



## **Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen**

**Az.: 2 K 2041/09**

Niedergelegt auf der  
Geschäftsstelle in  
abgekürzter Fassung  
am 04.04.2011  
gez. Radatz  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

**Im Namen des Volkes!**

### **Urteil**

**In der Verwaltungsrechtssache**

der A. B-Straße, Bremen,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Herr B. B-Straße, Bremen,

**g e g e n**

1. den Herrn C., C-Straße, C-Stadt,

2. den Herrn E., E-Straße, C-Stadt,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte D., D-Straße, Bremen,

Gz.: - -

hat das Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 2. Kammer - durch Richter Kramer, Richterin Feldhusen und Richterin Twietmeyer sowie die ehrenamtlichen Richter Herr Leonhardt und Frau Pfüll aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 25. März 2011 für Recht erkannt:

**Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 18.697,21 Euro zu zahlen.**

**Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.**

**Von den Kosten des Verfahrens tragen die Beklagten als Gesamtschuldner 9/10 und die Klägerin 1/10.**

**Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.**

**Für die Beklagten ist das Urteil nur hinsichtlich der Kostenentscheidung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund der Kostenentscheidung für die Beklagten vollstreckbaren Kostenbetrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.**

gez. Kramer

gez. Feldhusen

gez. Twietmeyer

### **Tatbestand**

Die Klägerin begehrt Zinsen für an die Beklagten gezahlte Aufwendungszuschüsse.

Die Beklagten schlossen mit der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch den damaligen Senator für das Bauwesen – Amt für Wohnung und Städtebauförderung – als Förderungsstelle, am 14.04./25.04.1994 einen Vertrag über die Förderung von Mietwohnungen mit Aufwendungszuschüssen gemäß § 88d II. WoBauG.

Nach jenem Vertrag waren die Beklagten verpflichtet, zwölf Mietwohnungen auf einem Grundstück in der L..... in X, heute L.....a, zu errichten und sie für die ersten zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit nur an Wohnungssuchende mit einem Berechtigungsschein zu vermieten. Nach Nr. 6 des Vertrages war die Förderungsstelle berechtigt, Aufwendungszuschüsse auch rückwirkend einzustellen, wenn eine Mietwohnung länger als sechs Monate ununterbrochen leer stand, wobei die Einstellung der Aufwendungszuschüsse ab dem siebten Monat des jeweiligen Leerstandes erfolgte.

Nr. 7 des Vertrages traf eine Zinsregelung. Dort heißt es in Absatz 2:

„Der Zuschußempfänger verpflichtet sich, auf Anforderung zurückzuzahlende Aufwendungszuschüsse innerhalb von 30 Tagen zu begleichen. Der Rückzahlungsbetrag ist mit 3 v. H. jährlich über dem Diskontsatz der .....bank – mindestens jedoch 8 v. H. – für die Zeit der ungerechtfertigten Inanspruchnahme bis zur Rückzahlung zu verzinsen.“

Die vereinbarten Aufwendungszuschüsse wurden nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen an die Beklagten halbjährlich ausgezahlt.

Seit dem 01.07.2003 war die A. die Klägerin, aufgrund entsprechender Beleihungsverträge für bisherige Aufgaben des Amtes für Wohnung und Städtebauförderung im Bereich der Wohnungsbauförderung und damit auch für die hier streitgegenständliche Förderung zuständig.

Mit Schreiben vom 29.01.2004 wandte sich die Klägerin an den von den Beklagten beauftragten Verwalter des Mietshauses L..... A, Herrn Y, und bat darum, für die Wohnungen sämtliche Mieterwechsel bzw. Leerstände durch eine aktuelle Liste zu ergänzen. Der aktuelle Stand werde benötigt, um die Aufwendungszuschüsse für die vergangenen Förderzeiträume vertragsgemäß neu berechnen zu können. Nachdem keine Reaktion des Verwalters erfolgte, wurde er mit Schreiben der Klägerin vom 19.03.2004 erinnert und gebeten, u. a. die jeweiligen Mieternamen, Wohnungsnummern sowie die Ein- und Auszugsdaten aufzugeben. Nachdem auch dieses Schreiben ohne Antwort des Verwalters blieb, wandte sich die Klägerin mit Schreiben vom 19.05.2004 direkt an die Beklagten. Wegen Wohnungsleerstands und Fehlens von wohnwirtschaftlichen Genehmigungen bei Folgevermietungen werde eine Neuberechnung der gewährten Aufwendungszuschüsse erforderlich sein. Die Zahlung der Aufwendungszuschüsse zum Zahltermin 20.07.2004 werde vorerst eingestellt.

Mit Schreiben vom 25.05.2004 kündigte der Beklagte zu 2. an, dass sich wegen der Beantwortung bzw. des Nachweises eventuell fehlender wohnwirtschaftlicher Genehmigungen Herr Y als Verwalter mit der Klägerin in Verbindung setzen werde. Dieses geschah mit Schreiben des Verwalters Y.... vom 28.05.2004. Er sei erst ab 01.01.2000 Verwalter. Vorher seien die Wohnungen L.....A von der G....verwaltet worden. Diese habe ihm bestätigt, dass nach Abschluss der Mietverträge die Anzeigen über freie bezugsfertige Wohnungen bei dem Ortsamt .....eingereicht worden seien. Er selber habe als Verwalter die Anzeigepflicht bei Vermietungen bis heute stets eingehalten. Fehlende Unterlagen seien von der Klägerin beim Ortsamt ..... anzufordern.

Aufgrund eigener Prüfung ging die Klägerin beim Mietshaus L..... A von zeitweiligen Leerständen von mehr als sechs Monaten bei den Wohnungen Nr. 2, Nr. 5, Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 10 aus sowie von einer Vermietung der 60,62 qm großen geförderten Wohnung Nr. 2 von August 2001 bis April 2004 an eine Person, die lediglich berechtigt gewesen sei, eine geförderte Wohnung mit einer Wohnfläche von 50 qm anzumieten. Mit Schreiben der Klägerin vom 19.07.2004 an den Verwalter berechnete die Klägerin auf dieser Basis Überzahlungen von Aufwendungszuschüssen in Höhe von insgesamt 41.022,09 Euro, verrechnete diesen Betrag teilweise mit den am 20.07.2004 fälligen Halbjahresraten in Höhe von zusammen

13.228,01 Euro und forderten den verbleibenden Betrag von 27.794,08 Euro von den Beklagten zurück. Die Rückzahlungsbeträge seien zu verzinsen.

Mit Schreiben vom 19.11.2004 meldete sich der damals bevollmächtigte Rechtsanwalt der Beklagten. Die Angelegenheit müsse von ihm erst eingehend geprüft werden. Dazu seien noch Nachforschungen anzustellen. Es sei zu prüfen, inwieweit die von der Klägerin angeführten Leerstände mit den tatsächlichen Leerständen übereinstimmten. Um Zurückstellung des Vorgangs einstweilen bis zum 15.12.2004 werde gebeten. Nachdem bis dahin keine weitere Stellungnahme seitens der Beklagten erfolgte, erinnerte die Klägerin mit Schreiben vom 17.12.2004 hieran. Daraufhin reagierte der Bevollmächtigte der Beklagten mit Schreiben vom 29.12.2004. Die Hausverwaltung habe die erbetenen Unterlagen aufgrund personeller Engpässe noch nicht heraussuchen können. Er bat deswegen um Verlängerung der Stellungnahmefrist bis zum 25.01.2005. Im Übrigen schlug er vor, den Ausgang eines Musterprozesses gegen die Bremer Aufbau-Bank abzuwarten, der für die Frage der Verjährung bedeutsam sei. Darauf ließ sich die Klägerin ein.

Nachdem das Musterverfahren, auf das sich der Beklagtenvertreter bezogen hatte, rechtskräftig abgeschlossen war (VG Bremen, Urteil vom 31.08.2006 – 2 K 701/05; OVG Bremen, Beschluss vom 01.02.2007 – 1 A 449/06), meldete sich die Klägerin wiederum beim Hausverwalter Y... und bei dem damaligen Rechtsanwalt der Beklagten mit Schreiben vom 25.04.2007. Aus dem inzwischen abgeschlossenen gerichtlichen Verfahren ergebe sich, dass der Rückforderungsanspruch nicht verjährt sei. Die Zahlungsfrist sei abgelaufen und der Rückzahlungsbetrag fällig. Ferner werde darauf hingewiesen, dass der Rückzahlungsbetrag nach dem Förderungsvertrag für die Zeit der ungerechtfertigten Inanspruchnahme bis zur Rückzahlung grundsätzlich zu verzinsen sei.

Mit Schreiben des damaligen anwaltlichen Bevollmächtigten der Beklagten vom 19.06.2007 wurde daraufhin mitgeteilt, dass die Beklagten nicht in der Lage seien, behauptete Leerstände vor dem 01.01.2000 zu prüfen. Damals habe die Hausverwaltung gewechselt. Er sei nach wie vor bemüht, über die G... die Unterlagen beizuziehen, die den Zeitraum bis 31.12.1999 betreffen. Im Übrigen seien die von der Klägerin zu Grunde gelegten Leerstände für die Wohnungen Nr. 7 und Nr. 10 so nicht richtig, weil die dortigen Leerstände erst zu einem späteren Zeitpunkt als von der Klägerin angenommen vorgelägen hätten.

Mit Schreiben der Klägerin vom 22.07.2007 an den damaligen Bevollmächtigten der Beklagten teilte die Klägerin mit, dass sie den Vorgang bisher nur nach Aktenlage habe überprüfen können und forderte die Beklagten zur Vorlage von Nachweisen über Leerstandszeiten bis 31.12.1999 und für die Zeit danach zu den Wohnungen Nr. 7 und Nr. 10 auf.

Daran schloss sich ein weiterer Schriftwechsel an. Hinsichtlich der strittigen Leerstände bei den Wohnungen Nr. 7 und Nr. 10 ergab sich letztlich eine Klärung zugunsten der Beklagten, nachdem der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa mit Schreiben ohne Datum, bei der Klägerin nachrichtlich per Fax eingegangen am 13.05.2009, das Ende der dem jeweiligen Leerstand vorangegangenen Mietverhältnisse bei den Wohnungen Nr. 7 und Nr. 10 nach Überprüfung im Sinne der Beklagten bestätigte. Dieses veranlasste die Klägerin zu einer Neuberechnung der überzahlten Aufwendungszuschüsse mit dem Ergebnis, dass sie ihre Gesamtforderung auf 38.445,89 Euro reduzierte.

Diesen Betrag akzeptierten die Beklagten. Er war bereits durch die erfolgte Verrechnung am 20.07.2004 in Höhe von 13.228,01 Euro und durch zum Teil unter Vorbehalt erfolgte Teilzahlungen der Beklagten von 5.693,06 Euro am 15.12.2007, von 13.228,01 Euro am 07.03.2008 und von 6.296,81 Euro am 16.04.2008 getilgt worden.

Mit Schreiben der Klägerin vom 05.08.2009 an die Prozessbevollmächtigten der Beklagten wurden von ihr nach der nunmehr unstrittigen Gesamtforderung Zinsen in Höhe von 21.060,28 Euro geltend gemacht. Die Zinsberechnung wurde aufgeschlüsselt. Die Zinsen wurden für überzahlte Aufwendungszuschüsse bei den Wohnungen Nr. 2, Nr. 5, Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 10 des Mietshauses L.....A berechnet. Die Zinszeiträume betrafen je nach Wohnung unterschiedlich die Jahre von 1996 bis 2008.

Die geltend gemachte Zinsforderung wurde auch nach mehrfacher Erinnerung sowie Mahnung vom 05.10.2009 von den Beklagten nicht beglichen.

Mit Vereinbarung vom 21.12.2009 trat die Freie Hansestadt Bremen die Zinsforderung in Höhe von 21.060,26 Euro an die Klägerin ab.

Die Klägerin hat am 23.12.2009 Leistungsklage beim Verwaltungsgericht Bremen erhoben.

Gemäß Nr. 7 Abs. 2 des Förderungsvertrages sei der Betrag der zurückzuzahlenden Aufwendungszuschüsse für die Zeit der ungerechtfertigten Inanspruchnahme bis zur Rückzahlung zu verzinsen. Die vorprozessual geltend gemachte Zinsforderung sei wegen einer Rundungsdifferenz um 0,02 Euro reduziert worden. Der Zinsanspruch sei nicht verjährt. Die Entscheidung, Aufwendungszuschüsse aufgrund von Wohnungsleerständen zurückzufordern, könne erst getroffen werden, wenn die Klägerin den zugrunde liegenden Sachverhalt vollumfänglich ermittelt habe. Vorher könne der vermeintliche Anspruch nicht eingeklagt werden und die Verjährungsfrist nicht zu laufen beginnen. Um den Sachverhalt vollständig aufklären zu können,

sei die Klägerin auf die Mitwirkung der Förderungsnehmer angewiesen, da ihr die Vermietungssituation der geförderten Wohneinheiten nicht aus eigener Tätigkeit bekannt sei. Hier hätten die Beklagten nicht nur die zeitnahe Geltendmachung der Ansprüche verhindert, sondern auch gegen die im Förderungsvertrag vereinbarte Auskunftspflicht verstoßen. Die Klägerin habe versucht, die Vermietungssituation eigenständig aufzuklären, soweit ihr das möglich gewesen sei. Bei der seinerzeitigen Geltendmachung des Rückforderungsanspruchs im Schreiben vom 19.07.2004 habe die Klägerin keineswegs sicher sein können, den Sachverhalt richtig ermittelt zu haben. Die Verjährungsfrist habe daher nicht bereits mit dem Zugang des Schreibens vom 19.07.2004 zu laufen begonnen. Vielmehr hätten die Beklagten seinerzeit selber erklärt gehabt, den Sachverhalt in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht prüfen zu wollen. Selbst wenn die Verjährungsfrist bereits mit der Anforderung der vermeintlich überzahlten Zuschüsse mit dem Schreiben vom 19.07.2004 zu laufen begonnen hätte, wäre die Verjährung durch die vom damaligen Rechtsbeistand der Beklagten aufgenommenen Verhandlungen gemäß § 203 Satz 1 BGB gehemmt gewesen. Da die Zinsforderung vom Schicksal der Hauptforderung abhängig sei und beide Forderungen auf demselben Lebenssachverhalt beruhen würden, sei nicht nur die Verjährung der Hauptforderung, sondern auch die der Zinsforderung gehemmt gewesen. Auf den mit der Rückforderung entstehenden Zinsanspruch habe die Klägerin im Schreiben vom 19.07.2004 sogar ausdrücklich hingewiesen. Die Verhandlungen seien auch nach Abschluss des Gerichtsverfahrens, dessen Ausgang habe abgewartet werden sollen, von den Beklagten nicht beendet worden. Hierfür hätten sie die Ansprüche endgültig ablehnen und die Fortsetzung der Verhandlungen verweigern müssen. Beides sei nicht geschehen. Schließlich hätten die Beklagten den Sachverhalt selber nicht abschließend ermitteln können. Wenn sie nicht einmal selbst in der Lage gewesen seien, sich zu den Ansprüchen inhaltlich zu äußern, könne nicht davon ausgegangen werden, die Klägerin hätte die Ansprüche kennen und geltend machen müssen und daher seien sie bereits verjährt. Auch die vierjährige Verjährungsfrist, die im Zivilrecht nach § 197 BGB in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung bestanden habe, sei auf den eingeklagten öffentlich-rechtlichen Zinsanspruch nicht anwendbar. Der Zinsanspruch hätte nicht vorher eingeklagt werden können, da die Beklagten die von ihnen herbeigeführten Änderungen der Mietverhältnisse nicht offen gelegt hätten. Ein Schuldner könne sich nicht auf Verjährung berufen, wenn er eine Mitteilungspflicht nicht erfüllt und dadurch die Ursache dafür gesetzt habe, dass die Forderung verspätet geltend gemacht werde. Die Einrede verstoße dann gegen Treu und Glauben und stelle eine unzulässige Rechtsausübung dar. So liege es auch im vorliegenden Fall.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 21.060,26 Euro zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,  
die Klage abzuweisen.

Die Zinsansprüche seien längst verjährt, die Einrede der Verjährung werde ausdrücklich erhoben. Sämtliche von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche seien ihr schon vor dem Jahre 2004 bekannt gewesen, spätestens aber dann. Bei einem Fristbeginn im Jahre 2004 sei die Verjährung zum Ende des Jahres 2007 eingetreten. Eine zur Verjährungsunterbrechung bzw. Hemmung geeignete Maßnahme habe die Klägerin erst zum Jahreswechsel 2009 auf 2010 durch Klagerhebung ergriffen. Eine Hemmung im Sinne des § 203 BGB habe es niemals gegeben. Lediglich die reine Forderungshöhe etwaiger Ansprüche der Klägerin seien nachgerechnet worden. Bezüglich der Zinsansprüche habe es nie irgendwelche Verhandlungen gegeben. Einen gesetzlich geregelten Gleichklang zwischen Hauptforderung und Zinsen gebe es nicht. Schließlich verstoße auch die pauschale Verzinsung des Rückforderungsbetrages mit 8 % gegen zahlreiche elementare Rechtsgrundsätze. Aus AGB-rechtlichen Gesichtspunkten verstoße die Zinsklausel gegen die Verbote des § 309 Nr. 4 und Nr. 5 BGB. Der öffentlichen Hand wäre nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge ein Zinsschaden in Höhe von 8 % nicht entstanden. Auch aus öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten bestünden Zweifel an der verwendeten Zinsklausel.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Klägerin verwiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Die Klage ist zulässig, aber nur zum Teil begründet.

1.

Die Klägerin ist zur Geltendmachung überzahlter Aufwendungszuschüsse im Rahmen der Wohnungsbauförderung aktiv legitimiert. Zu ihren Befugnissen hat die Kammer im Urteil vom 20.07.2006 (2 K 1818/04) ausgeführt:

„Die .....-Bank GmbH ... ist eine Tochtergesellschaft der Bremer ..... Diese ist mit Beleihungsvertrag vom 30.06.2003 zwischen der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch d. Senator für Bau und Umwelt (SBU), jetzt Senator für Bau, Umwelt und Verkehr (SBUV), der auf der Grundlage des Gesetzes zur Übertragung von Aufgaben staatlicher Förderung auf juristische Personen des privaten Rechts vom 26.05.1998 (Brem.GBl. S. 134 und 171), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2000 (Brem.GBl. S. 399 - SaBremR 63 - i - 1 -) - Übertragungsgesetz - geschlossen worden ist, befugt, ab 01.07.2003 die Förderung der in Anlage Nr. 2 zu § 2 Abs. 1 des Über-

tragungsgesetzes bezeichneten Programme der Wohnungsbauförderung durchzuführen, insbesondere die Aufgaben im eigenen Namen und in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts wahrzunehmen.

...

In § 10 des Beleihungsvertrages ist die Verpflichtung der B... geregelt, mit der Erledigung der im Vertrag genannten Aufgaben die .....-Bank GmbH mit Wirkung zum 01.07.2003 nach Maßgabe eines gesondert abzuschließenden Vertrages im Wege der Unterbeleihung zu beauftragen. Dieser Unterbeleihungsvertrag ist ebenfalls am 30.06.2003 geschlossen und vom S... genehmigt worden. Danach hat die B... der - Bank GmbH mit Wirkung ab dem 01.07.2003 die Durchführung der im Beleihungsvertrag bestimmten Programme der Wohnungsbau- und Wohnraumförderung übertragen und der Beklagten die Befugnis verliehen, die Aufgaben im eigenen Namen und in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts wahrzunehmen.“

Das schließt auch die Befugnis ein, Ansprüche aus öffentlich-rechtlichen Verträgen über Wohnungsbauförderungen im eigenen Namen geltend zu machen. Um einen solchen Kontrakt handelte es sich auch bei dem hier einschlägigen Vertrag über die Förderung von Mietwohnungen mit Aufwendungszuschüssen (VG Bremen, Urteil vom 31.08.2006 – 2 K 701/05).

Ob es wegen des Beleihungsverhältnisses - und der damit möglicherweise verbundenen Prozessstandschaft der Klägerin mit der Folge, im übertragenen Aufgabenbereich im eigenen Namen Rechte der Freien Hansestadt Bremen klageweise geltend machen zu können - überhaupt noch einer Abtretung der Forderung seitens der Freien Hansestadt Bremen an die Klägerin bedurft hätte, kann dahinstehen. Die Abtretung bewirkte in jedem Fall das Recht der Klägerin, die hier streitgegenständlichen Vertragsansprüche gegen die Beklagten gerichtlich durchzusetzen (VG Bremen, Urteil vom 01.10.2009 – 2 K 3742/07).

## 2.

Soweit die Klägerin für die Zeit bis zum 31.12.1999 Zinsen beansprucht, sind diese verjährt.

Nach dem von der Beklagten vorgelegten Rechenwerk (Blatt 57 der Gerichtsakte) beliefen sich die Zinsen für bis zum 31.12.1999 überzahlte Aufwendungszuschüsse für die Mietwohnungen L.....A auf insgesamt 2.363,05 Euro.

Die Berechnung lässt Fehler nicht erkennen.

### 2.1

Die Verjährung richtet sich bei Ansprüchen aus öffentlich-rechtlichen Verträgen nach den Vorschriften des BGB (ständige Rechtsprechung des VG Bremen, zuletzt Urteil vom 01.10.2009 – 2 K 3742/07, bestätigt durch OVG Bremen, Beschluss vom 17.02.2011 – 1 A 373/09). Das ergibt sich für öffentlich-rechtliche Verträge, die wie der Vertrag vom 14.04./25.04.1994 dem



bremischen Landesrecht unterliegen, aus § 62 Satz 2 BremVwVfG. Danach gelten ergänzend zu den Regelungen des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes die Vorschriften des BGB entsprechend.

Es entspricht auch der völlig übereinstimmenden Auffassung in der Rechtsliteratur, dass hinsichtlich der Verjährung von Ansprüchen aus öffentlich-rechtlichen Verträgen die Verjährungsvorschriften des BGB Anwendung finden (Kopp/Ramsauer, Komm. z. VwVfG, 11. Aufl., zu § 62, RdNr. 23; Ziekow, Komm. z. VwVfG, zu § 62, RdNr. 11; Knack/Henneke, Komm. z. VwVfG, 9. Aufl., zu § 62, RdNr. 21; Bader/Ronellenfitsch, Komm. z. VwVfG, zu § 62, RdNr. 28; Stelkens/ADF./Sachs, Komm. z. VwVfG, 7. Aufl., zu § 62, RdNr. 32). Zwar bedeutet die entsprechende Anwendung der BGB-Vorschriften, dass für jeden Bereich geprüft werden muss, ob öffentlich-rechtliche Prinzipien oder Bindungen der Anwendung bürgerlich-rechtlicher Vorschriften entgegenstehen können. Für die Verjährung vertraglicher Ansprüche gibt es aber keine öffentlich-rechtlichen Grundsätze, die die Verjährungsvorschriften des BGB ausschließen würden.

Soweit das Bundesverwaltungsgericht für bestimmte öffentlich-rechtliche Erstattungsansprüche (BVerwG, Urteil vom 11.12.2008 – 3 C 37/07 in BVerwGE 132, 324) bzw. für Zinsen auf öffentlich-rechtliche Erstattungsforderungen (BVerwG, Teilurteil vom 21.10.2010 – 3 C 4/10 - juris) die Verjährungsvorschriften des BGB nicht bzw. nicht vollständig Anwendung finden lässt, kann die Kammer es offen lassen, ob sie sich dieser Auffassung anschließt. Denn die Rechtsprechung zum öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruch ist für den anhängigen Rechtsstreit nicht einschlägig. Der öffentlich-rechtliche Erstattungsanspruch entspricht weitgehend dem zivilrechtlichen Bereicherungsanspruch (Bader/Ronellenfitsch, a. a. O., zu § 62, RdNr. 35) und setzt wie dieser gerade das Fehlen eines wirksamen Vertrages als Grundlage von Leistungen voraus. Die angeführte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts befasst sich demzufolge auch nicht mit der Verjährung von Vertragsansprüchen. Vielmehr ist in beiden Entscheidungen ausgeführt, dass im Wege der Analogie zu entscheiden sei, nach welchen Regeln sich die Verjährung richte, wenn spezielle Vorschriften des einschlägigen Fachrechts fehlen. Mit § 62 Satz 2 BremVwVfG und den gleichlautenden Vorschriften des Bundesrechts und der Verwaltungsverfahrensgesetze der übrigen Länder liegen aber Vorschriften des einschlägigen Fachrechts vor, die die Frage beantworten, nach welchen Bestimmungen sich die Verjährung bei öffentlich-rechtlichen Verträgen richtet.

Im Übrigen ist der Vertrag ein Rechtsinstitut, das typisch für das Zivilrecht ist. Wenn Verwaltung und Bürger sich zu einem öffentlich-rechtlichen Vertrag entschließen, der für Leistungsgewährungen und Verpflichtungen im öffentlichen Recht untypisch ist, legt dieses nahe, hin-

sichtlich der Verjährung diejenigen Regelungen anzuwenden, die auch sonst für Verträge gelten.

## 2.2

Während für die Rückforderungsansprüche wegen überzahlter Aufwendungszuschüsse nach dem früherem Recht die Regelverjährungsfrist von dreißig Jahren nach § 195 BGB a. F. galt, nach dem ab dem 01.01.2002 geltenden Recht die dreijährigen Verjährungsfrist nach § 195 BGB n. F. gilt (VG Bremen, Urteil vom 31.08.2006 – 2 K 701/05), unterlagen Zinsansprüche nach früherem Recht einer kürzeren Verjährung als der Hauptanspruch. Für sie galt gemäß § 197 BGB a. F. eine vierjährige Verjährungsfrist, nunmehr verjähren nach § 195 BGB n. F. auch Zinsen in drei Jahren. Da die frühere Verjährungsfrist auch für Zinsen gleichwohl länger war, ist insoweit Art. 229 § 6 Abs. 4 EGBGB zu beachten. Ist die Verjährungsfrist nach neuem Recht kürzer, wurde bei schon bestehenden Forderungen die kürzere Frist gemäß Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB ab dem 01.01.2002 berechnet. Sie wäre dann prinzipiell am 31.12.2004 abgelaufen. Endete die längere Verjährungsfrist aber nach altem Recht schon eher, so blieb es nach Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 2 EGBGB bei der Anwendung des früheren Verjährungsrechts.

Das bedeutet für die hier geltend gemachten Ansprüche, dass Zinsen, die für die Jahre 1996 bis 1999 angefallen sind, spätestens am 31.12.2003 verjährt waren. Die Zinsen entstanden wie die vertraglich begründeten Rückforderungsansprüche, von denen sie abhängen, ab dem Zeitpunkt der jeweiligen vertragswidrigen Überzahlung (dazu ausführlich VG Bremen, Urteil vom 01.10.2009 – 2 K 3742/07). Die Kenntnis des Gläubigers von dem Bestehen des Anspruchs bzw. das Kennenmüssen war – anders als nach der jetzigen Regelung des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB – für das Anlaufen der Verjährungsfrist nicht erforderlich.

Da die Beklagten die Einrede der Verjährung gemäß § 214 Abs. 1 BGB erhoben hatten, kann die Klägerin die diesbezüglichen Zinsforderungen nicht mehr durchsetzen.

Die Klägerin kann sich gegenüber der Verjährungseinrede nicht auf den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung berufen. Zwar ist im öffentlichen Recht die Verjährungseinrede ausgeschlossen, wenn ihre Geltendmachung eine unzulässige Rechtsausübung darstellen würde. Dieses wird in der verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung angenommen, wenn die Partei, die die Verjährungseinrede erhebt, eine Mitteilungspflicht nicht erfüllt und dadurch die Ursache dafür gesetzt hatte, dass die Forderung von der Gegenseite erst verspätet geltend gemacht werden konnte (BVerwG, Urteil vom 15.05.1984 – 3 C 86.82 in BVerwGE 69, 227, 236; OVG Lüneburg, Beschluss vom 05.11.2003 – 8 LA 169/03 in NJW 2004, 2689; OVG Lüneburg, Beschluss vom 07.05.2007 – 4 LA 521/07 in NVwZ-RR 2007, 575).

So verhält es sich aber im Streitfall nicht. Das seinerzeit zuständige bremische Amt für Wohnung und Städtebauförderung, dessen Verhalten sich die Klägerin zurechnen lassen muss, hätte aufgrund von damaligen Informationen seitens der Beklagten Nachforschungen mit der sich daraus ergebenden Möglichkeit anstellen können, auch die von 1996 bis 1999 entstandenen Zinsforderungen noch bis Ablauf der jeweiligen Verjährungsfristen Ende 2000 bis Ende 2003 geltend zu machen. Die damaligen Wohnungsbehörden waren nämlich nicht ohne jegliche Kenntnis von den Leerständen bis Ende 1999. Zinsen hierfür sind angefallen für Rückforderungen im Hinblick auf Leerstände der Wohnungen Nr. 2 (ab November 1997), Nr. 5 (ab Oktober 1997), Nr. 8 (ab Dezember 1997) und Nr. 10 (von Dezember 1995 bis Juli 1997). Dem damaligen Amt für Wohnung und Städtebauförderung lag aber zu einem allerdings nichts mehr genau feststellbaren Zeitpunkt im Jahre 1999 ein Fax mit einer Leerstandsliste unter anderem für L.... A vor (Behördenakte Bl. 104), in der aufgeführt war, dass die Wohnung Nr. 2 ab 01.11.1997, die Wohnung Nr. 5 ab 01.10.1997 und die Wohnung Nr. 8 ab dem 01.02.1998 frei sei. Dieses wurde noch einmal mit Schreiben der ..... GmbH vom 04.01.2000, eingegangen beim Amt für Wohnung und Städtebauförderung am 06.01.2000 (Behördenakte Bl. 116), bestätigt. Aus den beim Ortsamt ....geführten Wohnungsakten ergibt sich, dass der Verwalter Y... mit Eingang am 07.08.2001 mitgeteilt hatte, dass die Wohnung Nr. 2 zum 01.08.2001 neu vermietet wurde, vorher aber nicht vermietet war (Wohnungsakte Nr. 2, Seiten 15-21), dem Ortsamt .... der Leerstand der Wohnung Nr. 5 vom 23.09.1997 bis 31.05.2000 jedenfalls am 20.07.2000 bekannt war (Wohnungsakte Nr. 5, Seite 7) und mit weiterem Schreiben des Verwalters Y... mit Eingang 28.06.2001 mitgeteilt wurde, dass die Wohnung Nr. 8 ab 01.07.2001 neu vermietet werde, vorher aber nicht vermietet gewesen sei (Wohnungsakte Nr. 8 Seiten 17 -21). Für die Wohnung Nr. 10 ging am 25.07.1997 eine Anzeige des damaligen Verwalters G..... ein, dass die Wohnung am 01.08.1997 neu vermietet werde, der bisherige Mieter am 31.07.1997 ausziehe (Wohnungsakte Nr. 10, Seite 3).

Dass die vorliegenden Informationen beim Amt für Wohnung und Städtebauförderung einerseits und bei den Ortsämtern andererseits in der Vergangenheit nicht immer zusammengeführt wurden, stellte ein Organisationsdefizit innerhalb der bremischen Wohnungsbehörden dar, das sich nunmehr die Klägerin zurechnen lassen muss. Hierzu hat die Kammer schon im Urteil vom 23.04.2009 (2 K 1900/06) ausgeführt:

„Die Ortsämter sind demnach als Außenstellen für das Amt für Wohnung und Städtebauförderung tätig geworden. Es muss sich die Kenntnisse über den Leerstand von geförderten Wohnungen und so auch der Wohnung Nr. 2 des Beklagten in der L. ...straße 79 D zurechnen lassen. Dort wurden offenbar auch die betreffenden Wohnungsakten geführt. Rechtlich kommt es demnach nicht darauf an, wann die förderungserheblichen Kenntnisse Eingang in die etwa bei der Förderungsstelle gesondert geführten Förderakten gefunden haben. Es war Sache des Amtes für Wohnung und

Städtebauförderung, die Weitergabe von förderungsrechtlich relevanten Fakten sicherzustellen.

Dem steht der Wortlaut des Fördervertrages vom ... nicht zwingend entgegen. Er unterscheidet zwischen Verpflichtungen des Förderungsempfängers gegenüber der Wohnungsbehörde und Verpflichtungen gegenüber der Förderungsstelle. Gegenüber der Wohnungsbehörde, das war zu dem maßgeblichen Zeitpunkt auch das Ortsamt ....als Außenstelle, ist der Beklagte seinen Verpflichtungen nachgekommen, wie sich aus den in diesem Zusammenhang genannten Dokumenten in der Förderakte ergibt. Was die Förderungsstelle anbelangt, ist nach dem Vertragswortlaut diese zur Auszahlung der Aufwendungszuschüsse lediglich verpflichtet, wenn der Zuschussempfänger seinen schriftlichen Anzeigeverpflichtungen und Nachweispflichten nachgekommen ist. Dies setzt ein praktikables Informationsübermittlungssystem zwischen den Ortsämtern und der Förderungsstelle voraus. Nach dem sich aus der vorliegenden Förderakte ergebenden Ablauf seit Beginn der Förderung des Objekts des Beklagten ist die direkte Weitergabe von Förderdokumenten vom Ortsamt .... an die Förderungsstelle anfangs jedenfalls regelmäßig erfolgt und zum Teil durchschriftlich verfügt worden. Dies entspricht den Erkenntnissen des Gerichts aus dem bereits entschiedenen Rückforderungsverfahren wegen Aufwendungszuschüssen. Wenn es in der jüngeren Zeit zu einer amtsinternen Störung bei der Weitergabe von förderungsrelevanten Fakten gekommen sein sollte, kann das nach Auffassung des Gerichts nicht zu Lasten des Förderungsempfängers gehen.“

Daran ist festzuhalten.

Zutreffend ist allerdings, dass die seinerzeit vorliegenden Informationen allein nicht ausreichen, um die überzahlten Aufwendungszuschüsse und Zinsen für die Zeit bis Ende 1999 insgesamt berechnen zu können. Denn die Angaben über die damaligen Leerstände waren nicht vollständig und teilweise unrichtig. Wie sich bei den späteren Überprüfungen durch die Klägerin ergab, stand die Wohnung Nr. 8 nicht erst seit 01.02.1998, sondern schon seit Dezember 1997 leer und die Wohnung Nr. 10 war nicht bis zum Juli 1997 vermietet, sondern stand zum Zeitpunkt der damaligen Neuvermietung ab August 1997 schon seit Dezember 1995 leer. Angesichts dieser Diskrepanzen wäre es seinerzeit für das Amt für Wohnung und Städtebauförderung erforderlich gewesen, die Mietverhältnisse und Leerstände hinsichtlich aller geförderten Wohnungen des Mietshauses L.....A näher aufzuklären und die Angaben der Hausverwaltung zu überprüfen, so wie dieses später durch die Klägerin nach Begründung ihrer Zuständigkeit akribisch erfolgte.

Da es aber – wie schon ausgeführt - anders als nach derzeitigem Recht (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB n. F. ) nach altem Recht (§ 197 BGB a. F. ) für die Verjährung nicht auf die Kenntnis oder das Kennenmüssen des Gläubigers ankam, schließen die zumindest teilweise richtigen Leerstandsinformationen der damaligen Hausverwaltung das Berufen der Klägerin auf unzulässige Rechtsausübung gegen die Verjährungseinrede der Beklagten aus. Denn die Situation war nicht so, dass die damals zuständige Wohnungsbehörde mangels vollständig fehlender Informationen seitens der Beklagten gar keine Möglichkeit gehabt hätte, die Höhe der über-

zahlten Aufwendungszuschüsse und der Zinsen zu ermitteln. Nur dann könnte hier aber die Einrede der Verjährung durch die Beklagten als unzulässige Rechtsausübung angesehen werden. Hätte sich das Amt für Wohnung und Städtebauförderung die gleiche Mühe bei der Prüfung der Wohnungsverhältnisse L..... A gemacht wie später die Klägerin, hätte der Verjährungseintritt damals verhindert werden können. Vor diesem Hintergrund kann das Berufen der Beklagten auf Verjährung im Hinblick auf die Zinsforderungen bis 1999 nicht als unzulässige Rechtsausübung angesehen werden.

### 3.

Die Klage ist begründet, soweit die Klägerin Zinsen für Zeiträume ab dem Jahr 2000 einklagt. Die Höhe der für diesen Zeitraum von der Klägerin berechneten Zinsen ist korrekt. Insoweit wird auf das vorgelegte Rechenwerk der Klägerin (Anlage 1 zum Klageschriftsatz, Blatt 6, 7 Gerichtsakte) Bezug genommen. Gegen die Berechnung haben die Beklagten auch keine Einwände erhoben. Die Klägerin hat demzufolge einen durchsetzbaren Zinsanspruch von 18.697,21 Euro (geltend gemacht 21.060,26 Euro abzüglich verjährter Zinsen von 2.363,05 Euro).

#### 3.1

Die Kammer hat keine Bedenken gegen die Wirksamkeit der Zinsregelungen im Förderungsvertrag vom 14.04./25.04.1994.

Die Höhe der Zinsen - 3 % über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch 8 % - ist weder ungewöhnlich noch verstößt sie gegen gesetzliche Regelungen. Das zeigt schon ein Vergleich mit der Regelung der Verzugszinsen in § 288 BGB auf. Der Verzugszinssatz beträgt nach § 288 Abs. 1 Satz 2 BGB 5 % über dem Basiszinssatz, bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher nicht beteiligt ist, nach § 288 Abs. 2 BGB sogar 8 % über dem Basiszinssatz. Auf die Frage, in welcher Höhe der Klägerin ein tatsächlicher Zinschaden entstanden sein könnte, kommt es bei einer vertraglich zulässig vereinbarten Zinshöhe nicht an.

Soweit die Beklagten sich auf die Klauselverbote des § 309 Nr. 4 und Nr. 5 BGB berufen, führt dieses nicht weiter. Da die BGB-Vorschriften nach § 62 Satz 2 BremVwVfG nur entsprechend Anwendung finden, ist schon fraglich, ob und inwieweit die AGB-Regelungen im BGB überhaupt für öffentlich-rechtliche Verträge gelten können (vgl. dazu Bader/Ronellenfitsch, a. a. O., zu § 62, Rdnrn 23 – 27; Stelkens/ADF./Sachs, a. a. O., zu § 62, Rdnrn. 58 – 59; Zieckow, a. a. O., zu § 62, RdNr. 12; Knack/Henneke, a. a. O., zu § 62, RdNr. 29).

Die Klauselverbote des § 309 Nr. 4 und Nr. 5 BGB wirken sich auf die Zinsvereinbarung in dem öffentlich-rechtlichen Förderungsvertrag jedenfalls nicht aus.

Nach § 309 Nr. 4 BGB ist eine Bestimmung unwirksam, durch die der Verwender von der gesetzlichen Obliegenheit freigestellt wird, den anderen Vertragsteil zu mahnen oder ihm eine Frist für die Leistung oder Nacherfüllung zu setzen. Eine solche Freistellung sieht der Förderungsvertrag hinsichtlich der Zinsen aber gar nicht vor. Die Klägerin hatte auch die Zinszahlung angemahnt.

§ 309 Nr. 5 BGB betrifft die Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen. Um solche Ansprüche geht es hier überhaupt nicht. Die Vertragsregelungen über die Verpflichtung zur Vermietung an Personen mit Wohnungsberechtigungsschein und über die Rückzahlung von Aufwendungszuschüssen bei Leerständen von mehr als sechs Monaten sollten sicherstellen, dass die für die Subventionierung eingesetzten öffentlichen Gelder ihren Zweck erfüllen, nämlich auch wirtschaftlich schwächere Personengruppen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Rückzahlung von Aufwendungszuschüssen und deren Verzinsung sind vertragliche Instrumente, die einen wirtschaftlichen Druck gegenüber dem Subventionsempfänger entfalten. Sie sollen ihn zusätzlich veranlassen, sich vertragskonform zu verhalten und den Förderungszweck zu erfüllen. Dabei handelt es sich aber nicht um pauschalierten Schadensersatz im Sinne des § 309 Nr. 5 BGB.

Schließlich werden BGB-Vorschriften zur Beurteilung der Wirksamkeit vertraglich vereinbarter Verpflichtungen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag dann nicht herangezogen werden können, wenn es sich bei diesen Vertragsregelungen um Bestimmungen handelt, die wirksam auch durch Verwaltungsakt hätten getroffen werden können. Das folgt schon aus § 54 Satz 2 BremVwVfG. Danach kann die Behörde, anstatt einen Verwaltungsakt zu erlassen, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit demjenigen schließen, an den sie sonst den Verwaltungsakt richten würde. Dementsprechend bestimmt § 59 Abs. 2 Nr. 1 BremVwVfG, dass ein Vertrag im Sinne des § 54 Satz 2 BremVwVfG nichtig ist, wenn ein Verwaltungsakt mit entsprechendem Inhalt nichtig wäre. Da nach § 62 Satz 2 BremVwVfG die BGB-Vorschriften nur ergänzend gelten, ist für ihre Anwendung nach dem Rechtsgedanken des § 54 Satz 2 BremVwVfG im Hinblick auf bestimmte Vertragsregelungen kein Raum, wenn diese auch durch Bewilligungsbescheid hätten erfolgen können. Das ist aber hier der Fall. Regelungen, die für überzahlte Fördermittel Zinsen in Höhe von 3 % über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch 8 % vorsahen, waren schon seit Jahrzehnten in Bewilligungsbescheiden bremischer Behörden zur Wohnungsbauförderung enthalten. Sie waren wirksam (VG Bremen, Urteil vom 10.01.1992 – 2 (4) A 184/87, bestätigt durch OVG

Bremen, Urteil vom 22.09.1992 – 1 BA 10/92 – juris - und BVerwG, Beschluss vom 13.08.1993 – 8 B 77.93).

Soweit sich die Beklagten auf BGB-Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung beziehen, sind diese schon deswegen nicht einschlägig, weil die Zinsforderungen der Klägerin auf einem wirksamen Vertrag und damit auf einem Rechtsgrund beruhen.

### 3.2

Die Verjährung der ab 2000 bestehenden Zinsforderungen richtet sich nach neuem Recht. Ansprüche auf Zinsen, die nach altem Recht im Jahre 2000 entstanden waren, wären nach §§ 197, 201 BGB a. F. am 31.12.2004 verjährt. Nach neuem Recht verjährten Zinsforderungen aus dem Jahr 2000 gemäß Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB i. V. m. § 195 BGB n. F. ebenfalls am 31.12.2004. Da die Verjährungsfrist nach altem Recht nicht früher ablief als nach neuem Recht, war Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 2 EGBGB nicht anzuwenden. Für alle später entstandenen Zinsansprüche gilt folgerichtig auch das neue Recht.

Nach neuem Recht beginnt die regelmäßige Verjährungsfrist aber gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB n. F. erst mit dem Schluss des Jahres, in dem der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Tatsachen Kenntnis erlangte oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Dabei setzt eine Kenntnis der Zinsansprüche die Kenntnis der Hauptforderung voraus. Lag keine ausreichende Kenntnis der die Hauptforderung begründenden Umstände vor, konnte es auch keine Kenntnis der Zinsforderung geben, weil diese von dem Bestehen der Hauptforderung abhängt.

Hier lag bei der Klägerin eine vollständige Kenntnis im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB erst im Mai 2009 vor, als der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa das Bestehen eines Mietverhältnisses für die Wohnung Nr. 7 bis Dezember 2002 und für die Wohnung Nr. 10 bis März 2003 bestätigte. Die vorher von der Klägerin selber vorgenommenen Ermittlungen über Vermietungen und Wohnungsleerstände konnten sich – soweit keine näheren Informationen seitens der Beklagten vorlagen – letztlich nur an den An- und Abmeldungen der Mieter bei der Meldebehörde orientieren. Es ist aber im Ergebnis für die Feststellung von Leerständen dann nicht von den meldebehördlichen Eintragungen auszugehen, wenn Mietverhältnisse mit Sozialmieter abweichend von ihren Ummeldungen tatsächlich bereits früher begonnen oder später geendet hatten. So hat es zutreffend auch der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa gesehen, der mit seiner Bestätigung vom Mai 2009 hinsichtlich der bis dahin noch ungeklärten Dauer von Mietverhältnissen der Wohnungen Nr. 7 und Nr. 10 nicht auf die Daten der Ab- oder Ummeldungen abgestellt hatte, sondern auf die tatsächliche Dauer der Mietverhältnisse.

Die tatsächlichen Verhältnisse hinsichtlich der Vermietungen und der Leerstände konnte aber die Klägerin anhand der von ihr ermittelten An- und Abmeldungen der Wohnungsmieter nicht zuverlässig kennen, sondern nur die Beklagten und deren Verwalter. Wenn die Beklagten seit November 2004 gegenüber der Klägerin erklären ließen, dass sie selber erst Nachforschungen anstellen müssten und von ihnen zu überprüfen sei, inwieweit die von der Klägerin angenommenen Leerstände mit den tatsächlichen Leerständen übereinstimmten, konnte für die Klägerin bis zum Abschluss dieser Prüfung keine Klarheit hinsichtlich überzahlter Aufwendungszuschüsse eintreten. Mit dem Schreiben des damaligen Bevollmächtigten der Beklagten vom 19.06.2007 war keine abschließende Erklärung zu den tatsächlichen Mietverhältnissen L.... A verbunden, vielmehr baten die Beklagten auch hinsichtlich der Wohnungen Nr. 7 und Nr. 10 um Überprüfung und Mitteilung, welche weiteren Unterlagen vorzulegen seien. Später teilte der damalige Bevollmächtigte der Beklagten Schwierigkeiten bei der Beschaffung der Belege mit (Schreiben vom 04.07.2007) bzw. reichte Mieterlisten für die Wirtschaftsjahre 2000 bis 2004 vor mit der Mitteilung, dass leider keine weiteren Unterlagen vorlägen (Schreiben vom 18.09.2007). Die derzeitigen Prozessbevollmächtigten wandten sich mit Schreiben vom 28.11.2007 gegen die Höhe der geltend gemachten Rückforderung, wobei sie sich auf ein Schreiben des Verwalters Y... vom 14.11.2007 bezüglich der Wohnungen Nr. 7 und Nr. 10 bezogen. Weitere Unterlagen wurden mit Schreiben der Prozessbevollmächtigten vom 10.12.2007 vorgelegt. Letztlich konnte eine abschließende Klärung erst nach der Bestätigung des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa im Mai 2009 erfolgen.

Bei der unübersichtlichen Gesamtsituation war nicht davon auszugehen, dass die Beklagten das ursprüngliche Rechenwerk der Klägerin vom 19.04.2004 - soweit sie nicht ohnehin im Laufe der Zeit ausdrücklich Einwendungen hinsichtlich bestimmter Wohnungen erhoben hatten – im Übrigen anerkannte. Angesichts des Umstandes, dass auch die Beklagten alles überprüfen wollten, musste die Klägerin damit rechnen, dass ihre Annahmen zu Leerständen und zu der zeitweisen Reduzierung der förderfähigen Wohnfläche bei der Wohnung Nr. 2 durch tatsächliche Umstände widerlegt werden würden. Insofern hatte sie das Ergebnis der eigenen Recherchen der Beklagten abgewartet.

Teilzahlungen der Beklagten am 15.12.2007, am 07.03.2008 und am 16.04.2008 bewirkten klägerseitig keine vollständige Kenntnis aller relevanten Umstände, da die Zahlungen zum Teil unter Vorbehalt erfolgten und noch nicht sämtliche Wohnungsverhältnisse geklärt waren.

Zinsen konnten im Ergebnis erst dann zuverlässig berechnet werden, wenn der Klägerin die Höhe der überzahlten Aufwendungszuschüsse definitiv bekannt war. Zu den einen Zinsan-



spruch begründenden Umständen im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB gehört zwingend die Kenntnis der Hauptforderung

Würde davon auszugehen sein, dass - mit Ausnahme der erst 2009 definitiv feststehenden Leerstände der Wohnung Nr. 7 vom Januar 2003 bis April 2004 und der Wohnung Nr. 10 vom April 2003 bis April 2004 - die restlichen Zeiträume der überzahlten Aufwendungszuschüsse schon im Laufe des Jahres 2007 als der Klägerin hinreichend bekannt anzusehen waren, würde die Verjährung insoweit auch nicht eingetreten sein, weil diesbezüglich der Fristablauf nach §§ 195, 199 Abs. 1 BGB erst am 01.01.2011 eingetreten wäre. Die Klageerhebung erfolgte aber schon am 23.12.2009 und bewirkte gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB die Hemmung der Verjährung.

Die Verjährungsfristen für Zinsen ab 2006 waren zum Zeitpunkt der Klageerhebung ohnehin noch nicht abgelaufen.

### 3.3

Eine grob fahrlässige Unkenntnis der Gläubigerin im Sinne des § 195 Abs. 1 Nr. 2 BGB lag hier nicht vor. Unabhängig von der Frage, ob die seinerzeitige Wohnungsbehörde oder die Klägerin im Ergebnis schon eher die Höhe der überzahlten Aufwendungszuschüsse und der Zinsen hätten ermitteln können (siehe dazu vorstehend 2.2. der Gründe), scheidet eine grobe Fahrlässigkeit hier aus. Denn grob fahrlässige Unkenntnis liegt nur dann vor, wenn ein Gläubiger die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlich grobem Maße verletzt hatte. Das wäre dann zu bejahen, wenn sich der Gläubiger Kenntnisse in zumutbarer Weise ohne nennenswerte Mühe hätte beschaffen können, bei einer Behörde etwa durch Beiziehung ihrer zugänglicher Akten (Palandt, Komm. z. BGB, 70. Aufl., zu § 199, Rdnrn. 39, 40 m. w. N.).

So lag es hier aber nicht. Die vollständige Aufklärung der Wohnungsverhältnisse ließ sich hier im Ergebnis nur durch Mitwirkung der Beklagten bzw. ihrer Verwalter erreichen. Gerade weil es nicht auf die meldebehördlichen Eintragungen ausschlaggebend ankommt, sondern auf die tatsächlichen Mietverhältnisse, mussten die Beklagten Informationen liefern, da nur ihre Verwalter unmittelbare Kenntnis von der jeweiligen Wohnungssituation hatten.

Schließlich durften die Wohnungsbehörden bzw. später die Klägerin an sich auch darauf vertrauen, dass die Beklagten ihren vertraglichen Anzeige- und Mitteilungspflichten ordnungsgemäß nachkommen würden (VG Bremen, Urteil vom 01.10.2009 – 2 K 3742/07). Dazu zählten nach Nr. 2 des Förderungsvertrages vom 14.04./25.04.1994 die schriftliche Anzeige des ordnungsgemäßen Bezuges und die Vorlage einer Mieterliste, nach Nr. 3 des Vertrages Mitteilungen, an wen die Wohnungen vermietet worden sind, wann ein Mietverhältnis endet und

eine Wohnung frei wird, die Übersendung von Bescheinigungen über die Wohnberechtigung der einzelnen Mieter und die Mitteilung jeden Mieterwechsels. Soweit die früher fehlende hinreichende Kenntnis darauf beruhte, dass die Beklagten diese vertraglich geschuldeten Informationen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig übermittelt hatten, kann eine grob fahrlässige Unkenntnis der früheren Wohnungsbehörde und später der Klägerin nicht angenommen werden. So liegt es hier.

Hinzu kommt noch, dass die Klägerin auf ausdrücklichen Vorschlag der Beklagtenseite mit Schreiben vom 29.12.2004 den Ausgang eines Musterprozesses auch hinsichtlich Verjährungsfragen abgewartet hatte. Bis dahin hatten die Beklagten Gelegenheit, ihrerseits weitere Recherchen vorzunehmen und Nachweise einzureichen. Wenn erst nach dem Abschluss jenes Musterprozesses im Jahre 2007 und dem danach folgenden weiteren Vortrag der Beklagten der vollständige Überblick über die Wohnungsverhältnisse L.... A von der Klägerin erreicht werden konnte, ist allein schon deswegen eine grob fahrlässige Unkenntnis der Klägerin auszuschließen.

4.

Der Streit der Parteien darüber, ob eine Hemmung der Verjährung hinsichtlich der Zinsen gemäß § 203 BGB durch den 2004 einsetzenden Schriftwechsel über die Hauptforderung eingetreten war, ist irrelevant.

Da nach den vorstehenden Ausführungen die Verjährungsfrist für die Zinsen ab 2000 mangels hinreichender Kenntnis der Klägerin vor 2007 gar nicht angelaufen war, kam eine Hemmung zuvor nicht in Betracht. Denn eine Hemmung setzt regelmäßig voraus, dass die Verjährungsfrist bereits zu laufen begonnen hat, was hier jedenfalls vor 2007 nicht der Fall war.

5.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt für die Klägerin aus § 167 Abs. 1 VwGO i. V. m. § 709 Sätze 1, 2 ZPO, für die Beklagten aus § 167 Abs. 1 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11, 711, 709 Satz 2 ZPO.

Die Berufung ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen gemäß § 124 a Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 124 Abs. 2 Nr. 3 oder Nr. 4 VwGO nicht vorliegen.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann Zulassung der Berufung beantragt werden. Der Antrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils zu stellen und muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Der Antrag ist beim

Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen,  
(Tag-/Nachtbrieffkasten Justizzentrum Am Wall im Eingangsbereich)

einzureichen. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen, einzureichen.

Der Antrag muss von einem Rechtsanwalt oder einem sonst nach § 67 Abs. 4 VwGO zur Vertretung berechtigten Bevollmächtigten gestellt werden.

gez. Kramer

gez. Feldhusen

gez. Twietmeyer

## **Beschluss**

**Der Streitwert wird zum Zwecke der Kostenberechnung gemäß § 52 Abs. 3 GKG auf 21.060,26 Euro festgesetzt.**

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen, statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 Euro übersteigt oder das Verwaltungsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem

Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen,  
(Tag-/Nachtbrieffkasten Justizzentrum Am Wall im Eingangsbereich)

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

Bremen, 25.03.2011

Das Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 2. Kammer -:

gez. Kramer

gez. Feldhusen

gez. Twietmeyer