

13

BGH, Urt. v. 6. Juni 1977 - III ZR 63/75 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

113

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 63/75

URTEIL

Verkündet am

6. Juni 1977

Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Karl-A-Platz , D , vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch die Direktoren Dr. E , B und K , ebenda,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

1. Dr. Willi S

2. Ingrid S geborene W ,

beide wohnhaft Am Sc , L ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juni 1977 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 17. April 1975 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Eheleute Willi Sc[REDACTED] waren Eigentümer eines unbebauten Grundstücks in W[REDACTED]. Zur Errichtung eines Familienheims in der Form eines Eigenheims bewilligte der Landkreis Ke[REDACTED]-Kr[REDACTED] am 3. Juni 1961 für Rechnung der Klägerin ein öffentliches Baudarlehen in Höhe von 14 000 DM. In dem mit der Klägerin abgeschlossenen Darlehensvertrag vom 24. November 1961 erklärten die Eheleute Sc[REDACTED] u.a., es sei ihnen 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 Woh-



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



nungen die Vorschriften 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 verpflichteten sich, die genannten Bestimmungen sowie die Auflagen des Bewilligungsbescheids einzuhalten. Zur Sicherung des Darlehens ließen die Eheleute Sc[REDACTED] auf ihrem Grundbesitz eine Hypothek eintragen.

Willi Scheunemann verkaufte, nachdem seine Ehefrau verstorben war, den Grundbesitz durch Vertrag vom 3. Juli 1962 an die Beklagten. In diesem Vertrage übernahmen die Beklagten bezüglich der Hypothekenforderung der Klägerin sämtliche Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vom 24. November 1961 und erkannten alle darin enthaltenen Bestimmungen und Vereinbarungen als für sie verbindlich an. Hiergegen erhob die Klägerin keine Bedenken; sie zahlte die Darlehensraten an den Baubetreuer der Beklagten. Durch Änderungsbescheid des Landkreises Ke[REDACTED]-Kr[REDACTED] vom 18. März 1964 wurde wegen Wohnflächenänderung der bewilligte Darlehensbetrag auf 13 400 DM begrenzt.

Am 30. Juni 1966 zahlten die Beklagten zur Ablösung des restlichen Darlehens in Höhe von 13 132 DM an die Klägerin 5 817,48 DM. Die Klägerin bescheinigte am 23. August 1966, daß durch die Entrichtung des Ablösungsbetrages das Darlehen getilgt sei und erteilte über die zur Sicherung des Darlehens eingetragene Hypothek eine Löschungsbewilligung.

Im Frühjahr 1969 veräußerten die Beklagten ohne Kenntnis der Klägerin das Familienheim an die Eheleute Se■■■■, die das Haus seit dem 15. April 1969 bewohnen. Die Eheleute Se■■■■ gehören nicht zu dem begünstigten Personenkreis im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen.

Am 12. Oktober 1970 widerrief deshalb die Klägerin den bei der vorzeitigen Ablösung des Darlehens gewährten Schuldnachlaß, kündigte fristlos den Darlehensrestbetrag von 7 314,52 DM und verlangte u.a. einen Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % vom Ursprungskapital seit dem 1. Januar 1966. Die Beklagten lehnten eine Zahlung ab.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten zu verurteilen, an sie 7 314,52 DM nebst 8 % Zinsen seit dem 12. März 1973 sowie einen Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % von 13 400 DM seit dem 1. Januar 1966 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.

Das Berufungsgericht hat die Zulässigkeit des ordentlichen Rechtswegs bejaht mit der Begründung, der Klageanspruch beruhe auf einem privaten Darlehensvertrag.

Dem ist zuzustimmen. Wie der Senat bereits mehrfach ausgesprochen hat, wird die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus in zwei Stufen durchgeführt. Die öffentlichen Mittel werden durch einen als Verwaltungsakt zu qualifizierenden Bescheid bewilligt (erste Stufe). Dagegen gehört der in Vollzug des Bewilligungsbescheides abgeschlossene Darlehensvertrag dem bürgerlichen Recht an (zweite Stufe). Soweit es um Ansprüche aus dem Darlehensvertrag geht, sind daher die Rechtsbeziehungen der Parteien nach bürgerlichem Recht zu beurteilen mit der Folge, daß der ordentliche Rechtsweg eröffnet ist (§ 102 Abs. 2 des II. WoBauG idF vom 1. September 1965- BGBI I 1618; vgl. BGHZ 61, 296, 299 m. Nachw.; BGH WM 1972, 477). Auch hier hat die Klägerin ihre Rechtsbeziehungen zu den Beklagten zweistufig geordnet. Die Darlehensrückforderung sowie die Zinsforderung und die Forderung eines Verwaltungskostenbeitrags haben ihre Grundlage in dem Darlehensvertrag. Sie gehören also der zweiten Stufe der Wohnungsbauförderung an und sind damit dem bürgerlichen Recht zuzuordnen.

Die Klägerin hat im Zusammenhang mit diesen strittigen Forderungen einen Verwaltungsakt, an den das ordentliche Gericht möglicherweise gebunden sein könnte, nicht erlassen. Sie hat sich nach den Feststellungen des Berufungs-

gerichts auch bei dem von ihr gemäß § 69 Abs. 3 II. WoBauG idF des Wohnungsbauänderungsgesetzes vom 17. Juli 1968 (BGBl I 821, 826) erklärten Widerruf des Schuldnachlasses der Mittel des Privatrechts bedient (vgl. dazu auch BGH WM 1972, 477, 478).

II.

1. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, der Klägerin habe nicht das Recht zugestanden, durch Widerruf die durch Zahlung und Erlaß erloschene Darlehensforderung gegen die Beklagten wieder aufleben zu lassen. Zur Begründung führt es im wesentlichen aus:

Weder der Darlehensvertrag selbst noch die Bewilligungsbescheide enthielten eine Bestimmung, die der Klägerin ein Widerrufsrecht einräume. Aus § 2 des Darlehensvertrages könne die Klägerin ein solches Recht nicht herleiten. Zwar sei in dieser Vorschrift auf die Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verwiesen worden. § 69 Abs. 3 II. WoBauG, der allein als Grundlage für den Widerruf herangezogen werden könne, sei aber 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 zu einem Zeitpunkt, als der Darlehensvertrag bereits durch die Ablösung im Jahre 1966 erloschen gewesen sei. Eine Auslegung des § 2 des Darlehensvertrages dahin, daß das Zweite Wohnungsbaugesetz in seiner jeweils geltenden Fassung zum Vertragsinhalt gemacht worden sei, könne mangels hinreichender Anhaltspunkte nicht vorgenommen werden. Bei verfassungskonformer Auslegung des § 69 Abs. 3 II. WoBauG könne zudem nicht angenommen werden, daß diese Vorschrift

auch bereits erloschene Darlehensverträge habe erfassen wollen, da andernfalls das Gesetz in eine dem Schutz des Art. 14 GG unterstehende vermögensrechtliche Position des Darlehensnehmers enteignend eingreifen würde. Daß trotz der Tilgung des Darlehens für eine Übergangszeit das geförderte Familienheim nach § 16 Abs. 1 WoBindG noch der Mietpreisbindung unterlegen habe, sei für das privatrechtliche Darlehensverhältnis, auf das es allein ankomme, ohne Bedeutung, da es sich um eine öffentlich-rechtliche Bindung handele.

Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision müssen Erfolg haben.

2. In der Auslegung des Darlehensvertrages ist der Senat frei; denn der Vertrag ist nach einem Vordruck abgeschlossen worden, den die Klägerin bei gleichartigen Geschäften nicht nur im Bezirk des Berufungsgerichts verwendet. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts erklärt der Darlehensvertrag die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der jeweiligen Fassung für anwendbar.

In § 2 des Darlehensvertrages haben sich die Beklagten u.a. verpflichtet, die Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes einzuhalten. Das bezog sich nicht nur, wie das Berufungsgericht meint, auf die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Fassung des Gesetzes. Bei einem Gesetz, das die Bereitstellung öffentlicher Mittel zur Förderung bestimmter Zwecke (hier des Wohnungsbaus) regelt, ist häufiger als in anderen Rechtsbereichen mit einer neuregelnden Anpassung an geänderte Verhältnisse und Zielvorstellungen zu rechnen. Deshalb wird sich auch eine vertragliche Gesetzesverweisung, die ein in Vollziehung staatlicher Förderung geschlossener Darlehensvertrag enthält, in

der Regel auf das Gesetz in der jeweils maßgeblichen, den geänderten Verhältnissen angepaßten Fassung beziehen. Tatsächlich zwar das Zweite Wohnungsbaugesetz vom 27. Juni 1956 (BGBl I 523) bis zum Abschluß des Darlehensvertrages vom 24. November 1961 bereits mehrfach geändert worden, so daß am 1. August 1961 eine Neufassung bekannt gemacht werden mußte (BGBl I 1121).

Die hier vertretene Auslegung entspricht auch den berechtigten Interessen beider Parteien. Die Klägerin ist in der Lage, eine Vielzahl von Fällen nach denselben Vorschriften abzuwickeln. Für die Beklagten gelten auch nach dem Vertragsabschluß eingetretene gesetzliche Vergünstigungen (z.B. die Verbesserungen der mehrfach geänderten und in § 2 des Darlehensvertrages - in Verbindung mit § 69 II. WoBauG für anwendbar erklärten Ablösungsverordnung, vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender Wohnungsbaurecht Teilband I II. WoBauG § 69 Vorbem.). Soweit es sich um Verschärfungen ursprünglicher Bestimmungen handelt, ist zu bedenken, daß sie der Gesetzgeber auf Grund einer Abwägung der Interessen der Allgemeinheit mit den aner kennenswerten Belangen der Darlehensnehmer zu treffen hat. Zweifel an dem Willen der Darlehensnehmer, die jeweils geltende Fassung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes als verbindlich zu vereinbaren, sind nicht berechtigt.

3. Abgesehen davon enthält die Vorschrift des § 69 Abs. 3 II. WoBauG 1968 eine gesetzliche Ergänzung des Darlehensvertrages. Sie dient der Sicherung der Förderungsmaßnahme, indem der mit der Ablösung verbundene Schuldnachlaß dem Darlehensnehmer gegenüber widerrufen werden kann, wenn er während der Zeit, in der die Wohnung als öffentlich gefördert gilt, gegen Vorschriften des Wohnungsbindungsgeset-

zes verstößt. Zugleich weist diese Widerrufsmöglichkeit auch Sanktionscharakter auf. Das wird deutlich in der Regelung des Abs. 3 Satz 2, wonach der Eigentümer im Falle des Widerrufs den zum Zwecke der Ablösung gezahlten Betrag nicht zurückfordern kann (vgl. BGH WM 1972, 477, 478, und 1974, 43, 44). Gegen eine solche gesetzliche Ergänzung des privatrechtlichen Darlehensvertrages sind aus Rechtsgründen Bedenken nicht zu erheben. Sie stellt eine besondere Ausformung der Befugnisse dar, die das bürgerliche Recht einem Gläubiger gegen die Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Darlehensnehmer zur Verfügung stellt.

In § 4 Abs. 2 des Vertrages hatte sich der Darlehensnehmer verpflichtet, die geförderte Wohnung auf die Dauer von zehn Jahren ausschließlich Begünstigten (Nr. 45 WFB 1957) zur Nutzung zu überlassen. 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 (vgl. für den Fall eines sog. Werkförderungsdarlehens: BGH LM Nr. 17 zu § 607 BGB = NJW 1975, 381); insoweit blieb der Darlehensvertrag bestehen. Es ist offensichtlich, daß der im Falle der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens aufgrund der Ablösungsverordnung gewährte Schuldnachlaß unter der Voraussetzung stand, der Darlehensnehmer werde die Zweckbindung der mit dem Darlehen geförderten Wohnung beachten. Verstieß der Darlehensnehmer gegen diese Zweckbindung, so konnte das Schadensersatzansprüche des Gläubigers wegen Nichterfüllung des Erlaßvertrages (§§ 325, 280 BGB) auslösen. Auch konnte nach den für eine unter Auflage gewährten Schenkung (als solche ließe sich der Schuldnachlaß einordnen) geltenden Rechtsgrundsätzen eine Herausgabe der Schenkung wegen Nichterfüllung der Auflage nach

Maßgabe des § 527 BGB in Betracht kommen. Letztlich konnten dem Gläubiger Ansprüche auf Rückgewähr des zugebilligten Schuldnachlasses aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage erwachsen. Diese dem Darlehensgläubiger zustehenden Ansprüche haben in § 69 Abs. 3 II. WoBauG 1968 eine zulässige zusammenfassende Regelung gefunden, soweit die vertragliche Bindung den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes entspricht.

4. Mithin kommt es für den vorliegenden Fall darauf an, ob der erst am 1. August 1968 in Kraft getretene § 69 Abs. 3 II. WoBauG Anwendung finden kann, obgleich das Darlehen bereits am 30. Juni 1966 durch Entrichtung des Ablösungsbetrages getilgt worden ist. Diese Frage ist - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - zu bejahen.

a) Die im Eigenheim der Beklagten befindliche und von ihnen selbst genutzte Wohnung war von der Klägerin durch ein Baudarlehen öffentlich gefördert worden. Die Wohnung unterlag deshalb den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes, und zwar solange sie als "öffentlich gefördert" galt. Diese Eigenschaft verlor sie nicht durch die Ablösung des Darlehens durch die Beklagten am 30. Juni 1966. 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 Ablösung des Darlehens würde also die Wohnung noch bis zum 31. Dezember 1971 den Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes unterworfen gewesen sein.

b) Der in § 69 Abs. 3 Nr. 2 II. WoBauG zugelassene Widerruf des Schuldnachlasses soll die Einhaltung dieser Beschränkungen sicherstellen und verhindern, daß sich der Eigentümer bei einer nicht genehmigten Veräußerung an eine Person, die nicht zu dem begünstigten Personenkreis gehört, einen doppelten Vorteil verschafft: den Schuldnachlaß und zugleich den höheren Kaufpreis (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO § 69 Anm. 16; nach der Amtl. Begr. zu WoBauÄndG 1968 Art. 16 Nr. 6 - BT Dr. V/2149 S. 40/41 - sollte einer "mißbräuchlichen Ausnutzung des Ablösungsvorteils" entgegengewirkt werden).

Notwendigerweise kann ein Widerruf des Schuldnachlasses erst in Betracht kommen, wenn zuvor durch Entrichtung des Ablösungsbetrages das Darlehen getilgt worden ist. Aus dieser Rechtsfolge der Entrichtung des Ablösungsbetrages können Bedenken gegen die Anwendung des § 69 Abs. 3 II. WoBauG nicht hergeleitet werden.

c) Der Bestimmung des § 69 Abs. 3 II. WoBauG ist bei einer am Gesetzeszweck orientierten Auslegung zu entnehmen, daß die Widerrufsmöglichkeit auch in den Fällen Platz greifen soll, in denen - wie hier - das Darlehen zwar schon bei Inkrafttreten des § 69 Abs. 3 II. WoBauG durch Entrichtung des Ablösungsbetrages getilgt war, die Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes aber noch fortbestanden und gegen diese Beschränkungen nach Inkrafttreten des § 69 Abs. 3 II. WoBauG verstoßen wurde.

Die hiervon abweichende Auffassung des Berufungsgerichts beachtet nicht den inneren Zusammenhang, der zwischen den beiden Stufen besteht, in denen sich die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus vollzieht. Auch bei der

Beurteilung der Rechtsbeziehungen der privatrechtlichen (zweiten) Stufe dürfen öffentlich-rechtliche Beschränkungen, die aus der hoheitlichen Gestaltung der ersten Stufe herrühren, nicht unberücksichtigt bleiben (vgl. dazu BGHZ 65, 155, 159; BGH WM 1969, 721, 724).

d) Gegen die hier vertretene Ansicht können verfassungsrechtliche Bedenken nicht geltend gemacht werden. Eine unzulässige Rückwirkung des § 69 Abs. 3 II. WoBauG liegt nicht vor.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts - der sich der Senat angeschlossen hat: BGHZ 65, 155, 162 - sind der rückwirkenden Rechtssetzung Grenzen gesetzt, die sich insbesondere aus dem Rechtsstaatsprinzip ergeben. Dabei ist zwischen echter und unechter Rückwirkung zu unterscheiden. Für die Abgrenzung ist maßgebend, ob der Rechtssatz nachträglich Ändernd in abgewinkelte, der Vergangenheit angehörende Tatbestände eingreift (echte Rückwirkung) oder nur auf gegenwärtige, noch nicht abgeschlossene Sachverhalte und Rechtsbeziehungen für die Zukunft einwirkt (unechte Rückwirkung). Ob hier eine echte oder eine unechte Rückwirkung vorliegt, bedarf keiner Entscheidung. Selbst wenn eine echte Rückwirkung anzunehmen wäre, würde dies einer Anwendbarkeit des § 69 Abs. 3 II. WoBauG im vorliegenden Fall nicht entgegenstehen.

Allerdings sind belastende Gesetze, die sich echte Rückwirkungen beilegen, wegen Verstoßes gegen die aus dem Rechtsstaatsprinzip abzuleitenden Gebote der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes grundsätzlich nichtig. Eine rückwirkende Rechtsänderung kann jedoch zulässig sein, wenn das Vertrauen des Bürgers auf den unveränderten Fort-

bestand einer bestimmten Rechtslage sachlich nicht gerechtfertigt ist. Das Vertrauen ist nicht schutzwürdig, wenn der Bürger in dem Zeitpunkt, auf den der Eintritt der Rechtsfolge vom Gesetz zurückbezogen wird, mit dieser Regelung rechnen mußte. Außerdem können zwingende Gründe des gemeinen Wohls, die dem Gebot der Rechtssicherheit übergeordnet sind, die Rückwirkung rechtfertigen. Solche Gründe, die eine Rückwirkung rechtfertigen, liegen hier vor.

Ob und wann der Schutz des Vertrauens auf eine bestehende Regelung entfällt, läßt sich nur unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls beurteilen. Dabei kann auch Art und Bedeutung der durch den rückwirkenden Eingriff betroffenen Rechtsposition eine Rolle spielen.

Bei der Bestimmung der Rechtsposition der Beklagten ist zu fragen, ob sich die Beklagten darauf verlassen durften, es werde ihnen auch bei einem Verstoß gegen die in § 4 Abs. 2 des Darlehensvertrages übernommenen Bindungen und gegen Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes 1964 der gewährte Schuldnachlaß von 7 314,52 DM erhalten bleiben. Ein dahingehendes Vertrauen der Beklagten kann sachlich nicht als gerechtfertigt angesehen werden. Es verdient keinen Schutz.

e) Zudem ist zu bedenken: Der Darlehensvertrag bestand hinsichtlich der in § 4 Abs. 2 auf die Dauer von zehn Jahren übernommenen Zweckbindung auch noch nach vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens fort. Die Bindungsfrei lief erst am 30. November 1971 ab. Verstößen gegen diese Bindung, die von den Beklagten nach vorzeitiger Tilgung des Darlehens und Gewährung eines Schuldnachlasses begangen wurden, konnte die Klägerin mit Mitteln des Privat-

rechts begegnen, wie unter Ziffer II, 3 dargelegt. Der während der Dauer der Bindungsfrist in Kraft getretene § 69 Abs. 3 II. WoBauG stellt sich nur als eine besondere gesetzliche Ausgestaltung dieser Abwehrrechte der Klägerin dar.

III.

Die Anwendbarkeit des § 69 Abs. 3 II. WoBauG 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. Nach § 69 Abs. 3 Nr. 2 II. WoBauG kann der dem Eigentümer mit der Ablösung gewährte Schuldnachlaß widerrufen werden, wenn der Eigentümer während der Zeit, in der die Wohnung als öffentlich gefördert gilt, das Gebäude ohne Zustimmung der zuständigen Stelle an eine Person veräußert hat, deren Gesamteinkommen bei der Veräußerung die in § 25 II. WoBauG bestimmte Grenze übersteigt.

Diese Voraussetzungen liegen vor. Als die Beklagten im Frühjahr 1969 ihr Eigenheim an die Eheleute Sen-ger veräußerten und ihnen die Wohnung zum Gebrauch überließen, geschah das zu einer Zeit, als die Wohnung - wie oben dargelegt - als öffentlich gefördert galt. Die Zustimmung der zuständigen Stelle hatten die Beklagten nicht eingeholt, die Eheleute Se- gehörten nicht zu dem begünstigten Personenkreis im Sinne des § 25 II.

WoBauG. Das alles ist unstreitig. In der Gebrauchsüberlassung an die Eheleute Se[REDACTED] liegt zugleich ein Verstoß gegen § 4 WoBindG 1965 (vgl. Senatsurteil vom 13. Januar 1977 - III ZR 168/74 = WM 1977, 540, 541), der ebenfalls einen Widerruf des Schuldnachlasses nach § 69 Abs. 3 Nr. 1 II. WoBauG rechtfertigt.

Den Beklagten muß zumindest auch ein fahrlässiger Verstoß gegen die genannten Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes zur Last gelegt werden. Zwar führt der Wortlaut des § 69 Abs. 3 II. WoBauG ein schuldhaftes Verhalten des Eigentümers nicht als Voraussetzung für einen Widerruf an. Da es sich jedoch bei § 69 Abs. 3 II. WoBauG um eine Vorschrift mit Sanktionscharakter handelt, ist nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen ein Verschulden des Eigentümers zu fordern (so im Ergebnis Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO § 69 II. WoBauG Anm. 14).

Ein fahrlässiges Verhalten des Eigentümers ist bereits dann anzunehmen, wenn ihm bekannt ist, daß die Wohnung öffentlich gefördert war und er sich nicht im einzelnen über seine mit der öffentlichen Förderung zusammenhängenden Verpflichtungen erkundigt (vgl. BGH WM 1977, 542). Daß diese Voraussetzungen in der Person der Beklagten vorgelegen haben, kann im Blick auf § 4 Abs. 2 des Darlehensvertrages nicht zweifelhaft sein.

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

Diese Möglichkeit ist im bisherigen Verfahren nicht erörtert worden. Für das Berufungsgericht bestand dazu von seinem Standpunkt aus auch kein Anlaß. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, daß die Beklagten noch Tatsachen vorzutragen vermögen, die eine Anwendung des § 69 Abs. 4 II. WoBauG zulassen, zumal im Zeitpunkt des Verkaufs des Hauses bereits acht Jahre der Bindungsfrist verstrichen waren. Um den Beklagten Gelegenheit zu geben, ihren Vortrag zu diesem Punkt zu ergänzen und gegebenenfalls unter Beweis zu stellen, muß daher die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Krohn

Tidow

Peetz

Kröner

Boujong