

Verkündet
am 17. Dezember 1953
[redacted], Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Grundstückseigentümers Eduard K [redacted] in H [redacted]
A [redacted], R [redacted]str. [redacted],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

g e g e n

die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die H [redacted]
[redacted] Landesbank - Girozentrale - Abteilung Wiederauf-
baukasse [redacted],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

hat der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 3. Dezember 1953 unter Mitwirkung des
Senatepräsidenten Schmidt, der Bundesrichter Ascher, Dr.
Kregel, Dr. v. Werner und Wüstenberg

für Recht erkannt:

I. Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil
des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Hamburg vom 23. Juni 1953, berichtigt durch Be-
schluss vom 11. August 1953, teilweise aufgehoben
und wie folgt gefaßt:

"Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil
der 13. Zivilkammer des Landgerichts in Hamburg
vom 23. Januar 1953 teilweise geändert.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 15 115.-- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 6. Juni 1952 zu zahlen und wegen dieser Forderung einschließlich der angegebenen Zinsen sowie wegen der von dem Beklagten der Klägerin zu erstattenden Kosten des Rechtsstreits die Zwangsvollstreckung in das T[redacted]straße [redacted], S[redacted]straße [redacted] in A[redacted] gelegene Grundstück, eingetragen im Grundbuch von A[redacted]-Südwest Band [redacted] Blatt 1556, aus der dort in Abteilung III unter Nr 25 für die Klägerin eingetragenen Hypothek von 150 400.-- DM zu dulden.

Der Beklagte wird ferner verurteilt, an die Klägerin weitere 1 350.-- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 6. Juni 1952 zu zahlen.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Im übrigen wird die Berufung der Klägerin zurückgewiesen."

II. Im übrigen wird die Revision des Beklagten zurückgewiesen.

III. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 1/20, der Beklagte 19/20.

Von Rechts wegen

68

- 3 -

Tatbestand:

Am 25. Mai 1950 stellte der Beklagte bei der Klägerin den Antrag, ihm zum Wiederaufbau seines in H[REDACTED]-A[REDACTED], T[REDACTED]str. [REDACTED], S[REDACTED]str. [REDACTED] gelegenen im Kriege zerstörten Grundstücks ein Beihilfedarlehen in Höhe von 150 500.-- DM zu gewähren. Er fügte dem Antrag eine Wirtschaftsberechnung bei, nach der die Aufbringung der auf 320 000.-- DM veranschlagten Mittel für den Wiederaufbau erfolgen sollte

1. durch hypothekarisch gesicherte Darlehen in Höhe von 137 500.-- DM,
2. durch bares Geld in Höhe von 32 000.-- DM,
3. durch das aus öffentlichen Mitteln gegebene Darlehen in Höhe von 150 500.-- DM.

Später legte er der Klägerin außerdem ein Schreiben der Vereinsbank in H[REDACTED] vom 26. August 1950 vor, in dem diese bestätigte, daß er bei der Bank ein Guthaben von 32 000.-- DM habe, das nach seiner Mitteilung zum Wiederaufbau des Grundstücks Verwendung finden solle.

Unter dem 22. Oktober 1950 teilte die Klägerin dem Beklagten u.a. mit:

"Die Wiederaufbaukasse bewilligt Ihnen vorbehaltlich des zu schliessenden Vertrages auf Grund Ihres Antrages und der eingereichten Unterlagen für die Durchführung des obigen Bauvorhabens bei vorläufig anerkannten Baukosten von DM 320 000.-- ein Darlehen in Höhe von

DM 150 400.--.

Das Darlehen ist im Baugrundstück durch Eintragung einer Hypothek ... zu sichern ...

Die jeweils im Bereich der Hansestadt Hamburg für den sozialen Wohnungsbau geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie die Richtlinien über die Förderung der Instandsetzung und Wiederherstellung von durch Kriegseinwirkung beschädigten Wohngebäuden in der Hansestadt Hamburg sollen auf diese Darlehensbewilligung Anwendung finden...



Die Auszahlung des Darlehens erfolgt... in Raten entsprechend dem Baufortschritt. Zahlungen können erst erfolgen nach:

a) bis e) ...

f) Einzahlung und Verbauung des aufzubringenden Eigengeldes.

...

Das Darlehen wird auf Grund der eingereichten Baukosten als Höchstdarlehen gewährt. Es darf nur verwendet werden für die nach der eingereichten Baubeschreibung genehmigten Arbeiten.

...

Der Bewilligungsbescheid kann widerrufen werden, wenn zur Erlangung des Darlehens unrichtige Angaben gemacht worden sind. ..."

Daraufhin schlossen die Parteien einen schriftlichen mit dem Datum des 21. Oktober 1950 versehenen Vertrag, in dem der Beklagte sich unter Ziffer 1 verpflichtete, auf seinem Grundstück 27 Wohnungen und 13 Dachwohnungen wiederherzustellen, und in dem es weiter u.a. heisst:

"...

2.

Der Bescheid der Kasse vom 22. Okt. 1950 ist Bestandteil dieses Vertrages.

Die Kasse gewährt dem Grundeigentümer ein Darlehen von DM 150 400.--.

3.

Sämtliche zu erstellenden Wohnungen dürfen nur im Einverständnis mit dem Amt für Wohnungswesen nach dessen Richtlinien vergeben werden.

...

6.

...

Die Zahlungen der Kasse werden zu Lasten des Grundstückseigentümers grundsätzlich nur auf ein für das Bauvorhaben einzurichtendes Wiederaufbaukonto geleistet. Über dieses Konto darf der Grundeigentümer nur gemeinsam mit einem von der Kasse anerkannten Treuhänder - in der Regel der Architekt - verfügen. Über

das Wiederaufbaukonto sind auch die Gelder der ersten Hypothek, Zwischenkredite, Mieterdarlehen, Eigengeld und alle sonstigen Baugelder zu leiten.

Die letzte Rate von 10 % des zugesagten Darlehens wird erst ausgezahlt, wenn das Bauvorhaben nach den eingereichten Plänen und der Baubeschreibung ausgeführt, der Kasse der Nachweis der bauaufsichtlichen Gebrauchsabnahme, der Versicherung des Gebäudes gegen Brandschaden erbracht sowie die Fertigstellung der Schlußabrechnung angezeigt und die Abrechnung von der Kasse anerkannt ist...

7.

Eigenleistungen, Mieter- und andere Eigengeldarlehen werden nicht im Range vor dem Darlehen der Kasse dinglich gesichert.

Der Grundeigentümer hat der Kasse spätestens mit der Anzeige gemäss Ziffer 6 letzter Absatz mitzuteilen, ob und in welchem Umfange unentgeltliche Selbsthilfe sowie Mieterdarlehen und Baukostenzuschüsse zum Einsatz gekommen sind...

8.

- a) Das Darlehen ist - für die Dauer der Bauzeit zins- und tilgungsfrei und vom Tage der Bezugsfertigkeit bzw. Vermietung der Wohnungen - spätestens 10 Monate vom Tage des Bescheides ab - soweit die von der Kasse anerkannte Wirtschaftsberechnung des Grundstückes dieses gestattet - mit 4 1/2 % jährlich zu verzinsen und höchstmöglich, mindestens mit 1/2 % jährlich, zuzüglich ersparter Zinsen - bei jährlicher Verrechnung zu tilgen.
- b) Verbessern sich die Erträge oder werden die Lasten gegenüber der Wirtschaftsberechnung, die der Bewilligung zu Grunde lag, geringer, oder sind Vorlasten getilgt, so sind die freiwerdenden Mittel, soweit das Darlehen der Kasse noch nicht mit 4 1/2 % jährlich verzinst wird, zur Verzinsung und sodann zur erhöhten Tilgung des Darlehens zu verwenden.
- c) Der Grundeigentümer verzichtet auf jede Verzinsung des Eigengeldes und gewährleistet eine angemessene Annuität für dieses Darlehen.
- d)

e) Der Grundeigentümer ist der Kasse gegenüber verpflichtet, alle Einnahmen aus dem Grundstück zunächst nur zur Begleichung aller auf dem Grundstück ruhenden Verpflichtungen zu verwenden.

f) ...

...

12.

Wenn die endgültig anerkannten Gesamtkosten die Höhe des Voranschlages nicht erreichen, vermindert sich das Darlehen entsprechend. Überzahlte Beträge sind zur sofortigen Rückzahlung fällig.

...

14.

Soweit der Senat der Hansestadt Hamburg für mit öffentlichen Darlehen geförderte Wohnungen Bewirtschaftungsgrundsätze aufstellt, finden sie auf das vorstehende Vertragsverhältnis Anwendung.

Die Kasse überwacht, daß eintretende Erleichterungen in der Wirtschaftlichkeit des Grundstücks für die Verzinsung und Tilgung des Darlehens Verwendung finden. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, der Kasse alle eintretenden Veränderungen in der Wirtschaftlichkeit des Grundstücks anzuzeigen und ihr auf Verlangen eine Wirtschaftsberechnung und die Miet- und Pachtverträge vorzulegen.

15.

Das Darlehen und die als Sicherheit hierfür eingetragene Hypothek sind ohne Kündigung zur sofortigen Rückzahlung fällig, wenn

a) b) ...

c) der Grundeigentümer das Darlehen und die übrigen Baugelder nicht zu Arbeiten verwendet, zu deren Durchführung sie beantragt und bewilligt bzw. vorgesehen sind,

d) der Grundeigentümer zur Erlangung des Darlehens unrichtige Angaben gemacht hat,

e) ...

f) Einkünfte aus dem Grundstück ganz oder teilweise vor dem Fälligkeitstermin erhoben, abgetreten, verpfändet oder dem Zugriff der Kasse sonstwie, zum Beispiel durch Bestellen eines Niessbrauchs entzogen werden.

g) bis o) ...

17.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrage wird die Zuständigkeit der ordentlichen hamburgischen Gerichte vereinbart.

18.

Alle aus diesem Vertrag entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer. Von der Schlussrate wird für die Kasse eine Vergütung von 1 % des Darlehensbetrages in Abzug gebracht.

19.

Unter Bezugnahme auf Ziffer 8a und d, 13 und 15 dieses Vertrages bekennt der Grundeigentümer, der Kasse

DM 150 400.--

als Darlehen zu schulden..."

Das Darlehen wurde durch eine Hypothek in Höhe von 150 400.-- DM gesichert, die auf dem Grundstück des Beklagten zugunsten der Klägerin bestellt und im Grundbuch von Altona-Südwest Band 32 Blatt 1556 in Abteilung III unter Nr 25 eingetragen wurde. Von dem bewilligten Darlehen brachte die Klägerin insgesamt 135 000.-- DM zur Auszahlung. Ihr wurde, nachdem das Bauvorhaben durchgeführt worden war, eine Abrechnung eingereicht, nach der die Baukosten 324 885,03 DM betragen hatten, und sie erkannte diese Abrechnung an. Es ergab sich jedoch, daß der Beklagte von den Mietern seines wiederaufgebauten Hauses Mieterdarlehen in Höhe von 48 500.-- DM erhalten hatte, und daß zur Finanzierung des Bauvorhabens, abgesehen von dem Eigengeld des Beklagten und dem Darlehen der Klägerin, zur Verfügung gestanden hatten:

1. hypothekarisch gesicherte Darlehen in Höhe von 137 500.-- DM,
2. eine Finanzierungsbeihilfe in Höhe von 2 000.-- DM,
3. Mieterdarlehen in Höhe von 48 500.-- DM.

Die Klägerin rechnet zu den Mitteln, die bei der Finanzierung des Baues zu verwenden waren, das ursprünglich dafür vorgesehene Eigengeld des Beklagten hinzu. Sie hat sich damit einverstanden erklärt, daß das von dem Beklagten zu erbringende Eigengeld auf 17 000.-- DM herabgesetzt wird, und kommt zu dem Ergebnis, daß eine Überfinanzierung von 30 614.97 DM vorliege. Sie meint, daß ihr Darlehen um diesen Betrag, abgerundet auf 30 650.-- DM, herabzusetzen sei, so daß ein Darlehen von 119 750.-- DM verbleibe. Gegenüber dem ausgezahlten Betrag von 135 000.-- DM ergibt sich danach eine Differenz von 15 250.-- DM.

Die Klägerin verlangt die Rückzahlung dieses Betrages sowie die Zahlung einer Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 350.-- DM von dem Beklagten mit der Begründung, der Finanzierungsnachweis sei zur Grundlage für die Höhe des zu bewilligenden Darlehens geworden. Danach sei der Beklagte verpflichtet gewesen, mindestens 32 000.-- DM aus eigenen baren Mitteln zum Einsatz zu bringen und alle weiteren ihm verfügbaren Mittel für das Bauvorhaben zu verwenden. Er habe deshalb nicht die Mieterdarlehen an Stelle des baren Eigengeldes in Ansatz bringen dürfen. Sie, die Klägerin, könne beanspruchen, daß ihr eigenes Darlehen so weit herabgesetzt werde, daß nur die für den Wiederaufbau tatsächlich fehlenden Gelder gegeben würden. Der Beklagte habe es auch unterlassen, in dem Vordruck des Finanzierungsnachweises die Frage nach langfristig gestundeten Restkaufgeldern und Mieterdarlehen zu beantworten.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an sie 16 600.-- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 6. Juni 1952 zu zahlen und wegen dieses Betrages nebst den Zinsen und den Kosten des Rechtsstreits die Zwangsvollstreckung in das Grundstück T...straße ..., S...straße ... in A..., eingetragen im Grundbuch von A...

Südwest Band ■ Blatt 1556, aus der für sie in Abteilung III unter Nr 25 eingetragenen Hypothek von 150 400.-- DM zu dulden.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Er hat vorgetragen: Im Zeitpunkt der Darlehensgewährung hätten ihm Mieterdarlehen oder sonstige fremde Mittel, die als Ersatz für seine Eigenleistungen hätten dienen können, nicht zur Verfügung gestanden. Bezüglich der Mieterdarlehen habe er eine eigene Schuldverpflichtung eingehen müssen. In dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrag sei nirgends gesagt, daß der Empfänger des Darlehens die baren Eigenmittel unbedingt für den Bau ausgeben müsse und nicht Mieterdarlehen aufnehmen und an deren Stelle einsetzen dürfe. Die Klägerin habe erst im Juli 1951 die Darlehensverträge von der Art des mit ihm abgeschlossenen geändert und nunmehr eine entsprechend eindeutige Vorschrift in sie eingefügt.

Das Landgericht hat die Klage durch Urteil vom 23. Januar 1953 abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht durch Urteil vom 23. Juni 1953 das Erkenntnis des Landgerichts aufgehoben und den Beklagten verurteilt, an die Klägerin 16 600.-- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 6. Juni 1952 zu zahlen und die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Am 11. August 1953 hat das Berufungsgericht beschlossen:

"Das Urteil dieses Gerichts vom 23. Juni 1953 wird gemäß § 319 ZPO dahin ergänzt, daß im Tenor hinter die Worte zu zahlen eingefügt wird: "und wegen des Betrages von 16 600.-- DM die Zwangsvollstreckung in das Grundstück T■■■str.■, S■■■str.■ in A■■■, eingetragen im Grundbuch von A■■■-Südwest Bd ■, Bl 1556, aus der in Abteilung III unter Nr 25 für die Klägerin eingetragenen Hypothek von 150 400.-- DM nebst 4 % Zinsen und der Kosten dieses Rechtsstreits zu dulden" ..."

In diesem Beschluss hat das Berufungsgericht auch den Tatbestand des Urteils berichtigt, indem es die Angaben über den Antrag der Klägerin vervollständigt hat.

Der Beklagte hat gegen das Urteil Revision eingelegt. Mit ihr verfolgt er seinen Antrag auf Klagabweisung weiter.

Die Klägerin begehrt die Zurückweisung der Revision.

Im Revisionsrechtszug hat der Beklagte der Firma E. und V. in H. den Streit verkündet. Sie ist dem Beklagten nicht beigetreten.

Entscheidungsgründe:

I. Die Revision rügt zunächst, daß der Berichtigungsbeschluss des Berufungsgerichts vom 11. August 1953 zu Unrecht ergangen sei. Die in ihm vorgenommene Ergänzung des Urteilstenors hätte, so meint die Revision, nur gemäss § 321 ZPO durch Urteil erfolgen dürfen; ein Ergänzungsurteil aber habe nicht mehr ergehen können, weil es von der Klägerin nicht fristgerecht beantragt worden sei.

Die Rüge ist unbegründet.

Die Ergänzung des Urteilstenors dahin, daß der Beklagte verurteilt werde, wegen des der Klägerin zuerkannten Zahlungsanspruchs die Zwangsvollstreckung aus der Hypothek in das Grundstück zu dulden, ist von dem Berufungsgericht als Berichtigung des von ihm erlassenen Urteils vorgenommen worden, wie die Bezugnahme auf § 319 ZPO sowie der Umstand erkennen lässt, daß der Klägerin nach den Gründen des Urteils der gesamte Klaganspruch zuerkannt werden sollte. Der Berichtigungsbeschluss ist gemäss § 567 Abs 3 ZPO unanfechtbar, und das berichtigte Urteil müßte deshalb dem weiteren Verfahren selbst dann zugrunde

gelegt werden, wenn er nicht hätte ergehen dürfen (RGZ 110, 427 [429]; RG JW 1928, 709; 1930, 1001; Stein-Jonas-Schönke ZPO 18. Aufl § 319 Bem IV 1).

II. In § 3 Abs 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes des Bundes vom 24. April 1950 (BGBl 83) ist bestimmt, daß öffentliche Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die zur Förderung des Wohnungsbaues in Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen für die nachstellige Finanzierung gewährt werden, nur für den sozialen Wohnungsbau nach Maßgabe weiterer Bestimmungen des Gesetzes zu verwenden sind, und daß die Länderregierungen die näheren Bedingungen für den Einsatz der öffentlichen Mittel festsetzen. In der Hansestadt Hamburg erfolgte die Gewährung derartiger Darlehen, soweit es sich um die Wiederherstellung beschädigter Wohngebäude handelte, auch nach dem Erlaß des Wohnungsbaugesetzes gemäss den dort ergangenen Richtlinien über die Förderung der Instandsetzung und Wiederherstellung von durch Kriegseinwirkung beschädigten Wohngebäuden vom 8. August 1949 (AmtlAnz 599, geändert durch Bekanntmachung vom 16.9.1949 [AmtlAnz 691] und vom 22. Mai 1950 [AmtlAnz 343]). Die Richtlinien wurden erst später durch die Verwaltungsanordnung über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues vom 16. Januar 1951 (AmtlAnz 87) ersetzt, und zwar mit Wirkung vom 1. Januar 1951 an, wobei aber die bisherigen Vorschriften maßgebend bleiben sollten, wenn der Antrag auf Darlehensbewilligung vor diesem Zeitpunkt eingegangen war (Ziff 28 dort).

Demgemäss erhielt der Beklagte von der Klägerin das die Grundlage des vorliegenden Rechtsstreits bildende Darlehen, über das die Parteien den Vertrag vom 21. Oktober 1950 schlossen. Es ist anzunehmen, daß die Klägerin in der Zeit des Vertragsabschlusses zahlreiche Vereinbarungen gleicher Art mit den Empfängern derartiger Darlehen traf.

Dadurch wird jedoch dem Revisionsgericht nicht die Möglichkeit eröffnet, den Vertrag als einen typischen selbständig auszulegen; denn nach seiner Ziff 17 ist für alle Streitigkeiten aus ihm die Zuständigkeit der hamburgischen ordentlichen Gerichte vereinbart, so daß andere Oberlandesgerichte als das Berufungsgericht mit den von der Klägerin abgeschlossenen Darlehensverträgen nicht befaßt werden können. Es ist auch nicht ersichtlich, daß das von der Klägerin verwendete Vertragsmuster in anderen Oberlandesgerichtsbezirken der Gewährung von Darlehen aus öffentlichen Mitteln für die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues zugrunde gelegt wurde, oder daß dort die schriftlich niedergelegten Vertragsbedingungen wenigstens in den hier in Betracht kommenden Punkten mit denjenigen in den von der Klägerin abgeschlossenen Verträgen übereinstimmen (BGH II.Zivilsenat, Urteil vom 28.11.1952 - II ZR 93/52 -).

Die unterschiedliche Auslegung gleichartiger typischer Vertragsbestimmungen durch mehrere Oberlandesgerichte ist deshalb nicht zu besorgen. Das Revisionsgericht kann mithin, soweit das Berufungsgericht den Vertrag vom 21. Oktober 1950 ausgelegt hat, nur prüfen, ob dabei Denkgesetze oder Auslegungsgrundsätze verletzt oder von der Revision gerügte Verfahrensverstöße, die sich auf die Entscheidung ausgewirkt haben, vorgekommen sind.

III. 1. Das Berufungsgericht hält den Zahlungsanspruch, den die Klägerin geltend macht, für begründet. In dem angefochtenen Urteil wird ausgeführt: Es sei von vornherein für den Beklagten deutlich gewesen, daß die Klägerin mit einem Darlehen nur dort habe eintreten dürfen, wo der Grundeigentümer aus eigenen Mitteln zur Finanzierung des Baues nicht in der Lage sei. Das habe der Beklagte bereits aus den Richtlinien vom 8. August 1949 ersehen müssen. Nach Treu und Glauben sei er gehalten gewesen, schon bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung seine

Absicht, Mieterdarlehen aufzunehmen, der Klägerin mitzuteilen. Der mit dieser abgeschlossene Vertrag habe ihn verpflichtet, außerhalb von Mieterdarlehen für die Finanzierung des Wiederaufbaus seines Hauses 32 000.-- DM eigenes Geld einzuschießen. Da der Beklagte sich dieses Geld und darüber hinaus weitere Beträge nachträglich durch das Grundstück wiederum für sich persönlich verschafft habe, habe er gegen die Grundlagen der Vereinbarung und deren Sinn verstoßen, und er müsse bei der durch ihn herbeigeführten völligen Änderung dieser Grundlagen jedenfalls den von ihm verlangten Betrag an die Klägerin zahlen (§ 242 BGB). Auch aus Ziff 8 b des Vertrages, nach der freiwerdende Mittel zur Verzinsung und sodann erhöhten Tilgung des Darlehens zu verwenden seien, ergebe sich, daß die Klägerin jede in Bezug auf das Grundstück eintretende und aus ihm heraus sich bildende Verbesserung der finanziellen Lage des Grundstückseigentümers zu einer Verringerung von dessen Verpflichtungen ihr gegenüber habe benutzt wissen wollen.

2. Die Revision wendet sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, der Beklagte sei verpflichtet gewesen, die Klägerin schon vor dem Abschluss des Vertrages davon in Kenntnis zu setzen, daß er beabsichtige, sich Mieterdarlehen geben zu lassen.

In der Tat lassen sich die Ansprüche der Klägerin nicht aus der Verletzung einer bei Vertragsabschluss bestehenden Offenbarungspflicht des Beklagten herleiten. Das Berufungsgericht hält es für unwiderlegt, daß der Beklagte damals Mieterdarlehen noch nicht aufgenommen hatte. Eine dahingehende noch nicht verwirklichte Absicht mitzuteilen, solange mit den Mietern nichts Bestimmtes vereinbart worden war, hatte aber die Klägerin nicht verlangt, wie dem festgestellten Sachverhalt entnommen werden kann.

Nach Ziff 7 Abs 2 des dann abgeschlossenen Vertrages brauchte der Beklagte die tatsächlich zum Einsatz gekommenen Mieterdarlehen erst mit der Erstattung der Schlussanzeige nach Ausführung des Bauvorhabens anzugeben. Daß er diese Vertragsverpflichtung verletzt habe, hat aber die Klägerin nicht behauptet. Der bisher erörterte, von der Revision gerügte Rechtsirrtum des Berufungsgerichts ist indessen nicht entscheidungserheblich.

3. Den zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrag hat das Berufungsgericht - so muß sein Urteil verstanden werden - des weiteren dahin ausgelegt, daß der Beklagte unter den gegebenen Umständen zur sofortigen teilweisen Rückzahlung des ihm von der Klägerin gewährten Darlehens verpflichtet sei. Diese Auslegung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Die Revision tritt allerdings auch ihr entgegen. Sie weist darauf hin, daß keine der in Ziff 15 des Vertrages vorgesehenen Voraussetzungen für die Verpflichtung des Beklagten zur sofortigen Rückzahlung gegeben war, und meint, daß die Klägerin, die das Vertragsformular vorge-schrieben habe, dessen Wortlaut gegen sich gelten lassen müsse und nicht vorbringen könne, es hätten noch weitere Kündigungsbedingungen vereinbart werden sollen. Das Berufungsgericht verstoße gegen § 286 ZPO, wenn es im Ergebnis andere als die vereinbarten Bedingungen in den Vertrag einbeziehe. Voraussetzung für die Gewährung des Darlehens der Klägerin sei gewesen, daß die Finanzierung der Gesamtkosten des Bauvorhabens gesichert war. Hier seien aber die privaten Mittel, die hypothekarisch hätten gesichert werden sollen, und ebenso die für die öffentliche Hand zu sichernden Mittel vorhanden gewesen, und es habe auch festgestanden, daß der Überhang durch den Grundstücks-

eigentümer gedeckt werden könne. Woher dieser die erforderlichen Mittel genommen habe, sei gleichgültig, denn die Erstellung des Gebäudes sei in gleicher Weise gesichert, wenn er sie aus eigener Kraft oder durch private persönliche Kredite oder die Entgegennahme von Mieterdarlehen aufbringe. Die Aufnahme solcher Darlehen sei ihm durch den Vertrag nicht verboten worden. Auch hinsichtlich der Ertragsberechnung sei es für das öffentliche Darlehen unschädlich, ob das echte Eigenkapital verzinst werde oder statt dessen eine gleiche, wenn nicht sogar noch geringere Amortisation der zinslosen Mieterdarlehen erfolge. Das Darlehen der Klägerin habe zur Auszahlung kommen müssen, wenn nur der Überhang überhaupt habe finanziert werden können.

Diese Darlegungen der Revision stehen der von dem Berufungsgericht vorgenommenen Auslegung des Vertrages nicht entgegen. Gewiss hing die Gewährung des aus öffentlichen Mitteln gegebenen Darlehens auch davon ab, daß die Gesamtfinanzierung des Baues gesichert war. Wäre dies nicht der Fall gewesen, hätten dem Bauherrn derartige Mittel, die der Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu dienen bestimmt waren, keinesfalls gegeben werden können. Unabhängig davon konnte das Berufungsgericht jedoch ohne Rechtsverstoß im Wege der Vertragsauslegung dahin kommen, daß über den Wortlaut der Vereinbarung hinaus nach dem Sinn und Zweck der Darlehensgewährung eine Rückzahlung des Darlehens auch unter gewissen nicht ausdrücklich vorgesehenen Voraussetzungen zu erfolgen hatte. Das Berufungsgericht hat bei seiner Auslegung mit Recht die öffentlichen Belange in den Vordergrund gestellt, die die Klägerin bei der Erhebung der dem sozialen Wohnungsbau dienenden Mittel vertritt, und es ist zutreffend davon ausgegangen, daß die Klägerin nach den zur Vertragsgrundlage gewordenen Richtlinien vom 8. August 1949 nur dort

helfend eingreifen durfte, wo mit den normalen Finanzierungsmöglichkeiten nicht auszukommen war. Richtschnur für die Vertragsauslegung mußte es sein, daß die zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel, wie in Interessentenkreisen allgemein bekannt war, nur dort eingesetzt werden sollten, wo dies zur Förderung des Wiederaufbaues nötig war. Es lag deshalb nahe, daß das Berufungsgericht dem gesamten Inhalt des Vertrages entsprechend den mit ihm verfolgten Zielen eine Verpflichtung des Beklagten entnahm, die nach dem Finanzierungsplan für den Wiederaufbau bestimmten eigenen Mittel auch wirklich für diesen Zweck zu verwenden und nicht durch von den Mietern als Darlehen zur Verfügung gestellte Gelder zu ersetzen. Nach der unangreifbaren Auslegung, die das Berufungsgericht dem Vertrage hat zuteil werden lassen, war der Beklagte gehalten, als Mieterdarlehen empfangene Beträge gemäß den mit der Aufnahme solcher Darlehen allgemein verfolgten Zwecken neben dem Eigenkapital für den Wiederaufbau zur Verfügung zu stellen und das öffentliche Darlehen nur zu einem entsprechend geringeren Betrag in Anspruch zu nehmen, oder aber dieses Darlehen, soweit es ihm bereits ausgezahlt war, zu dem entsprechenden Teil sogleich zurückzuzahlen.

Daß das Berufungsgericht den Vertrag damit frei von Rechtsirrtum ohne Verletzung des § 286 ZPO unter erschöpfender Würdigung des Streitstoffs ausgelegt hat, ergeben insbesondere auch die einzelnen Vertragsbestimmungen in ihrem Zusammenhalt. Das Berufungsgericht selbst hat bereits auf Ziff 8 b hingewiesen. Weiter ist hier die Ziff 8 e zu nennen, nach der der Grundeigentümer verpflichtet war, alle Einnahmen aus dem Grundstück zunächst nur zur Begleichung der auf dem Grundstück ruhenden Verpflichtungen zu verwenden, Ferner ist auch die Ziff 6

heranzuziehen, in der u.a. bestimmt ist, daß Mieterdarlehen, Eigengeld und alle sonstigen Baugelder über ein besonderes Wiederaufbaukonto zu leiten waren, über das der Grundeigentümer nur gemeinsam mit einem von der Klägerin anerkannten Trauhänder verfügen durfte. Nach Ziff 12 verminderte sich das Darlehen, wenn die endgültig anerkannten Gesamtkosten die Höhe des Voranschlags nicht erreichten, und waren überzahlte Beträge sofort zurückzuzahlen. Nach Ziff 15 c und f war das gesamte Darlehen ohne Kündigung zur sofortigen Rückzahlung fällig, wenn der Grundeigentümer das Darlehen und die übrigen Baugelder nicht zu Arbeiten verwendete, zu deren Durchführung sie beantragt und bewilligt oder vorgesehen waren, oder wenn Einkünfte aus dem Grundstück vor dem Fälligkeitstermin erhoben oder dem Zugriff der Klägerin sonstwie entzogen wurden. Nach der zum Vertragsbestandteil erklärten Darlehensbewilligung vom 22. Oktober 1950 endlich hatte das Darlehen überhaupt erst nach Einzahlung und Verbauung des aufzubringenden Eigengeldes zur Auszahlung kommen sollen. Alle diese Vertragsbestimmungen, denen sich der Beklagte unterworfen hat, mögen sie den hier vorliegenden Fall auch nicht unmittelbar erfassen, rechtfertigen die Annahme des Berufungsgerichts, daß der Beklagte auf Grund der Vereinbarung verpflichtet war, das öffentliche Darlehen so gleich an die Darlehensgeberin in dem Umfang zurückzuzahlen, in dem er es bei pflichtgemäßer Verwendung des Eigengeldes und der erhaltenen Mieterdarlehen für den Wiederaufbau seines Hauses nicht benötigte.

Es läßt sich gegenüber dieser Vertragsauslegung auch nicht geltend machen, daß erst in einem später von der Klägerin für derartige Darlehensgewährungen verwendeten Vertragsformular ausdrücklich bestimmt wurde, das Beihilfedarlehen solle sich entsprechend mindern, falls Eigenleistungen, insbesondere Mieterdarlehen, erbracht

würden, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht vorgesehen gewesen seien. Wenn die Klägerin Veranlassung genommen hat, diese Frage zur Vermeidung-von wenn auch unbegründeten-Zweifeln ausdrücklich klarzustellen, so steht das einer dementsprechenden Auslegung der früher abgeschlossenen Verträge nicht entgegen.

Es ergibt sich nach alledem auf Grund einer rechtsirrtumsfreien Vertragsauslegung aus dem Berufungsurteil, daß der Beklagte die Mittel, die er sich durch die Aufnahme von Mieterdarlehen verschafft hat, nach dem Sinn und Inhalt des Vertrages nicht zur Ablösung der eine Vertragsgrundlage bildenden Eigenleistung verwenden durfte, sondern daß er mit ihnen das öffentliche Darlehen ablösen mußte, und daß er dieses Darlehen zu einem entsprechenden Teil zurückzuzahlen hat.

IV. Den Ausführungen des angefochtenen Urteils über die Höhe dieses Anspruchs kann jedoch nicht in vollem Umfang gefolgt werden.

1. Zutreffend hat das Berufungsgericht bei der Berechnung den Platzwert außer Ansatz gelassen. Daß der Beklagte das Grundstück selbst für das Bauvorhaben zur Verfügung stellte, war Voraussetzung für die Gewährung des Darlehens der Klägerin, ohne daß es in diesem Zusammenhang auf die von dem Beklagten zu erbringenden Leistungen anzurechnen war. Der Platzwert war zwar bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung in Betracht zu ziehen, hier spielt er jedoch keine Rolle.

2. Indessen war bei der Berechnung der dem Beklagten für die Finanzierung des Bauvorhabens zur Verfügung stehenden Mittel für das von ihm zu erbringende Eigengeld nur ein Betrag von 17 000.-- DM einzusetzen, da die Klägerin nach

ihrem eigenen Vorbringen das Eigengeld auf Bitten des Beklagten auf diesen Betrag herabgesetzt hat; daran muß sie sich bei der Bemessung der Höhe ihres Rückzahlungsanspruchs halten lassen. An Mitteln waren deshalb nach dem unstreitigen Sachverhalt vorhanden:

Gelder aus Hypothekendarlehen in Höhe von	~~137~~ 500.-- DM,
eine Finanzierungsbeihilfe in Höhe von	2 000.-- DM,
Eigengeld in Höhe von	17 000.-- DM,
Gelder aus Mieterdarlehen in Höhe von	<u>48 500.-- DM,</u>
zusammen:	205 000.-- DM.

Von dem öffentlichen Darlehen wurden ausgezahlt	<u>135 000.-- DM,</u>
---	-----------------------

so daß dem Beklagten für den Wiederaufbau zur Verfügung standen	340 000.-- DM.
---	----------------

Benötigt wurden jedoch nur von dem öffentlichen Darlehen überzahlt waren mithin	<u>324 885.-- DM,</u> 15 115.-- DM.
---	--

Von dem dem Beklagten gewährten Darlehen ist mithin nur dieser Betrag zur sofortigen Rückzahlung fällig. Der zuerkannte Zinsanspruch, dem der Beklagte nicht besonders entgegengetreten ist, ist nach den §§ 284, 288 BGB gerechtfertigt.

3. Außerdem kann die Klägerin gemäß Ziff 18 des Vertrages die Zahlung einer "Verwaltungsgebühr" in Höhe von 1 % des Darlehensbetrages beanspruchen. Zwar sollte diese Verwaltungsgebühr nach dem Wortlaut der Vertragsbestimmung bei der Auszahlung der Schlußrate des auf 150 400.-- DM bemessenen Darlehens in Abzug gebracht werden; da aber das Darlehen nicht zur vollen Auszahlung gelangt und eine Einbehaltung der Verwaltungsgebühr deshalb nicht erfolgt ist, so ist der Beklagte jetzt zur Entrichtung dieser Gebühr durch Zahlung des Betrages verpflichtet. Ausgezahlt wurde

dem Beklagten eine Darlehenssumme von 135 000.-- DM; nach dieser muß sich die zu zahlende Gebühr deshalb berechnen. Entgegen der Auffassung der Revision vermag der Umstand, daß ein Teil des Darlehens sogleich zurückzuzahlen ist, daran nichts zu ändern. Der Beklagte hat mithin weitere 1 350.-- DM an die Klägerin zu entrichten. Auch hier beruht die Verurteilung zur Zinszahlung auf den §§ 284, 288 BGB.

V. Die für die Klägerin bestellte Hypothek haftet, wie der unstreitige Sachverhalt ergibt, für die Forderung der Klägerin auf Rückzahlung des Darlehens. Daß sie auch der Sicherung des Anspruchs auf Zahlung der Verwaltungsgebühr zu dienen bestimmt sei, ergibt der Vertrag nicht; insoweit konnte der Beklagte deshalb zur Duldung der Zwangsvollstreckung aus der Hypothek nicht verurteilt werden. Nach § 1118 BGB haftet das Grundstück kraft der Hypothek auch für die gesetzlichen Zinsen der Forderung und für die Kosten der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung. Diese Kosten sind hier mit demjenigen Teil der Kosten des Rechtsstreits gleichgesetzt worden, die der Beklagte an die Klägerin zu erstatten hat.

VI. Demgemäss war der Beklagte zur Zahlung und zur Duldung der Zwangsvollstreckung aus der Hypothek zu verurteilen. Soweit die Klägerin mit ihrer Klage und mit ihrer Berufung weitergehende Anträge gestellt hat, war die Klage abzuweisen und das Rechtsmittel zurückzuweisen. Der Klarheit halber erschien es angebracht, das Urteil des Berufungsgerichts neu zu fassen.

Die Revision des Beklagten mußte mithin, abgesehen von demjenigen verhältnismässig geringfügigen Teil des Berufungsurteils, der nicht aufrechterhalten werden konnte, als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 92, 97 ZPO.

Schmidt Ascher Kregel V.Werner Wüstenberg