

Verkündet laut Protokoll
am 7. Juli 1955
Vogt, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Grundstückseigentümerin Antonie v. K. in B.
T., Br. str. ,

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Herbert -

gegen

Berlin, vertreten durch den Senator für Finanzen,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 7. Juli 1955 unter Mitwirkung der Bun-
desrichter Dr. Pagendarm, Rietschel, Dr. Kreft, Dr. Wolany und
Dr. Beyer

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des
9. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom
9. Oktober 1953 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten der Revision zu
tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Mietwohngrundstücks B-Bo, Sch-str. Im Erdgeschoss des Quergebäudes dieses Hauses hatte eine Frau H eine 1/1 Zimmerwohnung inne. Diese Mieterin war früher als Hauswart des Hauses tätig gewesen, hatte die Stellung aber aus Gesundheitsgründen aufgegeben. Im ersten Stockwerk des Hinterhauses bewohnte eine Frau Li eine 1/1 Zimmerwohnung für einen Mietzins von monatlich 23,50 DM West. Frau L starb am 3. Januar 1951.

Am 11. Januar 1951 erteilte die Sachbearbeiterin R vom Wohnungsamt Re, die von dem Tod der Mieterin L gehört hatte, dem Prüf- und Ermittlungsdienst des Wohnungsamtes einen Prüfungsauftrag hinsichtlich der Wohnung L. Auf Grund dieses Auftrages suchte ein Angestellter des Ermittlungsdienstes am 13. Januar 1951 die Klägerin auf. Diese verweigerte die vom Wohnungsamt gewünschte Freimeldung der Wohnung und veranlasste, dass die Frau H am 15. Januar 1951 aus der von ihr bisher bewohnten Wohnung in die Wohnung der verstorbenen L umzog.

Am 17. Januar 1951 wurde durch Verfügung des später verstorbenen Amtsleiters des Wohnungsamtes Rei, V, die Wohnung der verstorbenen Frau Li als durch Tod der Mieterin freigeworden erfasst. Mit Schreiben vom 21. Januar 1951 legte die Klägerin gegen diese Erfassung Einspruch ein. Gleichzeitig meldete sie die bisherige Wohnung H als "durch Tausch freigeworden" und schlug als neuen Mieter dieser Wohnung den Kassierer D (oder: Di) vor. Sie berief sich in dem Einspruchs-

- 3 -

schreiben auf eine angeblich frühere Zusage des Wohnungsamtes, dass sie über die erste in ihrem Hause freiwerdende 1/1 Zimmerwohnung im ersten Stockwerk selbst verfügen dürfe, weil die ursprüngliche Hauswartwohnung des Hauses seinerzeit vom Wohnungsamt anderweit besetzt worden sei. Die Sachbearbeiterin R., die den Vorgang beim Wohnungsamt bearbeitete, besprach darauf die Angelegenheit mit dem Amtsleiter. Nach der Zeugenaussage der R. erklärte dieser ihr, man könne dem Vorschlag der Klägerin năhertreten; es würde dann dem D. die Wohnung der verstorbenen Frau L. zugewiesen und anschliessend könne ein Tausch zwischen D. und der Frau H. durchgeführt werden. Am 26. Januar 1951 machte die R. der Klägerin von dieser Besprechung fernmündlich Mitteilung. Über den genauen Inhalt dieser Mitteilung besteht zwischen den Parteien Streit.

Am 3. Februar 1951 wies der Amtsleiter V. entgegen seiner ursprünglichen Absicht die Wohnung L. einer Frau Va. zu; diese hatte zwei Kinder, musste ihre bisherige Wohnung räumen und hatte bereits im Jahre 1946 einen Antrag auf Zuweisung einer Wohnung gestellt. Die Zuweisungsverfügung wurde der Klägerin am 6. Februar 1951 zugestellt. Am 3. Februar 1951 forderte der Amtsleiter des Wohnungsamtes gleichzeitig die Frau H. schriftlich auf, die von ihr unberechtigt bezogene Wohnung L. bis spätestens zum 10. Februar 1951 zu räumen und wieder ihre alte Wohnung im Erdgeschoss des Quergebăudes zu beziehen. Die Klägerin bekam Abschrift dieses Schreibens; Frau H. blieb jedoch in der Wohnung L..

Am 13. Februar 1951 legte die Klägerin gegen die Zuweisung der Wohnung L. an Frau Va. Einspruch ein.



Am 24. Februar 1951 forderte das Wohnungsamt die Frau H[REDACTED] unter Androhung der zwangweisen Räumung auf, die Wohnung L[REDACTED] nunmehr endgültig bis spätestens zum 5. März 1951 zu räumen. Mit Schreiben vom 2. März 1951 legte die Frau H[REDACTED] gegen diese Verfügung Einspruch ein.

Durch Beschluss der Schiedsstelle für Wohn- und Geschäftsräume im Verwaltungsbezirk Re[REDACTED] vom 28. Mai 1951 wurden die Einsprüche der Klägerin gegen die Erfassungsverfügung vom 17. Januar 1951 und die Zuweisungsverfügung vom 3. Februar 1951 sowie der Einspruch der Frau H[REDACTED] gegen die Räumungsverfügung vom 24. Februar 1951 als unbegründet zurückgewiesen. Am 13. Juni 1951 legten die Klägerin und Frau H[REDACTED] gegen den Beschluss der Schiedsstelle vom 28. Mai 1951 Beschwerde ein.

Am 19. Juni 1951 setzte das Wohnungsamt die Zwangsräumung der Frau H[REDACTED] aus der Wohnung L[REDACTED] auf den 27. Juni 1951 fest. Am 21. Juni 1951 beantragten die Klägerin und Frau H[REDACTED] die Aussetzung der Zwangsräumung bis zur Entscheidung über die von ihnen eingelegten Beschwerden. Durch Beschluss der Hauptschiedsstelle vom 26. Juni 1951 wurde dieser Antrag abgelehnt. Am 29. Juni 1951 wurde die Frau H[REDACTED] aus der Wohnung L[REDACTED] entfernt, nachdem die Klägerin die Zwangsräumung am 27. Juni 1951 vereitelt hatte. Frau H[REDACTED] zog wieder in ihre bis dahin leer gestandene frühere Wohnung im Erdgeschoss des Quergebäudes. Gleichwohl verweigerte die Klägerin der Frau Va[REDACTED] zunächst noch den Einzug in die Wohnung L[REDACTED], bis sie ihn am 21. Juli 1951 dann doch gestattete.

Im Verhandlungstermin vor der Hauptschiedsstelle für Wohn- und Geschäftsräume vom 19. Oktober 1951 nahm Frau

H[REDACTED] ihre Beschwerde gegen den Beschluss der Schiedsstelle vom 28. Mai 1951 zurück. Die Beschwerde der Klägerin wurde durch Beschluss vom gleichen Tage wegen Fristversäumnis als unzulässig verworfen; jedoch brachte die Hauptschiedsstelle in den Gründen des Beschlusses zum Ausdruck, dass die Beschwerde der Klägerin auch in sachlicher Hinsicht keinen Erfolg gehabt hätte. Eine dann noch erhobene Klage vor dem Verwaltungsgericht hat die Klägerin später zurückgenommen.

Mit der vorliegenden Klage verlangt die Klägerin von der Beklagten aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung Erstattung des Schadens, den sie dadurch erlitten habe, dass die Wohnung H[REDACTED] 6 Monate lang leer gestanden habe. Sie hat behauptet, dass sie ursprünglich die Wohnung L[REDACTED] habe als frei melden wollen, damit das Wohnungsamt diese Wohnung der Frau Ha[REDACTED] und die Wohnung H[REDACTED] dem Di[REDACTED] zuweise, der als Hauswart vorgesehen gewesen sei. Auf den Rat des Wohnungsamtes habe sie dann jedoch den aus ihrem Schreiben vom 21. Januar 1951 ersichtlichen Weg gewählt. Ebenfalls auf Rat des Wohnungsamtes habe sie den D[REDACTED] mit diesen Schreiben zum Wohnungsamt geschickt, der dort Tauschformulare erhalten habe und dem erklärt worden sei, dass der Tausch H[REDACTED]/D[REDACTED] genehmigt sei. Auch telefonisch sei ihr vom Wohnungsamt mitgeteilt worden, dass der Tausch genehmigt sei. Sie sei infolgedessen zu der Annahme berechtigt gewesen, dass die Sache auf dem vom Wohnungsamt vorgeschlagenen Wege in Ordnung ginge. Durch die späteren Massnahmen des Wohnungsamtes sei die Wohnung H[REDACTED] 6 Monate lang unbenutzt gewesen. Ihr sei dadurch ein Schaden durch Mietausfall in Höhe von 141 DM West entstanden. Die Klägerin hat demgemäss beantragt, die

Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 141 DMW nebst 4 % Zinsen zu zahlen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie hat bestritten, dass das Wohnungsamt jemals einem Tausch zugestimmt habe. Der Mietausfall sei vielmehr durch das eigenmächtige Verhalten der Klägerin entstanden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin war erfolglos. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Verfahrensrechtlich rügt die Revision zu Unrecht Verletzung des § 313 ZPO durch das Berufungsgericht. Wenn die Revision meint, der Berufungsrichter habe im Tatbestand nicht genügend bestimmt bezeichnet, welche Teile der beigezogenen Akten des Wohnungsamts Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen seien, so ist darauf hinzuweisen, dass im Tatbestand des Berufungsurteils ausdrücklich gesagt ist, die Akten des Wohnungsamts betr. H. [REDACTED] und Va. [REDACTED] seien, "soweit sie von der Zeugin R. [REDACTED] bearbeitet worden sind", Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen. Da aus den nicht umfangreichen Wohnungsakten ohne Schwierigkeiten erkennbar ist, welche Teile von der R. [REDACTED] bearbeitet sind oder die Bearbeitung der Angelegenheit der Klägerin durch die R. [REDACTED] betreffen, kann diese vom Berufungsrichter vorgenommene Bezeichnung der zur Urteilsfindung berücksichtigten Aktenteile als ausreichend angesehen werden; vor allem in Verbindung mit der ebenfalls im Urteilstat-

bestand in Bezug genommenen Niederschrift über die Zeugenaussage der R■■■■, die bestimmte Einzelteile der Wohnungsakten ausdrücklich aufführt.

2. Vorauszuschicken ist, dass das klageabweisende Urteil des Oberlandesgerichts der Nachprüfung durch das Revisionsgericht nur insoweit unterliegt, als der Klageanspruch auf Amtspflichtverletzungen der Beamten oder Angestellten des Wohnungsamtes gestützt ist. Für eine Nachprüfung des Klageanspruchs aus anderen rechtlichen Gesichtspunkten, z.B. aus dem Rechtsgedanken des schuldlos rechtswidrigen enteignungsgleichen Eingriffs, ist jedenfalls die Revisionssumme nicht erreicht.

a) Die Klägerin erblickt eine Amtspflichtverletzung der Beklagten in erster Linie darin, dass das Wohnungsamt, nachdem es zu dem beabsichtigten "Tausch" der Wohnungen (d.h. Beziehen der freigewordenen Wohnung L■■■■ durch Frau H■■■■ und der bisherigen Wohnung H■■■■ durch den neu in Aussicht genommenen Mieter D■■■■) seine, übrigens gesetzlich vorgeschriebene Genehmigung erteilt habe, später nicht habe anders entscheiden dürfen.

Nach der insoweit nicht angegriffenen tatsächlichen Feststellung des Berufungsgerichts hat jedoch der Amtsleiter des Wohnungsamtes selbst zuvor nur eine unverbindliche Absicht geäußert, dem Vorschlag der Klägerin hinsichtlich des "Tausches" der Wohnungen L■■■■ / H■■■■ näherzutreten. Die alsdann erfolgte anderweitige Zuweisung der früheren Wohnung L■■■■ an die übrigens gegenüber der Frau H■■■■ und dem in Aussicht genommenen Mieter D■■■■ bevorrechtigte Mieterin Va■■■■ hält der Vorderrichter weder für

rechtswidrig noch für pflichtwidrig. Zu dieser Auffassung ist das Oberlandesgericht in Anwendung des für Berlin geltenden, insoweit irrevisiblen Rechts (insbesondere der Berliner Vollzugsverordnung zum Wohnungsgesetz vom 3.9.1948 [VOBl Berlin S 416]) gekommen, dass nämlich hinsichtlich der Rechtswirksamkeit und Verbindlichkeit von Verfügungen des Wohnungsamts Berlin auf Grund des Wohnungsgesetzes (Kontrollratsgesetz Nr 16) die Zuweisungsverfügungen schriftlich erfolgen mussten und andere Verfügungen, insbesondere Zustimmungserklärungen zu einem Wohnungstausch, ebenfalls in der Regel schriftlich erfolgten, jedenfalls aber in rechtswirksamer Weise nicht von einem Sachbearbeiter oder einem anderen (unteren) Angestellten des Wohnungsamtes ausgesprochen werden konnten.

Nach dieser das Revisionsgericht bindenden Rechtsauffassung des Kammergerichts liegt somit schon objektiv eine Amtspflichtverletzung des Wohnungsamtes nicht vor.

b) Weiter sieht die Klägerin eine Amtspflichtverletzung darin, dass das Wohnungsamt früher zugesagt habe, sie - die Klägerin - sei berechtigt, die Wohnung L selbständig - d.h. also ohne ausdrückliche Zustimmung des Wohnungsamtes - zu besetzen, und diese Zusage nicht berücksichtigt worden sei. Das Berufungsgericht hat aber diese Behauptung der Klägerin bedenkenfrei als nicht bewiesen angesehen, sodass eine Amtspflichtverletzung aus diesem behaupteten Sachverhalt entfällt.

c) Selbst wenn die Klägerin entsprechend ihrer Behauptung erst auf einen "Rat" eines Angestellten des Ermittlungsdienstes des Wohnungsamtes oder gar der Sachbearbei-

terin R. dem Wohnungsamt den Vorschlag, in der vorgesehenen Weise die Wohnungen zu "tauschen", gemacht hat und dieser Weg im Ergebnis dann für sie ungünstig oder nachteilig ausging, so kann in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht diese vielleicht sachlich unzweckmässige "Raterteilung" jedenfalls eine schuldhaftes Amtspflichtverletzung der Angestellten des Wohnungsamtes nicht darstellen. Ein solcher unverbindlicher, gutgemeinter Rat oder Hinweis eines Behördenangestellten an einen Staatsbürger, zu versuchen, auf einem bestimmten Wege zu dem von ihm erstrebten Ziel zu kommen, ist keine Verletzung einer Amtspflicht. Die von der Revision in diesem Zusammenhange erhobene Verfahrensrüge des § 286 ZPO, dass der Berufsrichter die beantragte nochmalige Vernehmung der Zeugin R. zu diesem Punkt übergangen habe, stösst deshalb ins Leere.

d) Schliesslich hat das Berufungsgericht erwogen, ob die Sachbearbeiterin R. eine Amtspflichtverletzung dadurch begangen habe, dass sie entgegen ihrer Sachbefugnis der Klägerin gegenüber möglicherweise eine Erklärung abgegeben oder eine Auskunft erteilt hat - insbesondere in dem Telefongespräch mit der Klägerin am 26. Januar 1951 -, die die Klägerin als Genehmigung des beabsichtigten "Wohnungstausches" oder als bindende Zusage des Wohnungsamtes zu diesem "Tausch" auffassen konnte und musste. Das Oberlandesgericht lässt dahingestellt, ob die R. eine solche Erklärung abgegeben oder eine solche Auskunft erteilt hat, und führt hierzu weiter aus: Die Klägerin könne in diesem Falle nur den Schaden ersetzt verlangen, den sie im Vertrauen auf eine solche Erklärung oder Zusage der R. erlitten habe. Die Klägerin habe auf die Verbindlichkeit einer solchen Zusage aber nur solange vertrauen können, bis

sie eines besseren belehrt worden sei. Dies sei spätestens mit der Zustellung der Zuweisungsverfügung Va [REDACTED] am 6. Februar 1951 geschehen. Denn nunmehr habe auch die Klägerin erkennen müssen, dass die Auskunft der R [REDACTED] keine bindende Zusage für das Wohnungsamt gewesen sei; dies habe die Klägerin auch erkannt, wie sich aus ihrem Schreiben an das Wohnungsamt vom 4. Februar 1951 ergebe. Dadurch, dass die Klägerin möglicherweise vom Zeitpunkt des Ferngesprächs der R [REDACTED] vom 26. Januar bis zum 6. Februar 1951 darauf vertraut habe, dass ihr Plan eines "Wohnungstausches" in Erfüllung gehe, habe sie einen Schaden in Form eines Mietausfalles nicht erlitten. Dies schon deshalb nicht, weil die Frau H [REDACTED] bereits am 15. Januar 1951, also nicht erst auf Grund der fernmündlichen Unterredung der R [REDACTED] mit der Klägerin am 26. Januar 1951, die Wohnung L [REDACTED] bezogen habe, und daher schon von diesem Zeitpunkt an die bisherige Wohnung H [REDACTED] leer gestanden habe mit der Folge des Mietausfalles für die Klägerin. Um den Mietausfall für die Zeit vom 26. Januar bis zum 6. Februar 1951 ersetzt zu verlangen, hätte die Klägerin vortragen müssen, dass die bisherige Wohnung H [REDACTED] bereits innerhalb dieses Zeitraumes anderweit habe belegt werden können. Eine solche Behauptung habe die Klägerin aber selbst nicht aufgestellt. Dass die bisherige Wohnung H [REDACTED] über den 6. Februar 1951 hinaus leergestanden habe, beruhe nicht auf der eventuellen "Zusage" der R [REDACTED], sondern darauf, dass die Klägerin in Verkennung der Rechtslage gegen die Zuweisung der Mieterin Va [REDACTED] unbegründet Einspruch eingelegt habe.

Diese Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht schon die Verursachung eines Schadens der Klägerin in Form des Mietausfalles für die Wohnung H [REDACTED] durch eine von

der Klägerin behauptete und vom Vorderrichter unterstellte Amtspflichtverletzung der Sachbearbeiterin R. verneint, lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

Soweit die Revision geltend macht, das Oberlandesgericht habe die von der Klägerin unter Beweis gestellte Behauptung, sie - die Klägerin - habe die Erklärung der R. tatsächlich als bindende Zusage des Wohnungsamtes aufgefasst, unter Verletzung des § 286 ZPO unbeachtet gelassen, geht auch diese Verfahrensrüge ins Leere. Denn der Berufungsrichter unterstellt bei seinen Erwägungen ja gerade diese Behauptung der Klägerin als richtig, betrachtet sie aber aus zutreffenden Rechtsgründen als unerheblich.

Wenn die Revision schliesslich meint, eine solche Erklärung oder Zusage der R. sei ein "begünstigender Verwaltungsakt" und eine solche "Verfügung" könne nicht ohne weiteres zurückgenommen werden, so verkennt sie dabei, dass nach den nicht angreifbaren Ausführungen des Berufungsgerichts ein rechtswirksamer Verwaltungsakt in Wohnungssachen von der Sachbearbeiterin R. gar nicht gesetzt werden konnte, sodass in einer "Zusage" der R. auch nicht ein "begünstigender Verwaltungsakt" gesehen werden kann.

Da auch im übrigen das angefochtene Urteil einen Rechtsirrtum nicht erkennen lässt, war hiernach die Revision der Klägerin als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenfolge ergibt sich aus § 97 ZPO.

Dr. Pagendarm

Rietschel

Dr. Kreft

Wolany

Dr. Beyer