

• Verkündet am 17. Dezember 1953
[REDACTED], Just. Angest., als Urkunds-
beamter der Geschäftsstelle.

2394 062

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

In dem Rechtsstreit

des Justizoberinspektors Fritz Jürgen P [REDACTED], H [REDACTED]-
G [REDACTED] O [REDACTED],

Klägers, Berufungskläger und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Freie und Hansestadt H [REDACTED], gesetzlich vertreten
durch die Baubehörde,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 1953 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger und der
Bundesrichter Rietschel, Dr. Kreft, Dr. Wolany und
Dr. Beyer

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts zu Ham-
burg vom 21. Dezember 1951 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tra-
gen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Ehefrau des Klägers ist Mieterin einer in H [REDACTED] B [REDACTED] strasse [REDACTED] IV belegenen 3 1/2 Zimmerwohnung. Nach ihrer im Jahre 1944 erfolgten Eheschliessung mit dem Kläger zog sie in dessen Wohnung in G [REDACTED]. Ihre Wohnung wurde zunächst im ganzen erfasst und einer Familie Bu [REDACTED] zugewiesen. Nach deren Auszug sind die Räume erneut am 9. Februar 1950 erfasst worden, und zwar getrennt

- a) zwei Zimmer von 16,3 und 7,1 qm und
- b) zwei Zimmer von 17,5 und 15,8 qm als Leerräume

Die unter a) genannten Zimmer wurden am gleichen Tage der Familie Hu [REDACTED] zugewiesen, die dort schon vorher mit eigenen Möbeln als Untermieterin der Familie Bu [REDACTED] gewohnt hatte. Gegen die Erfassung sämtlicher Zimmer als Leerräume sowie gegen die Zuweisung der Familie Hu [REDACTED] hat der Kläger als Ehemann der Wohnungsinhaberin Einspruch erhoben. Dieser ist durch Bescheid vom 31. März 1950 als unbegründet zurückgewiesen worden. Hiergegen richtete sich eine von den Eheleuten P [REDACTED] am 11. Mai 1950 beim Landesverwaltungsgericht eingegangene Klage (Va 1132/50). Am 12. Mai 1950 wurden die unter b) genannten Räume einer Familie Dr. von R [REDACTED] zugewiesen, wogegen der Kläger wiederum Einspruch erhob mit der Begründung, dass nur die Zuweisung eines Mieters in Frage käme, der auch bereit sei, die Möbel zu mieten. Dieser Einspruch wurde am 30. August 1950 zurückgewiesen. Am 31. August 1950 erweiterten die Eheleute P [REDACTED] daraufhin ihre Klage vor dem LVG hinsichtlich dieses Bescheides und der Zuweisung der Familie Dr. von R [REDACTED]. Laut Protokoll

- 3 -

vom 12. September 1950 verglichen sich die Parteien, nachdem Hu [REDACTED] und Dr. von R [REDACTED] beigeladen waren, u.a. wie folgt:

1. "Dr.v.R. übernimmt als Untermieter der ihm zugewiesenen Räume die jetzt in der Wohnung befindlichen Möbel, welche dort auch verbleiben."
2. "Die Gerichtskosten übernehmen die Kläger und die Beklagte je zur Hälfte. Jeder der Beteiligten hat seine aussergerichtlichen Kosten zu tragen."

Die unter b) bezeichneten Räume sind von März bis September 1950 unbelegt geblieben.

Der Kläger hat Klage erhoben und beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 350,80 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Er hat vorgetragen, das Wohnungsamt der Beklagten habe widerrechtlich die möblierten Zimmer von 17,5 und 15,8 qm als Leerräume erfasst, obwohl sie jahrelang möbliert vermietet gewesen seien und es nicht zumutbar gewesen sei, die Räume nun leer zur Verfügung zu stellen. Die Einsprüche seien berechtigt gewesen. Die Beklagte habe daher sowohl aus dem Gesichtspunkt der Aufopferung oder Enteignung wie aus Amtspflichtverletzung dem Kläger den durch das Leerstehen der Mieträume entstandenen Mietausfall von 333,60 DM und die Kosten des Einspruchbescheides in Höhe von 17,20 DM zu ersetzen. Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie hat vorgetragen, der Kläger habe die Belegung der Räume zu b) durch seine unberechtigten Einsprüche selbst verzögert und könne daher für den Mietausfall nicht die Beklagte verantwortlich machen. Im übrigen sei die Erfassung der beiden Räume als Leerräume auch zulässig gewesen.



Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit der Revision erstrebt der Kläger die Verurteilung der Beklagten. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Die Frage, ob der Kläger im Hinblick auf Art 3 und 117 GrundG seit dem 1. April 1953 überhaupt noch befugt ist, den Anspruch seiner Ehefrau in eigenem Namen geltend zu machen, kann auf sich beruhen bleiben, da die Klage auch in der Sache selbst nicht begründet ist.

2. Soweit das Berufungsgericht dem Kläger einen Anspruch aus Enteignung oder Aufopferung versagt hat und über die Kosten der Einspruchsbescheide entschieden hat, unterliegt das angefochtene Urteil nicht der Nachprüfung durch das Revisionsgericht, da die Revisionssumme nicht erreicht ist.

3. Einen Anspruch aus Amtspflichtverletzung hat das Berufungsgericht für nicht gegeben angesehen. Es hat dazu ausgeführt, dass durch die Möglichkeit, sich wieder Möbel zu beschaffen, die Zahl der Reflektanten für Leerräume gegenüber denen für möblierte Wohnungen grösser geworden sei. Wenn daher das Wohnungsamt auch möblierte Räume als Leerräume erfasst habe und dabei diejenigen, die auf die Mieteinnahmen aus den Möbeln nicht wirtschaftlich angewiesen gewesen seien, wie das bei dem Kläger und seiner Ehe-

frau der Fall gewesen sei, in erster Linie herangezogen habe, so liege darin kein Ermessensmissbrauch und keine Amtspflichtverletzung.

Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision sind nicht begründet.

Das Wohnungsgesetz gibt dem Wohnungsamt keine Handhabe, auch Möbel zu erfassen. Damit ist aber nicht gesagt, dass die Erfassung möblierter Wohnräume als Leerräume unzulässig ist. Erforderlich ist, falls der Mieter die Möbel nicht im Einverständnis mit dem Vermieter übernehmen will, lediglich, dass dem Vermieter eine Möglichkeit nachgewiesen wird, seine Möbel anderweitig unterzustellen (Hans, Wohnungsgesetz Anm III 9 zu Art VII WohnG). Dass der Kläger die Möbel seiner Ehefrau nicht in einem anderen Orte hätte unterstellen können, hat er selbst nicht behauptet.

Es besteht auch keine gesetzliche Verpflichtung für das Wohnungsamt, in den Fällen, in denen der Vermieter ein Interesse an der Mitvermietung der Möbel hat, die Wohnung nur einem Mieter zuzuweisen, der bereit ist, die Möbel zu übernehmen. Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt können vielmehr sehr wohl dazu führen, dass das Wohnungsamt entgegen den Wünschen des Vermieters die möblierten Wohnräume leer zuweist; der Vermieter hat keine Möglichkeit, dieser Beschlagnahme zu entgehen, noch kann er fordern, dass sich der Zwangsmietvertrag auf die Möbel erstreckt (Bettermann-Haarmann, Das öffentliche Wohnungsrecht S 27).

Allerdings soll das Wohnungsamt in solchen Fällen nach Möglichkeit einen Mieter zuweisen, der bereit ist,

die Möbel zu übernehmen (so auch OVG Stuttgart in NJW 1949, 638; OVG Hamburg in HMR Rspr 1951 Nr 82). Die Entscheidung darüber, ob eine solche Möglichkeit besteht, steht aber im Ermessen des Wohnungsamtes, das nicht nachprüfbar ist. Ein Ermessensmissbrauch und damit eine Amtspflichtverletzung könnte allenfalls dann vorliegen, wenn der Vermieter einen wohnberechtigten Mieter nachweist, der die Möbel übernehmen will, und wenn die unmöblierte Vermietung die Existenz des über den Raum Verfügungsberechtigten gefährden würde (so auch OVG für Nordrhein-Westfalen in HMR Rspr 1950 Nr 98, 1951 Nr 153).

Ein solcher Ermessensmissbrauch ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Auch wenn unterstellt wird, dass der Kläger einen für seine Wünsche geeigneten Mieter hätte nachweisen können, so wurde doch, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, seine oder seiner Ehefrau Existenzgrundlage nicht gefährdet, denn der Kläger war damals schon Beamter und Gehaltsempfänger, und die aus den Möbeln erzielte Miete betrug nach seinem eigenen Vortrag nicht mehr als 8,-- DM im Monat. Unter diesen Umständen kann die Mitvermietung der Möbel nicht als zur Erhaltung seiner oder seiner Ehefrau Existenz erforderlich angesehen werden. Wenn das Wohnungsamt daher angesichts der zunehmenden Nachfrage nach unmöblierten Wohnräumen das Interesse des Klägers an einer möblierten Vermietung nicht berücksichtigt, sondern die Räume leer zugewiesen hat, so lässt dies, selbst wenn es dem Wohnungsamt möglich gewesen wäre, den Wünschen des Klägers zu entsprechen, nicht erkennen, dass das Verhalten des Wohnungsamtes grob fehlerhaft und mit den Grundsätzen einer ordnungsgemässen Verwaltung nicht mehr vereinbar gewesen wäre. Das Wohnungsamt hat sich viel-

mehr noch im Rahmen des ihm zustehenden, von dem Gericht nicht nachprüfbaren Ermessens gehalten. Das Berufungsgericht hatte deshalb auch nicht die Möglichkeit, auf die persönlichen Verhältnisse des Klägers im einzelnen noch einzugehen. Deshalb geht auch die auf Verletzung des § 139 ZPO gestützte Rüge, das Berufungsgericht habe die materiellen Interessen des Klägers nicht im einzelnen abgewogen, fehl.

Der weitere Hinweis der Revision, das Wohnungsamt hätte darauf Rücksicht nehmen müssen, dass durch die Erfassung der Räume als unmöbliert das gesetzliche Vermieterpfandrecht des Hauseigentümers gefährdet und dadurch diesem die Möglichkeit einer Kündigung gegenüber der Ehefrau des Klägers gegeben worden sei, ist völlig abwegig. Der Kläger kann selbst nicht behaupten, dass seine Ehefrau bei einer Untervermietung der Räume ohne Möbel nicht mehr in der Lage gewesen wäre, die Miete zu bezahlen, so dass schon aus diesem Grunde für eine Kündigung durch den Eigentümer nach dem Mieterschutzgesetz kein Raum gewesen wäre. Im übrigen hat der Kläger für seine Behauptung auch nichts substantiiert vorgetragen, viel weniger Beweis dafür angetreten.

Aus dem Vergleich vom 12. September 1950 lässt sich für die Auffassung der Revision nichts entnehmen, insbesondere nicht, dass die Beklagte damit zugestanden habe, die Erfassung der Räume als Leerräume sei grob fehlerhaft und unter Verletzung einer Amtspflicht vorgenommen worden. Im übrigen kommt es für die Frage der Amtspflichtverletzung auf eine Auslegung des Vergleichs nicht an. Inwieweit durch den Vergleich auch etwaige Ersatzansprüche des Klägers und seiner Ehefrau wegen des zwischenzeitlichen Leerstehens der Räume geregelt werden sollten und worden sind, kann auf

sich beruhen bleiben, da, wie bereits ausgeführt, nur die Frage eines Schadensersatzes aus Amtspflichtverletzung zur Entscheidung des Revisionsgerichts steht.

4. Auch eine schuldhafte Verzögerung des Einspruchsverfahrens durch die Beklagte hat das Berufungsgericht zutreffend verneint. Insoweit hat die Revision auch keine Rüge erhoben.

5. Die Revision war daher als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr.Geiger

Rietschel

Dr.Kreft

Die Bundesrichter Dr.Wolany und
Dr.Beyer sind beurlaubt und deshalb
an der Unterschrift verhindert.

Dr.Geiger