

Hand 30

III ZR 329/51

Verkündet am 1. Juni 1953
Fieser, Just. Angest. als Ur-
kundsbeamter der Geschäfts-
stelle.

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

In dem Rechtsstreit

der G [REDACTED] f [REDACTED] W [REDACTED] von Gr [REDACTED]-B [REDACTED] mbH, B [REDACTED]
[REDACTED], K [REDACTED], vertreten durch ihren Geschäftsführer
Cunow, v [REDACTED] C [REDACTED], ebenda,

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Berlin, vertreten durch den Regierenden Bürgermeister, dieser
vertreten durch den Senator für Finanzen,

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 1. Juni 1953 unter Mitwirkung des Senatspräsi-
den Prof. Dr. Geiger und der Bundesrichter 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 22.
Mai 1951 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden der Klägerin auf-
erlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin zeigte dem Amt für Wohnungswesen beim Bezirksamt in Berlin-Steglitz mit Schreiben vom 4. März 1950 an, daß in ihrem Hause Berlin-Steglitz, A [REDACTED] weg [REDACTED], wegen Auszuges des damaligen Mieters Mi [REDACTED] zum 1. April 1950 eine Zweizimmerwohnung freiwerde. Zugleich bat die Klägerin um Zuweisung der Wohnung an eine Familie M [REDACTED]. Das Amt für Wohnungswesen, bei dem das Schreiben der Klägerin am 10. März 1950 einging, erfaßte die Wohnung am 13. März 1950 und wies sie mit Verfügung vom 28. März 1950, die bei der Klägerin am 1. April 1950 einging, einer Familie Sch [REDACTED] zu, die ihre bisherige Wohnung räumen mußte. Sch [REDACTED] zeigte jedoch am 11. April 1950 dem Amt für Wohnungswesen an, daß er auf die Wohnung verzichte. Nach erneut vorgenommener Überprüfung der vorliegenden Bedarfsmeldungen vergab das Amt für Wohnungswesen die Wohnung alsdann am 27. April 1950 an eine Familie L [REDACTED] und fertigte die Zuweisungsverfügung unter dem 12. Mai 1950 aus. L [REDACTED] mietete die Wohnung mit Wirkung vom 1. Mai 1950.

Für den Mietausfall für den Monat April 1950 macht die Klägerin die Beklagte verantwortlich und verlangt wegen Amtspflichtverletzung der zuständigen Beamten des Amtes für Wohnungswesen und auch aus dem Gesichtspunkt der Enteignung und Aufopferung Ersatz in Höhe von 62 DM.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und das Kammergericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

- 3 -

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seines Urteils, soweit es einen auf Amtspflichtverletzung gegründeten Schadensersatzanspruch der Klägerin verneint, im wesentlichen folgendes ausgeführt:

Die Sachbearbeiter des Wohnungsamtes seien auf Grund des Kontrollratsgesetzes Nr 18 vom 8. März 1946 (Wohnungsgesetz) und der Berliner Verordnung zum Vollzuge dieses Gesetzes vom 2. September 1948 (BerlVOBl I S 416) - VollzVO - aus Gründen der beschleunigten Behebung der herrschenden Wohnraumnot verpflichtet gewesen, die aus der Wohnraumlenkung anfallenden Vorgänge unverzüglich zu bearbeiten und einer ebensolchen Erledigung zuzuführen. Hierbei dürfe jedoch das Maß der Anforderung an die Erfüllung dieser Pflicht nicht überspannt und es müsse den Wohnungsbehörden eine angemessene Frist für die Erledigung ihrer Aufgaben zugebilligt werden, wobei Zahl und Art der anfallenden Vorgänge ebenso zu berücksichtigen seien wie alle sonstigen Umstände, die im Einzelfalle Inhalt und Umfang der für sie notwendigen Sachbearbeitung bestimmen.

Da die Klägerin lediglich den Mietausfall für den Monat April 1950 ersetzt verlange, komme es von vornherein auf alle Begebenheiten, die außerhalb dieser Zeitspanne liegen, nur insoweit an, als sie den durch den Mietausfall für den genannten Monat entstandenen Schaden der Klägerin ursächlich herbeigeführt hätten. Demgemäß trete auch zunächst das Verhalten des Wohnungsamtes in der Zeit vom



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

10. bis 31. März 1950 zurück. Das Wohnungsamt habe die Wohnung dem Bewerber Sch[REDACTED] so rechtzeitig zugewiesen, daß die Vermietung an ihn mit Wirkung vom 1. April 1950 hätte erfolgen können, da Sch[REDACTED] wegen der ihm drohenden Zwangsentsetzung aus seiner bisherigen Wohnung an einer neuen Unterkunft dringend interessiert gewesen sei und deshalb die Wohnung im Hause der Klägerin bereits vor ihrer Zuweisung an ihn beabsichtigt habe. Sein plötzlicher anderweiter Entschluß könne der Beklagten nicht zur Last fallen. Gemäß § 12 VollzVO habe das Wohnungsamt - wie die Beklagte unbestritten vorgetragen habe - in besondere Ermittlungen zur Prüfung der Anwartschaftsrechte des von der Klägerin vorgeschlagenen Bewerbers M[REDACTED] eintreten müssen. Demzufolge sei eine schuldhafte und den Mietzinsverlust der Klägerin verursachende Säumnis der Sachbearbeiter des Wohnungsamtes für die Zeit vor dem 1. April 1950 nicht festzustellen.

Des weiteren sei für die Entscheidung das Verhalten des Wohnungsamtes nach dem 1. Mai 1950 unerheblich, weil der Mieter L[REDACTED] die Wohnung auf Grund des Vergebungsbeschlusses vom 27. April 1950 bereits mit Wirkung vom 1. Mai 1950 gemietet habe. Von entscheidender Bedeutung bleibe daher allein das Verhalten des Wohnungsamtes in der Zeit vom 1. April bis 27. April 1950.

Das Wohnungsamt habe dem Bewerber Sch[REDACTED] zwar in der Zuweisungsverfügung vom 28. März 1950 aufgegeben, die Verfügung innerhalb von drei Tagen zurückzugeben, falls er "aus irgendeinem Grunde die Wohnung nicht beziehe". Entgegen der Auffassung der Klägerin könne jedoch eine Amtspflichtverletzung des Wohnungsamtes darin nicht erblickt werden, daß es verabsäumt habe, die Wahrung der dem Bewerber Sch[REDACTED] in der Zuweisungsverfügung vom 28. März 1950

gesetzten Frist von drei Tagen zu überprüfen. Denn die dem Bewerber Sch[REDACTED] gemachte Auflage sei im Wohnungsgesetz nicht vorgesehen und bedeute lediglich ein vorsorgliches Gebot an den Bewerber, das das Wohnungsamt von sich aus erlassen habe, um eine zeitgerechte Bearbeitung der sonstigen Bedarfsmeldungen zu erleichtern. Eine Amtspflicht, die Erfüllung der vorsorglich erfolgten Auflage durch den Bewerber zu überprüfen, könne dem Wohnungsamt daher nicht aufgebürdet werden. Gerade deshalb, weil Sch[REDACTED] auf die Zuweisung der Wohnung innerhalb der ihm gesetzten Frist von drei Tagen nicht verzichtet habe, habe das Wohnungsamt mit dem Abschluß eines Mietvertrages zwischen der Klägerin und Schulz rechnen dürfen. Insoweit sei mithin eine Amtspflichtverletzung des Wohnungsamtes nicht festzustellen. Schwerer wiege hingegen der weitere Vorwurf der Klägerin, daß das Wohnungsamt die anderweite Vergebung der Wohnung nach der am 11. April 1950 erfolgten Verzichtserklärung des Bewerbers Sch[REDACTED] schuldhaft verzögert habe. Es erscheine zumindest bedenklich, wenn nach dem Verzicht des Bewerbers Sch[REDACTED] auf die Zuweisung ein erneutes Prüfungsverfahren gemäß §§ 9 bis 12 VollzVO habe stattfinden müssen, um den nunmehr bevorzugt zu berücksichtigenden Wohnungssuchenden festzustellen. Es müsse vielmehr eine solche Gestaltung des ohnehin durch die Einschaltung der Wohnungsausschüsse verhältnismäßig viel Zeit beanspruchenden Prüfungs- und Vergebungsverfahrens erwartet, wenn nicht sogar verlangt werden, daß gleichzeitig neben dem als erstberechtigten ermittelten Wohnungssuchenden ein oder mehrere andere Versorgungsberechtigte im Range nach jenem festgestellt würden, damit nach etwaigem Fortfall des Erstberechtigten sofort ohne Einleitung eines neuen zeitraubenden Prüfungsverfahrens der Zweitberechtigte ermittelt werden könne. Einer

weiteren Prüfung des Sachverhalts unter diesem Gesichtspunkt bedürfe es jedoch nicht, da der Mietzinsausfall für den Monat April auch bei einer beschleunigten anderweiten Vergabung entstanden sein würde. Denn unter Beachtung der dem Wohnungsamt billigerweise zuzuerkennenden Bearbeitungszeit für den Vorgang hätte die anderweite Vergabung ehestens zum 14./15. April 1950 erfolgen können und würde demzufolge - wie unter Berücksichtigung des in Berlin jeweils auf den nächstfolgenden Monatsersten abgestellten üblichen Wohnungsverkehrs festgestellt werden müsse - nach regelmäßigem Verlauf der Dinge zu einer Vermietung nicht vor dem 1. Mai 1950 geführt haben. Es entfalle daher der wegen schuldhafter Verzögerung der Angelegenheit geltend gemachte Schadensersatzanspruch der Klägerin, ohne daß es noch darauf ankomme, ob die Klägerin den Mietzinsausfall selbst verursacht (§ 254 BGB) oder es unterlassen habe, ihn durch Gebrauch von Rechtsmitteln abzuwenden (§ 839 Abs 3 BGB).

Hiergegen macht die Revision insbesondere folgendes geltend:

Art VIII Ziff 2 a des Wohnungsgesetzes fordere, daß für jeden Wohnraum sobald er erfaßt sei, eine nach den im Gesetz aufgestellten Grundsätzen ausgewählte Person als Mieter benannt werde. Dieses "sobald" habe - wie sich aus der Tendenz des Gesetzes, aus der allgemeinen Wohnungsnot und aus der Tatsache ergebe, daß stets eine Fülle Wohnungsuchender und unterbringungsberechtigter Personen auf Versorgung mit Wohnraum warten - die Bedeutung von "unverzüglich". Da das Wohnungsamt bereits am 10. März 1950 die Anzeige von dem Freiwerden der Wohnung erhalten habe, sei dem Erfordernis und Gebot der unverzüglichen Erledigung

nicht dadurch genügt, daß der Klägerin am 1. April 1950 und dem Bewerber Sch[REDACTED] am 28. März 1950 die Zuweisungsverfügung zugegangen sei. Die Klägerin habe das Recht, einen nicht zumutbaren Mieter abzulehnen, und gegen einen Zwangsmietvertrag stehe ihr ebenfalls ein Rechtsbehelf zu. Da aber nach Art VIII Ziff 2 d des Wohnungsgesetzes ein Mietvertrag innerhalb fünfzehn Tagen nach der Erfassung - hier 13. März 1950 - abgeschlossen sein müsse, ergebe sich zwingend, daß die dem Wohnungsamt vom Berufungsgericht zugewilligten Fristen den gesetzlichen Forderungen nicht entsprechend und untragbar seien.

Diese Angriffe der Revision sind unbegründet:

Angesichts der allgemeinen Wohnraumnot werden zwar die Wohnungsbehörden den ihnen durch das Wohnungsgesetz auferlegten Aufgaben nur dann gerecht, wenn sie in der Bearbeitung der anfallenden Vorgänge keine unnötigen Verzögerungen eintreten lassen. Bei einer dem Zweck des Wohnungsgesetzes entsprechenden Auslegung bestehen deshalb keine Bedenken dagegen, mit der Revision die Wohnungsbehörden auf Grund des Art VIII Ziff 2 a des Wohnungsgesetzes für verpflichtet zu halten, nach der Erfassung unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Zuweisung eines neuen Mieters vorzunehmen; hiervon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Innerhalb welcher Frist die Zuweisung erfolgen muß, um noch als "unverzüglich" gelten zu können, läßt sich jedoch nicht allgemein bestimmen, sondern kann nur unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Einzelfalles beantwortet werden. Im vorliegenden Fall ist dabei folgendes zu berücksichtigen: Als das Wohnungsamt am 13. März 1950 die in Rede stehende Wohnung erfaßte, war diese noch von dem früheren

Mieter Mi [REDACTED] bewohnt. Dieser Umstand schloß zwar die Erfassung nicht aus; denn man wird die Erfassung bereits dann für zulässig halten müssen, wenn die Wohnung noch nicht frei, mit dem baldigen Freiwerden aber zu rechnen und der Tag des Freiwerdens schon bestimmt ist (Bettermann-Haarmann, Das öffentliche Wohnungsrecht, S 114; Hans, Das Wohnungsgesetz, 6./7. Aufl Anm II 5 zu Art 7). Die Erfassung kann jedoch in diesem Falle nur als bedingt für den Fall des tatsächlichen Freiwerdens der Wohnung ausgesprochen angesehen werden (Hans aaO), wobei es offen bleiben kann, ob es sich insoweit um eine echte Bedingung oder nur um eine sogenannte Rechtsbedingung handelt. Jedenfalls kann in diesen Fällen die in Art VIII Ziff 2 d des Wohnungsgesetzes bestimmte Frist von fünfzehn Tagen zum Abschluß des Mietvertrages und Beziehen der Wohnung noch nicht zu laufen beginnen, solange die Erfassung nur erst eine durch das tatsächliche spätere Freiwerden der Wohnung bedingte ist. Es ist deshalb auch verfehlt, wenn die Revision die im vorliegenden Falle unter dem 28. März 1950 getroffene und der Klägerin am 1. April 1950 zugestellte Zuweisungsverfügung allein mit der Begründung als verspätet und nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechend ansehen will, daß sie den Beteiligten keine Möglichkeit gelassen habe, die oben erörterte fünfzehntägige Frist seit der am 13. März 1950 erfolgten Erfassung zu wahren. Es könnte überhaupt fraglich erscheinen, ob die Zuweisung einer Wohnung, wenn diese nicht binnen der folgenden vierzehn Tage beziehbar ist, überhaupt wirksam erfolgen kann. Aber auch von diesem Bedenken abgesehen kann hier den Sachbearbeitern des Wohnungsamtes nicht der Vorwurf gemacht werden, daß sie dadurch, daß die Zuweisung erst unter dem 28. März 1950 erfolgt ist, pflichtwidrig gehandelt hätten. Es ist hier einmal zu berücksichtigen, daß die Klägerin selbst um die Zuweisung eines be-

stimmten Interessenten gebeten hatte und deshalb auch dessen Anwartschaftsrechte vom Wohnungsamt vor seiner Entscheidung geprüft und gegen die der sonst in Betracht kommenden Wohnungssuchenden abgewogen werden mußten. Zudem hatte das Wohnungsamt vor seiner Entscheidung auch noch den gemäß Art II des Wohnungsgesetzes gebildeten Wohnungsausschuß zu hören. Nimmt man weiter hinzu, daß die Angelegenheit mit Rücksicht darauf, daß die Wohnung noch nicht frei war, nicht einer solchen Dringlichkeit bedurfte wie ein eine bereits beziehbare Wohnung betreffender Vorgang, dann kann hier - wenn man die Anforderungen an die Arbeitsweise der Wohnungsämter nicht überspannen und die ihnen für eine ordnungsmäßige Sachbehandlung billigerweise einzuräumende Frist nicht zu kurz bemessen will - eine säumige Behandlung der Angelegenheit der Klägerin nicht angenommen werden. Das Wohnungsamt konnte hier auch angesichts dessen, daß Sch. wegen der ihm drohenden Zwangsräumung an der Erlangung einer anderen Wohnung besonders interessiert war, davon ausgehen, daß er die ihm nunmehr zugewiesene Wohnung auch beziehen und ein Mietvertrag zwischen der Klägerin und ihm mit Wirkung ab 1. April 1950 geschlossen werden würde.

Darin, daß das Wohnungsamt die Wahrung der dem Bewerber Sch. gesetzten Frist von drei Tagen - innerhalb deren er die Zuweisungsverfügung zurückgeben sollte, falls er die Wohnung aus irgendeinem Grunde nicht beziehen wollte - nicht überprüft hat, kann eine Amtspflichtverletzung nicht gesehen werden. Denn wenn das Wohnungsamt den Zugewiesenen im Interesse einer beschleunigten Erledigung der Vorgänge eine derartige Auflage macht, ohne daß dies im Gesetz vorgeschrieben ist, dann kann daraus - wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat - keineswegs eine weitergehende

Amtspflicht für das Wohnungsamt hergeleitet werden, nunmehr auch noch die Erfüllung dieser Auflage zu überwachen. Das Wohnungsamt kann vielmehr mangels Vorliegen besonderer Umstände im Einzelfalle davon ausgehen, daß der Zugewiesene, wenn er innerhalb der ihm gesetzten Frist die Zuweisungsverfügung nicht zurückgibt, zum Beziehen der ihm angewiesenen Wohnung und zum Abschluß eines entsprechenden Mietvertrages bereit ist. Daraus, daß in vorliegendem Falle der Bewerber Sch■■■■, obwohl ihm die Zuweisungsverfügung bereits am 28. März 1950 zugegangen war, erst am 11. April 1950 seinen Verzicht erklärt hat, kann mithin nichts gegen die Beklagte hergeleitet werden. Dieses säumige Verhalten fällt vielmehr allein dem Bewerber Sch■■■■ zur Last, wobei offen bleiben kann, ob es nicht auch Sache der Klägerin gewesen wäre, sich um die Dinge zu kümmern.

Dem Berufungsgericht erscheint es bedenklich, daß nach dem Verzicht des Bewerbers Sch■■■■ zur Ermittlung des nunmehr bevorzugt zu berücksichtigenden Bewerbers ein erneutes Prüfungsverfahren gemäß §§ 9 bis 12 VollzVO stattfinden mußte. Es ist der Meinung, daß es erwartet oder sogar verlangt werden müsse, daß das Wohnungsamt für den Fall des Fortfalles des Erstberechtigten gleichzeitig neben diesem einen oder mehrere im Range nach jenem zu berücksichtigenden Bewerber bestimme, damit für die gegebenenfalls erforderlich werdende Ermittlung des Nächstberechtigten kein neues zeitraubendes Prüfungsverfahren mehr eingeleitet zu werden brauche. Diese Auffassung erscheint durchaus beachtlich, wenn es auch fraglich sein kann, ob nicht das Wohnungsamt jedenfalls dann, wenn es nach den Umständen mit dem Fortfall des zunächst zugewiesenen Bewerbers nach den gegebenen

Umständen nicht zu rechnen braucht, von der gleichzeitigen Bestimmung eines Zweitberechtigten absehen könnte. Jedoch bedarf es hier keiner endgültigen Stellungnahme zu dieser Frage. Denn das Berufungsgericht ist - ohne daß insoweit eine Gesetzesverletzung erkennbar wäre - bei Berücksichtigung der in Berlin herrschenden Gepflogenheiten davon ausgegangen, daß auch ein Verfahren, wie es vorstehend erörtert ist, in vorliegendem Falle zu einer Vermietung der Wohnung zu einem früheren Zeitpunkt als dem 1. Mai 1950 nicht geführt haben würde.

Eine Amtspflichtverletzung der Beamten des Wohnungsamtes in Berlin-Steglitz, die einen Anspruch der Klägerin auf Ersatz des Mietausfalles für den Monat April 1950 begründen könnte, ist sonach nicht festzustellen.

Eine Prüfung des Sachverhalts in der Richtung, ob der Klageanspruch unter dem Gesichtspunkt der Aufopferung bzw. der zur Entschädigung verpflichtenden Enteignung (vgl. die Entscheidung des Großen Senats für Zivilsachen in BGHZ 6, 270 ff) begründet sein könnte, war dem Senat verwehrt, da für einen derartigen Anspruch die ausschließliche Zuständigkeit der Landgerichte ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes nach § 71 GVG oder sonstigen gesetzlichen Bestimmungen nicht begründet und deshalb insoweit die Revision angesichts des nur 62 DM betragenden Wertes des Streitgegenstandes und mangels ausdrücklicher Zulassung durch das Berufungsgericht gemäß §§ 546, 547 ZPO nicht zulässig ist (BGHZ 1, 369 3807).

Die Revision mußte daher als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kosten des erfolglos gebliebenen Rechtsmittels
hat die Klägerin gemäß § 97 ZPO zu tragen.

Dr. Geiger

Rietschel

Dr. Kreft

Wolany

Dr. Beyer