

1

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

WoBindG 1965 v. 24. August 1965, BGBl I 945, 954,
idF vom 1. August 1968 (BGBl I S. 889) § 25 Abs. 1

Werden wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung einer öffentlich geförderten Wohnung von dem Verfügungsberechtigten zusätzliche Leistungen nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 verlangt, so bestimmt sich der Zeitraum, für den diese Leistungen gefordert werden können, allein danach, inwieweit dem Inanspruchgenommenen die Dauer der Fehlbelegung zuzurechnen ist; auf den Fortbestand seiner Verfügungsberechtigung ist nicht entscheidend abzuheben.

BGH, Urt. v. 13. Januar 1977 - III ZR 168/74 - OLG Celle
LG Stade

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 168/74

URTEIL

Verkündet am
13. Januar 1977
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Eheleute Hans-Hermann R ü t e r und Erika R [REDACTED],
B [REDACTED], V [REDACTED] weg [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die W o h n u n g s b a u f ö r d e r u n g s a n s t a l t
des Landes Nordrhein-Westfalen, D [REDACTED], Karl-A [REDACTED]-Platz [REDACTED],
vertreten durch die Westdeutsche Landesbank Girozentrale D [REDACTED]-
[REDACTED]-M [REDACTED], diese vertreten durch den Vorstand,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Januar 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 12. Juli 1974 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Aa[REDACTED] Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. errichtete als Erbbauberechtigte auf einem in H[REDACTED] gelegenen Grundstück ein Kaufeigenheim. Hierfür gewährte die Klägerin auf Grund der Bewilligungsbescheide vom 8. Juli und 30. November 1965 sowie vom 29. September 1966 aus öffentlichen Mitteln zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus hypothekarisch gesicherte Darlehen in Höhe von insgesamt 50 800 DM. In den Darlehensverträgen verpflichtete sich das Wohnungsbauunternehmen, u.a. die Bestimmungen "des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 - WoBindG 1965 -)" und "die Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 - WFB 1957)" sowie die Auflagen der Bewilligungsbescheide einzuhalten.



Durch Vertrag vom 18. November 1968 veräußerte das Wohnungsbauunternehmen das Erbbaurecht mit dem Eigenheim für 117 500 DM an die beklagten Eheleute, die mit Zustimmung der Klägerin die Verbindlichkeiten des Unternehmens aus der Inanspruchnahme öffentlicher Wohnungsbau-mittel als Gesamtschuldner übernahmen.

Nachdem der beklagte Ehemann, um sich beruflich zu verbessern, eine Stellung in B [REDACTED] (Nordheide) angenommen hatte, verkauften die Beklagten am 13. Oktober 1971 ohne Kenntnis der Klägerin das Erbbaurecht nebst Eigenheim für 158 000 DM an den Gastwirt Hans G [REDACTED]. Dieser gehörte nicht zu dem begünstigten Personenkreis im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen. Göke bezog das ihm von den Beklagten am 1. Dezember 1971 überlassene Eigenheim nicht selbst, sondern vermietete es am 17. Dezember 1971 an gleichfalls nicht zum Kreis der Begünstigten gehörige Personen.

Am 29. Dezember 1971 zahlten die Beklagten ohne rechtliche Verpflichtung die Darlehen vorzeitig an die Klägerin zurück. Im Oktober 1972 wurde der Gastwirt G [REDACTED] als Berechtigter im Erbbaugrundbuch eingetragen.

Mit der Klage begehrt die Klägerin von den Beklagten wegen Verstoßes gegen § 4 Abs. 2 WoBindG 1965 (Überlassen einer geförderten Wohnung an einen Nichtbegünstigten) gemäß § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 für die Zeit vom 17. Dezember 1971 bis zum 31. Dezember 1972 zusätzliche Leistungen in Höhe von 5 % des ursprünglichen Darlehensbetrages.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten zur Zahlung von 2 638,78 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 9. März 1973 zu verurteilen. Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Beru-

1

fung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Revision verfolgen sie ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält - wie schon das Landgericht - den auf § 25 WoBindG 1965 gestützten Klageanspruch für eine privatrechtliche Forderung und deshalb den Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten für gegeben. Diese Ansicht stimmt mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats überein (BGHZ 61, 296, 297; BGH WM 1974, 43 und 44).

Allerdings ist § 25 WoBindG 1965 durch Art. 1 Nr.23 des Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 - WoBauÄndG 1973) vom 21. Dezember 1973 - BGBl. I 1970 - geändert worden. Danach ist die (zusätzliche) Geldleistung von der zuständigen Stelle durch Verwaltungsakt zu erheben. Ein solcher Verwaltungsakt kann von der zuständigen Stelle im Wege des Verwaltungszwanges vollzogen werden. Für seine Anfechtung ist der Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten gegeben.

Diese am 1. Januar 1974 in Kraft getretene Änderung (Art. 6 § 5) kommt hier jedoch nicht zum Zuge, weil die zusätzliche Leistung nur einen vor diesem Termin liegenden Zeitraum betrifft (17. Dezember 1971 bis zum 31. Dezember 1972) und sie von der Klägerin schon im März 1973 gerichtlich geltend gemacht worden war (s. § 34 Abs. 6 Buchst. c WoBindG).

II.

1. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Beklagten hätten gegen § 4 WoBindG 1965 verstoßen. Zwar betreffe diese Vorschrift unmittelbar nur die Überlassung von Mietwohnungen an Wohnungssuchende, sie müsse aber auch Anwendung finden, wenn die Überlassung eines öffentlich geförderten Eigenheims im Wege der Veräußerung an einen nichtbegünstigten Dritten in Rede stehe. Die Beklagten seien daher gemäß § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 zur Zahlung der von der Klägerin geforderten zusätzlichen Leistungen verpflichtet.

Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision müssen im Ergebnis erfolglos bleiben.

2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts bedarf es hier einer erweiternden Auslegung des § 4 WoBindG 1965 nicht.

a) Das Wohnungsbindungsgesetz erfaßt sämtliche neuerschaffenen und öffentlich geförderten Wohnungen (§ 1). Als "Wohnungen" kommen alle Arten von Wohnraum in Betracht: Mietwohnungen, Wohnungen in Familienheimen, in Eigenheimen, Kleinsiedlungen oder Kaufeigenheimen wie auch Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender Wohnungsbaurecht Teilband III WoBindG § 1 Anm. 2; Bormann/Schade/Schubart Wirtschaftskommentator Teil D IV/4 WoBindG § 1 Anm. 2). Die Art des Gebäudes, in dem sich die öffentlich geförderte Wohnung befindet, ist für das Wohnungsbindungsgesetz ohne Bedeutung.

Mithin unterlag die im Eigenheim der Beklagten befindliche öffentlich geförderte und von ihnen selbst genutzte Wohnung den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen

des Wohnungsbindungsgesetzes. Insbesondere durften die Beklagten als verfügungsberechtigte Erbbauberechtigte nach § 4 Abs. 2 WoBindG 1965 die Wohnung nur an Wohnungssuchende zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihnen vorher eine Bescheinigung über ihre Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau übergeben hatten.

b) Die Beklagten haben gegen § 4 Abs. 2 WoBindG 1965 verstoßen, als sie am 1. Dezember 1971 den Besitz an ihrem Eigenheim und damit den Gebrauch an der von ihnen genutzten Wohnung dem Gastwirt G. überließen. Dieser hatte ihnen eine Bescheinigung über seine Wohnberechtigung nicht übergeben. Eine solche Bescheinigung konnte er auch nicht beibringen, da er nicht zu dem nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen begünstigten Personenkreis gehörte. Die Beklagten waren als Erbbauberechtigte über die in ihrem Eigenheim befindliche Wohnung verfügungsberechtigt im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (vgl. dazu Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO § 4 Anm. 2; HessVGH VerwRspr. 21, 769, 775/6). Ihre Verfügungsberechtigung endete erst im Oktober 1972 mit der Eintragung des Gastwirts Göke als neuem Erbbauberechtigten (s. § 11 Abs. 1 ErbBRVO; § 873 Abs. 1 BGB).

c) Aus § 6 Abs. 1 WoBindG 1965 kann eine Entbehrlichkeit der Bescheinigung über die Wohnberechtigung nicht gefolgert werden.

Nach Satz 2 dieser Vorschrift ist eine Genehmigung der zuständigen Stelle zur Eigennutzung der Wohnung zwar dann nicht erforderlich, wenn der Bauherr die von ihm bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel ausgewählte Wohnung benutzen will. Das Gesetz hält in diesem Fall an dem Grundsatz, daß der Verfügungsberechtigte eine ihm ge-

hörige Wohnung nur mit Genehmigung selbst benutzen darf (§ 6 Abs. 1 Satz 1 WoBindG 1965), nicht fest, weil schon bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel geprüft worden ist, ob der Bauherr zu dem durch die Wohnungsbauförderungsbestimmungen begünstigten Personenkreis gehört, und deshalb eine Falschbelegung der Wohnung nicht zu befürchten ist. Das trifft aber nicht zu, wenn - wie hier - der Zweiterwerber eines Kaufeigenheims die in diesem befindliche Wohnung nutzen will. Dieser benötigt die Genehmigung nach Satz 1 des Abs. 1 § 6 WoBindG 1965 (vgl. Bormann/Schade/Schubart aaO § 6 Anm. 2; Fischer-Dieskau/Pergrande/Schwender aaO § 6 Anm. 3; vgl. auch Begr. d.Regierungsentwurfs BT-Drucks. IV/2891 S. 29 zu § 5).

3. Die Wohnung der Beklagten unterlag den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes, solange sie als "öffentlich gefördert" galt. Diese Eigenschaft verlor sie nicht durch die freiwillige und vorzeitige Rückzahlung der Darlehen durch die Beklagten am 29. Dezember 1971. 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.

Trotz der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens würde also die Wohnung noch bis zum 31. Dezember 1976 den Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes unterworfen gewesen sein. Durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 - WoBauÄndG 1973) vom 21. Dezember 1973 - BGBl. I 1970 - ist jedoch bestimmt worden, daß die Eigenschaft "öffentlich gefördert" bereits

im Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens endet, wenn es sich bei der geförderten Wohnung um eine eigengenutzte Wohnung in einem Eigenheim oder Kaufeigenheim handelt (Art. 1 Nr.14).

Obwohl diese Bestimmung erst ab 1. Januar 1974 rechtswirksam geworden ist (Art. 6 § 5), gilt sie nicht nur für Rückzahlungen, die von diesem Stichtag an erfolgen. Vielmehr tritt nach § 34 Abs. 6 Buchst. b WoBindG die Rechtsfolge der Bindungsbeendigung mit dem 1. Januar 1974 auch in den Fällen ein, in denen das öffentliche Baudarlehen schon vorher freiwillig und vollständig zurückgezahlt worden war, die Bindungen aber wegen der bisherigen Frist noch nicht beendet waren. Die Wohnungen gelten dann seit dem 1. Januar 1974 nicht mehr als öffentlich gefördert.

4. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß die Beklagten fahrlässig gegen § 4 Abs. 2 WoBindG 1965 verstoßen haben. Sie könnten sich - so hat es ausgeführt - nicht mit dem Hinweis entschuldigen, sie hätten angenommen, mit der Rückzahlung der Darlehen alle Verpflichtungen erledigt zu haben. Ihnen sei die öffentliche Förderung der Wohnung bekannt gewesen und sie hätten sich deshalb nach den vollständigen Auswirkungen der mit der Bewilligung öffentlicher Wohnungsbaudarlehen verbundenen Verpflichtungen erkundigen müssen.

Dem ist zuzustimmen (vgl. BGH WM 1974, 44, 45; HessVGH aaO). Ist dem Verfügungsberechtigten bekannt, daß die Wohnung öffentlich gefördert ist, so ist er schon auf Grund dieser Kenntnis verpflichtet, sich im einzelnen über seine mit der öffentlichen Förderung zusammenhängenden Verpflichtungen zu erkundigen, wenn er diese nicht genügend sicher kennt (vgl. Wilke MDR 1972, 784, 785).

Dieser Erkundigungspflicht sind die Beklagten vorwerfbar nicht nachgekommen. Sie haben sich nicht darauf verlassen dürfen, daß der den Veräußerungsvertrag mit G. beurkundende Notar sie ungefragt auch über ihre Verpflichtungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz belehren werde. Das berücksichtigen die in diesem Zusammenhang erhobenen Revisionsrügen nicht hinreichend.

5. Die Klägerin kann nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 zusätzliche Leistungen verlangen "für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Vorschriften des § 4 verstößt".

Die Beklagten haben - wie dargelegt - als Verfügungsberechtigte dem nicht zum Kreise der Begünstigten gehörigen Gastwirt G. die Wohnung am 1. Dezember 1971 zum Gebrauch überlassen und damit fahrlässig dem § 4 WoBindG 1965 zuwidergehandelt. Sie haben jedoch die Verfügungsbefugnis über die Wohnung infolge der Eintragung des Gastwirts G. als neuem Erbbauberechtigten im Oktober 1972 verloren. Gleichwohl sind der Klägerin auch für die Monate November und Dezember 1972 zusätzliche Leistungen zuerkannt worden.

Bellinger (ZMR 1974, 97, 99) hält dies für nicht statthaft. Er ist der Ansicht, daß der frühere Eigentümer keinen Verstoß gegen § 4 WoBindG begeht, wenn er erst nach dem Eigentumsübergang die Wohnung dem neuen Eigentümer zum Gebrauch überläßt. Das Landgericht Dortmund (DWW 1972, 82) ist dagegen der Auffassung, der frühere Eigentümer könne sich auf den Verlust der Verfügungsbefugnis nicht berufen, da dieser die Folge eines von ihm begangenen Gesetzesverstoßes sei.

Ob in jedem Falle zu fordern ist, daß der auf Zahlung zusätzlicher Leistungen Inanspruchgenommene im Zeitpunkt der Gebrauchsüberlassung an den nichtbegünstigten Dritten Verfügungsberechtigt über die Wohnung gewesen ist, bedarf keiner Entscheidung. Die Beklagten waren, als sie am 1. Dezember 1971 die Wohnung dem Gastwirt G. zum Gebrauch überließen, Verfügungsberechtigte im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes. Daß wegen dieser Fehlbelegung zusätzliche Leistungen nur für den Zeitraum verlangt werden können, in dem die Verfügungsberechtigung der Beklagten fortbestand, trifft nicht zu. Dieser Zeitraum bestimmt sich vielmehr - unabhängig vom Fortbestand der Verfügungsberechtigung - danach, inwieweit die Dauer der Fehlbelegung den Beklagten als Folge ihres gesetzwidrigen Verhaltens zuzurechnen ist.

Die zusätzlichen Leistungen, die § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 als Sanktionsmaßnahmen bei Verstößen gegen bestimmte gesetzliche Verpflichtungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz vorsieht, stellen zwar sog. "Strafzinsen" dar; sie sind mit der bürgerlich-rechtlichen Vertragsstrafe vergleichbar (s. BGHZ 61, 296, 298). Das nötigt aber nicht zur lückenlosen Anwendung der strafrechtlichen Grundsätze für eine Dauerstraftat, bei der durch die tatbestandsmäßige Vollendung ein weiterhin andauernder Zustand geschaffen wird, den der Täter willentlich aufrechterhält, indem er seinen Handlungsentschluß stets erneuert (vgl. StGB LK 9. Aufl. Vorbem. § 73 Rdn. 16). Der Zweck des Gesetzes, einer bestimmungswidrigen Nutzung von Sozialwohnungen und damit einer Fehlleitung öffentlicher Mittel nachdrücklich entgegenzuwirken, würde in den Fällen, in denen die Gebrauchsüberlassung mit einer Eigentumsübertragung zusammenhängt, häufig nur unvollkommen erreicht werden können, wenn die Dauer, für die vom früheren Eigentümer Strafzinsen verlangt werden können, allein

vom Zeitpunkt der grundbuchlichen Umschreibung auf den neuen Eigentümer begrenzt wäre. Der frühere Eigentümer würde bei alsbaldiger Umschreibung nur mit verhältnismäßig geringen Strafzinsen belastet werden können, obwohl er mit der gesetzeswidrigen Gebrauchsüberlassung die entscheidende Ursache für die Fehlbelegung gesetzt hat und ihm die durch die öffentlichen Mittel erzielten Vermögensvorteile zumindest teilweise verbleiben. Zudem ist zu bedenken, daß die "Strafzinsen" auch dem Ausgleich des Schadens dienen sollen, der der öffentlichen Hand durch die Fehlbelegung entsteht (Fischer-Dieskau/Pergande/Schwen-der aaO § 25 Anm. 2). Der Gesetzeszweck gebietet es daher, für die Dauer der zusätzlichen Leistungen entscheidend darauf abzuheben, in welchem Maße die Dauer der Fehlbelegung dem früheren Eigentümer als unmittelbare Folge der vorwerfbar gesetzeswidrigen Gebrauchsüberlassung der Wohnung zuzurechnen ist.

Hier ist den Beklagten schon wegen des engen zeitlichen Zusammenhanges die Fehlbelegung in den Monaten November und Dezember 1972 zuzurechnen.

6. Zur Höhe der Strafzinsen bestimmte § 25 Abs. 1 WoBindG 1965, daß Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 vom Hundert des ursprünglichen Darlehensbetrages verlangt werden konnten. Dementsprechend hat die Klägerin ihre Klageforderung berechnet und dies ist vom Berufungsgericht gebilligt worden.

Dagegen bestehen keine Bedenken. Zwar ist durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 die Höhe der nach § 25 Abs. 1 zu fordernden Geldleistung nunmehr von der Wohnfläche der überlassenen Wohnung abhängig gemacht worden. Es können bis zu 6 DM je Quadratmeter monatlich erhoben

A

werden. Diese Änderung findet jedoch auf den vorliegenden Fall noch keine Anwendung (§ 34 Abs. 6 Buchst. c WoBindG).

7. Nach § 25 Abs. 3 WoBindG 1965 sollen zusätzliche Leistungen nicht gefordert werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalles, namentlich der Bedeutung des Verstoßes, unbillig sein würde.

Das Berufungsgericht hat diese Voraussetzungen verneint mit der Erwägung, die Beklagten hätten das Eigenheim bereits nach drei Jahren zu einem den Einstandspreis um 40 000 DM übersteigenden Verkaufspreis veräußert. Durch die geforderten zusätzlichen Leistungen von rd. 2 639 DM würden sie daher nicht unzumutbar belastet.

Dagegen wendet sich die Revision vergeblich.

Es kann offenbleiben, ob die Vorschrift des § 25 Abs. 3 WoBindG 1965 der zuständigen Stelle einen Ermessensspielraum gewährt oder ob das Wort "unbillig" einen unbestimmten Rechtsbegriff bezeichnet (vgl. BGH WM 1974, 44, 45). Denn die Ausführungen des Berufungsgerichts halten sowohl unter dem Gesichtspunkt der Kontrolle verwaltungsbehördlichen Ermessens als auch unter der Anwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand.

Daß die Beklagten die Förderungsmittel, worauf die Revision hinweist, nur etwa drei Jahre in Anspruch genommen haben, läßt außer acht, daß ihnen der mit der öffentlichen Förderung verbundene private Vermögenszuwachs von rd. 40 000 DM verblieben ist, mögen sie auch genötigt gewesen sein, dieses Geld zur Beschaffung einer Wohnung in Buchholz aufzuwenden. Diesen Umstand hat das Berufungs-

gericht ohne Rechtsfehler schwerer bewerten dürfen als die familiären Verhältnisse der Beklagten und die Tatsache, daß es im allgemeinen sehr schwierig ist, für eine Familie mit sechs Kindern angemessenen Wohnraum zu beschaffen. Der ab 1. Januar 1974 eingetretene Wegfall der Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes läßt die Geltendmachung von zusätzlichen Leistungen für die Zeit vom 17. Dezember 1971 bis zum 31. Dezember 1972 in Höhe von 2 638,78 DM nicht als unbillig erscheinen.

8. Die demnach berechnete Klageforderung ist gemäß § 291 BGB ab Rechtshängigkeit (9. März 1973) zu verzinsen. Dem steht das Verbot des Zinseszinses (§ 289 Abs. 1 BGB) nicht entgegen (BGH WM 1974, 44).

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Boujong