

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

0401 100

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozial-
wohnungen vom 24. August 1965 - Wohnungsbindungsgesetz
1965 - WoBindG - (BGBI I S. 945) - idF des Gesetzes
vom 1. August 1968 (BGBI I S. 889) § 25 Abs. 1

Auch von dem Verfügungsberechtigten, der nicht Schuldner
des öffentlichen Baudarlehens ist oder war, können zu-
sätzliche Leistungen nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 ver-
langt werden.

BGH, Urt. v. 25. Oktober 1973 - III ZR 128/71 - OLG Düsseldorf
IG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 128/71

URTEIL

Verkündet am
25. Oktober 1973
S c h o r m ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, D[REDACTED], K[REDACTED]-A[REDACTED]-Platz 8, vertreten durch die Westdeutsche Landesbank Girozentrale D[REDACTED], Fr[REDACTED]straße 10,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Commerzbank AG, D[REDACTED], B[REDACTED]straße 10, vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder Rudolf Beh[REDACTED], Helmut Br[REDACTED], Robert Dr[REDACTED], Wolfgang J[REDACTED], Paul L[REDACTED], Heinz N[REDACTED]-O[REDACTED], Armin Re[REDACTED], Ernst R[REDACTED] und Ra[REDACTED] Freiherr von S[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 27. Mai 1971 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte erwarb aufgrund notariellen Vertrages vom 7. Februar 1969 von den Eheleuten Ka■■■■ ein Hausgrundstück. Der Bau des Wohnhauses war mit öffentlichen Mitteln gefördert worden. Die Klägerin hatte den Eheleuten Ka■■■■ gemäß Bewilligungsbescheid des Oberkreisdirektors in Siegen vom 1. Juli 1964 ein öffentliches Baudarlehen in Höhe von 37.100 DM gewährt. Die Eheleute Ka■■■■ zahlten das Darlehen, das hypothekarisch gesichert war, im Juni 1969 ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig in vollem Umfange zurück.



Die Beklagte hat die beiden Wohnungen in dem erworbenen Haus seit dem 4. April 1969 an einen ihrer Prokuristen vermietet. Dieser besitzt wegen der Höhe seines Einkommens keine Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten aufgrund des § 25 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen vom 24. August 1965 - Wohnungsbindungsgesetz 1965 - WoBindG - (BGBl I 945) idF vom 1. August 1968 (BGBl I S. 889) zusätzliche Leistungen in Höhe von 5 % des ursprünglichen Darlehensbetrages. Nach Auffassung der Klägerin hat die Beklagte schuldhaft gegen die ihr als Verfügungsberechtigter obliegende Verpflichtung verstoßen, die beiden Wohnungen nur an Wohnungssuchende zu überlassen, die eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau vorlegen können.

Die Klägerin hat beantragt,

1. die Beklagte zur Zahlung von 2.153,78 DM (5 % von 37.100 DM für die Zeit vom 4. April 1969 bis 31. Mai 1970) nebst Zinsen zu verurteilen,
2. festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, vom 1. Juni 1970 bis zu dem Tage, an dem die beiden im Hause Ob[REDACTED], Hei[REDACTED]-[REDACTED], befindlichen Wohnungen wieder

mit Wohnungssuchenden mit Wohnungsbe-
rechtigungsbescheinigung überlassen wer-
den, spätestens bis zum 31. Dezember 1974,
zusätzliche Leistungen in Höhe von 5 %
von 37.100 DM zu erbringen.

Das Landgericht hat die Klage entsprechend dem
Antrag der Beklagten abgewiesen. Die Berufung der
Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen
Revision verfolgt die Klägerin ihre Klageansprüche
weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den Klageanspruch für
eine privatrechtliche Forderung und deshalb den Rechts-
weg zu den ordentlichen Gerichten für gegeben. Dieser
Ansicht ist zuzustimmen, wie der Senat in dem am
25. Oktober 1973 verkündeten Urteil - III ZR 108/72 -
(zum Abdruck in BGHZ bestimmt) in Übereinstimmung mit
dem Bundesverwaltungsgericht (DÖV 1972, 382) im einzelnen
dargelegt hat. Darauf wird verwiesen.

II.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung im
wesentlichen mit folgenden Erwägungen begründet: Aus
der Rechtsnatur des Anspruchs auf zusätzliche Leistungen

nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 als einer aus dem Darlehensvertrag abgeleiteten Forderung ergebe sich, daß dieser Anspruch sich nur gegen solche Personen richten könne, die aus dem Darlehensvertrag verpflichtet seien. Dazu gehörten der Schuldner des öffentlichen Baudarlehens, seine Rechtsnachfolger und die Personen, welche die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag übernommen hätten. Wegen der privatrechtlichen Einordnung des Anspruchs auf zusätzliche Leistungen hätte es aber einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung bedurft, um die Sanktion des § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 auch gegen einen Erwerber der öffentlich geförderten Wohnung ergreifen zu können, der die Darlehensschuld nicht übernommen habe.

III.

Der Senat vermag sich diesen Ausführungen nicht anzuschließen. Er ist vielmehr mit der Revision der Auffassung, daß von dem Verfügungsberechtigten Erwerber einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung unter den Voraussetzungen des § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 zusätzliche Leistungen auch dann verlangt werden können, wenn er nicht Darlehensschuldner ist oder war (im Ergebnis ebenso: Hess.VGH BBauBl 1970, 523; Storz, Das Mietpreisrecht für den sozialen Wohnungsbau, 1970, S. 42; G. Bauer, Gemeinnütziges Wohnungswesen 1968, 73, 76; aA Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Teilband III WoBindG, 24. Lieferung November 1970, § 25 Anm. 2 S. 1; Hans, Das Neue Mietrecht in den weißen Kreisen, Band II

Stand 15. April 1972, § 4 WoBindG Anm. B 2 a
S. 64 ff; offen gelassen vom BVerwG DÖV 1972, 382).

1. Die beiden Wohnungen der Beklagten gelten trotz freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens seitens der Eheleute Ka[REDACTED] noch bis zum 31. Dezember 1974 als öffentlich gefördert (§ 16 Abs. 1, 2 WoBindG 1965). Daher unterliegt die Beklagte als Verfügungsberechtigte bis zu diesem Zeitpunkt noch den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes, insbesondere darf sie gemäß § 4 Abs. 2 WoBindG 1965 die Wohnungen nur an Wohnungsuchende zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihr vorher eine Bescheinigung über ihre Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau übergeben (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO § 16 WoBindG Anm. 5; § 4 Anm. 3).

2. a) Der Senat hat in seinem oben erwähnten Urteil vom 25. Oktober 1973 - III ZR 108/72 -, auf das auch insoweit Bezug genommen wird, entschieden, daß die vorzeitige freiwillige Ablösung der öffentlichen Mittel durch den Darlehensschuldner kein Hindernis bildet, gegen ihn Strafzinsen zu verhängen für Verstöße, die er während der Bindungszeit des § 16 Abs. 1, 2 WoBindG 1965 begangen hat.

b) Ebenso besteht ein Bedürfnis, wegen derartiger in die Bindungszeit fallender Zuwiderhandlungen des verfügungsberechtigten Erwerbers der öffentlich geförderten Wohnung, selbst wenn er aus dem Darlehen

nicht vertraglich verpflichtet ist, gegen ihn nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 vorgehen zu können, um einer bestimmungswidrigen Nutzung von Sozialwohnungen und damit einer Fehlleitung öffentlicher Mittel entgegenzuwirken. Der Empfänger des Darlehens ist nach Veräußerung der öffentlich geförderten Wohnungen nicht mehr Verfügungsberechtigt und kann daher - soweit es sich um Verstöße in der Folgezeit handelt - nicht mehr nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 auf zusätzliche Leistungen in Anspruch genommen werden. Der Gesetzgeber hat es aber für erforderlich erachtet, die Einhaltung der im Wohnungsbindungsgesetz enthaltenen öffentlich-rechtlichen Bindungen durch bestimmte Sanktionen (vgl. §§ 25 Abs. 1, 2; 26) zu sichern. Daher entspricht es dem Sinn und Zweck des Gesetzes, auch den Verfügungsberechtigten, der nicht Darlehensschuldner ist oder war, aber die gesetzlichen Bindungen gemäß § 16 Abs. 1, 2 WoBindG 1965 noch für eine Übergangszeit beachten muß, den Ahndungsmöglichkeiten des Gesetzes für den Fall der Zuwiderhandlung zu unterwerfen. Das gilt insbesondere für das Sanktionsmittel der zusätzlichen Leistungen nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965. Denn die ferner vorgesehene Möglichkeit, das Darlehen fristlos zu kündigen (§ 25 Abs. 2), versagt in den Fällen vorzeitiger Rückzahlung, und die Bußgeldvorschrift des § 26 WoBindG 1965 wird sich häufig als wirkungslos erweisen, weil sie nur vorsätzliche Verstöße erfaßt (vgl. § 5 OWiG), während § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 schon Fahrlässigkeit genügen läßt. Es ist auch nicht einzusehen, warum die Sanktionen des § 25 WoBindG 1965, die nach der gesetzlichen Regelung

- im Gegensatz zum ursprünglichen Gesetzesentwurf -
in erster Linie vorgesehen sind (vgl. das zum Abdruck
in BGHZ bestimmte Senatsurteil vom 25. Oktober 1973
- III ZR 108/72 - unter III 2 d), nicht anwendbar sein
sollen, sondern nur diejenige des § 26 WoBindG 1965,
die als Ausnahme für schwerere Fälle gedacht ist.

Die Haftung für zusätzliche Leistungen ist für
den späteren Eigentümer zumutbar, der das Grundstück
mit dem subventionierten Wohnhaus in Kenntnis oder
fahrlässiger Unkenntnis der noch fortwirkenden öffent-
lichen Förderung erwirbt. Dabei ist folgendes zu be-
denken: Die Bindung der Mieten (§ 8 WoBindG 1965)
führt zu einer niedrigen Rendite des Wohnhauses. Wenn
der Erwerber bei einem Verstoß gegen die fortdauernden
öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nicht mit
Sanktionen nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 zu rechnen
brauchte, die ein finanziell fühlbares Ausmaß erreichen
können und daher als wirksames Ahndungsmittel anzusehen
sind, so würde für kapitalkräftige Interessenten gerade-
zu ein Anreiz geschaffen, geförderte Wohnhäuser zu er-
werben - was eben wegen der geringen Rendite preis-
günstig geschehen könnte - und gewinnbringend für
andere Zwecke zu verwenden. Daher muß dem Umfang der
Bindungen auch der Anwendungsbereich der Sanktionen
entsprechen.

c) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts
rechtfertigt es auch der Wortlaut des § 25 Abs. 1 WoBindG
1965, der Beklagten zusätzliche Leistungen aufzuerlegen.

Sie ist Verfügungsberechtigte im Sinne der Vorschrift und hat nach dem Vortrag der Klägerin gegen § 4 WoBindG 1965 verstoßen. In Ansehung der zusätzlichen Leistungen wird der Fortbestand des Darlehens trotz dessen Rückzahlung für den Bindungszeitraum des § 16 Abs. 1, 2 WoBindG 1965 fingiert (vgl. das mehrfach erwähnte Senatsurteil vom 25. Oktober 1973 - III ZR 108/72 - unter III 2 b). Zwar ist der Anspruch auf Strafzinsen dem Darlehensvertrag zugeordnet, an dessen Abschluß die Beklagte nicht beteiligt war und in den sie auch nicht - etwa im Wege der Schuldübernahme - eingetreten ist. Indes enthält § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 eine gesetzliche Ergänzung des Darlehensvertrages. Der Bestimmung ist bei einer am Gesetzeszweck orientierten Auslegung zu entnehmen, daß der Verfügungsberechtigte, auch wenn er nicht zugleich Darlehensschuldner ist oder war, sich doch wie ein solcher behandeln lassen muß. Er kann daher auch zu zusätzlichen Leistungen herangezogen werden. Daraus, daß dies nicht ausdrücklich im Gesetz vorgesehen ist, kann nichts anderes hergeleitet werden, da sonst, wie aufgezeigt, eine wirksame Bekämpfung von Zuwiderhandlungen erschwert und einer Umgehung der Bindung Tür und Tor geöffnet wäre.

3. Das Berufungsurteil, das die Möglichkeit, gegen die Beklagte vorzugehen, zu Unrecht abgelehnt hat, kann demnach keinen Bestand haben. Der Senat vermag aber nicht abschließend zu entscheiden, da das Oberlandesgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig -

die übrigen Voraussetzungen des § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 nicht erörtert hat. Die Sache war daher zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges - an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Meyer

Keßler

Dr. Beyer

Gähtgens

Dr. Krohn