

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 156/83

URTEIL

Verklündet am:
12. Juli 1984
Freitag
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Hauptfeldwebels Gustav F [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED], P [REDACTED],

Klägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Bundesminister für
Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, dieser vertreten durch den Präsi-
den der Oberfinanzdirektion S [REDACTED], T [REDACTED]straße [REDACTED], S [REDACTED],

Beklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Halstenberg und Dr. Werp

für Recht erkannt:

Die Sprungrevision des Klägers gegen das Urteil der 15. Zivilkammer des Landgerichts Stuttgart vom 12. August 1983 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Zulässigkeit von Zinserhöhungen bei Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes.

Der Kläger, der Berufssoldat ist, erwarb 1971 ein Grundstück mit Mietwohnungen für Bundesbedienstete. Für den Bau dieser Wohnungen hatte die beklagte Bundesrepublik Deutschland dem Verkäufer mit Vertrag vom 1./7. Juli 1959 unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts des Bundes ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln im Betrage von 267.000 DM gewährt. Der Kläger trat in den Darlehensvertrag ein. Das von ihm über-

- 3 -

nommene Darlehen von zuletzt noch 134.700 DM war mit jährlich 4 % zu verzinsen und mit jährlich 1 % der Darlehenssumme zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Der Zinssatz wurde später auf 1,54 % gesenkt.

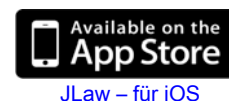
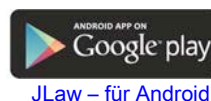
Mit Schreiben vom 13. Dezember 1982 forderte die zuständige Oberfinanzdirektion den Kläger auf, das Darlehen ab 1. April 1983 statt mit 1,54 % nunmehr mit 4,156 % zu verzinsen; sie verwies dabei auf die Erste Verordnung über die Erhöhung der Zinsen für Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes (Erste Wohnungsfürsorge-Zinserhöhungsverordnung - 1. WoZErhV) vom 26. Juli 1982 (BGBl. I S. 1009). Vom Kläger erhobene Einwendungen wurden zurückgewiesen.

Im vorliegenden Rechtsstreit begehrt der Kläger die Feststellung, daß er nicht verpflichtet sei, auf das ihm gewährte Darlehen bis zu dessen vollständiger Tilgung mehr als 1,54 %, hilfsweise mehr als 4 % Zinsen zu entrichten. Er macht geltend, das Zweite Gesetz zur Verbesserung der Haushaltsstruktur (2. Haushaltsstrukturgesetz - 2. HStruktG) vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1523), aufgrund dessen die vorgenannte Verordnung ergangen sei, sei verfassungswidrig und habe auf die getroffene vertragliche Regelung nicht einwirken können.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Dagegen richtet sich die Sprungrevision des Klägers.



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



Entscheidungsgründe

Die Sprungrevision ist nicht begründet.

I.

Für die Klage ist der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten gegeben, nicht der Verwaltungsrechtsweg. Die vom Kläger begehrte Feststellung ist dem bürgerlichen Recht, nicht dem öffentlichen Recht zuzurechnen.

Die öffentliche Hand erfüllt ihre Aufgaben, vor allem auf dem Gebiet der Daseinsvorsorge, nicht nur mit den Mitteln und in den Formen des öffentlichen Rechts, sie bedient sich vielmehr auch der bürgerlichrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Wie der erkennende Senat schon wiederholt ausgesprochen hat (vgl. BGHZ 61, 296, 299; Urteil vom 9. Mai 1979 - III ZR 54/78 = LM BGB § 607 Nr. 38), vollzieht sich die Förderung des Wohnungsbaus durch die öffentliche Hand im allgemeinen in einem zweistufigen Verfahren: Durch einen als Verwaltungsakt zu qualifizierenden Bescheid werden die öffentlichen Mittel bewilligt (erste Stufe). Durch einen privatrechtlich ausgestalteten Darlehensvertrag wird der Bewilligungsbescheid vollzogen (zweite Stufe). Streitigkeiten aus der ersten (öffentlich-rechtlichen) Stufe sind im Verwaltungsrechtsweg auszutragen (§ 102 Abs. 1 II. WoBauG). Für Streitigkeiten, die sich aus der zweiten (bürgerlichrechtlichen) Stufe ergeben, ist der ordentliche Rechtsweg eröffnet (§ 102 Abs. 2 II. WoBauG).

Wie die Rechtswegfrage zu beurteilen wäre, wenn die Beklagte im Streitfall ihre Rechtsbeziehungen zu dem Kläger und seinem Rechtsvorgänger in der vorgenannten Art und Weise zweistufig geordnet hätte, bedarf nicht der Entscheidung. So liegt es hier nicht. Die Parteien haben in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat klargestellt, daß Grundlage ihrer Rechtsbeziehungen nur der zwischen ihnen geschlossene Darlehensvertrag ist. Ein Bewilligungsbescheid ist nicht ergangen. Die Parteien stehen sich insoweit (nur) auf bürgerlichrechtlicher Ebene gegenüber.

Die Zinserhöhungsmitteilung der Oberfinanzdirektion vom 13. Dezember 1982 (§ 18 b Abs. 3 WoBindG) ist dementsprechend jedenfalls im Streitfall auch kein Verwaltungsakt, durch den eine früher erfolgte Bewilligung von Wohnungsfürsorgemitteln nachträglich wieder eingeschränkt worden wäre. Die streitige, aufgrund der Regelung des 2. Haushaltsstrukturgesetzes erfolgte Zinserhöhung stellt sich vielmehr als gesetzliche Einwirkung auf das zwischen den Parteien allein bestehende (privatrechtliche) Darlehensverhältnis dar. Zur Entscheidung von Rechtsstreitigkeiten über sich daraus ergebende Fragen sind nach § 13 GVG die ordentlichen Gerichte berufen.

Anders als etwa bei der am 1. Januar 1974 in Kraft getretenen Änderung des § 25 WoBindG (vgl. dazu Senatsurteil vom 2. November 1978 - III ZR 52/77 = LM WoBindG 1965 Nr. 10 und BVerwG Buchholz 454.32 § 25 WoBindG Nr. 1) liegt es auch nicht so, daß der Gesetzgeber die streitige Zinserhöhung zwingend dem öffentlichen Recht zugeordnet hätte. Das 2. Haushaltsstrukturgesetz enthält keine Bestimmung, nach der die höheren Zinsleistungen von der zuständigen Stelle durch Verwaltungsakt erhoben werden müßten.

II.

In der Sache hat das Landgericht die Klage ohne Rechtsirrtum abgewiesen. Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision haben keinen Erfolg.

Der Kläger ist verpflichtet, auf das seinem Rechtsvorgänger im Jahre 1959 bewilligte und später von ihm übernommene Baudarlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln für die Zeit ab 1. April 1983 die im Schreiben der Beklagten vom 13. Dezember 1982 angegebenen höheren (rechnerisch unstreitigen) Zinsen zu entrichten.

1. Die Zinserhöhung findet ihre Rechtsgrundlage in § 87 a Abs. 5 II. WoBauG, §§ 18 a ff. WoBindG, und zwar in der Fassung des am 1. Januar 1982 in Kraft getretenen Artikels 27 Unterartikel 2 und 3 des 2. Haushaltsstrukturgesetzes mit Änderung durch Gesetz vom 21. Juli 1982 (BGBl. I S. 969), in Verbindung mit den Bestimmungen der Ersten Wohnungsfürsorge-Zinserhöhungsverordnung. Durch diese Vorschriften ist in das zwischen den Parteien bestehende Vertragsverhältnis kraft Gesetzes ändernd eingegriffen worden.

Der Hinweis der Revision auf den im Zivilrecht geltenden Grundsatz der Vertragstreue ("pacta sunt servanda"), an den auch die Beklagte gebunden sei, geht fehl. Selbstverständlich ist auch die Beklagte als Vertragspartnerin verpflichtet, privatrechtliche Verträge, die sie geschlossen hat, einzuhalten. Darum geht es hier aber nicht. Es ist eine im Rechtsleben nicht seltene Erscheinung, daß durch gesetzliche Vorschriften in bestehende Vertragsverhältnisse ändernd eingegriffen wird. Dagegen bestehen, sofern nicht gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstoßen wird, wie sie sich insbesondere aus der Verfassung ergeben, keine rechtlichen Bedenken (vgl. Senatsurteile vom 16. Dezember 1971 - III ZR 204/69 = LM GVG § 13 Nr. 123 = WM 1972, 477; vom 6. Juni 1977 - III ZR 63/75 = LM 2. WoBauG Nr. 20 = WM 1977, 1226 mit Anm. Willke; vom 3. November 1977 - III ZR 119/75 = LM 2. WoBauG Nr. 22 = WM 1978, 643; in BGHZ 77, 179 = LM GrundG Art. 14 Ba Nr. 54 = WM 1980, 1261). Die auf das Vertragsverhältnis kraft Gesetzes einwirkende Regelung stellt sich in solchen Fällen als gesetzliche Ergänzung des Vertrages dar.

2. Die vorgenannten Bestimmungen sind auf den Streitfall anwendbar.

a) Die sog. Wohnungsfürsorge für Angehörige des öffentlichen Dienstes war lange Zeit gesetzlich nicht besonders geregelt (zur allgemeinen Fürsorgepflicht des Bundes für Soldaten siehe § 31 Soldatengesetz). Die Förderung erfolgte auf der Grundlage ministerieller Richtlinien. In den Wohnungsbaugesetzen des Bundes war lediglich - negativ - bestimmt, daß die in öffentlichen Haushalten gesondert ausgewiesenen Wohnungsfürsorgemittel für Verwaltungsangehörige bzw. Angehörige des öffentlichen Dienstes nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieser Gesetze anzusehen seien (vgl. § 3 Abs. 2 Buchst. b WoBauG, § 6 Abs. 2 Buchst. c II. WoBauG).

Ein Teilbereich der Wohnungsfürsorge wurde durch das Wohnungsbaurechtsänderungsgesetz 1968 (vom 17. Juli 1968 - BGBl. I S. 821) bundesgesetzlich normiert. In Teil IV des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ("Steuerbegünstigter und frei finanzierter Wohnungsbau") wurde auf Vorschlag des zuständigen Bundestagsausschusses (vgl. BT-Drucks. V/2840 S. 19, zu Drucks. V/2840 S. 8) ein Dritter Abschnitt eingefügt ("Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind"), der als einzigen Paragraphen § 87 a enthielt (mit Absätzen 1 bis 4 und der Überschrift "Miete für steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind"). Die Neuregelung gestattete es dem Vermieter einer mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten und dem Besetzungsrecht des Darlehensgebers unterliegenden Wohnung, die Miete durch einseitige Erklärung bis zur Kostenmiete zu erhöhen. Sinn und Zweck der Regelung war es, die mit Wohnungsfürsorgemitteln, also zwar von der öffentlichen Hand, nicht aber mit "öffentlichen Mitteln" im Sinne des § 6 II. WoBauG geförderten sog. Bedienstetenwohnungen in mietpreisrechtlicher Hinsicht den Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus gleichzustellen (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Stand 70. Erg.-Lfg. September 1983 II. WoBauG § 87 a Anm. 01 S. 5). § 87 a II. WoBauG enthielt

damit eine (rein) mietrechtliche Regelung (vgl. BT-Drucks. zu V/2840 S. 8; auch BGH Urteile vom 14. Januar 1970 - VIII ZR 125/68 = LM 1. BMG § 18 Nr. 25 = MDR 1970, 411; vom 16. September 1970 - VIII ZR 47/69 = LM 2. WoBauG Nr. 11 = NJW 1971, 96; vom 24. Februar 1971 - VIII ZR 152/69 = LM 2. WoBauG Nr. 12/13; vom 5. April 1971 - VIII ZR 98/69 = LM 2. WoBauG Nr. 14 = NJW 1971, 1316). Die Bestimmung erfaßte den - auch hier vorliegenden - Bereich der Wohnungsfürsorge, in dem die öffentliche Hand (wie etwa in den Fällen der Senatsurteile vom 9. Mai 1979 - III ZR 54/78 = LM BGB § 607 Nr. 38 = WM 1979, 866 und vom 10. März 1983 - III ZR 169/81 = LM BGB § 242 Be Nr. 47 = WM 1983, 795) den Bau von Mietwohnraum für ihre Bediensteten unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts durch Gewährung von Darlehen oder Zuschüssen förderte.

b) Der Gesetzgeber des 2. Haushaltsstrukturgesetzes hat den Bereich der Wohnungsfürsorge für Angehörige des öffentlichen Dienstes weiter gesetzlich ausgestaltet. Durch dieses Gesetz (in Verbindung mit späteren Änderungen durch das bereits erwähnte Gesetz vom 21. Juli 1982) wurden das Wohnungsbindungsgesetz und das Zweite Wohnungsbaugesetz geändert. Soweit hier von Bedeutung, handelt es sich um folgende Regelungen:

§ 87 a II. WoBauG ist geändert, ein Absatz 5 an die Vorschrift angefügt worden. Hiernach finden die (bisher nur für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden) Vorschriften der §§ 18 a bis 18 d sowie des § 18 f WoBindG auf Darlehen und Zuschüsse, die aus Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne des § 87 a Abs. 1 II. WoBauG gewährt worden sind, sinngemäß Anwendung.

§ 18 a WoBindG ist neugefaßt worden. Nach Maßgabe näherer landesrechtlicher Regelung sind bestimmte, nunmehr größere Zinsanhebungen möglich, und zwar - anders als bisher - auch dann, wenn vertraglich eine Höherverzinsung

ausdrücklich ausgeschlossen ist. Für den Bereich der Wohnungsfürsorge des Bundes gilt die Erste Wohnungsfürsorge-Zinserhöhungsverordnung. Sie begrenzt in § 3 die Zinserhöhung bei Mietwohnungen. Daraus ergibt sich im Streitfall der von der Beklagten geforderte neue Zinssatz von 4,156 %.

c) Ob die durch das 2. Haushaltsstrukturgesetz getroffene Neuregelung auch Wohnungsfürsorgedarlehen und -zuschüsse erfaßt, die nicht für den Mietwohnungsbau bestimmt sind, wie er bisher in § 87 a Abs. 1 bis 4 II. WoBauG geregelt war, kann im Streitfall auf sich beruhen (vgl. dazu Senatsurteil ebenfalls vom 12. Juli 1984 - III ZR 98/83 -, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen). Die in § 87 a Abs. 5 II. WoBauG enthaltene Verweisung auf §§ 18 a ff. WoBindG betrifft jedenfalls den hier gegebenen Fall, daß für den Bau von Mietwohnungen für Bundesbedienstete unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln zur Verfügung gestellt worden ist.

3. Die in § 87 a Abs. 5 II. WoBauG in Verbindung mit § 18 a WoBindG getroffene Regelung verstößt nicht gegen das Grundgesetz.

a) Die Revision macht geltend, das 2. Haushaltsstrukturgesetz sei schon formell nicht verfassungsgemäß zustande gekommen. Sie rügt unter Hinweis auf Art. 77 Abs. 2 des Grundgesetzes, der wohnungsbaurechtliche Teil des Gesetzes (Art. 27 des 2. HStruktG) sei erst durch den Vermittlungsausschuß in das Gesetz eingefügt worden, der Ausschuß habe damit in unzulässiger Weise in seinen Einigungsvorschlag Gesetzesmaterien einbezogen, die weder im ursprünglichen Gesetzesbeschluß des Bundestags noch im Einberufungsverlangen der Bundesregierung enthalten gewesen seien und über die sich der Bundestag eine ausreichend in den Ausschüssen und im Plenum in mehreren Lesungen vorbereitete Meinung nicht habe bilden können.

Mit diesen verfassungsrechtlichen Bedenken, die auch in einem Teil des Schrifttums erhoben werden (vgl. Quaas, WuM 1982, 283 f.; Schleifenbaum/Kamphausen, DWW 1983, 82, 84 ff.; Bismark, DÖV 1983, 269 ff.; Schulze-Fielitz, NVwZ 1983, 709, 712 ff.; Schenke, Die verfassungsrechtlichen Grenzen der Tätigkeit des Vermittlungsausschusses, dargestellt am Beispiel des 2. Haushaltsstrukturgesetzes, Schriften zum öffentlichen Recht Bd. 466, 1984), dringt die Revision nicht durch. Der erkennende Senat hält das Gesetz nicht für verfassungswidrig (ebenso Dietlein, NJW 1983, 80 ff.; Kohlenbach, BBauBl 1983, 13 ff.; jedenfalls im Ergebnis auch Henseler, NJW 1982, 849 ff.; allgemein zum Verhältnis von Bundestag und Vermittlungsausschuß Troßmann, JZ 1983, 6 ff.).

Gegen den Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens zu den hier streitigen Rechtsvorschriften bestehen deshalb keine verfassungsrechtlichen Bedenken (vgl. den im Revisionsverfahren zu den Akten gereichten Beschluß des Bundesverfassungsgerichts, Vorprüfungsausschuß, vom 17. Januar 1984, 1 BvR 1585/82, S. 4), weil zwischen den divergierenden Standpunkten des Bundestages und des Bundesrates zur Vorlage des 2. Haushaltsstrukturgesetzes auf der einen Seite und dem Einigungsvorschlag des Vermittlungsausschusses aus Mitgliedern des Bundestages und des Bundesrates auf der anderen Seite, in den die streitbefangenen wohnungsbaurechtlichen Vorschriften aufgenommen worden sind, ein hinreichender sachlicher Zusammenhang (vgl. Maunz/Dürig GG Art. 77 Rdn. 13, 16) bestand. Der dem Vermittlungsausschuß bei der Behandlung des 2. Haushaltsstrukturgesetzes vorgegebene Dispositionsrahmen war im Hinblick auf die übergreifende, auch wohnungsbaupolitische Aspekte einbeziehende gesetzgeberische Zielsetzung einer umfassenden Entlastung der öffentlichen Haushalte mit entsprechender Erweiterung ihres finanziellen Handlungsspielraums weit gesteckt. Er bezog auch die im Gesetzgebungsverfahren befindlichen streitigen wohnungsbaupolitischen Regelungsvorschläge ein (vgl. Dietlein, NJW 1983, 80, 84/85). Etwaige weitere formelle Mängel

im Vermittlungsverfahren sind jedenfalls dadurch geheilt worden, daß der Einigungsvorschlag des Vermittlungsausschusses vom Plenum des Bundestages angenommen worden ist und auch die Zustimmung des Bundesrates gefunden hat.

b) Die streitige wohnungsbaurechtliche Regelung verstößt auch in materieller Hinsicht nicht gegen das Grundgesetz. Der erkennende Senat vermag der Auffassung der Revision, die angegriffene gesetzliche Regelung verstoße gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG und die aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) abgeleiteten Grundsätze der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes, nicht zu folgen. Die beanstandeten Bestimmungen des 2. Haushaltsstrukturgesetzes lassen, auch unter dem Blickwinkel des Art. 33 Abs. 5 GG, einen Verfassungsverstoß nicht erkennen.

aa) Art. 14 GG (zum Vorrang der Eigentumsgarantie vor dem allgemeinen verfassungsrechtlichen Gesichtspunkt des rechtsstaatlichen Vertrauensschutzes gegenüber Eingriffsakten vgl. BVerfGE 45, 142, 168; 53, 257, 309; 58, 81, 120/121) ist nicht verletzt. Die dem Rechtsvorgänger des Klägers und jetzt ihm als Empfänger eines Wohnungsfürsorgedarlehens eingeräumte Rechtsposition unterliegt jedenfalls insoweit, als es um die hier streitige Zinserhöhung geht, nicht dem Schutz des Eigentumsgrundrechts.

(1) Prüfungsmaßstab sind die Grundsätze, die das Bundesverfassungsgericht zum Schutz öffentlich-rechtlich begründeter vermögenswerter Rechtspositionen entwickelt hat (vgl. BVerfGE 45, 142, 170; 48, 403, 412/413; 53, 257, 289 ff.).

Die dem Kläger aufgrund des von ihm übernommenen Darlehensvertrages vom 1./7. Juli 1959 zustehenden Rechte, hier auf Weitergewährung des Darlehens zu dem vertraglich festgelegten, gegenüber dem Kapitalmarktzins besonders niedrigen Zinssatz, sind zwar als solche bürgerlich-rechtliche An-

sprüche. Auch vermögenswerte schuldrechtliche Ansprüche privatrechtlicher Natur können, weil sie dem einzelnen wie Eigentum an einer Sache ausschließlich zugewiesen sind, zum Kreis der Eigentumsrechte im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gehören (vgl. BVerfGE 42, 263, 292 ff.; 45, 142, 179). Diese auf die Rechtsnatur des zwischen den Parteien bestehenden (bürgerlich-rechtlichen) Darlehensverhältnisses abstellende Betrachtungsweise ist jedoch nicht erschöpfend und im Rahmen der hier gebotenen verfassungsrechtlichen Prüfung auch nicht entscheidend.

Die Beklagte hat dem Rechtsvorgänger des Klägers und jetzt ihm das Wohnungsfürsorgedarlehen nicht in Ausübung privatautonomer Befugnisse gewährt, indem sie sich, fiskalisch handelnd, auf dem freien Kapitalmarkt wirtschaftlich betätigte. Sie handelte vielmehr in Erfüllung der dienstlichen Fürsorgepflicht, die ihr nach § 31 Soldatengesetz oblag, und damit im Rahmen der hoheitlich leistenden Verwaltung in Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe (vgl. auch Senatsurteil vom 9. Mai 1979 - III ZR 54/78 = LM BGB § 607 Nr. 38 = WM 1979, 866, 868). Daß sie sich dazu einer privatrechtlichen Form bediente, nämlich des Abschlusses eines bürgerlich-rechtlichen Darlehensvertrages, ändert nichts. Es ist anerkannt, daß der Staat die ihm obliegenden öffentlich-rechtlichen Pflichten auch mit den Mitteln und in den Gestaltungsformen des Privatrechts erfüllen kann (vgl. Senatsurteil vom 5. April 1984 - III ZR 12/83 = BGHZ 91, 84 = VersR 1984, 1040 m.w.Nachw.).

Die Art der Rechtsposition, die der Rechtsvorgänger des Klägers und dieser durch die Gewährung des Wohnungsfürsorgedarlehens von Verfassungswegen erlangt haben, hängt nicht von der äußeren Form dieser Gewährung ab. Ob die Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien insoweit zweistufig geordnet sind, wie es bei der Förderung des Wohnungsbaus durch die öffentliche Hand

im allgemeinen der Fall ist, oder ob das Wohnungsfürsorgedarlehen - wie es hier geschehen ist - allein auf der Grundlage eines mit der Beklagten geschlossenen privatrechtlichen Darlehensvertrages gewährt wurde, ist für die verfassungsrechtliche Beurteilung ohne Belang. Entscheidend ist, daß das Förderungsverhältnis letztlich im öffentlichen Recht wurzelt, nämlich in der dem Bund obliegenden Pflicht zur Sorge für das Wohl der Soldaten und ihrer Familien (§ 31 Soldatengesetz).

Soweit im Schrifttum die Ansicht vertreten wird, die streitige Zinserhöhungsregelung stelle einen Eingriff in ein vermögenswertes privates Recht dar, das mit Abschluß des bürgerlich-rechtlichen Darlehensvertrages entstanden sei, so daß nicht die vom Bundesverfassungsgericht zum Entzug subjektiv-öffentlicher Rechte entwickelten Grundsätze, sondern die für den Eingriff des Staates in private Vermögensrechte des einzelnen geltenden Regeln anzuwenden seien (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO Vorb. 1. WoZErhV Anm. 22 S. 13 f.; II. WoBauG § 44 Anm. 8 S. 30 f. unter Hinweis auch auf BT-Drucks. V/2063 S. 8), folgt der Senat dem nicht (wie hier auch VGH Baden-Württemberg, BBauBl. 1983, 576 f.).

(2) Das Bundesverfassungsgericht hat öffentlich-rechtliche Rechtspositionen des privaten einzelnen dann in den Schutzbereich des Art. 14 GG einbezogen, wenn der einzelne dabei eine Rechtsstellung erlangt hat, die der des Eigentümers entspricht. Ein subjektiv-öffentliches Recht ist eigentumsähnlich verfestigt, wenn nach seiner gesamten rechtlichen Ausgestaltung und nach dem rechtsstaatlichen Gehalt des Grundgesetzes es als ausgeschlossen erscheint, daß der Staat dieses Recht ersatzlos entziehen kann (vgl. BVerfGE 45, 142, 170 m.w.Nachw.). Bedeutsam für eine solche Bewertung ist, ob die Rechtsstellung auf eine eigene Leistung des Rechtsinhabers zurückzuführen ist oder ausschließlich auf staatlicher Gewährung beruht. Der ver-

fassungsrechtliche Eigentumsschutz ist solchen öffentlich-rechtlichen Ansprüchen zu versagen, bei denen zu der einseitigen Gewährung des Staates keine den Eigentumsschutz rechtfertigende Leistung des einzelnen hinzutritt (BVerfGE 18, 392, 397; 48, 403, 413; 53, 257, 291 f.).

Der Anspruch des Klägers auf Weitergewährung des Wohnungsfürsorgedarlehens zu den bisherigen, besonders günstigen Bedingungen unterfällt nach diesen Grundsätzen nicht dem Eigentumsschutz des Art. 14 GG.

Die Rechtsstellung des Klägers und seines Rechtsvorgängers als Darlehensnehmer ist nicht auf eigene Leistungen zurückzuführen. Sie erweist sich nicht als "Äquivalent" (vgl. BVerfGE 14, 288, 294) eigener Leistung. Der Staat stellt das Darlehen vielmehr aus Gründen des Schutzes und der Fürsorge für seine Bediensteten zur Verfügung (vgl. Senatsurteile vom 23. September 1963 - III ZR 101/62 = VersR 1963, 1204, 1206 und vom 9. Mai 1979 - III ZR 54/78 = LM BGB § 607 Nr. 38 = WM 1979, 866, 868). Soweit der Kläger selbst als Berufssoldat dem Staat im Rahmen seines Dienstverhältnisses Leistungen erbringt, werden diese Dienstleistungen grundsätzlich bereits durch die in den jeweiligen Beamtengesetzen aufgeführten Pflichtleistungen des Dienstherrn abgegolten. Finanzielle Hilfen zum Erwerb von Wohneigentum gehören nicht dazu. Wohnungsfürsorgemittel stellen auch keinen Ausgleich für besondere Leistungen des Bediensteten dar. Insgesamt liegt es nicht so, daß es sich bei derartigen vermögenswerten Zusatzleistungen des Dienstherrn mit Fürsorgecharakter um durch Dienstleistung erworbene Rechte handelt, die der Staat nicht ohne Kompensation entziehen kann, wie es das Bundesverfassungsgericht hinsichtlich des Kernbestandes des beamtenrechtlichen Anspruchs auf standesgemäßen Unterhalt anerkannt hat (vgl. BVerfGE 16, 94, 112 f.).

Eine eigene Leistung im vorstehenden Sinne haben der Kläger und sein Rechtsvorgänger entgegen der Auffassung des Landgerichts und der Revision auch nicht insoweit erbracht, als sie, um die Verwirklichung des Vorhabens sicherzustellen, nach den maßgeblichen Förderungsrichtlinien entsprechend der in §§ 33 ff. II. WoBauG für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus getroffenen Regelung zur Deckung der Gesamtkosten angemessene Eigenleistungen zu erbringen hatten. Insoweit mögen zwar, wie der Kläger geltend macht, umfangreiche Investitionen in Form von Eigentumserwerb, Eigenkapitaleinsatz, Aufnahme weiterer Darlehensmittel mit langfristiger Bindung und durch Selbsthilfe getätigt worden sein. Dabei handelt es sich aber nicht um eine "Leistung" im hier verstandenen Sinne, als deren Äquivalent das Darlehen gewährt würde. Derartige Leistungen sind vielmehr nur die Voraussetzung für die Gewährung des Darlehens. Der Darlehensnehmer erfüllt mit der Errichtung oder dem Erwerb des Bauvorhabens, für das das Darlehen gewährt wird, keine staatliche Aufgabe der Daseinsvorsorge. Eigene Leistungen, die er erbringt, um die Gesamtfinanzierung zu sichern, sind losgelöst von der Förderung durch die öffentliche Hand zu beurteilen. Sie dienen den eigenen wirtschaftlichen Interessen des Darlehensnehmers, insbesondere der Eigentumbildung. Es liegt insoweit nicht anders als bei den im Rahmen eines Bausparvertrages erbrachten Sparleistungen, die ebenfalls nicht als "Leistung" anzusehen sind, der die Wohnungsbauprämie als Äquivalent entspräche (vgl. BVerfGE 48, 403, 413).

bb) Die streitige wohnungsbaurechtliche Regelung verstößt auch nicht unter dem Blickpunkt des Vertrauensschutzes gegen das Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG). Dieser verfassungsrechtliche Grundsatz, der wieder selbständige Bedeutung gewinnt, soweit die betroffene Rechtsposition des Bürgers - wie hier - nicht in den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fällt (vgl. BVerfGE 45, 142, 168), ist nicht verletzt.

(1) Ein Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot (Verbot echter, retroaktiver Rückwirkung, vgl. BVerfGE 30, 392, 401; 39, 128, 143) liegt nicht vor. Der zeitliche Anwendungsbereich der Regelung war im Zeitpunkt des Erlasses des 2. Haushaltsstrukturgesetzes ausschließlich in die Zukunft gerichtet (Art. 27 Unterart. 5 § 5 des 2. HStruktG). Eine echte Rückwirkung würde das Gesetz nur entfalten, wenn es eine höhere Verzinsung der gewährten Wohnungsfürsorgemittel auch für die Vergangenheit anordnete und so auf schon abgewickelte, der Vergangenheit angehörende Sachverhalte unmittelbar belastend einwirkte (vgl. BVerfGE 48, 403, 413/414; 50, 386, 394). Das ist nicht der Fall.

Durch die Zinserhöhung wird zwar auf noch nicht abgewickelte Darlehensverhältnisse eingewirkt. Dabei handelt es sich aber - auch wenn Rechtsbeziehungen betroffen werden, die ihre Grundlage in der Vergangenheit haben und noch in der Abwicklung stehen - nur um Einwirkungen für die Gegenwart und Zukunft. Der Kläger hat die Darlehenszinsen in gleichbleibenden zeitlichen Perioden zu zahlen. In ihrer wirtschaftlichen Tragweite erschöpft sich die Zinserhöhung darin, daß zukünftig, hier ab 1. April 1983, höhere Kapitalkosten anfallen, die zudem an die Mieter weitergegeben werden können (vgl. insoweit Kohlenbach, BBauBl. 1983, 13, 16). Die in der Vergangenheit genossenen Zins- und Liquiditätsvorteile bleiben dem Kläger uneingeschränkt erhalten. Es ist durch den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Rechtsstaatlichkeit nicht geboten, diese einzelnen Vorgänge als Einheit zu behandeln (vgl. BVerfGE 48, 403 414; 50, 386, 394). Eine Rückwirkung auf einen in der Vergangenheit endgültig abgeschlossenen Sachverhalt kann somit nicht angenommen werden.

Ob die streitige Zinserhöhungsregelung auch deswegen nicht verfassungswidrig wäre, weil sie durch die Rücksicht auf das gemeine Wohl, nämlich auf die zusätzliche Förderung des Wohnungsbaus, gerechtfertigt wäre (vgl. BVerfGE 21, 117, 131/132), bedarf nicht der Entscheidung.

(2) Auch eine unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes verfassungsrechtlich unzulässige Einwirkung auf einen gegenwärtigen, noch nicht abgeschlossenen Sachverhalt (sog. unechte, retrospektive Rückwirkung) liegt nicht vor.

Es ist seit jeher unbestritten das Recht des Gesetzgebers, bestehende Sachverhalte, Rechte und Rechtsbeziehungen durch eine Gesetzesänderung einer neuen Rechtslage zu unterwerfen (vgl. BVerfGE 42, 263, 295 ff.; 48, 403, 415). Die Möglichkeit, durch neue Gesetze auf bestehende Rechtslagen und Rechtsverhältnisse einzuwirken, ist jeglicher Gesetzgebung immanent. Unvertretbaren Härten, die diese Notwendigkeit fortwährender aktueller Gestaltung der Gesetzeslage mit sich bringt, ist unter dem Blickwinkel des Vertrauensschutzes zu begegnen (vgl. BVerfGE 48, 403, 415).

Der Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes kann einer neuen gesetzlichen Regelung, die an einen aus der Vergangenheit herrührenden, noch nicht abgeschlossenen Sachverhalt anknüpft, Schranken setzen, wenn damit zugleich die vom Gesetz betroffene Rechtsposition des Bürgers nachträglich im Ganzen entwertet würde. Ob die Nachteile, die der Kläger hier durch die Gesetzesänderung erlitten hat, ein solches Gewicht aufweisen, daß man davon sprechen kann, seine Rechtsposition sei im Ganzen entwertet worden, bedarf keiner abschließenden Würdigung. Die Bestimmung der verfassungsrechtlichen Grenzen von Gesetzen, die dem Vertrauen des einzelnen auf den Fortbestand einer bestimmten gesetzlichen Regelung zuwiderlaufen, verlangt nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts eine Abwägung des Einzelinteresses mit der Bedeutung des gesetzgeberischen Anliegens für das Wohl der Allgemeinheit. Nur wenn die Abwägung ergibt, daß das Vertrauen auf die Fortgeltung der bestehenden Lage den Vorrang verdient, ist die Regelung unzulässig (vgl. BVerfGE 48, 403, 415/416; 50, 386, 395). Hier verdient das gesetzgeberische Anliegen den Vorrang vor dem Interesse des Klägers am Fortbestand der ihm günstigeren Rechtslage.

Zugunsten des Klägers war zwar ein Vertrauenstatbestand gegeben. Die vertragliche Regelung, nach der dem Kläger bzw. seinem Rechtsvorgänger ein zinsgünstiges Darlehen zur Verfügung gestellt war, bestand seit mehr als 20 Jahren. Der Kläger konnte bei der Finanzierung seines Mietwohnhauses entsprechend disponieren. Das gesetzliche Zinserhöhungsverbot des § 44 Abs. 5 (später Abs. 3) II. WoBauG kommt hier zwar nicht zur Anwendung. Es betrifft Familienheime und Eigentumswohnungen und galt im übrigen nicht für Wohnungsfürsorgedarlehen. Nach dem Inhalt des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages, der eine Verzinsung des Darlehens von bis zu 4 % vorsah, konnte der Kläger aber erwarten, das ihm gewährte Darlehen zu den ursprünglichen Konditionen bis zum vorgesehenen Vertragsablauf nutzen zu können. In dieser Erwartung ist er durch das 2. Haushaltsstrukturgesetz enttäuscht worden.

Indes kann der Bürger grundsätzlich nicht darauf vertrauen, daß der Gesetzgeber geldwerte Vergünstigungen, die er bisher mit Rücksicht auf bestimmte Tatsachen oder Umstände gewährt hat, immer und uneingeschränkt auch für die Zukunft aufrechterhalten werde. Der verfassungsrechtliche Vertrauensschutz geht also nicht so weit, den Staatsbürger vor jeder "Enttäuschung" zu bewahren. Das Vertrauen in einen einmal gegebenen Bestand soll keine unüberwindbare Schranke für die gesetzgeberische Gewalt bilden, wenn Reformen sich unumgänglich als notwendig erweisen. Dies gilt namentlich dann, wenn die beeinträchtigte Rechtsposition - wie hier - auf staatlicher Gewährung beruht (vgl. BVerfGE 48, 403, 416; 50, 386, 395/396; zur besonderen Anfälligkeit von Zuwendungen mit Subventionscharakter vgl. auch BVerfGE 45, 142, 173 ff.).

Dabei ist zu berücksichtigen, daß die eingeführte zusätzliche Belastung für die Darlehensnehmer nicht übermäßig ist. Die Neuregelung betrifft nur Darlehen, die vor 1970 gewährt worden sind (§ 18 a Abs. 1 und 2

WoBindG), den betroffenen Darlehensnehmern also schon mehr als 10 Jahre zur Verfügung gestanden haben. Ein beachtlicher Teil der aufgrund der bisherigen Gesetzeslage zu erwartenden Vorteile ist den betroffenen Darlehensnehmern damit bereits zugeflossen. Auch der Kläger hat das seinem Rechtsvorgänger im Jahre 1959 gewährte und von ihm 1971 übernommene Darlehen lange Zeit nutzen können. Die Nachteile, die er infolge der Gesetzesänderung hinnehmen muß, bestehen unmittelbar darin, daß das Darlehen ab 1. April 1983 statt mit zuletzt 1,54 % nunmehr mit 4,156 % zu verzinsen ist. Dieser Zinssatz, der durch die in § 3 der 1. WoZErhV getroffene Kappingsregelung begrenzt ist, liegt immer noch deutlich unter dem marktüblichen Zins für Realkredite, so daß dem Kläger ein Teil der gewährten Subvention ohnehin erhalten bleibt. Er kann die höheren Kapitalkosten im übrigen, wie ausgeführt, im Rahmen der mietpreisrechtlichen Vorschriften an die Mieter weitergeben. Die weitere Nutzung des Darlehenskapitals ist dem Kläger nicht genommen, wobei die Laufzeit des Darlehens, die bisher bis zum Jahre 2024 reichte, infolge der auf dem Annuitätsprinzip beruhenden jetzt rascheren Tilgung auf die Zeit bis zum Jahre 2006 verkürzt ist. Auch das erscheint nicht unzumutbar. Die im vorliegenden Rechtsstreit streitige Zinsdifferenz beläuft sich nach den eingereichten Zins- und Tilgungsplänen auf insgesamt 22.929,10 DM für die gesamte Restlaufzeit des Darlehens. Hinzu kommt die aus dem Annuitätsprinzip folgende Erhöhung der Tilgung um die jeweils ersparten Zinsen, die insoweit aber nur vorgezogen ist.

Dem Interesse des Klägers an der Aufrechterhaltung des bisherigen Rechtszustandes steht die Bedeutung gegenüber, die die von ihm beanstandete gesetzliche Neuregelung nach ihrer Zielsetzung für das Wohl der Allgemeinheit hat. Anders als zur Zeit der Gewährung des hier streitigen - günstigen - Darlehens befand sich die öffentliche Hand zur Zeit der Neuregelung in einer schwierigen finanziellen Situation. Die allgemeine

Haushaltslage hatte sich verschlechtert, die öffentliche Verschuldung war gestiegen. Die Situation auf dem Bausektor, dem Arbeitsmarkt und dem Wohnungsmarkt war angespannt. Das 2. Haushaltsstrukturgesetz hatte zum Ziel, zur Gesundung der Staatsfinanzen beizutragen und eine allgemeine finanzpolitische Entspannung herbeizuführen. Ziel des wohnungsbaupolitischen Teils des Gesetzes war es zudem, ungerechtfertigte Subventionen im Wohnungswesen abzubauen und so zu einer Entzerrung der allgemein als unbefriedigend angesehenen Situation auf diesem Gebiet zu gelangen. Diese Zielvorstellungen hielten sich im Rahmen der dem Gesetzgeber zukommenden politischen Verantwortung und Gestaltungsfreiheit. Durch die streitige Zinserhöhung und die anderen im Gesetz vorgesehenen wohnungsbaupolitischen Maßnahmen sollten Mehreinnahmen erzielt werden, die als zweckgebundene Rückflüsse wiederum der Wohnungsbauförderung zugute kommen, die Baukonjunktur beleben und damit zugleich neue Arbeitsplätze und neuen Wohnraum schaffen sollen. Es ging damit nicht um bloß fiskalische Interessen des Staates. Die streitige Neuregelung diente vielmehr angesichts der vom Gesetzgeber als notwendig erachteten Verbesserung der finanziellen Lage der öffentlichen Haushalte einerseits sowie der allgemeinen konjunkturellen, wirtschaftlichen und sozialen Situation andererseits einem öffentlichen Interesse von besonders hohem Rang.

Es kann nicht angenommen werden, daß das Vertrauen des Klägers auf die Fortgeltung der bestehenden Rechtslage den Vorrang verdiene und die streitige Zinserhöhungsregelung des 2. Haushaltsstrukturgesetzes unzulässig sei. Auch die Empfänger von Wohnungsfürsorgedarlehen, die bereits über viele Jahre hinweg in den Genuß eines zinsgünstigen Darlehens gekommen waren, sollten mit dazu herangezogen werden, zur Konsolidierung der allgemein mißlichen Situation beizutragen. Dabei ist auch zu beachten, daß das mit Hilfe der zinsgünstigen Darlehen vor Jahren geschaffene Wohneigentum an der allgemeinen Wertsteigerung in diesem Bereich teilgenommen hat. Der Kläger ist

dadurch all denjenigen gegenüber im Vorteil, denen in Ermangelung der erforderlichen öffentlichen Mittel die staatliche Wohnungsbauförderung versagt bleibt. Es erscheint nicht unzumutbar, wenn er entsprechend der Zielsetzung des Gesetzgebers mit dazu beiträgt, daß auch weiterhin zur Förderung des Wohnungsbaues und zur Eigentumsbildung in diesem Bereich zinsgünstige Darlehen gewährt werden können.

Die vom Gesetzgeber getroffene Zinserhöhungsregelung entbehrt auch nicht einer angemessenen Übergangsregelung. Das Bundesverfassungsgericht hat wiederholt ausgesprochen, daß der Gesetzgeber bei der Aufhebung oder Modifizierung geschützter Rechtspositionen - auch dann, wenn der Eingriff an sich verfassungsrechtlich zulässig ist - aufgrund des rechtsstaatlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit eine angemessene Übergangsregelung treffen muß. Für die Überleitung bestehender Rechtslagen, Berechtigungen und Rechtsverhältnisse steht dem Gesetzgeber dabei ein breiter Gestaltungsspielraum zur Verfügung (vgl. BVerfGE 43, 242, 288 m.w.Nachw.). Hier ist vom Gesetzgeber bestimmt, daß nur solche Baudarlehen einer Zinserhöhung zugänglich sind, die vor 1970 bewilligt wurden; der höchstmögliche Zinssatz ist nach dem jeweiligen Förderungszeitraum gestaffelt (§ 18 a Abs. 1 und 2 WoBindG). Bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen ist eine Zinserhöhung frühestens nach 10 Jahren seit Bezugsfertigkeit zulässig (§ 18 a Abs. 5 Satz 1 WoBindG iVm § 44 Abs. 3 II. WoBauG). In § 18 a Abs. 3 Satz 2 und Abs. 5 Satz 2 WoBindG iVm §§ 3 und 4 der 1. WoZErhV ist eine Härteregelung getroffen worden, die in zahlreichen Fällen dem Darlehensnehmer einen Teil der gewährten Subvention beläßt. Daß der Gesetzgeber von Verfassungs wegen gehalten gewesen wäre, weitere Übergangsregelungen zu schaffen, kann nicht angenommen werden, zumal Regelungen dieser Art stets die Gefahr mit sich bringen, daß für gleiche Sachverhalte verschiedene Rechtssituationen entstehen (vgl. BVerfGE 50, 386, 396/397).

III.

Die Sprungrevision ist nach allem, da das angefochtene Urteil auch im übrigen einen Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers nicht erkennen läßt, mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Krohn

Kröner

Boujong

Halstenberg

Werp