
Datum: 24.05.1994
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 255/93
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1994:0524.22U255.93.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 5 O 345/92

Tenor:

Die Berufung wird zurückgewiesen. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Kläger auferlegt. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Zu Recht hat das Landgericht die Vollstreckungsabwehrklage des Klägers zurückgewiesen. Die Beklagte darf aus den notariellen Urkunden des Notars Dr. O. von 1960 und 1962 die Zwangsvollstreckung betreiben, da sie die Darlehensverträge wirksam gekündigt hat. Zu der Kündigung der Verträge war die Beklagte nach § 12 Abs. 2 lit. b berechtigt, da der Kläger gegen die ihm aus § 2 der Verträge obliegende Verpflichtung verstoßen hat, für die Wohnungen keine höhere Miete als die Kostenmiete zu erheben. Entgegen der Auffassung des Klägers unterscheidet sich § 2 des Darlehensvertrages vom 4.3.1960/27.1.1960 nur von seinem Wortlaut her, nicht aber nach seinem Inhalt von dem Darlehensvertrag vom 28.1.1963/8.11.1962, denn der letztgenannte Vertrag verweist auf § 72 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der für den Darlehensnehmer die Kostenmiete festschreibt.

Die dem Darlehensnehmer durch § 2 der Verträge auferlegte Pflicht, die Kostenmiete nicht zu überschreiten, ist nicht befristet. Während § 4 Abs. 1 S. 1 der Verträge festlegt, daß das Belegungsrecht der Oberfinanzdirektion Köln auf 20 Jahre befristet ist, besteht die Verpflichtung aus § 2 mithin solange, wie die öffentlichen Mittel nicht vom Schuldner getilgt

1

2

3

4

5

wurden. Die Vorschriften der §§ 2 und 4 der Darlehensverträge bestehen nebeneinander; es ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, daß die Dauer der Mietpreisbindung an die des Belegungs-rechtes gekoppelt sein sollte. Offensichtlich ist, daß die Parteien bei den Darlehensverträgen verein-bart haben, daß Regelungen über die Miethöhe, d.h. insbesondere die Bindung der Rechtsvorgänger des Klägers an die Kostenmiete, bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen gelten. Diese in beiden Fassungen des § 2 der Darlehensverträge enthaltene originäre vertragliche Bindung der Rechtsvorgänger des Klägers an die Kostenmiete ist zeitlich nicht befristet. Aufgrund der in § 5 der Verträge vom 27. Januar/4. März 1960 genannten Frist von 30 Jah-ren war von vornherein ersichtlich, daß die Tilgung der Darlehen - und damit auch deren Zweckbindung und die Bindung an die Kostenmiete - erheblich länger dauern sollte als das auf 20 Jahre befristete Belegungsrecht.

6

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 87 a Abs. 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. Wo-BauG). Zwar soll nach dieser Vorschrift die Bindung an die Kostenmiete für den Vermieter nur solange geboten sein, wie das beim Einsatz der Wohnungsfür-sorgemittel bestellte Wohnungsbesetzungsrecht be-steht. Nach Ablauf des Besetzungsrechts soll die Miete also grundsätzlich frei vereinbart werden können. Ferner muß angenommen werden, daß § 87 a II. WoBauG, der durch das Wohnungsbauänderungsge-setz vom 17. Juli 1968 in das Gesetz eingefügt wurde, bei Verträgen, die nach seinem Inkrafttreten abgeschlossen wurden, nicht abbedungen werden kann (vgl. BGH, NJW 1985 S. 3021). Dies erlaubt jedoch nicht den Schluß, daß die Vorschrift uneinge-schränkt auf die bei ihrem Inkrafttreten bestehen-den Altverträge anzuwenden ist. Wie schon in der Entscheidung des OLG Hamm vom 14. März 1986 (ZMR 1986 S. 287 ff.) ausgeführt ist, bieten weder der Wortlaut des § 87 a II. WoBauG noch die Begründung dazu eine Stütze für die Annahme, daß in bestehen-de Preisbindungsabreden eingegriffen werden sollte. Vor dem Inkrafttreten des § 87 a II. WoBauG gab es mangels einer gesetzlichen Regelung für die Stellen, die Wohnungsfürsorgemittel gewährten, nur die Möglichkeit, durch Vertrag eine Mietpreisbin-dung herbeizuführen. Wenn diese Preisbindung 1968 gesetzlich geregelt und gleichzeitig - durch § 87 a Abs. 4 II. WoBauG - befristet wurde, so berührte dies nicht den Bestand der Altverträge und die dadurch begründeten weitergehenden Rechte und Pflichten.

7

8

Für eine solche einschränkende Auslegung der An-wendbarkeit des § 87 a Abs. 4 II WoBauG spricht auch die Interessenlage der Beklagten, der der Kläger bei einer an den Geboten von Treu und Glauben (§ 242 BGB) orientierten Vertragsabwicklung Rechnung tragen mußte. Wollte man nämlich annehmen, daß der Gesetzgeber des Wohnungsbauänderungsgeset-zes von 1968 in die bestehenden Darlehensverträge eingriff, so würde dies zu der einseitigen Begün-stigung der Darlehensnehmer und - infolge der ent-sprechenden Benachteiligung der Darlehensgeber - zu einer Zweckentfremdung von öffentlichen Mitteln führen. Denn während es die Parteien bei dem Abschluß von Neuverträgen in der Hand haben, die Kongruenz von Besetzungsrecht und Zweck- und Preis-bindung herzustellen, waren bei den Altverträgen unterschiedliche Fristen vorgesehen. Die von der Beklagten verwendeten Formularverträge (Muster 3 c LBWB) sahen einheitlich die Befristung des Bele-gungsrechts auf 20 Jahre vor. Nach Ablauf dieser Frist konnte der Darlehensnehmer durch vorzeitige Tilgung der Wohnungsfürsorgemittel die Befreiung von der Zweckbindung und der Bindung an die Kost-enmmiete herbeiführen. Die zur Absicherung des Be-le-gungsrechts eingetragene Dienstbarkeit konnte im Grundbuch gelöscht und das Objekt

9

insoweit lasten-frei veräußert werden. Entscheidet sich der Darle-hensnehmer nach Ablauf des Belegungsrechts hingegen für eine weitere Inanspruchnahme der Zinsvorteile, indem er die Wohnungsfürsorgemittel nicht tilgt, so schuldet er als Gegenleistung die weitere Beachtung der Zweckbindung und die Einhaltung der Kostenmie-te.

10

Die Ausgewogenheit des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung war bei dieser Vertragsgestaltung ganz offenkundig gegeben. Bei der vom Kläger angestrebten Anwendung von § 87 a Abs. 4 II WoBauG auch auf Altverträge, würde in die vertragliche Ausgewogenheit einseitig eingegriffen. Der Kläger würde die Vergünstigungen des Darlehensvertrages behalten, ohne seinerseits noch eine Gegenleistung zu schulden. Es liegt auf der Hand, daß ein sol-ches Ergebnis nicht sachgerecht wäre. Öffentliche Mittel, die zweckgebunden für die Versorgung eines bestimmten Personenkreises mit preisgünstigem Wohn-raum waren, würden bei der vom Kläger angestrebten Auslegung von § 87 a Abs. 4 II WoBauG zweckentfrem-det, wenn der Darlehensnehmer diese Mittel nach Ab-lauf des Besetzungsrechts in Anspruch nehmen dürf-te, ohne eine Gegenleistung zu schulden. Es kann daher nicht angenommen werden, daß die Regelung des § 87 a Abs. 4 II WoBauG auf die bei seinem Inkrafttreten bestehen Altverträge Anwendung finden sollte. Infolgedessen ist der Kläger von der ihm aus § 2 der Darlehensverträge obliegenden vertrag-lichen Verpflichtung, nur die Kostenmiete zu erhe-ben, nicht befreit. Diese Vertragspflicht erlischt vielmehr erst mit der vollständigen Rückzahlung der Darlehen an die Beklagte. Indem der Kläger fortge-setzt Neuvermietungen unter Nichtbeachtung der Ko-stenmiete vornahm, begründete er das Recht der Be-klagten, Darlehensverträge fristlos zu kündigen.

12

Dem Kläger kann auch nicht in dem Versuch gefolgt werden, § 2 der Darlehensverträge einschränkend dahin auszulegen, daß eine Preisbindung jedenfalls nicht in den Fällen der Neuvermietung an andere Mieter als Landesbedienstete besteht. § 2 nennt zwar die gesetzlichen Grundlagen für die Gewährung der Wohnungsfürsorgemittel sowie die Bedingungen der Darlehensgewährung. Die Verpflichtung des Dar-lehensnehmers, die Rechtsvorschriften und Bedingun-gen des Bewilligungsbescheides einzuhalten, steht jedoch selbständig neben der Verpflichtung, keine höhere Miete als die Kostenmiete zu erheben. Der selbständigen Vertragspflicht zur Einhaltung der Kostenmiete korrespondiert die Regelung des § 4 Abs. 3 der Verträge, wonach auch nach Ablauf des Belegungsrechtes jede Neuvermietung von dem Darle-hensnehmer der Wohnungsfürsorgebehörde angezeigt werden muß. Die Auslegung des Klägers, daß er zur Einhaltung der Kostenmiete nur bei Neuvermietung an einen Landesbediensteten verpflichtet wäre, er-scheint aber auch deshalb nicht sinnvoll, weil da-durch ein Anreiz für den Versuch geschaffen würde, die Wohnung ausschließlich an andere Personen als Landesbedienstete zu vermieten, um auf diese Wege die höhere Miete erzielen zu können. Das aber wür-de der Zweckbindung der Darlehensverträge zuwider-laufen.

14

Aber selbst wenn diese Rechtsauffassung des Klä-gers zutreffend wäre, würde dies die Berechtigung der Beklagten zur Kündigung der Darlehensverträge nicht in Zweifel ziehen. Denn der Kläger war erkennbar nicht bereit, von Landesbediensteten nur die Kostenmiete zu erheben. Vielmehr teilte er der Wohnungsfürsorgestelle mit Schreiben vom 18.1.1993 mit, daß er die freigewordene Wohnung zu einem Preis von ca. 15,- DM/m2 vermieten wolle. Diese Mitteilung verband er mit der Bitte, ihm einen geeigneten Nachmieter aus dem Kreise

15

der Landesbediensteten zu benennen. Hätte der Kläger die von ihm im Berufungsrechtszug vertretene Rechtsauffassung beachtet, so hätte er die Wohnung gegenüber der Oberfinanzdirektion jedenfalls nur zu den Bedingungen der Kostenmiete anbieten dürfen.

16

Der Senat teilt auch nicht die Rechtsansicht des Klägers, daß die Beklagte gehalten gewesen wäre, vor Ausspruch der fristlosen Kündigung im Schriftsatz vom 18. Mai 1993 den Kläger erneut ab-zumahnen. Der Umstand, daß die Oberfinanzdirektion Köln als Wohnungsfürsorgebehörde mit Schreiben vom 22. Januar 1993 nicht den Mietpreisforderungen des Klägers, die er mit Schreiben vom 18. Januar 1993 erhoben hatte, widersprach, begründete kein Ver-trauen des Klägers darauf, daß er eine Vermietung zum marktüblichen Mietzins vornehmen dürfte. Die Kündigung der Darlehensverträge mit Schreiben vom 1. Dezember 1988 und die Wiederholung der Kündigung mit Schriftsatz vom 18. Mai 1993 ist durch die Beklagte, nicht durch die Oberfinanzdirektion Köln, erfolgt. Die Oberfinanzdirektion war, solange die Zweckbindung bestand, für die Benennung von Mietern, nicht aber für die Gestaltung der Darlehens-verträge und deren etwaige Abänderung zuständig. Es kommt hinzu, daß die Beklagte mit Schriftsatz vom 16. Dezember 1992 im einzelnen ihre Rechtsauffas-sung dargelegt hatte. Vor diesem Hintergrund konnte der Kläger im Januar 1993 nicht ernstlich erwar-ten, daß die Beklagte von ihrer Rechtsauffassung abgerückt wäre. Der Kläger wußte, daß sich bei der Beklagten, die ihn auf Rückzahlung des Darlehens in Anspruch nimmt, und der Oberfinanzdirektion Köln als Wohnungsfürsorgebehörde um unterschiedliche Rechtsträger handelt, die ihre jeweiligen Aufgaben unabhängig voneinander wahrnehmen. Der Schluß, daß die Beklagte ihre Rechtsauffassung aufgegeben haben könnte, weil die Oberfinanzdirektion Köln einen Wi-derspruch gegen die Preisvorstellungen des Klägers unterlassen hat, konnte daher vernünftigerweise nicht gezogen werden. Folglich bestand für die Beklagte auch kein Anlaß, nach der bereits 1988 erfolgten Abmahnung des Klägers und Kündigung des Darlehensvertrags eine Abmahnung zu wiederholen.

17

18

Der Berufung muß der Erfolg auch insoweit versagt bleiben, als sie auf dem erstinstanzlichen Sach-vortrag des Klägers gestützt wird. Mit zutreffen-den Gründen hat das Landgericht ausgeführt, daß das Schreiben der Oberfinanzdirektion Köln vom 28. Mai 1980 keinen Verzicht auf die Mietpreisbin-dung enthält. Vielmehr wurde dem Kläger hiermit eine - sachlich allerdings unzutreffende - Rechts-auffassung mitgeteilt, von der die Oberfinanzdirek-tion später abgerückt ist. Ein Verzicht auf die Mietpreisbindung konnte von der Oberfinanzdirektion nicht rechtswirksam erklärt werden, weil sie nicht Vertragspartnerin des Klägers war.

19

20

Die Beklagte war an einem Ausspruch der Kündigung auch nicht unter dem Gesichtspunkt gehindert, daß der Kläger nach seinen Angaben auf die Richtigkeit der Auskunft der Oberfinanzdirektion vom Mai 1980 vertraut hat. Mit Schreiben vom 11. September 1984 korrigierte nämlich die Oberfinanzdirektion ihre frühere Rechtsauffassung und wies den Kläger darauf hin, daß er künftig nur die Kostenmiete fordern dürfe. Damit wurde dem Erfordernis des Vertrauens-schutzes hinreichend Rechnung getragen; für die Zu-kunft mußte der Kläger davon ausgehen, daß er neue Mietverträge nur zu den Bedingungen der Kostenmiete abschließen dürfe.

21

22

Da die von der Beklagten mit Schriftsatz vom 18. Mai 1993 ausgesprochene Kündigung der Darlehensverträge rechtens war, hat die Berufung keinen Erfolg.	23
	24
Die prozessualen Nebenentscheidungen stützen sich auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO.	25
	26
Streitwert des Berufungsverfahrens und Beschwer des Klägers: 6.001,- DM	27
