

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

II. WoBauG § 69 Abs. 3 Nr. 2;
WoBindG §§ 3, 7

Die für die Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung eines öffentlich geförderten Eigenheims an einen nicht zum begünstigten Personenkreis gehörenden Erwerber zuständige Stelle bestimmt sich nach § 3 WoBindG.

In einem Freistellungsbescheid (§ 7 WoBindG) kann im Einzelfall zugleich die Zustimmung zur Veräußerung des öffentlich geförderten Eigenheims gefunden werden.

BGH, Urt. v. 3. November 1977 - III ZR 119/75 - Kammergericht
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 119/75

URTEIL

Verkündet am
3. November 1977
Groß,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Dieter K [REDACTED],
G [REDACTED]straße [REDACTED] b, H [REDACTED] [REDACTED]
2. der Hausfrau Karin K [REDACTED], geb. R [REDACTED],
U [REDACTED]weg [REDACTED], H [REDACTED]-N [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

g e g e n

die W o h n u n g s b a u - K r e d i t a n s t a l t B [REDACTED],
vertreten durch ihren Präsidenten, F [REDACTED] Platz [REDACTED],
B [REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. November 1977 durch die Richter Dr.Krohn, Dr.Tidow, Dr.Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des 17. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 6. Mai 1975 aufgehoben und das Urteil der Zivilkammer 9 des Landgerichts Berlin vom 29. Mai 1974 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

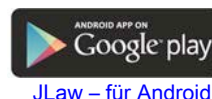
Tatbestand

Zur Errichtung eines Eigenheims auf dem Grundstück B- R, Ra Straße gewährte die Klägerin auf Grund der Bewilligungsbescheide vom 13. September 1967 und 27. November 1967 sowie der Darlehensverträge vom 10. Oktober 1967 und 21. Dezember 1967 den Beklagten aus Mitteln zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues hypothekarisch gesicherte Darlehen in Höhe von insgesamt 40 900 DM.

Im September 1971 lösten die Beklagten die noch in Höhe von 39 666,83 DM bestehenden Darlehen vorzeitig ab. Dabei gewährte ihnen die Klägerin gemäß den Bestimmungen der Ablösungsverordnung (BGBI I 1966, 107; GVBl Berlin 1966, 636) einen Schuldnachlaß von 18 365,74 DM.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Im Oktober 1971 verkauften die Beklagten ihr Eigenheim für 190 000 DM an die Eheleute K[REDACTED]. Da diese nicht zu dem im öffentlich geförderten Wohnungsbau begünstigten Personenkreis gehörten, beantragten die Beklagten am 15. Oktober 1971 beim Landesamt für Wohnungswesen die Freistellung gemäß § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes. Nachdem das Landesamt die Kostenmiete für das Eigenheim durch die Klägerin hatte prüfen lassen, erteilte es am 10. Mai 1972 die beantragte Freistellung rückwirkend ab 1. November 1971 unter der Auflage, daß die Erwerber für die Dauer der öffentlichen Förderung einen Ausgleichsbetrag von monatlich 115 DM zahlten.

Am 10. Mai 1973 widerrief die Klägerin den bei der Ablösung des Darlehens gewährten Schuldnachlaß und forderte die Beklagte auf, den nicht getilgten Teil des Darlehens zuzüglich eines Verwaltungskostenbeitrags bis zum 31. Mai 1973 zu zahlen. Zur Begründung des Widerrufs führte sie unter Hinweis auf die fehlende Wohnberechtigung der Eheleute K[REDACTED] im öffentlich geförderten Wohnungsbau aus, daß die Beklagten die erforderliche Zustimmung zum Verkauf ihres Eigenheims nicht beantragt hätten und diese auch nicht erteilt worden wäre, weil in Berlin Kaufinteressenten, die zum begünstigten Personenkreis gehörten, in hinreichender Anzahl vorhanden seien. Die Beklagten lehnten die Zahlung ab.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten zu verurteilen, an sie 18 612,83 DM zuzüglich 0,5 % Verwaltungskosten jährlich von diesem Betrag und 8 % Zinsen p.a. von 18 365,74 DM seit dem 1. Juni 1973 zu zahlen.

Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten. Sie sind der Ansicht, daß wegen der vom Landesamt für Wohnungswesen erteilten Freistellung der Widerruf des Schuldnachlasses nicht berechtigt sei.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Revision verfolgen sie ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Zulässigkeit des ordentlichen Rechtswegs bejaht mit der Begründung, der Klageanspruch beruhe auf einem privaten Darlehensvertrag. Das wird von der Revision vergeblich angegriffen.

Wie der Senat bereits mehrfach ausgesprochen hat, wird die öffentliche Förderung des Wohnungsbaues 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 (zweite Stufe). 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 eröffnet ist (§ 102 Abs. 2 des II. WoBauG idF der Bekanntmachungen vom 1. September 1965 - BGBl I 1617 und vom 1. September 1976 - BGBl I 2673; vgl. BGHZ 61, 296 m. Nachw.; BGH WM 1972, 477). Auch hier hat die Klägerin ihre Rechtsbeziehungen zu den Beklagten zweistufig geordnet. Die Darlehensrückforderung sowie die Zinsforderung und die Forderung eines Verwaltungskostenbeitrags haben ihre Grundlage in dem Darlehensvertrag. Sie gehören also der zweiten Stufe der Wohnungsbauförderung an und sind damit dem bürgerlichen Recht zuzuordnen (vgl. das Senatsurteil vom 6. Juni 1977 - III ZR 63/75 = WM 1977, 1226, 1227).

Die Klägerin hat im Zusammenhang mit diesen strittigen Forderungen einen Verwaltungsakt, an den das ordentliche Gericht möglicherweise gebunden sein könnte, nicht erlassen. Sie hat sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch bei dem von ihr gemäß § 69 Abs. 3 des II. WoBauG idF des Wohnungsbauänderungsgesetzes vom 17. Juli 1968 (BGBl I 821, 826) erklärten Widerruf des Schuldnachlasses der Mittel des Privatrechts bedient (vgl. dazu auch BGH WM 1972, 477, 478).

Die Vorschrift des § 69 Abs. 3 des II. WoBauG 1968 enthält eine gesetzliche Ergänzung der Darlehensverträge aus dem Jahre 1967. Sie dient der Sicherung der Förderungsmaßnahme, indem der mit der Ablösung verbundene Schuldnachlaß dem Darlehensnehmer gegenüber widerrufen werden kann, wenn er während der Zeit, in der die Wohnung als öffentlich gefördert gilt, gegen die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes verstößt. Sie stellt eine besondere Ausformung der Befugnisse dar, die das bürgerliche Recht einem Gläubiger gegen die Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Darlehensnehmer zur Verfügung stellt (Senatsurteil vom 6. Juni 1977 - III ZR 63/75 = WM 1977, 1226). Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

Mithin erweist sich die Ansicht der Revision, der Widerruf des Schuldnachlasses sei als Verwaltungsakt zu qualifizieren und deshalb könnten aus dem Widerruf folgende Ansprüche nicht im ordentlichen Rechtsweg geltend gemacht werden, sowohl aus tatsächlichen als auch aus rechtlichen Gründen als unzutreffend.

II.

1. Zutreffend hat das Berufungsgericht ein Rechtsschutzbedürfnis für das Klagebegehren bejaht. Zwar haben sich die Beklagten wegen aller Ansprüche aus den Darlehensverträgen

in notarieller Form der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Die Klägerin besitzt also bereits einen vollstreckbaren Titel (§ 794 Abs. 1 Ziff. 5 ZPO). Gleichwohl ist ein Rechtsschutzbedürfnis für gegeben zu erachten, weil die Beklagten jegliche Zahlungsverpflichtung in Abrede nehmen und die Klägerin daher mit einer Vollstreckungsklage rechnen muß (BGH LM Nr. 9 zu § 794 Abs. 1 Ziff. 1 ZPO; RGZ 110, 117, 119).

2. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, der Klägerin habe das Recht zugestanden, den zum 15. September 1971 den Beklagten gewährten Schuldnachlaß zu widerrufen. Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt:

Diese Berechtigung der Klägerin ergebe sich aus § 69 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 II. WoBauG, denn die Beklagten hätten ihr Eigenheim, während der Zeit, in der es als öffentlich gefördert galt, den Eheleuten K[REDACTED] verkauft, obwohl diese nicht zu dem im öffentlich geförderten Wohnungsbau begünstigten Personenkreis gehört hätten. Dem Widerruf des Schuldnachlasses stehe der Bescheid des Landesamtes für Wohnungswesen vom 10. Mai 1972 nicht entgegen. Bei den von den Eheleuten K[REDACTED] seit dem 1. November 1971 gezahlten 115 DM monatlich handele es sich um sog. zusätzliche Leistungen, die auf den zwischen den Parteien bestehenden Darlehensvertrag ohne Einfluß seien; unerheblich sei es auch, ob die Beklagten möglicherweise angenommen hätten, durch die Zustimmung des Landesamtes seien ihre Verpflichtungen gegenüber der Klägerin erledigt.

Dem vermag der Senat nicht zuzustimmen.

3. Die Auslegung des Darlehensvertrages kann im vollen Umfang vom Senat nachgeprüft werden, obwohl der Vertrag nach einem Vordruck abgeschlossen worden ist, den die Klä-

gerin nur im Bezirk des Berufungsgerichts verwendet. Denn es geht hier um die Auslegung von bundesgesetzlichen Vorschriften, die sich als Ergänzungen der Darlehensverträge darstellen. Der Senat ist daher in der Auslegung frei (vgl. dazu BGHZ 34, 375, 376/7).

4. Die Klägerin verlangt von den Beklagten nicht - wie das Berufungsgericht irrtümlich annimmt - den auf Grund der Ablösungsverordnung gewährten Schuldnachlaß, sondern den Restbetrag der infolge des Widerrufs des Schuldnachlasses wiederaufgelebten Darlehensrestforderung, die sie nach Buchstabe D Nr. 5 der Darlehensverträge mit sofortiger Wirkung gekündigt hat. Diese Darlehensrestforderung entspricht lediglich deswegen rechnerisch dem gewährten Schuldnachlaß, weil im Falle des (wirksamen) Widerrufs die Beklagten den zum Zwecke der Ablösung gezahlten Betrag nicht zurückfordern können (§ 69 Abs. 3 Satz 2 II. WoBauG).

5. Der Ansicht des Berufungsgerichts, die Klägerin sei nach § 69 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 II. WoBauG berechtigt gewesen, den mit der Ablösung gewährten Schuldnachlaß zu widerrufen, kann nicht gefolgt werden.

Nach diesen Vorschriften ist ein Widerruf berechtigt, wenn der Eigentümer die Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen hat, dem sie nach den Bestimmungen der §§ 4 und 5 WoBindG 1965 nicht hat überlassen werden dürfen. Diese Voraussetzungen haben allerdings zunächst vorgelegen; denn die Beklagten hatten ihr Eigenheim an die Eheleute K. [REDACTED] verkauft und überlassen, diese aber gehörten nicht zu dem im öffentlich geförderten Wohnungsbau begünstigten Personenkreis. Dieser Verstoß ist jedoch geheilt worden. Auf den Antrag der Beklagten vom Oktober 1971 hat das Landesamt für Wohnungswesen als die nach § 3 WoBindG 1965 zuständige Stelle (s. VOen v. 26.11.1968 u. 10.7.1973 GVBl Berlin 1968, 1645 u. 1973, 1023) am 10. Mai 1972 das Eigen-

heim für die Dauer der Nutzung durch die Eheleute K [REDACTED] von den Bindungen des § 6 Abs. 1 WoBindG 1965 rückwirkend ab 1. November 1971 freigestellt. Mit dieser Freistellung erhielten die Eheleute K [REDACTED] als (neue) Eigentümer die Berechtigung zur Selbstnutzung des Eigenheims. Zwar hat das Landesamt nicht auch eine Freistellung von den Vorschriften der §§ 4 und 5 WoBindG 1965 ausgesprochen. Das war angesichts der durch den Bescheid geschaffenen Rechtslage aber entbehrlich. Der Bescheid erging - wie von den Beklagten beantragt - auf der Grundlage des § 7 Abs. 1 WoBindG 1965. Er setzte also voraus, daß für das Eigenheim ein öffentliches Interesse an den Bindungen nach §§ 4 oder 6 des Gesetzes nicht mehr bestand (§ 7 Abs. 1 Satz 1). Infolge der Rückwirkung des Bescheids konnte in der Überlassung des Gebrauchs an die Eheleute K [REDACTED] nicht mehr die Überlassung des Gebrauchs an Nichtwohnberechtigte gesehen werden. Ein Verstoß gegen § 4 WoBindG 1965 kann den Beklagten daher nicht angelastet werden.

6. Die Klägerin hat ihren Widerruf auf § 69 Abs. 3 Nr. 2 II. WoBauG gestützt. Danach kann der dem Eigentümer mit der Ablösung gewährte Schuldnachlaß widerrufen werden, wenn der Eigentümer während der Zeit, in der die Wohnung als öffentlich gefördert gilt, das Gebäude ohne Zustimmung der zuständigen Stelle an eine Person veräußert hat, deren Gesamteinkommen bei der Veräußerung die in § 25 II. WoBauG bestimmte Grenze übersteigt. Diese Voraussetzungen liegen ebenfalls nicht vor.

Allerdings gehörten die Eheleute Kindervater, an die die Beklagten im Oktober 1971 ihr Eigenheim verkauft haben, nicht zu dem begünstigten Personenkreis im Sinne des § 25 II. WoBauG. Auch galt zu dieser Zeit die in dem Eigenheim befindliche Wohnung als "öffentlich gefördert". Diese Eigenschaft hatte sie nicht durch die Ablösung des Darlehens

am 15. September 1971 verloren. Vielmehr bestimmte § 16 Abs. 1 in der Fassung des zu diesem Zeitpunkt geltenden Wohnungsbindungsgesetzes 1965, daß die Wohnung noch als öffentlich gefördert galt bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem die Darlehen zurückgezahlt worden waren (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender Wohnungsbaurecht Teilband III WoBindG § 16 Anm. 1 S. 4/5). Trotz der Ablösung der Darlehen war also die Wohnung noch bis zum 31. Dezember 1976 den Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes unterworfen (§ 16 Abs. 5 WoBindG).

Die Veräußerung des Eigenheims an die Eheleute Kinder- vater ist jedoch von der "zuständigen Stelle" nachträglich genehmigt worden. Die "zuständige Stelle" im Sinne des § 69 Abs. 3 Nr. 2 II. WoBauG ist nicht die Klägerin, sondern das Landesamt für Wohnungswesen gewesen.

Aus der Aufgabe der Klägerin als der die Darlehen verwaltenden Stelle ergibt sich ihre Zuständigkeit zur Bearbeitung von Anträgen nach der Ablösungsverordnung und damit auch für die Erklärung eines Widerrufs des gewährten Schuldnachlasses. Daraus folgt aber nicht, daß die Klägerin auch die Stelle ist, deren Zustimmung zu einer Veräußerung des Eigenheims erforderlich war. Das bestimmt sich vielmehr nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes. Der in § 69 Abs. 3 Nr. 2 II. WoBauG zugelassene Widerruf soll die Einhaltung der Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes sicherstellen und verhindern, daß sich der Eigentümer bei einer nicht genehmigten Veräußerung an eine Person, die nicht zu dem begünstigten Personenkreis gehört, einen doppelten Vorteil verschafft: den Schuldnachlaß und zugleich den höheren Kaufpreis (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO II. WoBauG § 69 Anm. 16; BT-Drucks. V/2149 S. 40/41; Senatsurteil vom 6. Juni 1977 - III ZR 63/75 = WM 1977, 1226). Zustän-

dige Stelle für die mit der Überlassung von gefördertem Wohnraum (einschließlich seiner Veräußerung) verbundenen Aufgaben ist aber - wie bereits erwähnt - das Landesamt für Wohnungswesen.

Die nachträgliche Genehmigung der Veräußerung des Eigenheims an die Eheleute K[REDACTED] muß in dem Bescheid des Landesamtes für Wohnungswesen vom 10. Mai 1972 gesehen werden.

Mit diesem Bescheid entschied das Landesamt über den Freistellungsantrag der Beklagten vom Oktober 1971. In diesem Antrag hatten die Beklagten angegeben, daß sie das Eigenheim an die Eheleute K[REDACTED] veräußern wollten; auch hatten sie die Ablösung der Darlehen erwähnt. Das Landesamt durfte eine Freistellung nur aussprechen, wenn nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an den Belegungsbindungen des Eigenheims nicht mehr bestand (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO WoBindG § 7 Anm. 2; BT-Drucks. 7/855-Stellungnahme des Bundesrates zu § 7). Es muß daher angenommen werden, daß das Landesamt diese Voraussetzungen als gegeben erachtet hat. Der Freistellungsbescheid konnte mit Ausgleichszahlungen verbunden werden, wenn besondere Vorteile, die die Freistellung für den Eigentümer mit sich brachte, eine zusätzliche Leistung als Ausgleich rechtfertigten (Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO WoBindG § 7 Anm.9). Dabei war es auch statthaft, im Wege der Ausgleichszahlung eine gewährte Ablösungsvergünstigung zurückzufordern (BT-Drucks. 7/855). Das Landesamt hat von der Möglichkeit, eine Ausgleichszahlung festzusetzen, insoweit Gebrauch gemacht, als es die Freistellung von einer monatlichen Zahlung der Eheleute K[REDACTED] in Höhe von 115 DM abhängig gemacht hat.

Bei dieser Sach- und Rechtslage muß der Bescheid des Landesamtes für Wohnungswesen vom 10. Mai 1972 aus der Sicht des Empfängers dahin verstanden werden, daß mit der gewährten Freistellung im Sinne von § 69 Abs. 3 Nr. 2 II. WoBauG zugleich die "Zustimmung zur Veräußerung" des Eigenheims an die Eheleute K[REDACTED] erteilt worden ist. Wenn das Landesamt der ihm bekannten Veräußerung nicht zustimmen wollte, hätte es dies besonders zum Ausdruck bringen müssen, zumal es bei seiner Entscheidung ersichtlich von der bereits vollzogenen Veräußerung ausgegangen ist. Ebenso hätte in dem Bescheid ein Vorbehalt gemacht werden müssen, wenn - neben der den Eheleuten K[REDACTED] auferlegten Ausgleichszahlung - eine Entscheidung über eine etwaige Rückgewähr der den Beklagten gewährten Ablösungsvergünstigung (als Auflage) noch nicht getroffen werden sollte. Das aber ist nicht geschehen.

7. Die Ansicht des Berufungsgerichts, bei der Auflage, monatlich 115 DM zu zahlen, habe es sich um eine "zusätzliche Leistung" im Sinne des § 25 WoBindG gehandelt, ist irrig. Die in § 25 Abs. 1 WoBindG zugelassenen Sanktionen sollen die öffentlichen Bindungen des geförderten Wohnungsbaus durchsetzen helfen (BGHZ 61, 296, 301). Dagegen haben Auflagen gemäß § 7 Abs. 3 WoBindG, die den Verfügungsberechtigten zu einer zusätzlichen Leistung verpflichten, das Ziel, besondere Vorteile auszugleichen, die dem Verfügungsberechtigten durch die Freistellung zufließen (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO WoBindG § 7 Anm.9).

8. Nach alledem ist die Klägerin zu einem Widerruf des bei der Ablösung der Darlehen gewährten Schuldnachlasses nicht berechtigt gewesen. Ihre Klage erweist sich daher als unbegründet.

Krohn

Tidow

Peetz

Richter Lohmann
befindet sich auf
Dienstreise und kann
nicht unterschreiben

Krohn

Kröner