

4

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

II. WoBauG § 69 Abs. 4

Zu den Voraussetzungen, unter denen nach § 69 Abs. 4

II. WoBauG von einem Widerruf des Schuldnachlasses
abzusehen ist.

BGH, Urt. v. 26. April 1979 - III ZR 20/78 - OLG Düsseldorf
 LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 20/78

URTEIL

Verkündet am

26. April 1979
S c h o r m ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der W [REDACTED] des Landes Nordrhein-
Westfalen, K [REDACTED] A [REDACTED]-Platz [REDACTED], D [REDACTED], vertreten
durch die Vorstandsmitglieder Friedrich K [REDACTED]
Dr. Karl-Heinz F [REDACTED] und Eberhard U [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Steuerberater Alfred K [REDACTED] und seine Ehefrau
Ilse K [REDACTED] geborene H [REDACTED], M [REDACTED], S [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. April 1979 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 15. Dezember 1977 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die G [REDACTED] W [REDACTED] gesellschaft mbH L [REDACTED] (im folgenden: GeWoGe) errichtete auf in L [REDACTED]-S [REDACTED] gelegenen Grundstücken 123 Familienheime in der Form von Kaufeigenheimen. Hierfür gewährte die Klägerin auf Grund des Vertrages vom 18. Dezember 1964/11. März 1965 ein Gesamtdarlehen in Höhe von 1.468.200 DM. In dem Darlehensvertrag erklärte die GeWoGe u.a., es sei ihr bekannt, daß das Darlehen aus öffentlichen Mitteln (§ 6 Abs. 1 II. WoBauG) gewährt werde und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vor-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

schriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und seiner Durchführungsverordnungen sowie die "Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen-Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957)" in der ab 1. Mai 1960 geltenden Fassung anzuwenden seien. Sie verpflichtete sich, die genannten Bestimmungen sowie die Auflagen des Bewilligungsbescheids des Oberstadtdirektors in L. [REDACTED] vom 14. Dezember 1961 einzuhalten.

Durch Vertrag vom 9. Dezember 1966 veräußerte die GeWoGe eines der errichteten Kaufeigenheime zu einem Kaufpreis von 132.561,23 DM an die beklagten Eheleute, die das Haus bereits seit 1964 bewohnten. In Anrechnung auf den Kaufpreis übernahmen die Beklagten eine Hypothek in Höhe von 21.400 DM, mit der das Grundstück zu Gunsten der Klägerin zur Sicherung ihres Darlehens gegenüber der GeWoGe belastet war, und die Verpflichtungen der GeWoGe aus dem mit der Klägerin abgeschlossenen Darlehensvertrag.

Am 1. Januar 1968 zog der beklagte Ehemann aus beruflichen Gründen nach S. [REDACTED]. Er setzte sich daher wegen einer Rückveräußerung des Eigenheims mit der GeWoGe in Verbindung. Auf Veranlassung der GeWoGe lösten die Beklagten das Darlehen der Klägerin unter Inanspruchnahme von Schuldnachlaß gemäß der Ablösungsverordnung vorzeitig zum 30. Juni 1968 ab. Sodann veräußerten sie durch Vertrag vom 20. September 1968 ihr Eigenheim an die GeWoGe zu einem Kaufpreis von 159.800 DM; der Besitz sollte am 1. Oktober 1968 auf die Erwerberin übergehen. Die beklagte Ehefrau zog am 26./27. September 1968 mit ihren Kindern aus.

Am 3. Oktober 1968 bezogen die Eheleute E. das Eigenheim, das sie von der GeWoGe durch Vertrag vom 21. Februar 1969 kauften. Sie gehörten nicht zu dem begünstigten Personenkreis im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen. Die Eheleute E. veräußerten das Haus später an die Eheleute Dr. R., die ebenfalls nicht zu dem begünstigten Personenkreis gehörten.

Am 17. November 1972 widerrief deshalb die Klägerin den bei der vorzeitigen Ablösung des Darlehens gewährten Schuldnachlaß, kündigte fristlos den Darlehensrestbetrag und verlangte u.a. einen Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % vom Ursprungskapital. Die Beklagten lehnten eine Zahlung ab.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten zu verurteilen, an sie 14.174,95 DM nebst 8 % Zinsen von 12.335 DM seit dem 1. April 1976 bis zur Zahlung von 12.335 DM sowie 0,5 % Verwaltungsbeitrag von 17.400 DM seit dem 1. Januar 1976 bis zur Zahlung von 10.447,48 DM zu zahlen.

Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren bisherigen Antrag weiter. Die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Zutreffend hat das Berufungsgericht die Zulässigkeit des ordentlichen Rechtswegs angenommen; denn der Klageanspruch beruht auf einem privaten Darlehensvertrag (vgl. Senatsurteil vom 6. Juni 1977 - III ZR 63/75 = WM 1977, 1226 m.w.Nachw.).

Die Klägerin hat im Zusammenhang mit den hier im Streit befindlichen Forderungen einen Verwaltungsakt, an den das ordentliche Gericht möglicherweise gebunden sein könnte, nicht erlassen. Sie hat sich auch bei dem von ihr gemäß § 69 Abs. 3 II. WoBauG idF des Wohnungsbauländerungsgesetzes vom 17. Juli 1968 (BGBl I 821, 826) erklärten Widerruf des Schuldnachlasses der Mittel des Privatrechts bedient (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 1. Oktober 1975 - 7 K 3672/73).

II.

1. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Klägerin sei zum Widerruf des bei der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens gewährten Schuldnachlasses gemäß § 63 Abs. 3 Nr. 2 II. WoBauG nicht berechtigt gewesen, weil die Beklagten bei der Rückveräußerung ihres Eigenheims an die GeWoGe nicht schuldhaft gegen ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag und die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie des Wohnungsbindungsgesetzes verstoßen hätten. Dazu hat es im wesentlichen ausgeführt:

Die Frage, ob - wie die Klägerin meine - die Veräußerung einer öffentlich geförderten Wohnung an eine juristische Person (hier: GeWoGe) bereits einen Widerrufsgrund nach § 69 Abs. 3 II. WoBauG darstelle, brauche nicht abschließend entschieden zu werden. Im vorliegenden Fall sei die GeWoGe als Bauherrin zum Eigentumserwerb der mit Darlehen der Klägerin geförderten Wohnungen berechtigt gewesen. Sie müsse deshalb auch als zum Eigentums-Rückerberwerb dieser geförderten Wohnungen befugt angesehen werden.

Hilfsweise hat das Berufungsgericht erwogen, die Beklagten hätten ohne Schuldvorwurf die GeWoGe als zum Rückerberwerb berechtigt ansehen dürfen, da diese die ursprüngliche Darlehensnehmerin und Bauherrin gewesen sei. Für sie habe kein Anlaß bestanden zu der Annahme, die GeWoGe werde das Eigenheim nicht an eine begünstigte Person weiterveräußern.

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

III.

1. Nach § 69 Abs. 3 Nr. 2 II. WoBauG kann der dem Eigentümer mit der Ablösung gewährte Schuldnachlaß ihm gegenüber widerrufen werden, wenn er während der Zeit, in der die Wohnung als öffentlich gefördert gilt, das Gebäude oder die Wohnung ohne Zustimmung der zuständigen

Stelle an eine Person veräußert hat, deren Gesamteinkommen bei der Veräußerung die in § 25 bestimmte Grenze (Jahreseinkommen des Haushaltsvorstandes bis zu seinerzeit 9.000 DM) übersteigt.

Diese Vorschrift ist zwar erst durch Art. III Nr. 2 des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1968 vom 17. Juli 1968 (BGBl I S. 821) mit Wirkung vom 1. August 1968 (Art. VI § 4) eingeführt worden, also nach Abschluß des Darlehensvertrages und nach der vorzeitigen Ablösung des Darlehens. Das steht jedoch ihrer Anwendung - wie der Senat in seinem Urteil vom 6. Juni 1977 (III ZR 63/75 = WM 1977, 1226) eingehend und mit auch hier zutreffenden Gründen dargelegt hat - nicht entgegen. Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

2. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Ausführungen des Berufungsgerichts ist das Eigenheim zu einer Zeit von den Beklagten an die GeWoGe veräußert worden, als es noch als "öffentlich gefördert" galt. Die Zustimmung zu dieser Veräußerung hatten die Beklagten weder von der Klägerin noch von der Stadt Leverkusen eingeholt.

Der Ansicht des Berufungsgerichts, die GeWoGe sei zum Rückerwerb des Eigenheims der Beklagten berechtigt gewesen, d.h. die Veräußerung durch die Beklagten habe nicht der Zustimmung der zuständigen Stelle bedurft, kann nicht gefolgt werden.

§ 69 Abs. 3 Nr. 2 II. WoBauG hat zwar nur die Veräußerung an eine natürliche Person im Blick. Das ergibt schon der Wortlaut; denn eine juristische Person erzielt kein "Einkommen" im Rechtssinne. Auch der in Bezug genommene § 25 II. WoBauG richtet sich an natürliche Personen, nämlich an "Wohnungssuchende". Daraus darf aber nicht gefolgert werden, das Gesetz habe die Veräußerung an eine juristische Person als zustimmungsfrei angesehen. Eine solche Betrachtungsweise würde dem Zweck des Zweiten Wohnungsbaugesetzes widersprechen. Bei dem Bau von Kaufeigenheimen handelt es sich um Maßnahmen, die dem in § 1 Abs. 2 normierten Ziel des Gesetzes dienen, weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum, besonders in der Form von Familienheimen, mit dem Grund und Boden zu verbinden. Die im Rahmen der öffentlichen Förderung den Kaufeigenheimen gewährte Vorrangstellung bedingt, daß auch die Durchführung einer dem Wesen des Kaufeigenheims entsprechenden Eigentumsübertragung an private Bewerber, die zum Personenkreis des sozialen Wohnungsbaues gehören, sichergestellt wird. Das geschieht durch die dem Bauherrn des mit öffentlichen Mitteln geförderten Kaufeigenheims in § 54 II. WoBauG auferlegte Verkaufsverpflichtung (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender Wohnungsbaurecht 1, II. WoBauG § 54 Anm. 1). Mit dieser Zielsetzung des Gesetzes unvereinbar wäre es, die Veräußerung eines Kaufeigenheims an eine juristische Person für zustimmungsfrei zu halten.

Abgesehen davon hatte sich in § 4 Abs. 2 des Darlehensvertrages - in dessen Auslegung der Senat frei ist, vgl. BGH WM 1977, 1226 - der Darlehensnehmer verpflichtet, die geförderte Wohnung auf die Dauer von zehn Jahren ausschließlich Begünstigten (Nr. 45 WFB 1957) zur Nutzung zu überlassen. Zum Kreise der Begünstigten gehört die GeWoGe nicht. Der Vertragsinhalt gibt nichts dafür her, daß der Darlehensnehmer diese Bindung durch eine vor Ablauf der Frist vorgenommene Rückzahlung des Darlehens beseitigen konnte. Die Bindung dauerte mithin ungeachtet einer vorzeitigen Darlehenstilgung fort. Der bei der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens auf Grund der Ablösungsverordnung gewährte Schuldnachlaß stand unter der Voraussetzung, der Darlehensnehmer werde die Zweckbindung der mit dem Darlehen geförderten Wohnung beachten. Die im Falle eines Verstoßes gegen diese Bindung dem Darlehensgläubiger zustehenden Ansprüche haben in § 69 Abs. 3 II. WoBauG eine zusammenfassende Regelung gefunden.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann eine zustimmungsfreie Veräußerung des Kaufeigenheims an die GeWoGe nicht daraus hergeleitet werden, daß dieses Wohnungsbauunternehmen als Bauherrin des Kaufeigenheims der Beklagten und zahlreicher anderer Kaufeigenheime von der Klägerin in erheblichem Umfang öffentliche Mittel als Darlehen erhalten hatte. Nach § 54 II. WoBauG war die GeWoGe gehalten, die von ihr erstellten Kaufeigenheime innerhalb einer bestimmten Frist zu angemessenen Bedingungen an geeignete Bewerber

zu veräußern. Geeignete Bewerber waren nach § 55 Abs. 1 II. WoBauG Personen, bei denen die Voraussetzungen des § 25 II. WoBauG im Zeitpunkt des Kaufabschlusses gegeben waren und bei denen gewährleistet war, daß sie oder ihre Angehörigen das Gebäude als Eigenheim benutzen. Dieser Verkaufsverpflichtung war die GeWoGe durch Veräußerung des Kaufeigenheims an die Beklagten nachgekommen. Eine gleichartige Verpflichtung für die GeWoGe wurde **beim Rückerwerb des Kaufeigenheims** nicht ausgelöst. Schon deswegen erscheint es nicht gerechtfertigt, aus der Darlehensgewährung und der zweckentsprechenden Verwendung des Darlehens die Befugnis der GeWoGe zum Rückerwerb herzuleiten oder darin die (im voraus stillschweigend erteilte) Zustimmung der Klägerin zu einem Rückerwerb zu sehen. Gegen eine solche Auslegung spricht auch, daß es im Interesse der Klägerin liegt, sich die Zustimmung zu einem Rückerwerb des Kaufeigenheims durch den Bauherrn vorzubehalten. Auf diese Weise erhält sie sich die Möglichkeit, ohne Schwierigkeiten Umstände zur Geltung zu bringen, die gegen einen Rückerwerb sprechen.

3. Mithin haben die Beklagten, indem sie ihr Eigenheim im September 1968 ohne Zustimmung der zuständigen Stelle an die GeWoGe veräußerten und dieser vertragsgemäß überließen, gegen § 69 Abs. 3 Nr. 2 II. WoBauG verstoßen. In der Gebrauchsüberlassung an die GeWoGe liegt zugleich ein Verstoß gegen § 4 WoBindG 1965 (vgl. BGHZ 61, 304, 308; BGH WM 1977, 540, 541).

4. Gleichwohl muß die Revision der Klägerin erfolglos bleiben.

Nach Absatz 4 des § 69 II. WoBauG kann von dem Widerruf des Schuldnachlasses abgesehen werden, wenn er unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls, namentlich der geringen Bedeutung des Verstoßes, unbillig sein würde.

Ob die Klägerin von einem Widerruf des Schuldnachlasses gemäß § 69 Abs. 4 II. WoBauG absieht, steht grundsätzlich in ihrem pflichtgemäßen Ermessen. Es ist indessen anerkannt, daß auch bei Entscheidungen, die an sich von der gesetzlichen Ermächtigung her in das Ermessen der Behörde gestellt sind, angesichts der besonderen Umstände des konkreten Einzelfalls nur eine einzige Entscheidung in Betracht kommt. Es bleibt dann aus vom Gericht nachprüfbaren Rechtsgründen für eine Ermessensentscheidung kein Raum mehr; die Behörde ist gehalten, die einzig zulässige Entscheidung zu treffen (sog. Ermessensschrumpfung auf Null; vgl. Senatsurteil v. 15. Februar 1979 - III ZR 108/76 = WM 1979, 482 unter IV 2 a b; Kopp VwVfG § 40 Anm. 2 m.w.Nachw.). Ein solcher Fall liegt hier vor.

Ohne daß es weiterer Feststellungen bedarf, läßt sich schon jetzt sagen, daß die Klägerin gehalten ist, von einer Ausübung des Widerrufsrechts abzusehen. Der den Beklagten etwa zu machende Schuldvorwurf ist nur von geringem Gewicht. Mit der GeWoGe arbeitete der frühere Arbeitgeber des beklagten Ehemannes - die B■■■■AG - zusammen. Die B■■■■AG hatte dem Beklagten ein Arbeitgeber-

darlehen zur Verfügung gestellt. Es war deshalb verständlich, daß der Beklagte der GeWoGe das Eigenheim zum Rückkauf anbot, als er aus den Diensten der B■■■■AG ausschied. Hätten die Beklagten die Klägerin gebeten, einer Veräußerung des Eigenheims an die GeWoGe zuzustimmen, so hätte diese Zustimmung erteilt werden müssen unter der Auflage, daß die GeWoGe das Eigenheim alsbald an geeignete Bewerber weiterveräußerte. Umstände, die gegen einen solchen Rückerwerb durch die GeWoGe sprechen konnten, haben nicht vorgelegen. Es ist nicht zweifelhaft, daß die GeWoGe eine entsprechende Auflageverpflichtung übernommen hätte, wie andererseits die Beklagten keinen Anlaß hatten, daran zu zweifeln, daß die GeWoGe sich ohnehin entsprechend verhalten würde. Daß das Wohnungsbauunternehmen dennoch das Eigenheim an die nicht zum begünstigten Personenkreis gehörigen Eheleute E■■■■ veräußert hat, kann ihnen nicht zugerechnet werden. Ein Widerruf des Schuldnachlasses würde daher unbillig sein.

5. Nach alledem muß die Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO als unbegründet zurückgewiesen werden.

Krohn

Tidow

Peetz

Lohmann

Kröner