

Nachschlagewerk: nein

Amtliche Sammlung: nein

- - - - -

NRWWohnungsbaubestimmungen (WBB)

v. 27. Januar 1951, MinBl NW 1951, 222, v. 10. März 1951,
MinBl NW 1951, 581, v. 31. März 1954, MinBl NW 1954, 679
über die Gewährung von Darlehen gemäß dem I. Wohnungs-
baugesetz

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen bei Darlehen der
genannten Art höhere Zinsen gefordert werden können:

- a) nicht schon bei Vermietung, sondern erst, wenn die
Wohnung einer nicht zum begünstigten Personenkreis
gehörenden Person tatsächlich übergeben wird;
- b) nur, wenn diese Besitzüberlassung einen "schuldhaft
grobe" Verstoß des Darlehensnehmers gegen seine
Pflichten aus dem Darlehensvertrag darstellt.

BGH, Urt. v. 22. Oktober 1964 - VII ZR 241/62 - OLG Hamm (Westf.)
LG Essen

VII ZR 241/62

Verkündet
am 22. Oktober 1964
Pohl,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns H K , E /R. , U str. - ,

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

die Stadt Essen, vertreten durch den Rat der Stadt,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. - .

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Oktober 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Glanzmann und der Bundesrichter Dr. Heimann-Trosien, Rietschel, Dr. Vogt und Dr. Finke für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm/Westf. vom 20. September 1962 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Bescheid vom 17. April 1952 bewilligte die Beklagte (Amt für Wohnungsbau) dem Kläger ein Aufbaudarlehen von 55.500 DM zum Wiederaufbau seines kriegszerstörten Hauses in E , R str. , nach Maßgabe der "Bestimmungen über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WAB)" des Ministers für Wiederaufbau vom 27. Januar 1951 (MinBl. NW 1951, 222). In dem Bescheid ist die Verpflichtung des Klägers festgelegt, neun Wohnungen des Hauses, darunter die im 3. Obergeschoß rechts, an Umsiedler (Soforthilfeanspruchsberechtigte) zu vermieten.

Der Bescheid nennt einen Zinssatz von 4,5 %, jedoch ist eine Zinsherabsetzung auf Antrag in Aussicht gestellt, wenn das zur Herstellung der Wirtschaftlichkeit erforderlich ist; demgemäß wurde der Zinssatz später ab 1. April 1953 auf 0,9 % herabgesetzt. Nach dem Bescheid bleibt aber "die Erhebung eines Zinssatzes von 8 % in den in der Schuldurkunde vorgesehenen Fällen vorbehalten".

In der über das Darlehen errichteten notariellen Schuldurkunde vom 25. April 1952 unterwirft sich der Kläger den WAB und werden die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheids zum "Inhalt des Schuldverhältnisses" gemacht. Über die Verzinsung ist u.a. bestimmt, daß dann, wenn der Darlehensnehmer die neu errichteten Wohnungen entgegen einer entsprechenden Auflage an andere als die im Bewilligungsbescheid bezeichneten Personen vermietet oder sonst überläßt, der Zinssatz 8 % beträgt, und zwar vom Zeitpunkt der unbefugten Wohnungsüberlassung an (§ 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 Buchst. c der Schuldurkunde). In diesem Fall soll der



Darlehensgeber auch berechtigt sein, die sofortige Rückzahlung des Darlehens ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu verlangen.

Das Haus wurde Mitte Dezember 1952 bezugsfertig und Anfang 1953 bezogen.

Durch Bescheid vom 25. Februar 1954 bewilligte die Beklagte (Amt für Wohnungsbau) dem Kläger, um eine Finanzierungslücke zu schließen, weiter ein zinsloses Beihilfedarlehen von 4.500 DM aus Landesmitteln nach Maßgabe der Bestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen über die Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital vom 10. März 1951 (MinBl. NW 1951, 581). Das Darlehen ist bewilligt "zur Förderung der Erstellung von 5 Mietwohnungen" zunächst für Umsiedler, später auch für Besatzungsverdrängte; darunter war auch die im 3. Obergeschoß rechts.

In der notariellen Schuldurkunde vom 13. März 1954 über dieses Darlehen unterwirft sich der Kläger den genannten Beihilfebestimmungen und werden die Bedingungen des Bewilligungsbescheides zum "Inhalt des Schuldverhältnisses" gemacht. Der Kläger übernimmt die Pflicht, fünf Mietwohnungen "für die in der Anlage zum Bewilligungsbescheid aufgeführten Personen" - Flüchtlinge, Sachgeschädigte, politisch Verfolgte, Besatzungsverdrängte, Schwerkriegsbeschädigte - zu erstellen und ihnen zur Nutzung zu überlassen. Das - an sich zinslose - Darlehen soll mit 2 % über Diskontsatz der Bank Deutscher Länder, höchstens 6 % verzinst werden, u.a. wenn "die geförderte Wohnung bei Auszug der Berechtigten nicht wieder an einen Begünstigten überlassen wird" (§ 2 in Verbindung mit § 6 Buchst. d der Schuldurkunde); in diesem Falle darf die Beklagte das Darlehen auch fristlos kündigen.

Im Frühjahr 1960 erfuhr das Wohnungsamt der Beklagten, daß zum 1. Mai 1960 die Wohnung im 3. Obergeschoß rechts frei werde. Es forderte den Kläger auf, einen Mietnachfolger vorzuschlagen, der als "LAG-Berechtigter anerkannt sein und zum Personenkreis der Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen gehören" müsse. Der Kläger schlug mit Schreiben vom 28. April 1960 - dem Wohnungsamt zugegangen am 29. April 1960 - die mit ihm verwandten Eheleute E vor, wies dabei aber ausdrücklich darauf hin, daß E "nicht LAG-berechtigt" sei.

Das Wohnungsamt lehnte mit Schreiben vom 16. Mai 1960 die Eheleute E als Mieter ab, weil sie weder lastenausgleichsberechtigt waren noch zur begünstigten Personengruppe mit geringem Einkommen gehörten. Der Kläger erhob Widerspruch, über den jedoch nicht entschieden wurde.

Am 4. Juli 1960 schrieb das Wohnungsamt dem Kläger u.a., in Falle E werde es "nach § 15 Abs. 5 des WBewG verfahren".

Am 21. Juli 1960 beanstandete die Beklagte brieflich, daß der Kläger die Wohnung im Erdgeschoß rechts entgegen den Bestimmungen der Wohnraumbewirtschaftung belegt habe und daß er bei der Vergabe weiterer freigewordener Wohnungen ebenfalls Schwierigkeiten mache. Sie drohte "im Wiederholungsfalle" mit der Kündigung der gesamten Landesmittel zur sofortigen Rückzahlung.

Inzwischen hatte der Kläger den Eheleuten E die Wohnung im 3. Obergeschoß rechts vermietet, und diese waren spätestens im Juli 1960 dort eingezogen. Das Wohnungsamt unternahm nichts, um sie wieder aus der Wohnung zu entfernen. Die Beklagte forderte aber mit Schreiben vom 12. August 1960 vom Kläger für beide Darlehen ab 1. Mai 1960 die erhöhten Zinsen gemäß den oben genannten Bestimmungen der Schuldurkunden. Das lehnte der Kläger ab.

Er hat vor Schluß der mündlichen Verhandlung im Berufungsrechtszug beide Darlehen bis auf die strittigen Zinsen zurückgezahlt. Diese belaufen sich - rechnerisch unstreitig - auf 8.060,33 DM.

Der Kläger hat Klage erhoben, zuletzt mit dem Antrage: festzustellen, daß der Beklagten aus den beiden Schuldurkunden keine Forderung gegen ihn in Höhe von 8.060,33 DM zustehe.

Zur Begründung hat er vorgetragen: Darlehensgeberin des Beihilfedarlehens sei nicht die Beklagte, sondern das Land Nordrhein-Westfalen. Er habe den Verpflichtungen der Bewilligungsbescheide und der Schuldurkunden nicht zuwidergehandelt. Das Wohnungsamt der Beklagten habe die Überlassung der Wohnung an die Eheleute E ausdrücklich genehmigt. Jedenfalls gelte die Genehmigung nach § 15 Abs. 5 WBewG als erteilt. Mindestens treffe ihn kein Verschulden an einem etwaigen objektiven Vertragsverstoß. Die Beklagte habe auch auf die Zinsen verzichtet. Ihre Zinsforderung verstoße gegen Treu und Glauben. Allenfalls könne sie sie nur von einem dem Teilwert der Wohnung im 3. Obergeschoß rechts im Verhältnis zum Gesamtwert des Hauses entsprechenden Teilbetrag der Darlehen fordern. Hilfsweise hat der Kläger mit Schadensersatzansprüchen aufgerechnet.

Die B klagte hat Klagabweisung beantragt.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

1.) Für die Klage ist der ordentliche Rechtsweg gegeben. Denn die negative Feststellungsklage richtet sich gegen eine Zinsforderung der Beklagten aus einem privatrechtlichen Darlehen (vgl. BGHZ 40, 206, 208).

2.) Es ist auch nicht ersichtlich, daß die Beklagte im Zusammenhang mit der strittigen Zinsforderung einen Verwaltungsakt erlassen hätte, an den das ordentliche Gericht möglicherweise gebunden sein könnte (vgl. BGH aaO S. 214).

Das - dem Senat im genauen Wortlaut nicht vorliegende - Schreiben der Beklagten vom 12. August 1960, mit welchem sie erstmalig die höheren Zinsen gefordert hat, enthält ersichtlich keinen Verwaltungsakt. Verwaltungsakte waren zwar die Bewilligungsbescheide vom 17. April 1952 und 25. Februar 1954. Zu ihrem Vollzug hat die Beklagte aber den Weg des Privatrechts beschritten und mit dem Kläger Darlehensverträge geschlossen. Die Bestimmungen der Bewilligungsbescheide wurden dabei in die Darlehensverträge übernommen. Danach hatte die Beklagte in der Folgezeit die Mittel des privaten Vertragsrechts zu gebrauchen, wenn sie höhere Zinsen fordern wollte. (Vgl. BGHZ 40, 206 und das Urteil des Senats VII ZR 2/62 vom 21. September 1964).

Das gilt um so mehr, als für die Zinserhöhung ein "privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt" der Beklagten hier schon deswegen nicht erforderlich war, weil nach dem Inhalt der Verträge, wie er sich aus den Schuldurkunden ergibt, die höheren Zinsen ohne weiteres geschuldet wurden, wenn die in den Urkunden genannten Voraussetzungen dafür eintraten,

ohne daß es noch irgend einer darauf gerichteten Willenserklärung der Beklagten bedurfte.

Schon aus diesen Gründen mußte der Kläger die Forderung höherer Zinsen als ein privatrechtliches Verlangen der Beklagten und nicht als einen Verwaltungsakt ansehen. Auch der Wiederaufbauminister hat das so aufgefaßt. Er hat nämlich (in seinem auf die Beschwerde des Klägers ergangenen Bescheid vom 12. April 1961) den Kläger auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen.

Die Schreiben der Stadtkämmerei der Beklagten vom 7. Juli 1961 und 28. Mai 1962 enthalten ebenfalls keine Verwaltungsakte, sondern sind lediglich Zahlungsmahnungen.

II.

Der Kläger hatte in der Berufungsinstanz vorgetragen, Darlehensgeber des Beihilfedarlehens sei nicht die Beklagte, sondern das Land Nordrhein-Westfalen. Nur dieses sei daher berechtigt, Zinsen für das Darlehen zu fordern.

Das Berufungsgericht ist dagegen der Auffassung, die Beklagte sei legitimiert, vom Kläger gegebenenfalls Zinsen zu fordern, weil ihr durch die einschlägigen Landesbestimmungen die Verwaltung der Darlehensmittel als Auftragsangelegenheit übertragen sei.

Hiergegen bestehen keine rechtlichen Bedenken. Die Revision kommt auf diesen Punkt auch nicht mehr zurück.

III.

Das Berufungsgericht führt aus: Nach § 2 Abs. 2, § 10 c der Schuldurkunde vom 25. April 1952 sei die Beklagte befugt, insgesamt 8 % - mithin einen um 7,1 % erhöhten Zinssatz - für das Aufbaudarlehen ab 1. Mai 1960, dem Tage, an dem sie zur sofortigen Kündigung des Darlehens berechtigt gewesen sei, zu fordern, weil der Kläger ab Anfang Mai 1960 entgegen einer ihm gesetzten entsprechenden Auflage die neu errichtete Wohnung im 3. Obergeschoß rechts an andere als die in dem Bewilligungsbescheid vom 17. April 1952 bezeichneten Personen vermietet habe.

1.) Als "Auflage" im Sinne des § 10 c der Schuldurkunde betrachtet das Berufungsgericht die im Bewilligungsbescheid S. 4 unter IV niedergelegte Verpflichtung des Klägers, die Wohnungen während der Laufzeit des Darlehens nur an einen bestimmten, dort näher bezeichneten Personenkreis zu vergeben.

Die Revision greift diese Vertragsauslegung an, weil unter "Auflage" in § 10 c aaO nichts anderes verstanden werden könne, als daß diese (nachträglich) zu den bestehenden Vertragsbestimmungen hinzukommen müsse.

Das trifft nicht zu.

a) Das Revisionsgericht kann die Schuldurkunden frei auslegen, da sie den in Anlage 8 der WAB und in Anlage 3 der Beihilfebestimmungen abgedruckten Mustern entsprechen und demnach in mehreren Oberlandesgerichtsbezirken angewendet werden.

b) Der Auslegung des Berufungsgerichts ist zuzustimmen. Im Eingang der Schuldurkunde vom 25. April 1952 ist von "Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheids" die Rede, denen sich der Darlehensnehmer unterwirft und die zum Inhalt des Darlehensvertrages gemacht wurden. In § 1 aaO heißt es,

der Darlehensnehmer verpflichtete sich, die von ihm geschaffenen Wohnungen "nach Maßgabe der erteilten Auflagen" zu nutzen. Mit den Auflagen ist in § 10 c ersichtlich dasselbe gemeint wie am Anfang und in § 1 der Urkunde. § 10 c hat den Zweck, den Darlehensnehmer zur Einhaltung seiner sich in dem Bewilligungsbescheid und der Darlehensurkunde niedergelegten Vertragspflichten anzuhalten. Er kennt diese Pflichten. Er bedarf nach Abschluß des Darlehensvertrages keines erneuten Hinweises auf sie durch eine neue nachträgliche Auflage. Sie zu fordern, wäre nicht sinnvoll und würde zu unnötiger zusätzlicher Verwaltungsarbeit führen.

Unter diesen Umständen kann und darf der Darlehensnehmer den § 10 c verständigerweise nicht anders auffassen, als das Berufungsgericht ihn ausgelegt hat.

c) Auch § 10 d der Schuldurkunde vom 25. April 1952 rechtfertigt keine andere Auslegung des § 10 c. In § 10 d ist zwar auch von Zuwiderhandlungen gegen "Auflagen des Bewilligungsbescheides" die Rede. Daraus kann aber nicht gefolgert werden, die in § 10 c genannten "Auflagen" müßten andere sein als die im Bewilligungsbescheid enthaltenen. Denn ersichtlich hat § 10 d, wie die dort angeführten Beispiele zeigen, andere Auflagen des Bewilligungsbescheids im Auge als die, welche auf die Überlassung der Räume an Angehörige des begünstigten Personenkreises gerichtet sind.

2.) Das Berufungsgericht sieht einen Verstoß des Klägers gegen § 10 c der Schuldurkunde vom 25. April 1952 und gegen § 6 d der Schuldurkunde vom 13. März 1954 darin, daß er den Eheleuten E die Wohnung ab Anfang Mai 1960 vermietet habe; hiernach sei es unerheblich, daß diese die Wohnung (möglicherweise) erst im Juli 1960 bezogen hätten.

Das ist nicht frei von Rechtsirrtum.

- a) Das Berufungsgericht stellt zu sehr auf den Wortlaut des § 10 c aaO ab. Dort heißt es allerdings: "vermietet, verpachtet oder in sonstiger Weise überläßt". In § 6 d der anderen Urkunde ist dagegen nur von "überlassen" die Rede.
- b) Sinn und Zweck der Vertragsbestimmungen ergeben, daß in beiden Fällen die weittragenden Folgen sofortiger Fälligkeit und höherer Verzinsung der Darlehen nicht schon an den bloßen Abschluß eines Miet- oder Pachtvertrages geknüpft sind, sondern erst eintreten, wenn der Darlehensnehmer den unmittelbaren Besitz der Wohnräume an eine Person überläßt, die nicht zu dem nach dem Darlehensvertrag begünstigten Personenkreis gehört.
- aa) Der bloße Abschluß eines Miet- oder Pachtvertrages führt für sich allein, d.h. solange der unmittelbare Besitz der Miet- oder Pachträume nicht an den Mieter oder Pächter überlassen worden ist, noch zu keiner erheblichen Beeinträchtigung von Belangen der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung. Der betreffende Wohnraum steht in solchen Fällen, trotz des Abschlusses des Miet- oder Pachtvertrages, dem Wohnungsamt weiter zur Belegung mit einer begünstigten Person zur Verfügung. Er darf nur mit Genehmigung des Wohnungsamtes in Benutzung genommen oder zur Benutzung überlassen werden; das Wohnungsamt ist durch den Miet- oder Pachtvertrag auch nicht gehindert, einen zum begünstigten Personenkreis Gehörenden in die Wohnung einzuweisen und kann seine Verfügungen im Wege des Verwaltungszwangs vollziehen lassen (vgl. §§ 12, 27 WBewG).
- bb) Schwierigkeiten treten für das Wohnungsamt erst auf, wenn der nicht zum begünstigten Personenkreis gehörende Mieter in die Wohnung eingezogen ist. Denn nun ist der Wohnraum dem begünstigten Personenkreis vorerst tatsächlich verschlossen.

Er steht für diesen Personenkreis erst wieder zur Verfügung, wenn der vom Darlehensnehmer entgegen dem Darlehensvertrag aufgenommene Mieter aus der Wohnung entfernt ist, was seine anderweite Unterbietung voraussetzt. Das wird in der Regel Schwierigkeiten machen und Zeit in Anspruch nehmen.

cc) Das öffentliche Interesse der Wohnraumbewirtschaftung geht also nicht so sehr dahin, den Abschluß von Miet- und Pachtverträgen mit nicht zu dem begünstigten Personenkreis gehörenden Mietern oder Pächtern von vornherein zu unterbinden, sondern vielmehr dahin, deren tatsächlichen Einzug in die anderen Personen vorbehaltenen Wohnungen zu verhindern.

dd) Dieser Sinn und Zweck der genannten Vertragsbestimmungen rechtfertigt deren Auslegung dahin, daß die sofortige Fälligkeit des Darlehens und die Verpflichtung, es höher zu verzinsen, erst dann eintritt, wenn der Darlehensnehmer den unmittelbaren Besitz des Wohnraums aufлагewidrig einer nicht zum begünstigten Personenkreis gehörenden Person überläßt.

c) Dieser Auslegung steht der Wortlaut von § 10 c aaO nicht entgegen. Die Begriffe "vermieten" und "verpachten" werden dort als Unterfälle des Oberbegriffs "überlassen" verwendet. "Überlassen" ist aber im Sinne einer "Besitzüberlassung" zu verstehen. Wer nur einen Miet- oder Pachtvertrag abschließt, ohne daß sich an den unmittelbaren Besitzverhältnissen der Miet- oder Pachträume tatsächlich etwas ändert, hat nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch diese Räume dem Mieter oder Pächter noch nicht "überlassen".

Die Verwendung der Worte "vermieten" und "verpachten" in § 10 c aaO ist daher so zu verstehen, daß damit in Wahrheit die in Vollzug eines Miet- oder Pachtvertrages geschehene Überlassung des unmittelbaren Besitzes an den Räumen gemeint ist.

d) Mindestens ist der Wortlaut des § 10 c mehrdeutig, sein Inhalt zweifelhaft. Dann aber ist derjenigen Auslegung der Vorzug zu geben, welche den Darlehensnehmer weniger belastet. Denn § 10 c ist Bestandteil eines von der Darlehensgeberin verwendeten Formularvertrages. Formularverträge aber sind bei Unklarheiten gegen die Vertragspartei auszulegen, die sich ihrer bedient hat (BGHZ 5, 111). Das ist hier die Beklagte.

3.) Es kommt demnach entscheidend darauf an, wann der Kläger die Eheleute E in die Wohnung hat einziehen lassen. Dazu enthält das Berufungsurteil keine Feststellung.

Der Kläger hatte hierzu unter Beweisantritt behauptet, er habe die neuen Mieter erst im Juli 1960 einziehen lassen, und zwar erst, nachdem der Bezirksstellenleiter F des Wohnungsamts seinen (des Klägers) Anwälten erklärt gehabt habe, gegen einen Einzug der Eheleute E "werde nichts mehr eingewandt", ihrem Einzug "stehe nichts mehr im Wege" (Schriftsatz vom 19. März 1962 S. 3 und 7, Bl. 76 und 80 der Gerichtsakten). Darin liegt die Behauptung, das Wohnungsamt habe einer Überlassung der Wohnung an die Eheleute E vor deren Einzug ausdrücklich zugestimmt.

Mit Recht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht diesen Beweis nicht erhoben hat. Sollte die Behauptung des Klägers erwiesen werden, so würde es bereits objektiv an einem Verstoß des Klägers gegen § 10 c bzw. § 6 d der Darlehensverträge fehlen. Wenn das Wohnungsamt ausdrücklich auf eine Belegung der Wohnung mit einem Angehörigen des begünstigten Personenkreises verzichtet und die Wohnung für eine anderweite Belegung freigegeben hatte, so verstieß der Kläger auch nicht gegen die ihm in den Darlehensverträgen auferlegten Pflichten, wenn er die Eheleute E einziehen ließ. Für eine Forderung

höherer Zinsen ist dann schon deswegen kein Raum.

a) Das ergibt sich einmal aus dem Inhalt des Bewilligungsbescheids vom 17. April 1952 über das Aufbaudarlehen von 55.500 DM, der auch Inhalt des entsprechenden Darlehensvertrages geworden ist. Danach werden die Wohnungen "durch das Vertriebenenant in Verbindung mit dem Wohnungsamt" vergeben. Es ist auch ausdrücklich eine "Freistellung von der Zweckbindung" vorgesehen. Deshalb würde eine Genehmigung des Wohnungsamts den Kläger auch hinsichtlich seiner Pflichten aus dem Darlehensvertrag rechtfertigen; daß das Darlehen selbst von einer andern Stelle der Beklagten verwaltet wird, ist unerheblich.

b) Dasselbe Ergebnis folgt aber auch aus Sinn und Zweck der in den Bewilligungsbescheiden und Darlehensverträgen angeordneten Bindung des Wohnraums an einen bestimmten begünstigten Personenkreis. Mit dieser Bindung soll erreicht werden, daß derjenige, dem beim Wiederaufbau durch Darlehen aus öffentlichen Mitteln geholfen worden ist, den so geschaffenen Wohnraum dem für die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung zuständigen Wohnungsamt zwecks Vergabe an einen Angehörigen des begünstigten Personenkreises zur Verfügung hält. Erklärt das Wohnungsamt aber, daß es die Wohnung für eine Belegung mit einem Angehörigen dieses Personenkreises nicht in Anspruch nimmt, so ist nicht ersichtlich, was der Darlehensnehmer noch tun sollte, um dem Zweck der fraglichen Vertragsbestimmung zu genügen. Er muß deshalb auch im Sinn des Darlehensvertrags in der Verfügung über den Wohnraum frei werden und macht sich keiner Verletzung dieses Vertrages mehr schuldig, wenn er den Wohnraum nun einem anderen Mieter überläßt. Es wäre nicht zu verstehen, wenn der Darlehensnehmer in einem solchen Fall mit den schwerwiegenden Sanktionen fristloser Fälligkeit des gesamten Darlehens und der Pflicht zur Zahlung erheblich höherer Zinsen belastet würde.

4.) Sollte indes der Kläger nicht den Nachweis führen können, daß ein zuständiger Beamter des Wohnungsamts die von ihm behaupteten Erklärungen vor dem Einzug der Eheleute E abgegeben hat, so würde allerdings ein objektiver Verstoß des Klägers gegen die genannten Bestimmungen der Darlehensverträge zu bejahen sein.

a) Das Schreiben des Wohnungsamts vom 4. Juli 1960, worin es heißt, das Wohnungsamt werde "nach § 15 Abs. 5 des WBewG verfahren", kann - im Gegensatz zur Auffassung des Klägers - nicht als Zustimmung des Wohnungsamts zu einer Überlassung der Wohnung an die Eheleute E aufgefaßt werden.

Es kommt darin vielmehr nur zum Ausdruck, daß das Wohnungsamt, weil es - rechtsirrtümlich - den § 15 Abs. 5 WBewG im vorliegenden Fall für anwendbar hielt (vgl. aber § 37 Abs. 2 Satz 2, § 50 des I. WoBauG 1953), sich wegen Fristversäumung daran gehindert sah, die Eheleute E von der Wohnung fernzuhalten, d.h., die Räume einem anderen Wohnungssuchenden zuzuweisen.

b) Das Berufungsgericht wird aber zu prüfen haben, ob der Kläger angesichts des Schreibens des Wohnungsamts vom 4. Juli 1960 nicht entschuldigt ist oder ob ihm etwa nur leichte Fahrlässigkeit zur Last fällt, wenn er danach den Eheleuten E die Wohnung übergeben hat. Solchenfalls könnte die Beklagte nämlich trotz objektiven Verstoßes des Klägers gegen seine Vertragspflichten die höheren Zinsen deswegen nicht fordern, weil es beim Kläger an dem dafür erforderlichen subjektiven Tatbestand fehlen würde.

aa) Die Revisionsbeklagte meint allerdings, nach dem Inhalt der Darlehensverträge stehe es dem Darlehensnehmer frei, ob er den Wohnraum an einen Angehörigen des begünstigten Personen-

kreises überlassen wolle oder nicht. Er sei befugt, den Wohnraum auch anderweit zu vergeben, müsse dann aber die höhere Zinspflicht in Kauf nehmen. Ein subjektiver Tatbestand komme bei dieser vertraglichen Regelung überhaupt nicht in Betracht.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Nach dem Inhalt der Bewilligungsbescheide und Darlehensverträge hat der Kläger keineswegs ein vertragliches Wahlrecht dahin, gegen Zahlung höherer Zinsen an einen nicht zum begünstigten Personenkreis Gehörenden zu vermieten oder zu verpachten. Im Gegenteil, er hat in den Darlehensverträgen ausdrücklich die Verpflichtung übernommen, den mit Hilfe der Darlehen geschaffenen Wohnraum für den in den Bewilligungsbescheiden genannten Personenkreis zur Verfügung zu halten. Auch die an einen Verstoß hiergegen geknüpfte weittragende Folge sofortiger Fälligkeit des gesamten Darlehens zeigt, daß von einem Wahlrecht des Darlehensnehmers keine Rede sein kann.

bb) Mit Recht geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Pflicht zur Zahlung höherer Zinsen gemäß § 10 c bzw. § 6 d der beiden Darlehensverträge Strafcharakter hat, und nur durch einen schuldhaft groben Verstoß des Darlehensnehmers gegen die genannten Vertragsbestimmungen ausgelöst wird.

Für das Aufbaudarlehen von 55.500 DM ergibt sich eine entsprechende Verwaltungsanweisung des Wiederaufbauministers an die Beklagte aus Nr. 64 Abs. 3 in Verbindung mit Nr. 145 Abs. 1 Satz 1 der Förderungsbestimmungen vom 31. März 1954 (MinBl NW 1954, 679). Für das Beihilfedarlehen (vgl. § 74 aaO) fehlt es zwar an einer entsprechenden Überleitungsvorschrift in den Förderungsbestimmungen von 1954, doch beruht das ersichtlich auf einem Redaktionsversehen. Es wäre unerfindlich,

wenn für alte Darlehensverträge in der Verschuldensfrage für Aufbaudarlehen und Beihilfedarlehen verschiedene Maßstäbe gelten sollten, obwohl die Regelung für beide Darlehensarten in Nr. 64 und Nr. 74 aaO sonst die gleiche ist.

cc) Die Förderungsbestimmungen von 1954, welche die Förderungs- und Beihilfebestimmungen von 1951 abgeändert und ersetzt haben, sind, soweit es sich um die hier in Betracht kommenden Nr. 64 Abs. 3, 74 und 145 Abs. 1 Satz 1 handelt, nachträglich zum Inhalt der zwischen den Parteien geschlossenen Darlehensverträge geworden. Dort sind zwar ausdrücklich nur die Förderungs-, bzw. Beihilfebestimmungen von 1951 angeführt und zum Vertragsinhalt gemacht. An eine spätere Änderung dieser Bestimmungen während der Laufzeit der Darlehen haben die Parteien bei Vertragsschluß ersichtlich nicht gedacht. Die Frage, was in solchem Fall zu gelten hat, ist in den Darlehensverträgen ungeregelt geblieben. Die Verträge enthalten in diesem Punkt eine Lücke. Die Lücke ist durch ergänzende Vertragsauslegung zu füllen.

Verständigerweise würden die Parteien bei Berücksichtigung der Interessenlage vereinbart haben, daß Änderungen der Förderungs- und Beihilfebedingungen vom Zeitpunkt ihres Inkrafttretens ab insoweit Inhalt der Darlehensverträge werden, als sie die Rechtsstellung des Darlehensnehmers verbessern. Das ist hier der Fall.

dd) Die Beklagte kann somit nur dann höhere Zinsen fordern, wenn der Kläger einen schuldhaft groben Verstoß gegen § 10 c bzw. § 6 d der Darlehensverträge begangen hat. Auch wenn objektiv ein solcher Verstoß zu bejahen sein sollte, kann das Vorliegen eines schuldhaft groben Verstoßes mit Rücksicht auf das Schreiben des Wohnungsamts vom 4. Juli 1960 zweifelhaft erscheinen.

Ein grobes Verschulden des Klägers könnte insbesondere deswegen fehlen, weil er das Schreiben vom 4. Juli 1960 irrtümlich als eine echte Zustimmung des Wohnungsamts zur Überlassung der Wohnung an die Eheleute E. verstanden haben könnte.

Zu diesem Punkt bedarf es weiterer tatrichterlicher Feststellungen.

5.) Nach alledem ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Glanzmann

Heimann-Trosien

Rietschel

Vogt

Finke