

Nachschlagwerk: ja
BGHZ : nein

C401 071

6

BGB § 609

Zur Frage, ob der Darlehensnehmer ein Baudarlehen ohne Zustimmung des Gläubigers vorzeitig zurückzahlen kann, wenn das Darlehen vom Bund als Tilgungsdarlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln zur Beschaffung von Wohnungen für Bundesbedienstete unter Begründung eines Wohnungsbesetzungsrechts und Vereinbarung einer besonderen Mietberechnung gewährt worden ist.

BGH, Urt. v. 15. Januar 1970 - III ZR 212/66 - OLG Celle
LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 212/66

URTEIL

Verkündet am

15. Januar 1970

Schorm,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der B u n d e s r e p u b l i k D e u t s c h l a n d ,
vertreten durch den Bundesminister der Finanzen, dieser
vertreten durch den Oberfinanzpräsidenten bei der Ober-
finanzdirektion H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Bauingenieur Heinrich R [REDACTED] jun.,
2. die Witwe Wilhelmine R [REDACTED] geb. M [REDACTED],
beide in Ha [REDACTED], G [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

4

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 1969
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Arndt,
Dr. Beyer, Dr. Hußla, Keßler und Sonnabend

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Celle vom 5. Juli 1966 aufgehoben,
soweit die Beklagte verurteilt worden ist. Die Berufung der Kläger gegen
das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts
in Hannover vom 20. Dezember 1965
wird im vollen Umfang zurückgewiesen.

Die Kläger haben auch die Kosten der
Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind Miteigentümer des bebauten Grundstücks O[REDACTED]straße [REDACTED] in H[REDACTED]-T[REDACTED]. Dieses Grundstück ist mit einer Hypothek von 60 000 DM zugunsten der beklagten Bundesrepublik belastet. Die Hypothek sichert eine Forderung der Beklagten auf Darlehensrückzahlung gegen die Kläger. Die Parteien streiten darüber, ob die Kläger die noch nicht getilgte Darlehenssumme schon jetzt zurückzahlen können.



Dem Darlehen liegt der Vertrag vom 31. August/
1. September 1953 zwischen der Beklagten und dem Bau-
unternehmer Heinrich R[REDACTED] sen. zugrunde, den
die Kläger beerbt haben. Auf Grund dieses Vertrages
gewährte die Beklagte für den Bau eines Wohnhauses
auf dem Grundstück O[REDACTED]straße [REDACTED] dem Rechtsvor-
gänger der Kläger aus Wohnungsfürsorgemitteln ein
Darlehen von 60 000 DM. In dem Darlehensvertrag wur-
de ein Wohnungsbesetzungsrecht der Beklagten verein-
bart mit dem Inhalt, daß alle Wohnungen des Hauses
O[REDACTED]straße [REDACTED] nur an Verwaltungsangehörige der
Beklagten zu vermieten und die Mieten in besonderer
Weise zu berechnen seien. In diesem Vertrag heißt
es u.a. weiter:

"§ 1

- (1) Der Bauträger verpflichtet sich, das Dar-
lehen ausschließlich zur Ausführung des
Baues und zur Fertigstellung der in Anla-
ge einzeln aufgeführten Wohnungen zu ver-
wenden und die Wohnungen zu den in § 9 an-
gegebenen Mieten an die Verwaltungsangehöri-
gen des Bundes zu vermieten. ...

§ 2

- (1) Der Bauträger räumt dem Bund das Recht ein,
die erstellten Wohnungen mit seinen Verwal-
tungsangehörigen zu besetzen und verpflich-
tet sich, für die Dauer dieses Vertrages
- mindestens aber für die Dauer von 20 Jahren
nach dem Fertigstellungstermin - die Wohnun-

gen nur an die vom Bund benannten Verwaltungsangehörigen zu vermieten. ...

§ 4

- (1) Das Darlehen ist jährlich mit 4 v.H. zu verzinsen und mit 1 v.H. der gesamten Darlehenssumme in gleichbleibenden Raten zu tilgen. Die ersparten Zinsen sind jährlich auf die Tilgung anzurechnen. ...
- (4) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung hat ergeben, daß die Erträgnisse des Grundstücks bei Zugrundelegung einer für die Verwaltungsangehörigen tragbaren Miete (§ 9) zur Deckung der 4 %igen Verzinsung des Bundesdarlehens nicht ausreichen. Der Zinssatz von 4 v.H. wird daher widerruflich auf 1 v.H. gesenkt. ...
- (6) Der Bauträger ist berechtigt, außerordentliche Teiltilgungen vorzunehmen, wenn der Bund vorher zustimmt.

§ 5

- (1) Seitens des Bundes ist das Darlehen grundsätzlich unkündbar.
- (2) Der Bund kann jedoch ... das Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit der Wirkung sofortiger Fälligkeit ganz oder teilweise kündigen, wenn ...

§ 9

Die für die Mieter auf Grund ihres Dienstverhältnisses beim Bund festzusetzende Miete beträgt durchschnittlich je Wohnung pro qm 1,10 DM monatlich.

Die für die einzelne Wohnung festzusetzende Miete ergibt sich aus der Anlage zum Vertrag.

Der Bund behält sich jedoch eine Änderung der Mietfestsetzung vor, solange der Zinssatz des Bundesdarlehens unter 4 v.H. gesenkt worden ist (§ 4 Abs. 4). ...

§ 11

Der Vertrag erlischt mit dem 31. Dezember 1973, sofern bis zum 30. Juni 1973 alle Forderungen des Bundes aus diesem Vertrag voll befriedigt sind. Wird der Bund erst nach dem 30. Juni 1973 voll befriedigt, so erlischt der Vertrag, sofern die Befriedigung vor dem 30. Juni eines Jahres erfolgt ist, mit dem Ablauf dieses Kalenderjahres - und sofern die Befriedigung nach dem 30. Juni eines Jahres erfolgt ist, mit dem Ablauf des nächsten Kalenderjahres. ..."

Die Darlehenszinsen sind den Klägern vor einigen Jahren von der Beklagten widerruflich gänzlich erlassen worden.

1

Die Kläger haben mehrfach seit Ende 1965 die Kündigung des Darlehens erklärt. Die Beklagte verweigert die Annahme der Restschuld, die zur Zeit der Berufungsverhandlung 53 549,40 DM betrug. Sie hält sich zu der Entgegennahme einer vorzeitigen Rückzahlung nicht für verpflichtet und befürchtet, die Kläger könnten bei einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens berechtigt sein, die Mieten für die Wohnungen im Haus O[REDACTED]straße [REDACTED] zu erhöhen, was Sinn und Zweck der Darlehensgewährung widersprechen würde.

Die Kläger haben beantragt, die Beklagte zu verurteilen, die Löschung der für sie eingetragenen Darlehenshypothek von 60 000 DM zu bewilligen, hilfsweise die Beklagte gemäß diesem Hauptantrag Zug um Zug gegen Zahlung des Darlehensrestbetrages von 53 549,40 DM zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Beklagte unter Abweisung des Hauptantrages nach dem Hilfsantrag verurteilt. Es hat den Vertrag dahin ausgelegt, daß der Schuldner zwar mindestens die in § 4 Abs. 1 vereinbarten Tilgungsleistungen zahlen müsse, aber auch - nach Kündigung des Darlehensvertrages - die gesamte Restschuld vorzeitig zahlen dürfe. Diese Auslegung hat das Berufungsgericht im wesentlichen wie folgt begründet: § 4 Abs. 6 des Darlehensvertrages schließe nur eine Teiltilgung der jeweiligen Restschuld ohne Zustimmung der Beklagten aus, damit nicht durch Teilzahlungen die Überwachung der fälligen Restzahlungen erschwert werde. Auch § 11 des Vertra-

ges stehe der Kündigung nicht entgegen, da er sich nur mit dem Erlöschen des gesamten Vertragsverhältnisses befasse; diese Bestimmung setze im Gegenteil sogar voraus, daß der Schuldner schon vor dem 30. Juni 1973 die gesamte Darlehensschuld tilge. Der Zweck der Darlehensgewährung, nämlich daß die Beklagte ein Wohnungsbesetzungsrecht am Grundstück der Kläger erhalte, werde von dieser Auslegung nicht beeinträchtigt, da der Beklagten dieses Recht auch nach der Rückzahlung des Darlehens bis zum Ende des Vertrages verbleibe; auch müsse die Beklagte vernünftigerweise ein Interesse daran haben, daß ihr die Darlehenssumme schon jetzt zurückgezahlt werde, da sie bereits seit langem von den Klägern keine Zinsen verlange und erhalte.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Revision der Beklagten mit dem Antrag, die Berufung der Kläger gegen das landgerichtliche Urteil im vollen Umfang zurückzuweisen. Die Kläger bitten um Zurückweisung der Revision der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

Der Revision ist der Erfolg nicht zu versagen, weil die Kläger das Darlehen nach dem Vertrage entgegen der Annahme des Berufungsgerichts nicht vorzeitig kündigen können.

Das Revisionsgericht darf die Auslegung des Vertrages voll nachprüfen, weil es sich um typische

Vertragsbedingungen handelt. Denn unstreitig ist der Darlehensvertrag zwischen dem Rechtsvorgänger der Kläger und der Beklagten nach einem Vordruck abgeschlossen, den die Beklagte bei gleichartigen Geschäften in der gesamten Bundesrepublik verwandt hat.

Der Senat kann der Auslegung des Vertrages durch das Berufungsgericht nicht folgen, die dahin geht, die Kläger könnten das Darlehen vorzeitig mit der Folge kündigen, daß sie als persönliche Schuldner gegen Befriedigung der Beklagten nach §§ 1144, 1142 BGB die Löschungsbewilligung bezüglich der Hypothek verlangen könnten. Dazu führen folgende Erwägungen:

Kündbar ist ein Darlehen nach § 609 BGB nur dann, wenn für die Rückzahlung eine Zeit nicht bestimmt worden ist. Hier haben die Parteien jedoch eine solche Zeitbestimmung durch die Tilgungsabrede in § 4 Abs. 1 des Darlehensvertrages getroffen. Dabei hängt es vom Willen der Vertragspartner im Einzelfall ab, ob eine Tilgungsabrede eine Zeit für die Rückzahlung im Sinne des § 609 BGB bestimmt - und damit nach § 609 Abs. 1 BGB die Kündigung ausschließt - oder ob sie nur das Mindestmaß der Tilgung festlegt (vgl. dazu RGRK BGB 11. Aufl. § 609, 2; Staudinger-Riedel, BGB 11. Aufl. § 609 Rdn. 6; Erman, BGB Anm. 8 zu § 271).

Hier wird den Interessen der Beklagten, denen der Vertrag nach dem Willen beider Vertragspartner dienen soll, allein die Auslegung gerecht, daß § 4 Abs. 1 nicht nur das Mindestmaß der Tilgung bestimmt, sondern auch Tilgungen über das in § 4 Abs. 1 vorgese-

hene Maß hinaus und mithin eine Kündigung durch die Kläger grundsätzlich ausschließt. Dabei ist zu bemerken, daß bei normaler Tilgung die Vertragsdauer erheblich länger als 20 Jahre beträgt. Die Beklagte hat dem Rechtsvorgänger der Kläger das Darlehen nur gewährt, um für ihre Bediensteten vor allem ständig mietgünstige Wohnungen zur Verfügung zu haben und dadurch auch Trennungsgelder im Fall der häufig nötig werdenden Versetzungen ihrer Beamten zu ersparen; zu diesem Zweck haben die Vertragspartner ein Wohnungsbesetzungsrecht der Beklagten begründet und eine bestimmte Höhe des Mietzinses vereinbart. Dieses so gestaltete Wohnungsbesetzungsrecht der Beklagten wäre erheblich im Wert gemindert und es entspräche nicht seinem Sinn und Zweck, wenn die Kläger das Darlehen einseitig vorzeitig zurückzahlen könnten. Denn dann würde das Besetzungsrecht nach § 11 des Vertrages schon vor Ablauf der sich aus § 4 Abs. 1 ergebenden regulären Tilgungsdauer erlöschen; seine Dauer wäre also durch die vorzeitige Rückzahlung verkürzt, unter Umständen sogar bis auf - nach § 11 Satz 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Darlehensvertrages - 20 Jahre. Auf eine derart kurze Dauer beschränkt entspräche das Wohnungsbesetzungsrecht als Gegenleistung zu der Darlehensgewährung nicht mehr deren wirtschaftlicher Bedeutung. Als die Beklagte im Jahre 1953 das Darlehen zusagte, waren die Finanzierungsmittel zum Wohnungsbau noch knapp; die Hingabe der Darlehenssumme war also, gemessen an den Verhältnissen jener Zeit, eine gewichtige wirtschaftliche und für den Rechtsvorgänger der Kläger außerordentlich günstige Leistung der Beklagten. Zudem war dem Rechts-

1

vorgänger der Kläger mit dem günstigen Zinssatz von höchstens 4 % ein weiterer erheblicher Vorteil eingeräumt. Bei der erforderlichen wirtschaftlichen Betrachtung der gesamten Umstände des Falles kann deshalb nicht angenommen werden, daß die Beklagte sich mit diesen Leistungen nur ein Besetzungsrecht erkaufen wollte, dessen Dauer der Darlehensnehmer durch vorzeitige Rückzahlung des Darlehens ohne ihre Zustimmung bis auf 20 Jahre kürzen kann, weil dies ihrem Interesse und dem mit der Hingabe des Darlehens verfolgten Zweck erheblich zuwiderlaufen würde.

Hinzu kommt, daß eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens das Besetzungsrecht der Beklagten aushöhlen würde, auch soweit es bis zur Beendigung des Vertrages fortbesteht. Dieses Besetzungsrecht erfüllt nur dann voll seinen Zweck, wenn die Mieten für die von ihm erfaßten Wohnungen günstig sind und bleiben; denn nur dann kann die Beklagte ihren Bediensteten Wohnungen anbieten, die deren Einkommen entsprechen, und damit die Zahlung von Trennungsentschädigungen sparen (vgl. dazu BGH Urteil vom 20. Dezember 1967 - VIII ZR 143/67 = WM 1968, 374). Eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens würde diesen Zweck, der mit der Begründung des Besetzungsrechts verfolgt wurde, gefährden: § 9 Abs. 3 des Darlehensvertrages schafft der Beklagten die Möglichkeit, durch Herabsetzung der Darlehenszinsen die Mieten noch unter den in § 9 Abs. 1 und Abs. 2 vereinbarten Satz zu senken oder jedenfalls die Kostenmiete zu ermäßigen, falls die Kläger diese jetzt nach § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verlangen können. Diese Möglich-

keit entfielen bei einer vorzeitigen Tilgung des Darlehens. Denn nach vorzeitiger Rückzahlung von Wohnungsfürsorgemitteln ist der Vermieter berechtigt, Zinsen für anderweitige Fremdmittel, die er anstelle der Wohnungsfürsorgemittel etwa aufgenommen hat, auf die Mieter umzulegen bis zur Höhe desjenigen Zinssatzes, der für die Wohnungsfürsorgemittel ursprünglich vereinbart war, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob der Darlehensgeber auf Zahlung der vereinbarten Zinsen für die Wohnungsfürsorgemittel ganz oder teilweise verzichtet hatte (BGH Urteil vom 8. Juli 1969 - VIII ZR 113/67 -). In Auswirkung dieser Entscheidung könnten sich daher möglicherweise, wie die Beklagte befürchtet, nach Rückzahlung des Darlehens die Mieten für die Bediensteten der Beklagten erhöhen, die im Haus der Kläger wohnen, soweit die Kläger anstelle des von der Beklagten gewährten Darlehens andere Fremdmittel aufnehmen und die darauf entfallenden Zinsen bis zur Höhe von 4 % auf die Mieter umlegen. Die Kläger könnten sogar versuchen, bis zur Höhe des in § 4 Abs. 1 des Darlehensvertrages vereinbarten Zinssatzes Eigenkapitalzinsen bei der Mietberechnung einzusetzen, wenn sie nicht Fremdmittel anstelle des hier streitigen Darlehens aufnehmen. Nach dem offenbaren Willen der Vertragschließenden soll aber die Beklagte die Möglichkeit, erforderlichenfalls durch Zinsherabsetzung die Mieten unter den in § 9 Abs. 1 und Abs. 2 vereinbarten Satz zu senken oder die Kostenmiete zu ermäßigen, nicht ohne ihre Zustimmung durch vorzeitige Rückzahlung des Darlehens verlieren. Denn es kann nicht angenommen werden, daß sie einerseits sich dieses Recht ausdrücklich in § 9

Abs. 3 des Darlehensvertrages hat einräumen lassen, sie aber andererseits dem Darlehensnehmer die Möglichkeit geben wollte, ihr dieses Recht durch vorzeitige Rückzahlung des Darlehens wieder zu nehmen.

Aus dieser am Zweck des Darlehensvertrages und an den Interessen der Parteien orientierten Auslegung des § 4 Abs. 1 des Darlehensvertrages kann der Wille der Parteien entnommen werden, daß eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens ohne Zustimmung der Beklagten ausgeschlossen sein sollte. Denn auch der Rechtsvorgänger der Kläger kannte die für die Auslegung des § 4 Abs. 1 heranzuziehenden und genannten besonderen Umstände. Insbesondere konnte der Rechtsvorgänger der Kläger aus § 9 Abs. 3 des Vertrages ersehen, daß die Beklagte ihr Interesse geschützt wissen wollte, durch Senkung oder Erlaß der Darlehenszinsen die Mieten der von ihrem Besetzungsrecht erfaßten Wohnungen niedrig zu halten, und es muß auch für ihn auf der Hand gelegen haben, daß er diese Vertragsbestimmung nicht durch vorzeitige Rückzahlung des Darlehens durchkreuzen dürfe. Erkennbar war für ihn bei verständiger Überlegung auch, daß die Beklagte ein Interesse an einer möglichst langen Dauer des Wohnungsbesetzungsrechts angesichts des ausdrücklich erklärten Zwecks der Darlehenshingabe hatte, daß ein - evtl. auf 20 Jahre - verkürztes Wohnungsbesetzungsrecht der Beklagten der wirtschaftlichen Bedeutung der Darlehenshingabe nicht entsprechen würde und daß aus diesen Gründen die Beklagte sich mit § 4 Abs. 1 des Darlehensvertrages vor einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens schützen wollte.

Unabhängig von dieser Auslegung des § 4 Abs. 1 des Vertrages ergibt sich auch aus § 4 Abs. 6, nach dem der Darlehensnehmer zu außerordentlichen Teiltilgungen nur mit Zustimmung der Beklagten berechtigt ist, daß eine Kündigung des Darlehens durch den Darlehensnehmer ausgeschlossen sein soll. Das Berufungsgericht hat diese Vertragsbestimmung dahin verstanden, sie betreffe nur Zahlungen, durch die lediglich ein Teil des jeweils geschuldeten Darlehensrestes getilgt werde, und sie solle die Beklagte davor schützen, durch außerordentliche Teiltilgungen des Darlehensnehmers neue Tilgungspläne aufstellen zu müssen. Diese Auslegung haftet entgegen § 133 BGB zu sehr an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks "Teiltilgung" und wird schon der Stellung der von § 4 Abs. 6 erfaßten Regelung im Vertragstext nicht gerecht. Die Vereinbarung über außerordentliche Teiltilgungen und die Abrede über die ordentliche Tilgung sind in einem Vertragsparagrafen zusammengefaßt. Sie müssen daher auch im Zusammenhang gelesen und verstanden werden. Dieser Zusammenhang zeigt aber, daß mit dem Wort "Teiltilgung" in § 4 Abs. 6 jede Tilgung gemeint ist, die über die in § 4 Abs. 1 vereinbarte Tilgung hinausgeht, nämlich jede Zahlung auf den noch nicht zur Rückzahlung geschuldeten Teil des jeweiligen Darlehensrestes, eben der außerordentliche Teil einer über die in § 4 Abs. 1 des Vertrages vereinbarte Tilgungshöhe hinausgehenden Zahlung. So verstanden erfaßt das Wort "Teiltilgung" nicht nur die Zahlung auf einen Teil der noch nicht zur Rückzahlung fälligen Darlehensschuld, sondern auch die Rückzahlung des gesamten noch

nicht fälligen Teils der Darlehensschuld. Nur so läßt § 4 Abs. 6 des Darlehensvertrages einen sinnvollen Zweck erkennen, nämlich - ebenso wie § 4 Abs. 1 - das Interesse der Beklagten am Fortbestand ihres Besetzungsrechts und an niedrigen Mieten für ihre Bediensteten zu sichern. Daß etwa - wie das Berufungsgericht meint - § 4 Abs. 6 des Vertrages nur die Überwachung der ordentlichen Tilgungen erleichtern solle, kann nicht angenommen werden, weil diese Überwachung auch bei nur teilweiser Tilgung der noch nicht zur Rückzahlung fälligen Darlehensschuld keine nennenswerten rechnerischen Schwierigkeiten macht, wie alltäglich derartige Geschäftsvorfälle bei Kreditinstituten zeigen.

Soweit das Berufungsgericht in § 11 des Vertrages einen Hinweis auf ein Kündigungsrecht der Kläger findet, übersieht es die Bedeutung der Vereinbarungen in § 11 im Zusammenhang mit § 4 Abs. 1 und § 6 sowie § 5 des Vertrages. Wie die Revision richtig aufzeigt, wird die Mindestlaufzeit des Vertrages in § 11 für die Fälle geregelt, daß die Beklagte einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung zustimmt oder das Darlehen aus wichtigem Grunde fristlos kündigt, indem für diese Fälle das Ende der vertraglichen Bindungen festgelegt wird.

Nach alledem erweist sich die Klage als im ganzen Umfang unbegründet, so daß auch die Berufung der Kläger voll zurückzuweisen ist.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits
folgt aus §§ 91, 97, 100 ZPO.

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Keßler

Sonnabend