

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 242 Be, 607

Zu den Sorgfaltspflichten der Bundesrepublik Deutschland
gegenüber dem Vermieter bei der Ausübung des mit einem
Darlehensvertrag verbundenen Wohnungsbesetzungsrechts.

BGH, Urt. v. 10. März 1983 - III ZR 169/81 - OLG Karlsruhe
LG Karlsruhe

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 169/81

URTEIL

Verkündet am: 10. März 1983
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch die Oberfinanzdirektion F (),

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

1. Thea L ,

2. Rosel P ,

beide F -straße , K ,
vertreten durch Max P , E -H -Straße ,
K 41,

Klägerinnen und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

36

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. März 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Tidow, Boujong, Dr. Halstenberg und Dr. Werp

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 17. September 1981 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die beklagte Bundesrepublik gewährte den Klägerinnen gemäß Vertrag vom 11. Oktober 1958 ein zinsgünstiges Darlehen von 190.000 DM für ein in K[REDACTED] zu errichtendes Mehrfamilienhaus. Zweck des Geschäftes war es, Wohnraum für Bundesbedienstete zu schaffen. Im Vertrag wurde vereinbart:

"§ 3 Wohnungsbesetzungsrecht

- (1) Der Bauherr verpflichtet sich, jede mit dem Bundesdarlehen geförderte Wohnung bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens, mindestens jedoch für die Dauer von 20 Jahren von dem Fertigstellungstermin an nur an vom Bund als Mieter benannte Personen zu vermieten

...



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- (7) Der Bauherr verpflichtet sich, mit den eingewiesenen Bundesbediensteten Miet- oder Nutzungsverträge nach dem vom Bund vorgesehenen Vordruck abzuschließen.

...

§ 4

- (1b) Da das Bauvorhaben nach den Bestimmungen über den steuerbegünstigten Wohnungsbau durchgeführt wird, soll die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung festgelegte Miete der vom Bauherrn errichteten Wohnungen nicht höher, aber auch nicht niedriger sein, als es die Aufwendungen für die Verzinsung des Kapitals sowie für Abschreibung, Betrieb, Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis erfordern.

..."

Mit Bescheid vom 26. September 1977 wies die Standortverwaltung K. dem Hauptgefreiten K. eine 3-Zimmerwohnung im Anwesen der Klägerinnen zu. Das Bundesvermögensamt K. stellte die Wohnung in Ausübung des Wohnungsbesetzungsrechts dem K. zur Verfügung und teilte dies dem Vertreter der Klägerinnen mit Schreiben vom 30. September 1977 mit. K. schloß mit den Klägerinnen einen mündlichen Mietvertrag, nach dem monatlich eine Grundmiete von 313,20 DM und Nebenkostenvorauszahlungen von 89,05 DM zu leisten waren.

Bei dem für K. zuständigen Wehrgebührenamt IV in W. lagen im September 1977 18 Pfändungen über insgesamt 14.613,87 DM zuzüglich Zinsen und eine Gehaltsabtretung über 15.600 DM vor. Der Soldat erhielt demgemäß nur noch 549,46 DM ausbezahlt. Dem Bundesvermögensamt K. war dies ebenso unbekannt wie der Umstand, daß K. zuvor in W. Mietschulden in Höhe von 2.434,75 DM hinterlassen hatte, die aus einem Mietvertrag über eine Bundesdarlehenswohnung herrührten.

K. bezahlte in der Folge die Miete für die Zeit vom Oktober 1977 bis März 1978 nicht. Auf ein Mahnschreiben vom 11. April 1978 beglich K. die bis einschließlich März 1978 aufgelaufenen Mietrückstände, blieb aber ab April wiederum die Miete schuldig. Nach fristloser Kündigung durch die Klägerinnen räumte er zum 1. September 1978 die Wohnung, die erst ab 1. März 1979 wieder neu vermietet wurde.

Die Klägerinnen haben die beklagte Bundesrepublik Deutschland auf Schadensersatz wegen positiver Vertragsverletzung durch Zuweisung des K. in Anspruch genommen. Sie haben - neben Kosten der Rechtsverfolgung gegen K. und einer weiteren Position - im wesentlichen den Ersatz der Mietrückstände für die Zeit vom 1. April bis 31. August 1978, des Mietausfalls für die Zeit vom 1. September 1978 bis 28. Februar 1979 und der Renovierungskosten für die von K. übermäßig abgenutzte Wohnung begehrt.

Das Landgericht hat der Klage überwiegend stattgegeben. Die Berufung der Beklagten hatte nur teilweise Erfolg. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerinnen beantragen, verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

1. Das Berufungsgericht bejaht eine Schadensersatzpflicht der Beklagten aus positiver Vertragsverletzung. Dazu führt das Berufungsgericht im wesentlichen aus: Wer der Bundes-

republik ein Wohnungsbelegungsrecht einräume und sich damit des Rechts begeben, nach eigener Wahl Mietverträge abzuschließen, dürfe darauf vertrauen, daß das Wohnungsbesetzungsrecht nicht blindlings ohne Ansehen des jeweiligen Bewerbers ausgeübt werde. Welche Maßnahmen von der Beklagten im einzelnen zu treffen gewesen seien, könne offenbleiben. Jedenfalls habe gewährleistet sein müssen, daß nicht Bundesbedienstete zugewiesen würden, von denen wegen ihrer zerrütteten Vermögensverhältnisse mit hoher Wahrscheinlichkeit habe erwartet werden müssen, daß sie ihren Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht würden nachkommen können. Die Dienststelle der Beklagten, die das Wohnungsbelegungsrecht ausübe, kenne indes die persönlichen Verhältnisse und die Vermögensverhältnisse der Bewerber nicht. Es fehle an einer Absprache der beteiligten Stellen, wie hier vorzugehen sei. Darin liege ein Organisationsmangel, der im Streitfall dazu geführt habe, daß die aus dem Vertrag abzuleitende Schutzpflicht des Bundes verletzt worden sei, ohne besonderen Hinweis keinen in völlig zerrütteten wirtschaftlichen Verhältnissen befindlichen Bundesbediensteten einzuweisen.

2. Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Zutreffend ist zunächst der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß sich Abschluß und Durchführung des streitigen Darlehensvertrages nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts richten (Senatsurteil vom 9. Mai 1979 - III ZR 54/78 = WM 1979, 866, 868 m.w.Nachw.). Nach diesen Vorschriften ist daher auch zu prüfen, ob einer Vertragspartei - hier der Bundesrepublik als Inhaberin des Wohnungsbelegungsrechts - Schutzpflichten gegenüber ihrem Vertragspartner obliegen, deren Verletzung

Schadensersatzansprüche aus positiver Vertragsverletzung auslösen kann. Diese Frage ist mit dem Berufungsgericht zu bejahen.

Nach den Regeln des allgemeinen Schuldrechts hat jede Partei ihre Rechte schonend auszuüben. Sie hat sich bei der Abwicklung des Schuldverhältnisses so zu verhalten, daß Person, Eigentum und sonstige Rechtsgüter - auch das Vermögen - des anderen Teils nicht verletzt werden (sog. Schutzpflicht, vgl. hierzu Palandt/Heinrichs 42. Aufl. § 242 Anm. 4 B b; BGH Urteil vom 22. März 1979 - VII ZR 133/78 = NJW 1979, 1651, 1652 = WM 1979, 726, 727). Das Bedürfnis nach derartigen Schutzpflichten besteht bei einem Dauerschuldverhältnis wie dem streitigen Darlehensvertrag vor allem dann, wenn die Beteiligten im Rahmen des Vertrages dem anderen Teil eine gesteigerte Einwirkung auf ihre Belange gestatten und daher in einem höheren Maße als sonst auf Wahrung und Schutz ihrer Rechtsgüter durch den anderen Teil vertrauen bzw. zu vertrauen gezwungen sind (MünchKomm/Roth § 242 Rdn. 181). Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

b) Die Klägerinnen haben sich im Darlehensvertrag für eine bestimmte Zeit des Rechts begeben, ihre Wohnungen an Mieter ihrer Wahl zu vermieten. Sie sind nach dem Darlehensvertrag gehalten, Mietverträge nur mit den von der Beklagten zugewiesenen Mietern abzuschließen. Einfluß auf die Auswahl der Mieter haben sie grundsätzlich nicht. Ein Recht der Darlehensnehmer, den Abschluß eines Mietvertrages mit einem von der Beklagten benannten Mietbewerber abzulehnen, ist jedenfalls dem Wortlaut des Darlehensvertrages nicht zu entnehmen. Bei Verletzung ihres Wohnungsbelegungsrechts kann die Beklagte die Darlehensnehmer auf Schadensersatz in Anspruch nehmen; die Rechtsprechung bejaht derartige Ansprüche in ständiger Praxis

(vgl. BGH Urteil vom 26. September 1962 - VIII ZR 134/61 = WM 1962, 1223, 1224 f. und vom 30. Oktober 1967 - VIII ZR 71/65 = WM 1968, 38, 39; weitere Nachweise aus der Rechtsprechung bei Fischer/Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, II. WoBauG § 87 a Anm. 6 S. 21).

c) Andererseits war es den Klägerinnen verwehrt, über die wirtschaftlichen Verhältnisse eines ihnen zugewiesenen Soldaten bei der Bundeswehr Auskünfte einzuholen. Nach dem (im Revisionsverfahren vorgelegten) Erlaß des Bundesministers für Verteidigung über Auskünfte an Gläubiger von Bundeswehrangehörigen (in der Fassung vom 26. August 1980 - VMB1. S. 475 - in der Sache ebenso die durch diesen Erlaß aufgehobenen Erlasse vom 26. November 1959 - VMB1. S. 785 und vom 9. August 1957 - VMB1. S. 489) dürfen Privatpersonen keine Auskünfte über Bundeswehrangehörige erteilt werden, Gläubigern auch nicht über die Höhe der Bezüge und das Vorliegen von Gehaltspfändungen oder -abtretungen. Unter diesen Umständen erwuchs der Beklagten aus dem mit dem Darlehensvertrag verbundenen Wohnungsbesetzungsrecht hier die Nebenpflicht, keinem Soldaten eine Wohnung zuzuweisen, deren Mietzins er voraussichtlich nicht würde tragen können. (Zu vergleichbaren Pflichten bei der staatlichen Wohnraumbindung vgl. Fischer/Dieskau/Pergande/Schwender aaO § 87 a Anm. 7 S. 22.)

d) Es bedarf nicht der Entscheidung, welche organisatorischen Maßnahmen der beteiligten Bundesbehörden im einzelnen geboten sein können, um dieser Schutzpflicht gegenüber den Darlehensnehmern zu genügen. Der Revision ist zuzugeben, daß die Schutzpflicht nicht so weit geht, dem Darlehensnehmer die persönlichen Verhältnisse oder

den Umfang bestehender Zahlungsverpflichtungen des zuzuweisenden Bundesbediensteten mitzuteilen. Die Revision weist auch mit Recht darauf hin, daß es nicht in Frage kommen dürfte, dem Vermieter Auskünfte über ein etwa laufendes Disziplinarverfahren, das zum Ausschluß des Mietbewerbers aus dem öffentlichen Dienst führen könnte, oder über "charakterliche Eigenschaften" des Interessenten zu erteilen. Um alles dies geht es indes hier nicht. Die Beklagte braucht dem Darlehensnehmer keinerlei Informationen über die Mietbewerber zu erteilen; ihrer Schutzpflicht genügt sie bereits, wenn sie behördenintern dafür Sorge trägt, daß solche Bundesbedienstete nicht in den Genuß der Wohnungsfürsorge kommen und dem Darlehensnehmer als Mieter zugewiesen werden, die nach ihren wirtschaftlichen Verhältnissen von vornherein als für ein Mietverhältnis ungeeignet anzusehen sind.

Entgegen der Ansicht der Revision ist auch nicht anzuerkennen, daß ein auf diese Weise gewährter Schutz des Vermieters einen Zeit- und Verwaltungsaufwand mit sich bringt, der einen wesentlichen Zweck der Wohnungsfürsorge in Frage stellen würde und daher nicht vertretbar wäre.

e) Die Revision meint weiter, dem Darlehensvertrag sei nicht zu entnehmen, daß vor der Zuweisung eine Überprüfung durch die Beklagte stattfinden müsse. Der Vertrag erlege das Risiko eines Mietausfalls allein den Darlehensnehmern auf. Die Auslegung des Vertrags durch das Berufungsgericht führe zu einer Risikoübernahme durch die Beklagte, obwohl der Vertrag das Gegenteil bestimme.

Auch diese Angriffe der Revision haben keinen Erfolg. Die Auslegung des Vertrags durch das Berufungsgericht ist im Revisionsrechtszug voll nachprüfbar, da es sich um einen im gesamten Bundesgebiet verbreiteten Formularvertrag handelt (BGH Urteile vom 9. Mai 1979 und vom 26. September 1962 aaO). Das Berufungsgericht hat § 4 Abs. 1 b des Darlehensvertrages dahin ausgelegt, mit dem Mietausfallrisiko sei nur das Wagnis gemeint, das auch dann bestehe, wenn vom Bund wenigstens überschlägig auf ihre finanzielle Leistungsfähigkeit überprüfte Personen, die den Anforderungen an einen zahlungsfähigen Mieter im allgemeinen entsprächen, eingewiesen würden. Diese Ausführungen sind nicht zu beanstanden. Ein Zuschlag zum Mietzins für ein Mietausfallwagnis - nach § 29 der 2. BerechnungsVO sind es 2 % vom Mietertrag - rechtfertigt es jedenfalls nicht, dem Vermieter die Nachteile der Zuweisung eines von vornherein überschuldeten und zahlungsunfähigen Mieters aufzubürden, der von der Beklagten ausgewählt wird. Es kann redlicherweise nicht angenommen werden, daß die Parteien in § 4 Abs. 1 b des Darlehensvertrages etwas Derartiges vereinbaren wollten.

f) Die Beklagte hat ihre Pflicht zum Schutze der Klägerinnen dadurch verletzt, daß sie keinerlei Vorsorge gegen die Zuweisung zahlungsunfähiger Mieter getroffen hat. Dieser Organisationsmangel hat, wie das Berufungsgericht rechtsbedenkenfrei ausführt, die Schädigung der Klägerinnen durch K. ermöglicht. Die Beklagte hat den Klägerinnen daher unter dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung den ihnen entstandenen Schaden, namentlich die Mietausfälle, zu ersetzen.

Mit dieser Entscheidung setzt sich der erkennende Senat nicht in Widerspruch zum Urteil des VIII. Zivilsenats vom 6. Oktober 1976 (VIII ZR 191/75 = WM 1976, 1256), nach dem die Mietausfallgarantie eines Darlehensgebers für das Leerstehen von Räumen im Rahmen eines Werkförderungsvertrages eine Haftung für die Zahlungsunfähigkeit und Zahlungsunwilligkeit der vom Darlehensgeber benannten Mieter nicht einschließt. Der Entscheidung ist nicht zu entnehmen, daß die Zuweisung eines erkennbar zahlungsunfähigen Mieters keine Schadensersatzansprüche auslösen kann.

3. Die Revision bleibt auch erfolglos, soweit sie sich gegen die Höhe des zuerkannten Anspruchs wendet.

a) Ohne Erfolg beanstandet die Revision, daß das Berufungsgericht ein mitwirkendes Verschulden der Klägerinnen an der Entstehung des Schadens verneint hat. Die Revision vermag keinen Gesichtspunkt aufzuzeigen, den das Berufungsgericht bei seiner Wertung übergangen hätte. Ohne Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, daß K. sich geweigert hat, einen schriftlichen Mietvertrag abzuschließen; hieraus ließ sich nicht entnehmen, daß die Mietzinsansprüche der Klägerinnen mangels Zahlungsfähigkeit des K. gefährdet waren. Daß die Klägerinnen K. gegenüber Langmut gezeigt und den Mietvertrag erst aufgekündigt haben, als K. erneut in Zahlungsverzug geraten war, hat das Berufungsgericht bedacht, ein mitwirkendes Verschulden der Klägerinnen indes verneint. Diese Beurteilung läßt einen im Revisionsrechtszug beachtlichen Rechtsfehler nicht erkennen.

b) Zu Unrecht bezweifelt die Revision das Bestehen eines adäquaten Kausalzusammenhangs zwischen der Ver-

letzung der vertraglichen Schutzpflicht durch die Beklagte und dem Eintritt des Schadens, den die Klägerinnen dadurch erlitten haben, daß K. die Wohnung übermäßig stark abgenutzt hat. Die Möglichkeit des Eintritts dieses Schadens lag nicht so entfernt, daß sie nach der Auffassung des Lebens vernünftigerweise nicht hätte in Betracht gezogen werden können. Der eingetretene Schaden wird schließlich vom Schutzbereich der verletzten Pflicht noch umfaßt (zum Schutzbereich der Norm vgl. BGHZ 27, 137, 139 ff.; 50, 200, 204 f.; 57, 137, 142). Hätte die Beklagte nicht einen von vornherein zahlungsunfähigen Mieter zugewiesen, so hätten die Klägerinnen aus der übermäßigen Abnutzung der Wohnung sich ergebende Schadensersatzansprüche gegen den Schädiger durchsetzen können; gegenüber K. war ein solcher Versuch von vornherein aussichtslos.

c) Ohne Erfolg beanstandet die Revision schließlich, daß das Berufungsgericht auch den Mietausfall für Februar 1978 zugesprochen hat. Mit dieser Beurteilung hält sich das Berufungsgericht im Rahmen des ihm nach § 287

ZPO zustehenden Ermessens; sie läßt einen im Revisions-
rechtszug beachtlichen Rechtsfehler nicht erkennen.

Krohn

Tidow

Boujong

Halstenberg

Werp