

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 55/78

URTEIL

Verkündet am
9. Mai 1979
Schorm,
Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch den Bundesminister für Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau, dieser vertreten durch den
Oberfinanzpräsidenten, F-straße [REDACTED], K[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Werner K [REDACTED],
E [REDACTED] H [REDACTED] - G [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. April 1979 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Kullmann, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 27. Januar 1978 - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen - im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Zwangsvollstreckung für unzulässig erklärt worden ist

- a) aus der notariellen Urkunde des Notarvertreters des Notars Dr. L. [REDACTED] in K. [REDACTED] vom 8. Januar 1960 (Urkundenrolle des Notars Dr. L. [REDACTED] Nr. [REDACTED]/60) in Höhe eines Betrages von 5.886,01 DM,
- b) aus der notariellen Urkunde des Notars B. [REDACTED] in N. [REDACTED] vom 11. August 1960 (Urkundenrolle Nr. [REDACTED] 0/60) in Höhe eines Betrages von 1.122,73 DM,
- c) aus der notariellen Urkunde des Notars Dr. S. [REDACTED] in L. [REDACTED] vom 14. August 1961 (Urkundenrolle Nr. [REDACTED] 5/61) in Höhe eines Betrages von 7.561,39 DM.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung,

auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger wendet sich gegen die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung aus drei notariellen Schuldver sprechen.

Auf Grund der "Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge des Bundes für seine Verwaltungsangehörigen aus Mitteln des Wohnungsfürsorgefonds" gewährte die Beklagte dem Kläger zur Finanzierung von drei Bauvorhaben in Neumünster als Wohnraum für Bundeswehrangehörige folgende Darlehen:

- a) 2.251.000,- DM lt. Darlehensvertrag vom 4. Januar 1960;
- b) 132.500,- DM lt. Darlehensvertrag vom 12. April/23. Mai 1960;
- c) 1.349.100,- DM lt. Darlehensvertrag vom 19. Mai/9. Juni 1961.

Die Darlehensverträge enthielten u.a. folgende gleichlautende Bestimmungen:



§ 4 Höhe der Miete

- (1) Da das Bauvorhaben nach den Bestimmungen über den steuerbegünstigten Wohnungsbau durchgeführt wird, soll die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung festgelegte Miete der vom Bauherrn errichteten Wohnungen nicht höher, aber auch nicht niedriger sein, als es die Aufwendungen für die Verzinsung des Kapitals sowie für Abschreibung, Betrieb, Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis erfordern.
- (2) Der Bauherr verpflichtet sich, für den Fall einer widerruflichen Zinsvergünstigung nach § 8 dieses Vertrages, für die dem Bund zustehenden Wohnungen nur die auf Grund dieser Vergünstigung sich ergebende, vom Bund festgesetzte Miete zu erheben (Bundesbedienstetenmiete).
- (3) Der Bund behält sich eine Änderung der Mietfestsetzung vor, solange der Zinssatz des Bundesdarlehens unter 4% gesenkt ist. Dieser Vorbehalt ist vom Bauherrn in den Mietvertrag aufzunehmen. Im Mietvertrag ist sowohl die Kostenmiete wie auch die ermäßigte Bundesbedienstetenmiete - letztere unter dem Vorbehalt des Fortfalls der entsprechenden Zinsvergünstigung für das Bundesdarlehen - zu vereinbaren.

§ 7 Auszahlung des Darlehens

- (4) Die 4. Rate wird nach Prüfung und Feststellung der Schlußabrechnung ausgezahlt. Der Bund kann die Prüfung auf Kosten des Bauherrn durch Sachverständige vornehmen lassen. Die Schlußabrechnung ist spätestens bis zum Ablauf von 6 Monaten vom Tage der Bezugsfertigkeit an vorzulegen. Sie muß eine Aufstellung aller für das Bauvorhaben entstandenen Ausgaben nach DIN 276 enthalten. Die Rechnungsbelege über die Verwendung des Darlehens sind gesondert zu sammeln und für eine Nachprüfung durch den Bund oder den Bundesrechnungshof bereitzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

§ 8 Verzinsung und Tilgung des Darlehens

- (1) Das Bundesdarlehen ist, soweit nicht ein Teil desselben nach der Bestimmung des § 16 dieses Vertrages zu behandeln ist, mit jährlich 4 v.H. zu verzinsen und mit jährlich 1 v.H. der gesamten Darlehenssumme zuzüglich der durch Tilgung ersparten Zinsen in gleichbleibenden Halbjahresraten zu tilgen. Der Zinsenlauf beginnt mit der Fertigstellung der Wohnungen (Bezugsfertigkeit), bei größeren Bauvorhaben, die abschnittsweise fertiggestellt werden, mit dem mittleren Bezugstermin. Werden die Wohnungen nach dem in § 1 dieses Vertrages genannten Fertigstellungstermin bezugsfertig, so beginnt der Zinsenlauf mit diesem, sofern der Bauherr die Verzögerung zu vertreten hat. Für die Eintragung des Darlehenszinses im Grundbuch gilt als Beginn des Zinsenlaufs der Tag der Eintragung der Hypothek (§ 11) im Grundbuch. Das Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres an zu tilgen.
- (2) Ergibt die vom Bund anerkannte Wirtschaftlichkeitsberechnung, daß die Erträge des Grundstücks bei Zugrundelegung einer für Bundesbedienstete tragbaren Miete (§ 4) zur Deckung der vollen Verzinsung des Bundesdarlehens nicht ausreichen, so ist der Bund bereit, den Zinssatz außervertraglich und widerruflich zu senken. Ergibt sich im Laufe des Vertrages durch Wegfall von Lasten, Steuern, Senkung der Hypothekenzinsen, Erhöhung der Mieten, Umschuldung oder aus sonstigen Gründen eine Verbesserung des Ertrages, so ist der Bauherr verpflichtet, diese Beträge zur Zahlung der Zinsen des Bundesdarlehens bis zur vertraglichen Höhe von 4 % zu verwenden.
- (5) Solange der Zinssatz unter 4 % gesenkt ist, ist der Bauherr verpflichtet, auf Verlangen des Bundes jeweils zum 15. April eines Jahres eine Wirtschaftlichkeitsbe-

rechnung in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Die zur Prüfung erforderlichen Unterlagen sind beim Bauherrn bereitzuhalten oder beizufügen.

§ 9 Kündbarkeit des Darlehens

- (2) Seitens des Bundes ist das Darlehen grundsätzlich unkündbar.
- (3) Der Bund kann jedoch - vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche - das Darlehen ohne Einhalten einer Kündigungsfrist mit der Wirkung sofortiger Fälligkeit ganz oder teilweise kündigen, wenn:
 - a) der Bauherr vorsätzlich oder fahrlässig unrichtige Angaben gemacht hat, die für die Finanzierung des Bauvorhabens von Bedeutung waren,
 - b) der Bauherr mit der Zahlung einer Zins- oder Tilgungsrate ganz oder teilweise länger als 2 Monate nach Mahnung in Verzug bleibt,
 - c) der Bauherr eine sonstige Verpflichtung aus diesem Verträge schuldhaft verletzt hat
-
- (4) Vom Tage der Kündigung an ist das Darlehen mit 2 v.H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, höchstens jedoch mit 8 v.H. jährlich zu verzinsen.
- (5) Bei vertragswidrigem Verhalten des Bauherrn (Abs. 3 a - c) ist der Bund berechtigt, statt der Kündigung den Zinssatz um 2 v.H. für die Dauer des vertragswidrigen Verhaltens zu erhöhen.

§ 12 Aufrechnung, Abtretung, Schriftform

- (2) Vertragsänderungen sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für die außervertragliche Senkung des Zinsfußes des Bundesdarlehens.

In Höhe der Darlehensbeträge nebst 8 v.H. Zinsen gab der Kläger notariell beurkundete Schuldversprechen ab und unterwarf sich wegen dieser Forderungen nebst Zinsen und Nebenleistungen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen:

- zu a) Urkundenrolle Nr. 2/60 des Notars
Dr. L. [REDACTED] in K. [REDACTED] vom 8. Januar 1960;
- zu b) Urkundenrolle Nr. 10/60 des Notars
B. [REDACTED] in N. [REDACTED] vom 11. August 1960;
- zu c) Urkundenrolle Nr. 5/61 des Notars
Dr. S. [REDACTED] in L. [REDACTED] vom 14. August 1961.

Der Kläger legte die Schlußrechnungen nicht innerhalb von 6 Monaten nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen vor. Er machte geltend, bis zur Klärung der Bewertung der Baugrundstücke sei ihm eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht möglich. Die Beklagte lehnte die vom Kläger erstrebte höhere Bewertung der Grundstücke ab und beanspruchte wegen der Weigerung des Klägers, die Abrechnung vorzulegen, Strafzinsen nach § 9 Abs. 5 der Darlehensverträge.

Die vertragsmäßige Verzinsung der Darlehen war zunächst gemäß § 8 Abs. 2 der Darlehensverträge gesenkt gewesen. Auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnungen vom 15. Mai 1965 setzte die Beklagte, nachdem der Kläger auf ihr Verlangen die Mieten für die Bundesbedienstetenwohnungen erhöhte hatte, die Zinssätze wie folgt neu fest:

zu a) von 0,2 v.H. auf 0,6 v.H.;

zu b) von 0,2 v.H. auf 1,5 v.H.;

zu c) von 0,35 v.H. auf 1,2 v.H.

Wegen der Strafzinsen und erhöhten Vertragszinsen betrieb sie aus den notariellen Urkunden gegen den Kläger die Zwangsvollstreckung in Höhe von insgesamt 51.660,89 DM.

Der Kläger hält diese Forderungen der Beklagten für unberechtigt. Er führt aus, die Darlehensverträge seien sittenwidrig und nichtig, weil die ihm von der Beklagten gewährten Leistungen und seine eigenen Gegenleistungen in auffälligem Mißverhältnis zueinander ständen und die Verträge seine wirtschaftliche und persönliche Freiheit in unzulässiger Weise einschränkten. Die Beklagte könne keine Strafzinsen beanspruchen, weil er den Vertrag nicht verletzt habe; sie sei auch nicht berechtigt gewesen, die vertragsmäßigen Zinsen zu erhöhen.

Mit der Klage hat er begehrt, die Zwangsvollstreckung wegen dieser Straf- und Vertragszinsen für unzulässig zu erklären.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur teilweisen Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

In dem zwischen denselben Parteien ergangenen Urteil vom 9. Mai 1979 (III ZR 54/78) hat der Senat im einzelnen dargelegt, daß der Darlehensvertrag vom 19. Mai/9. Juni 1961 und die notarielle Urkunde vom 14. August 1961 im wesentlichen wirksam sind und daß die Zwangsvollstreckung wegen der Strafzinsen und der erhöhten Vertragszinsen durch die Urkunde grundsätzlich gedeckt wird. Diese Erwägungen des Senats treffen auch auf die beiden anderen hier in Rede stehenden Verträge zu, die mit dem dritten inhaltsgleich sind und in den hier auszulegenden Bestimmungen wörtlich übereinstimmen. Auf die Entscheidungsgründe jenes Senatsurteils wird daher Bezug genommen. Ausgehend von der Wirksamkeit der Verträge sind daher die hier streitigen Straf- und Vertragszinsen auf ihre sachliche Berechtigung zu untersuchen. In der Auslegung der Darlehensverträge ist der Senat frei, weil es sich um typische Vertragsbedingungen handelt. Die Verträge sind im wesentlichen nach einem Vordruck abgeschlossen, den die Beklagte bei gleichartigen Geschäften im gesamten Bundesgebiet verwandt hat.

II.

Die Revision der Beklagten richtet sich dagegen, daß das Berufungsgericht der Vollstreckungsabwehrklage des Klägers in vollem Umfang (51.660,89 DM) stattgegeben hat. Im einzelnen sind folgende Positionen streitig:

1. 2 v.H. Strafzinsen für die Zeit vom 1. März bis 30. September 1965:

zu a):	22.173,68 DM
zu b):	1.301,39 DM
zu c):	<u>13.615,69 DM</u>
	37.090,76 DM

2. Erhöhte Vertragszinsen für die Zeit vom 1. Juli bis 30. September 1965 (s. dazu aber im folgenden IV 3):

zu a):	5.886,01 DM
zu b):	1.122,73 DM
zu c):	<u>7.561,39 DM</u>
	14.570,13 DM

III.

Die geltend gemachte Forderung von 2 v.H. Strafzinsen (Pos. 1) steht der Beklagten nicht zu.

1. Der Senat tritt dem Berufungsgericht darin bei, daß die Geltendmachung dieser Zinsen an dieselben - engen - Voraussetzungen geknüpft ist wie die Kündigung

des Darlehens. Das ergibt sich aus dem Wortlaut des § 9 Abs. 5 der Darlehensverträge. Diese Bestimmung macht die Berechtigung zur Erhebung dieser Zinsen von einem vertragswidrigen Verhalten des Bauherrn abhängig und verweist insoweit ausdrücklich auf die Kündigungsgründe des Absatzes 3 Buchst. a) bis c). Der Zinsanspruch besteht nur "statt der Kündigung", stellt also eine alternative Sanktion eines zur Kündigung berechtigenden Verhaltens des Bauherrn dar. Die Ansicht der Beklagten, diese Bestimmung greife schon bei Vertragsverstößen nur untergeordneter Bedeutung ein, findet in dem im Vertragstext niedergelegten erklärten Willen der Parteien keinen Anhalt. Es trifft auch nicht zu, daß die Beklagte auf diese Weise der Willkür des Klägers ausgesetzt würde. Der Beklagten verbleibt nämlich auf Grund des ausdrücklichen Vorbehaltes in § 9 Abs. 3 die Möglichkeit, Schadensersatz zu verlangen. Nur die Vertragsstrafe ist von den engen Voraussetzungen abhängig.

2. Dem Berufungsgericht ist weiter darin beizupflichten, daß ein Kündigungsgrund nicht vorgelegen hat. In Betracht kommt hier nur die Bestimmung des § 9 Abs. 3 Buchst. c), also die schuldhafte Verletzung einer sonstigen Vertragspflicht. Hierfür genügt nicht jede Vertragsverletzung; erforderlich ist vielmehr ein so schwerwiegender Verstoß, daß der Darlehensgeberin nicht zugemutet werden kann, die Darlehensvaluta weiterhin dem Darlehensnehmer zu belassen. Ein Hinweis in diese Richtung ergibt sich auch aus der Vorschrift des § 25 WoBindG (idF vom 31. Januar 1974 BGBl I 137). Danach sollen die Befugnisse nach Abs. 1 und Abs. 2 (Erhebung zusätzlicher Geldleistungen oder fristlose Kündigung) nicht gel-

tend gemacht werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls, namentlich der Bedeutung des Verstoßes, unbillig sein würde. Diese Bestimmung ist hier zwar nicht unmittelbar anwendbar; sie regelt jedoch eine ähnliche Interessenlage und kann daher als Auslegungshilfe für den vorliegenden Fall herangezogen werden.

3. Die etwaigen Vertragsverletzungen des Klägers, insbesondere die verzögerte Vorlage der Schlußrechnung, wogen nicht so schwer, als daß sie eine Kündigung hätten rechtfertigen können. Insoweit hat das Berufungsgericht zutreffend darauf hingewiesen, daß die Beklagte trotz ihrer dauernden Forderung nach Rechnungslegung dem Kläger ihr "Verständnis" dafür bekundet hat, wenn er die Frage der Bewertung der Grundstücke, den Hauptstreitpunkt, gerichtlich klären lassen wollte. An diesem Verhalten muß sich die Beklagte bei der Bewertung etwaiger Vertragsverletzungen des Klägers festhalten lassen. Die Beklagte selbst besteht jetzt nicht mehr auf einer Auflösung der Vertragswerke.

IV.

1. Dem Berufungsgericht kann dagegen insoweit nicht gefolgt werden, als es die Zinserhöhung von 0,2 v.H. auf 0,6 v.H. (a), 0,2 v.H. auf 1,5 v.H. (b) und 0,35 v.H. auf 1,2 v.H. (c) mangels einer entsprechenden "Vereinbarung" der Parteien für unwirksam gehalten hat. Zwar macht § 12 Abs. 2 der Darlehensverträge die außervertragliche Senkung des Zinsfußes von einer solchen schriftlichen Vereinbarung abhängig. Diese Bestimmung

muß indes im Zusammenhang mit § 8 Abs. 2 der Verträge gesehen werden. Darin hatte sich die Beklagte bereit-
erklärt, den Zinssatz bei Vorliegen der dort im ein-
zelnen genannten Voraussetzungen "außervertraglich
und widerruflich" zu senken; die Senkung stand also
unter dem ausdrücklichen Vorbehalt des Widerrufs. Diese
Regelung war indes nur dann sinnvoll, wenn das Wider-
rufsrecht durch einseitige Erklärung der Beklagten aus-
geübt werden konnte; würde man nämlich auch für den Wi-
derruf eine vertragliche Zustimmung des Klägers for-
dern, so wäre der Vorbehalt überflüssig. Mit dieser Be-
stimmung wurde erkennbar die Befugnis der Beklagten
festgelegt, einer Verbesserung der Erträge des Grund-
stücks durch einseitige Erhöhung des gesenkten Zins-
satzes Rechnung zu tragen. In diesem Sinne stellte sich
also die Forderung der erhöhten Zinssätze nicht - wie
das Berufungsgericht meint - als neue Zinssenkung, be-
zogen auf die vertragsmäßigen Sätze von 4 v.H., sondern
als teilweiser Widerruf der niedrigeren Sätze dar. Die-
ser teilweise Widerruf bedurfte daher nicht der Form
des § 12 des Darlehensvertrags.

2. Da das Berufungsgericht keine Feststellungen über
die vom Kläger bestrittene sachliche Berechtigung der
Zinsanhebung getroffen hat, mußte das Berufungsurteil
insoweit (Position 2) aufgehoben werden. Das Berufungs-
gericht wird insbesondere zu klären haben, in welchem
Umfang die Mieterhöhungen zu einer Verbesserung der Er-
träge der Grundstücke geführt haben. Dem Kläger ist
nämlich darin beizupflichten, daß die Mieterhöhungen
eine solche Verbesserung nicht automatisch zu bewirken
brauchen; vielmehr sind insoweit sämtliche die Bauvor-
haben betreffenden Kostenfaktoren zu berücksichtigen.

3. Im übrigen bedarf die Abrechnung dieser Zinsen noch einer näheren Begründung. Nach dem Berufungsantrag des Klägers sollen sie den Zeitraum vom 1. Juli bis 30. September 1965 abgelten; in Wirklichkeit dürfte es sich aber um den Zeitraum vom 1. Juli 1965 bis zum 31. März 1966 handeln, wie sich aus dem Vollstreckungsauftrag der Beklagten vom 20. April 1966 (Bd. II Bl. 237 d.A.) ergibt. Außerdem berücksichtigt die dortige Berechnung der Beklagten wohl auch die vertragsmäßige Tilgung der Darlehen (§ 8 Abs. 1 und 3 der Darlehensverträge).

V.

Die vom Kläger mit Schriftsatz vom 23. April 1979 beantragte Wiedereröffnung der Verhandlung war nicht veranlaßt, wie sich aus Vorstehendem ergibt.

Soweit die Zwangsvollstreckung wegen der erhöhten Vertragszinsen für unzulässig erklärt worden ist, war daher die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszugs, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Krohn

Tidow

Dr.Kullmann

Kröner

Boujong