

10

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

WoBindG 1965 vom 24. August 1965 (BGBl I S. 945, 954)
idF vom 1. August 1968 (BGBl I S. 889) § 1;
I. WoBauG idF vom 25. August 1953 (BGBl I S. 1047) § 3

Darlehen, die auf Grund des Erlasses des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen über die Förderung der Kriegsschädenbeseitigung an Wohnbauten und Wohnungen in Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung vom 9. Mai 1949 (MBl. NW 1949, 595) gewährt wurden, sind öffentliche Mittel im Sinne des § 3 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes 1953.

BGH, Urt. v. 2. November 1978 - III ZR 52/77 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 52/77

URTEIL

Verkündet am
2. November 1978
Schorm,
Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen,
K[REDACTED]-A[REDACTED]-Platz [REDACTED], D[REDACTED], vertreten durch die Vorstands-
mitglieder Friedrich Ki[REDACTED], Dr. Karl-Heinz E[REDACTED] und
Eberhard U[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Hans S [REDACTED],
St[REDACTED] Straße [REDACTED], R[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. November 1978 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 8. März 1977 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Stadt R■■■■■ gewährte auf Grund ihres Bewilligungsbescheids vom 29. Dezember 1949 zur Instandsetzung von sechs durch Kriegseinwirkung beschädigten Wohnungen des Hauses St■■■■■ Straße ■ dem Beklagten ein Wiederaufbaudarlehen von 34.400 DM. Die Darlehensgewährung erfolgte auf Grund des Erlasses des Ministers für Wiederaufbau über die Förderung der Kriegsschädenbeseitigung an Wohnbauten und Wohnungen in Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung vom 9. Mai 1949 (MB1. NW 1949, 595). Das wurde in dem von den Par-



teilen am 30. Dezember 1949 abgeschlossenen Darlehensvertrag ausdrücklich hervorgehoben. Die Wohnungen wurden am 15. April 1950 bezugsfertig.

Im März 1972 trat die Stadt R[REDACTED] ihre Ansprüche gegen den Beklagten aus dem Darlehensvertrag an die Klägerin ab.

Seit Sommer 1969 ging der Beklagte dazu über, die Wohnungen an Personen zu vermieten, die ihm eine Bescheinigung über ihre Wohnberechtigung nicht vorlegen konnten, da sie - wie die Klägerin behauptet - nicht zu dem nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen begünstigten Personenkreis gehörten.

Mit der Klage begehrt die Klägerin von dem Beklagten wegen Verstoßes gegen § 4 Abs. 2 WoBindG (Überlassen einer geförderten Wohnung an einen Nichtbegünstigten) gemäß § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 für die Zeit vom 30. Juni 1969 bis zum 30. September 1974 zusätzliche Leistungen in Höhe von 5 % des ursprünglichen Darlehensbetrages.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 5.445,19 DM nebst 4 % Zinsen von 3.868,59 DM für die Zeit vom 19. Dezember 1973 bis zum 8. April 1974, von 4.155,19 DM für die Zeit vom 9. April 1974 bis zum 5. Mai 1975 und von 5.445,19 DM seit dem 6. Mai 1975 zu verurteilen. Der Beklagte hat um Klageabweisung gebeten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht das landgerichtliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

Mit der zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Beklagte 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 bereits im Dezember 1973 für

Verstöße verlangt worden ist, die nicht länger als ein Jahr über diesen Termin fort dauern sollen (vgl. § 34 Abs. 6 Buchst. c WoBindG; BGH WM 1978, 640; Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Teilband III WoBindG § 34 Anm. 6 c a.E.).

II.

1. Das Berufungsgericht hält den auf § 25 WoBindG 1965 gestützten Klageanspruch für unbegründet, weil das Rechtsverhältnis der Parteien nicht vom Wohnungsbindungsgesetz erfaßt werde.

Zwar handele es sich bei den vom Beklagten erstellten Wohnungen um "neugeschaffene" im Sinne des § 1 WoBindG 1965, da sie nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden seien. Diese Wohnungen seien jedoch nicht - wie es § 1 WoBindG weiter erfordere - "öffentlich gefördert" worden. Das von der Stadt R. gewährte Darlehen sei nicht zu den öffentlichen Mitteln des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes zu rechnen.

Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision müssen Erfolg haben.

2. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß § 25 WoBindG 1965 nur zum Zuge kommt, wenn die Wohnungen des Beklagten unter den Anwendungsbereich des Wohnungsbindungsgesetzes fallen. Diese Frage ist jedoch - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - zu bejahen. Die Wohnungen sind - wie es § 1 Abs. 1 WoBindG 1965 verlangt - "neugeschaffen und öffentlich gefördert".

a) Neugeschaffen sind nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes Wohnungen, wenn sie durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen worden sind und nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden.

Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht die am 15. April 1950 bezugsfertig gewordenen Wohnungen als neugeschaffen im Sinne des Gesetzes angesehen. Die Revision erhebt insoweit auch keine Angriffe.

b) Öffentlich gefördert sind nach § 1 Abs. 3 Buchst. a des Gesetzes Wohnungen, auf die das Zweite Wohnungsbaugesetz nicht anwendbar ist, wenn öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens oder der Kapitalkosten eingesetzt sind.

Das Zweite Wohnungsbaugesetz vom 27. Juni 1956 (BGBl I 523) idF der Bekanntmachung vom 1. September 1976 (BGBl I 2673) findet nach seinem § 4 Abs. 1 Buchst. a Anwendung auf öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, für den die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind oder bewilligt werden. Es betrifft mithin nicht den Bau des Beklagten, da für diesen das Darlehen bereits am 29. Dezember 1949 bewilligt worden ist.

Die Frage, ob die Wohnungen des Beklagten öffentlich gefördert sind (und damit die Frage, ob das Wohnungsbindungsgesetz Anwendung findet), hängt daher da-

von ab, ob das von der Stadt R[REDACTED] gewährte Wiederaufbaudarlehen zu den öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes zu rechnen ist.

aa) Auf die Wohnungen des Beklagten ist das Erste Wohnungsbaugesetz nicht unmittelbar anzuwenden. Dieses beschränkt seine Anwendbarkeit in seiner Fassung vom 25. August 1953 (BGBl I 1047) - I. WoBauG (1953) - gemäß seinem § 50 Abs. 1 auf Wohnungen, die seit dem 1. Januar 1950 bezugsfertig geworden sind. Da aber § 1 Abs. 3 Buchst. a WoBindG 1965 die Wohnungsbindung auch auf Wohnungen erstreckt, die nach dem 20. Juni 1948 und vor dem 1. Januar 1950 bezugsfertig geworden sind, folgt daraus zwingend, daß hinsichtlich solcher Wohnungen nur die Begriffsbestimmung "öffentliche Mittel" aus dem Ersten Wohnungsbaugesetz zu entnehmen ist, ohne daß es darauf ankommt, ob die Wohnungen auch im übrigen unter dieses Gesetz fallen (BVerwGE 51, 291, 294; Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO § 1 Anm. 2). Dabei ist die Begriffsbestimmung der "öffentlichen Mittel" aus § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (BGBl I 1047) zu entnehmen. Verweist ein Gesetz - wie hier das Wohnungsbindungsgesetz 1965 - auf Vorschriften eines anderen Gesetzes, ohne dessen Verkündungsdatum anzugeben, so kommt es, wenn dieses Gesetz später geändert worden ist, grundsätzlich auf die bei Erlass des verweisenden Gesetzes geltende Fassung an. Einer "Klarstellung" im Wohnungsbindungsgesetz - wie das Berufungsgericht sie für erforderlich hält - bedurfte es insoweit nicht. Ob im Falle einer späteren Gesetzesänderung die jeweils geltende Fassung gemeint ist, ist hier unerheblich, weil § 3 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes idF vom 25. August 1953 durch spätere Gesetzesänderungen unberührt geblieben ist.

bb) Öffentliche Mittel im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes idF vom 25. August 1953 sind nach seinem § 3 Abs. 1 Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zum Bau von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt sind.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist dem Darlehensvertrag vom 30. Dezember 1949 zu entnehmen, daß das dem Beklagten gewährte Darlehen unter diese Begriffsbestimmung fällt. Die Auslegung des Darlehensvertrages kann das Revisionsgericht selbst vornehmen, weil er einem Muster des Ministers für Wiederaufbau vom 9. Mai 1949 (MBl. NW 1949, 595, 615) entspricht und gleichlautende Verträge auch außerhalb des Bezirks des Berufungsgerichts bewußt und gewollt zum Zwecke der Vereinheitlichung geschlossen worden sind (vgl. BGH MDR 1964, 753).

Das Darlehen wurde gewährt - wie im Vertrag ausdrücklich hervorgehoben - auf Grund des Erlasses des Ministers für Wiederaufbau über die Förderung der Kriegsschädenbeseitigung an Wohnbauten und Wohnungen in Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung vom 9. Mai 1949 (MBl. NW 1949, 595). Nach Abschnitt A Ziffer I der diesem Erlaß beigefügten Bestimmungen wurden die Darlehen aus Mitteln des Landes gewährt. Die mit ihrer Hilfe errichteten Wohnungen waren in erster Linie für die minderbemittelten Bevölkerungskreise, insbesondere für die Bewohner von Bunkern und Kellern, Flüchtlinge, Schwerkriegsbeschädigte, Bombengeschädigte, sowie politisch, rassisch und religiös Verfolgte bestimmt. Diese Zweckbestimmung der Mittel ist durch die Bezugnahme auf den Erlaß Gegenstand des Darlehensver-

trages geworden; sie brauchte nicht - wie das Berufungsgericht meint - gesondert vereinbart zu werden.

Nach dieser Zweckbestimmung waren die Mittel, d.h. das dem Beklagten gewährte Wiederaufbaudarlehen, zum Bau von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt (vgl. OVG Münster OVGE 12, 121, 124 zu den im wesentlichen gleichlautenden Bestimmungen der Erlasses vom 23. September 1948 - MBl. NW 1948 S. 508 - betr. die Gewährung einer Übergangsbeihilfe für die Instandsetzung von Wohnungen). Der Begriff "Mittel für die breiten Schichten des Volkes" ist weit auszulegen und nicht scharf abzugrenzen. Wurden in einer kriegszerstörten Stadt Bauvorhaben gefördert, um die Wohnungsnot zu lindern, so dienten diese Vorhaben der Allgemeinheit und damit den breiten Schichten des Volkes unabhängig davon, welche Wohnungssuchenden später in die Wohnungen einzogen (BVerwGE 51, 291, 296/7).

c) Demnach unterliegen die Wohnungen des Beklagten, da sie "neugeschaffen" und "öffentlich gefördert" sind, den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes.

Allerdings erfaßt der Begriff der "öffentlichen Mittel" nach § 3 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes idF vom 25. August 1953 sämtliche Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zum Bau von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt sind; während es sich nach der Fassung des Gesetzes vom 24. April 1950 (BGBl I 83) um Förderungsmittel handeln mußte, die in Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen oder Zuschüssen ge-

währt worden waren. Auch erfaßt das Wohnungsbindungsgesetz - wie dargelegt - weiterreichend als das Erste Wohnungsbaugesetz bereits ab 20. Juni 1948 neugeschaffene und öffentlich geförderte Wohnungen. Gleichwohl läge - wie das Bundesverwaltungsgericht in seinem in BVerwGE 51, 291, 295 veröffentlichten Urteil überzeugend ausgeführt hat - keine verfassungswidrige "Rückwirkung" vor, wenn das dem Beklagten gewährte Darlehen nach § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. August 1950 noch nicht zu den öffentlichen Mitteln zu rechnen war.

III.

Die Anwendbarkeit des Wohnungsbindungsgesetzes ist daher nicht - wie das Berufungsgericht angenommen hat - aus Rechtsgründen zu verneinen. Das angefochtene Urteil kann deshalb nicht bestehenbleiben. Das nötigt zu einer Zurückverweisung der Sache, weil der Senat nicht in der Lage ist, ohne weitere Feststellungen abschließend zu entscheiden.

1. Der Beklagte hat gegen § 4 Abs. 2 WoBindG 1965 verstoßen, indem er - wie unstreitig ist - die Wohnungen zu den in der Klageschrift (S. 4) angeführten Terminen an die dort genannten Personen zum Gebrauch überließ, ohne sich von ihnen einen Berechtigungsschein vorlegen zu lassen. Ob diese Personen wegen der Höhe ihrer Einkommen nicht mehr zu dem von den Wohnungsbauförderungsbestimmungen begünstigten Personenkreis gehörten und sie deshalb eine Wohnberechtigung nicht erhalten konnten, ist streitig.

§ 4 Abs. 3 WoBindG 1965 kommt nicht zur Anwendung. Nach dieser Vorschrift darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung, wenn sie bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten worden ist, für die Dauer des Vorbehalts einem Wohnberechtigten nur zum Gebrauch überlassen, wenn sich aus der Bescheinigung (Absatz 2) außerdem ergibt, daß er diesem Personenkreis angehört. Von einem Vorbehalt im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 WoBindG kann jedoch nur gesprochen werden, wenn dieser Vorbehalt ausdrücklich in dem Bescheid über die Bewilligung öffentlicher Mittel bestimmt worden ist. Es ist ein förmlicher Vorbehalt erforderlich. Ein mit der Bewilligung verfolgter besonderer Zweck, der - wie hier - nicht zu einer ausdrücklichen Vergabebedingung für die Wohnung geführt hat, genügt nicht (vgl. Fischer-Dieskau/Pergrande/Schwender aaO § 4 Anm. 4).

2. Im Zeitpunkt der jeweiligen Gebrauchsüberlassung galten die Wohnungen als "öffentlich gefördert" (§ 13 WoBindG). Diese Eigenschaft dürften sie auch noch am 30. September 1974 (bis zu diesem Zeitpunkt verlangt die Klägerin zusätzliche Leistungen) besessen haben. Für einen früheren Verlust der Eigenschaft (§§ 15, 16 WoBindG) ist nichts festgestellt.

3. Zusätzliche Leistungen nach § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 können erhoben werden, wenn der Beklagte fahrlässig gegen § 4 Abs. 2 WoBindG 1965 verstoßen hat. Das Berufungsgericht hat hierzu - von seinem Standpunkt aus zutreffend - keine Feststellungen getroffen. Für das weitere Verfahren ist zu beachten: 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 (BGH WM 1977, 540, 542).

4. Zusätzliche Leistungen können verlangt werden "für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Vorschriften des § 4 verstößt" (§ 25 Abs. 1 WoBindG 1965). Dem hat die Klägerin Rechnung getragen, indem sie das ursprüngliche Darlehen auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt und unter Berücksichtigung der jeweiligen Fehlbelegung ihre Forderung berechnet hat.

5. 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. Unter diesem Gesichtspunkt wird das Berufungsgericht das Vorbringen des Beklagten zu prüfen haben, er habe freigewordene Wohnungen stets der Stadt R. gemeldet; bereits 1966 hätten zwei und 1969 sämtliche Wohnungen leergestanden, weil die Stadt keine geeigneten Mieter habe benennen können; die Stadt habe sich praktisch seit zehn Jahren nicht mehr um die Wohnungen gekümmert; die Mieter, an die er seit Sommer 1969 die Wohnungen vermietet habe, hätten einkommensmäßig zum begünstigten Personenkreis gehört (Schriftsätze vom 9. Januar und 23. Februar 1976, auf die in der Berufungsbegründung Bezug genommen worden ist; vgl. auch BGH WM 1974, 44, 45; Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO § 25 Anm. 6).

6. Falls die Voraussetzungen des § 25 Abs. 3 WoBindG 1965 nicht zu bejahen sind, wird zu prüfen sein, ob die festgestellten Umstände des Einzelfalles hier den von der Klägerin angenommenen Zinssatz von 5 vom Hundert rechtfertigen oder eine Ermäßigung geboten ist. Auch die Höhe der zusätzlichen Leistungen wird bestimmt von den Umständen des Einzelfalles. Dabei ist zu beachten, daß es sich bei dem Satz von 5 vom Hundert des ursprünglichen Darlehensbetrages um den Höchstsatz handelt.

Krohn

Tidow

Peetz

Richter Lohmann ist
erkrankt und kann
nicht unterschreiben

Krohn

Kröner