin zuzustimmen, daß der Beklagte fahrlässig dem § 8 Abs. 1 WoBindG 1965 zuwiderhandelte. Es hat zutreffend darauf

hingewiesen, daß der Beklagte sich bei einer Erhöhung der Miete über die früher festgesetzten Beträge hinaus über die preisrechtliche Zulässigkeit einer solchen Maßnahme hätte vergewissern müssen. Auch die Ansicht des Oberlandesgerichts, der Beklagte hätte schon aufgrund einer Einsichtnahme in den Bewilligungsbescheid vom 18. April 1951 (Abschnitt A III Satz 3) zu der Auffassung gelangen können und müssen, daß ihm eine Mieterhöhung nicht ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde gestattet sei, läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen.

b) Die Revision will demgegenüber ein Verschulden des Beklagten mit folgenden Erwägungen verneinen: Der Beklagte habe mit Schreiben vom 1. Oktober 1961 der Klägerin angeboten, das Landesdarlehen vorzeitig teilweise abzulösen, falls sie alsdann eine Wohnung von der Wohnraumbewirtschaftung freistelle. Das habe die Klägerin jedoch mit Schreiben vom 16. Oktober 1961 mit der Begründung abgelehnt, eine derartige Aufhebung der Bewirtschaftung komme erst in Betracht, wenn der Beklagte das Darlehen für sämtliche geförderten Wohnungen getilgt habe. Der Beklagte habe hieraus den irrigen Schluß gezogen, daß nach vollständiger Rückzahlung des Darlehens die Wohnungen nicht mehr der Preisbindung unterworfen seien.

Diese Ausführungen sind jedoch nicht geeignet, den Vorwurf der Fahrlässigkeit zu entkräften. Zunächst durfte der Beklagte aus einer im Jahre 1961 erteilten Auskunft über die Wohnraumbewirtschaftung nicht ohne weiteres Rückschlüsse auf die Frage der Mietpreisbindung

im Jahre 1968, als er die öffentlichen Mittel schließlich ablöste, ziehen. Vor allem aber hatte er unstreitig bereits vor der Rückzahlung des Darlehens am 23. Dezember 1968 preisrechtlich unzulässige Mieten erhoben. Deshalb wies ihn die Klägerin mit Schreiben vom 18. Juni 1968 darauf hin, daß er zur Einhaltung der Mietpreisbindung verpflichtet sei und die von ihm vorgenommenen Mieterhöhungen einer preisrechtlichen Genehmigung gemäß (dem damals noch in Kraft gewesenen) § 29 WoBindG 1965 idF v. 24. August 1965 bedürften. Zudem teilte die Klägerin dem Beklagten unter dem 23. Januar 1969 mit, daß trotz vorzeitiger Ablösung der öffentlichen Mittel die Mietpreisbindung nach Maßgabe der §§ 15, 16 WoBindG 1965 fortbestehe.

V.

1. Das Berufungsgericht hält zusätzliche Leistungen in Höhe von 3.500 DM nicht für unbillig im Sinne des § 25 Abs. 3 WoBindG 1965. Diese Auffassung wird von der Revision im Ergebnis mit Erfolg angegriffen.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die mit § 343 BGB vergleichbare Vorschrift der zuständigen Stelle einen Ermessensspielraum gewährt (so Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO § 25 WoBindG Anm. 6; Storz aaO S. 44 unten) oder das Wort "unbillig" einen unbestimmten Rechtsbegriff bezeichnet. Für eine Ermessensvorschrift könnten die Erwägungen sprechen, die der Gemeinsame Senat der Obersten Gerichtshöfe des Bundes in seinem Beschluß vom 19. Oktober 1971 (NJW 1972, 1411) zu der ähnlich strukturierten Vorschrift des § 131 Abs. 1 Satz 1 AO angestellt

hat. Andererseits wird vielfach angenommen, daß durch das Wort "unbillig" ein unbestimmter Rechtsbegriff ausgedrückt wird (z.B. Wolff, VerwR I 8. Aufl., § 31 I c, S. 178 f). Diese Frage braucht jedoch nicht weiter vertieft zu werden, da sie für die Entscheidung des Rechtsstreits nicht erheblich ist. Denn die Ausführungen des Berufungsgerichts halten weder unter dem Gesichtspunkt der Kontrolle verwaltungsbehördlichen Ermessens noch als Anwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand.

2. Bei der Billigkeitsprüfung nach § 25 Abs. 3 WoBindG 1965 ist auf die Verhältnisse des Einzelfalles, namentlich auf die Bedeutung des Verstoßes, abzustellen. In diesem Zusammenhang verdient der Umstand Beachtung, daß der Beklagte die wertsteigernden Investitionen nach seinen Angaben schon in den Jahren 1960/61 vornahm. Daher wäre ihm bei rechtzeitiger Antragstellung die Genehmigung nach § 11 Abs. 4 II. BV bereits zu einem früheren Zeitpunkt erteilt worden. Das hätte sich für den gesamten hier interessierenden Zeitraum ausgewirkt und zu einer Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete um etwa 0,56 DM je qm im Monat geführt. Diesem für das Ausmaß des Verschuldens bedeutsamen Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht nicht erkennbar Rechnung getragen. Daher ist nicht auszuschließen, daß ihm ein Rechtsfehler unterlaufen ist, der die Bemessung der Höhe der zusätzlichen Leistungen zum Nachteil des Beklagten beeinflußt haben kann, auch wenn das Oberlandesgericht der Klägerin nur 2 % der ursprünglichen Darlehenssumme zugesprochen hat. Die im Rahmen des § 25 Abs. 3 WoBindG 1965 gebotene Abwägung der Umstände des Einzelfalles ist allein

dem Tatrichter vorbehalten und kann von dem Revisionsgericht nur auf Rechtsfehler hin überprüft werden.

Das angefochtene Urteil kann daher mit der bisherigen Begründung nicht aufrecht erhalten werden. Die Sache ist zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es unter Beachtung der dargelegten rechtlichen Gesichtspunkte erneut darüber befindet, inwieweit die Geltendmachung zusätzlicher Leistungen unbillig ist.

Meyer

Dr. Beyer

Gähtgens

Keßler

Dr. Krohn