

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 108/89

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

der Eheleute Dr. jur. Klaus und Dr. med. Luise P [REDACTED],
M [REDACTED] 24, W [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

die W [REDACTED] des Landes Nordrhein-
Westfalen, Öffentlich-rechtliche Grundkreditanstalt,
Organ der staatlichen Wohnungspolitik, vertreten durch den
Vorstand, K [REDACTED]-A [REDACTED]-Platz 1, D [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

WII

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch
die Richter Kröner, Dr. Halstenberg, Dr. Werp, Dr. Rinne und
Dr. Wurm
am 21. Dezember 1989
gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO

beschlossen:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil
des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Hamm vom 9. Februar 1989 - 22 U 218/88 -
wird nicht angenommen.

Die Kläger tragen die Kosten des Revisions-
verfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 207.360 DM

G r ü n d e :

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision bietet auch im Ergebnis keine Aussicht auf Erfolg.

1. Die von der Revision erhobenen Rügen richten sich der Sache nach hauptsächlich gegen die dem Darlehensvertrag zugrunde liegende gesetzliche Regelung in Verbindung mit den einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen. Sie betreffen damit überwiegend das durch den Bewilligungsbescheid vom 9. Oktober 1972 begründete öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnis der Kläger zu den zuständigen staatlichen Stellen. Inwieweit die Kläger solche Einwände auch im Rahmen ihrer privatrechtlichen Beziehungen zur Beklagten gegenüber ihrer Inanspruchnahme aus dem Darlehensvertrag erheben können (zur Zweistufigkeit des Verfahrens bei der Förderung des Wohnungsbaus vgl. zuletzt Senatsurteil vom 4. Juni 1987 - III ZR 88/86 - WM 1987, 1428, 1429 m.w.Nachw.), braucht indessen nicht entschieden zu werden; denn die Revision bleibt jedenfalls in der Sache ohne Erfolg.

2. a) Nach Auffassung der Revision fehlt es an einem Darlehensempfang i.S. des § 607 BGB. Die Darlehensbeträge seien für die Kläger nur durchlaufende Posten gewesen, die zu keinem Zeitpunkt zu einer Vermehrung ihres Vermögens geführt hätten, sondern allein den Mietern zugute gekommen seien. Die Kläger hätten diese Beträge für Zins- und Tilgungsleistungen verwendet, die sie ohne das Darlehen aus den dann entsprechend höheren Mieteinnahmen hätten erbringen können.



Ihre Inanspruchnahme aus dem Darlehensvertrag wäre mit dem Rechtsgedanken des § 557 a BGB nur dann vereinbar, wenn die in der Auszahlungsphase vorhandenen Mieter bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses so hohe Ausgleichszahlungen an den Vermieter erbringen müßten, daß damit die Darlehensverbindlichkeit getilgt werden könnte. Das Vertragswerk stelle sich als Mißbrauch der vertraglichen Gestaltungsfreiheit zu Lasten der Kläger dar und verstoße gegen die Grundsätze von Treu und Glauben, wie sie nunmehr in den §§ 5 und 9 AGBG ihren Ausdruck gefunden hätten, gegen den Förderungszweck des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie gegen Art. 14 GG und das Sozialstaatsprinzip. Es gehe nicht an, daß die öffentliche Hand ihre sozialstaatlichen Aufgaben gegenüber sozial Schwachen dadurch löse, daß sie Dritte mit Sonderopfern belaste.

b) Diese Angriffe beruhen auf einer grundsätzlich unrichtigen Auffassung vom Zweck und der wirtschaftlichen Bedeutung der öffentlichen Förderung des Wohnungsbaus durch Aufwendungsdarlehen.

Diese dienen dem Zweck, für eine befristete Zeit die laufend entstehenden Aufwendungen bzw. die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung so zu verringern, daß sich Durchschnittsmieten oder Belastungen ergeben, die der Vorschrift des § 46 Satz 1 II. WoBauG entsprechen (Nr. 1 der Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen - AufwDB 1972, MinBl. NW. 1972 S. 458). Mit Hilfe der für die Dauer von zwölf Jahren gewährten Darlehen, die bis zum

Ablauf des vierzehnten Jahres zins- und tilgungsfrei sind, wird die Differenz zwischen Kostenmiete (§§ 42 Abs. 1 Satz 3, 88 b Abs. 3, 72 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG i.V.m. §§ 8 a ff WoBindG; hier: 5,90 DM) und Durchschnittsmiete (§§ 42 Abs. 1 Satz 3, 88 b Abs. 3, 72 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG, § 8 a Abs. 1 Satz 1 WoBindG; hier: 3,50 DM) in der Weise vorübergehend subventioniert, daß sich der Jahreshöchstbetrag nach jeweils vier Jahren um ein Drittel des ursprünglich bewilligten Betrages verringert (Nr. 5 und 6 AufwDB). Die Verringerung des Höchstbetrages hat eine entsprechende Erhöhung des vom Mieter zu zahlenden Mietzinses zur Folge. Da die ab dem fünfzehnten Jahr der Laufzeit zu entrichtenden Zins- und Tilgungsleistungen als laufende Aufwendungen zu berücksichtigen sind (§§ 42 Abs. 1 Satz 3, 88 b Abs. 3 Buchst. b WoBauG, § 18 Abs. 3 II. BV), bewirken sie unmittelbar eine Erhöhung der nach §§ 42 Abs. 1 Satz 3, 88 b Abs. 3, 72 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG genehmigungspflichtigen Kostenmiete. Damit tritt jeweils eine entsprechend geänderte Durchschnittsmiete an die Stelle der bisherigen (§§ 42 Abs. 1 Satz 3, 88 b Abs. 3 II. WoBauG, § 8 a Abs. 3 WoBindG).

Dieses Regelungswerk hat zwar insofern die Interessen der Mieter im Blick, als die öffentlichen Mittel in der Weise eingesetzt werden sollen, daß "die Wohnungen nach Mieten oder Belastungen für die breiten Schichten des Volkes geeignet sind" (§ 46 Satz 1 II. WoBauG). Daneben dient aber die teilweise Subventionierung der Miete durch Aufwendungsdarlehen bei wirtschaftlich vernünftiger Planung und Durchführung auch den Belangen des Eigentümers/Vermieters, indem

sie ihm wirtschaftliche Vorteile verschafft und damit vermögensbildend wirkt. Die Inanspruchnahme eines Aufwendungsdarlehens ist allerdings nur dann sinnvoll, wenn auf dem freien Wohnungsmarkt ein die Kostenmiete deckender Mietzins nicht zu erzielen ist. In diesem Fall wird der Eigentümer/Vermieter durch das - zunächst zins- und tilgungsfreie - Aufwendungsdarlehen in die Lage versetzt, seine Wettbewerbsfähigkeit am Wohnungsmarkt durch preisgünstige Angebote zu steigern und zugleich die Kosten für Baudarlehen, die sonst nur über die Kostenmiete zu finanzieren wären, für einen befristeten Zeitraum teilweise aufzufangen, ohne in bezug auf seinen Schuldendienst Nachteile zu erleiden. Diese mit der Inanspruchnahme des Aufwendungsdarlehens verbundenen Vorteile enden freilich, wenn mit der Berücksichtigung der Zins- und Tilgungsleistungen als laufende Aufwendungen die Kostenmiete so weit steigt, daß sie den am freien Markt erzielbaren Mietzins erreicht oder gar übersteigt. Deshalb hängt die Beurteilung, ob die Beantragung eines Aufwendungsdarlehens wirtschaftlich sinnvoll ist, von einer zutreffenden Einschätzung der Verhältnisse am Wohnungsmarkt und seiner künftigen Entwicklung ab. Sie fällt ausschließlich in den Risikobereich des Eigentümers/Vermieters, der insoweit auch die Gefahr von Fehleinschätzungen trägt.

Nach alledem erweisen sich die von der Revision erhobenen Rügen weder in bezug auf die einschlägige gesetzliche Regelung noch die zu ihrer Ausführung erlassenen Verwaltungsvorschriften als begründet noch sind sie geeignet, den Bestand des von den Parteien geschlossenen Darlehensvertrages in Frage zu stellen.

3. Zu Unrecht sieht die Revision eine Verletzung des Gleichheitssatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) darin, daß das Land Nordrhein-Westfalen sowohl vor 1972 als auch nach 1976 (rückzahlungsfreie) Aufwendungszuschüsse, in der Zwischenzeit jedoch nur Aufwendungsdarlehen gewährt habe. Das Berufungsgericht geht - von der Revision unbeanstandet - ersichtlich davon aus, daß das Land mit dieser Änderung der Mittelverwendung der geänderten Finanzlage Rechnung getragen hat. Unter diesen Umständen kann von einer willkürlichen Ungleichbehandlung keine Rede sein.

4. Die Revision macht weiter geltend, die Parteien seien bei Vertragsabschluß davon ausgegangen, daß die Kläger im Rahmen der Darlehenstilgung die Belastung voll auf die Mieter abwälzen könnten. Dadurch, daß sich dies als Irrtum erwiesen habe, sei die Geschäftsgrundlage des Vertrages entfallen.

Dem kann nicht gefolgt werden. Die angebliche Fehlvorstellung der Kläger beruht auf ihrer unrichtigen rechtlichen und wirtschaftlichen Bewertung der Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Als solche ist sie allein der Risikosphäre der Kläger zuzuordnen.

5. Schließlich hat die Beklagte auch keine ihr den Klägern gegenüber obliegende Aufklärungspflicht verletzt. Nach Auffassung der Revision hätte sie die Kläger darauf hinweisen müssen, "daß der Darlehensvertrag allein ihre Mieter entlastete, ihnen (den Klägern) zu keinem Zeitpunkt zusätzliche

Vermögenswerte brachte, sie aber stattdessen mit der vollen Rückzahlungspflicht belastete". Auch diese Beurteilung geht auf die unrichtige rechtliche und wirtschaftliche Bewertung der die Wohnungsbauförderung regelnden Vorschriften zurück. Sie vermag schon aus diesem Grunde die Annahme einer Aufklärungspflicht nicht zu rechtfertigen. Im übrigen war es Sache der Kläger, sich vor Inanspruchnahme der öffentlichen Mittel - gegebenenfalls durch Rückfrage bei den zuständigen Stellen oder Einholung fachkundigen Rates - eigenverantwortlich über die einschlägigen Bestimmungen und den Inhalt der abzuschließenden Verträge zu unterrichten und sich ein Bild über die mit der Darlehensaufnahme verbundenen Vor- und Nachteile einschließlich der in der Entwicklung des Wohnungsmarktes begründeten Risiken zu machen. Zudem muß sich der Kläger, zumindest soweit es um die Kenntnis von Rechtsvorschriften und das Verständnis rechtlicher Zusammenhänge geht, auch auf seine eigene Rechtskunde verweisen lassen.

Kröner

Halstenberg

Werp

Rinne

Wurm