

III ZR 83/55

Verkündet am
12. November 1956
Dieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. der Witwe Emma H [REDACTED],
2. der Ehefrau Irmgard W [REDACTED] geb. H [REDACTED],
3. des Landwirts Hermann H [REDACTED] jun., z.Zt.
vermißt, gesetzlich vertreten durch seinen
Pfleger, den Kaufmann W [REDACTED],
sämtlich in H [REDACTED] Nr [REDACTED] Krs S [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und
Revisionskläger,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -
gegen

den Landkreis S o l t a u, vertreten durch den
Kreistag,

Beklagten, Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 12. November 1956
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof.Dr.
Geiger sowie der Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr.
Weber, Dr. Wolany und Dr. Hußla

für Recht erkannt :

Die Revision der Kläger gegen das Urteil
des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Celle vom 16. Februar 1955 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten der Revision zu
tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger haben in H. [REDACTED], Krs. S. [REDACTED], ein Fremdenheim. Am 20. November 1950 erfaßte das Wohnungsamt des beklagten Kreises von den vorhandenen acht Pensionsräumen drei Räume, die früher der Beherbergung gedient hatten, seit 1945 jedoch als Wohnräume vermietet worden waren, und wies in diese Räume die Witwe S. [REDACTED] mit ihren Kindern und ihrem Schwiegervater ein. Auf Einspruch der Kläger beschränkte die zuständige Schlichtungsstelle die Erfassung und Zuweisung auf zwei Räume. Am 5. April 1951 bezog nach anfänglicher Weigerung Frau S. [REDACTED], deren frühere Wohnung am folgenden Tage zwangsgeräumt werden sollte, mit ihren Angehörigen die beiden Räume. In der Folgezeit zahlte sie monatlich nur 10 DM Miete. Sie meinte, für die von ihr unter dem Druck der Verhältnisse bezogene Wohnung brauche sie keine höhere Miete als für ihre vorher innegehabte Wohnung zu entrichten. Daraufhin gingen die Kläger die Preisbehörde an, die den höchstzulässigen Mietzins für die beiden Räume, unter Berücksichtigung dessen, daß sie Fremdenzimmer einer Pension seien, auf monatlich 29,55 DM festsetzte, und klagten die sich daraus ergebenden Mehrbeträge an Miete gegen Frau S. [REDACTED] ein. Das Landgericht gab damals als Berufungsgericht der Klage nur zum Teil statt. Es war der Ansicht, Frau S. [REDACTED] habe den angemessenen Mietzins zu entrichten, der ohne Berücksichtigung der gewerblichen Eigenschaft der Räume 18,25 DM im Monat ausmache.

Die Kläger haben nunmehr unter dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung und eines enteignungsgleichen Eingriffs von dem Beklagten den Unterschiedsbetrag zwischen dem höchstzulässigen Mietzins von monatlich 29,55 DM und dem von Frau S. [REDACTED] zu zahlenden monatlichen Betrag von 18,25 DM, also monatlich 11,30 DM, sowie die ihnen

- 3 -

im Rechtsstreit gegen Frau S. in Höhe von 249,61 DM entstandenen Kosten ersetzt verlangt. Sie haben zunächst beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an sie 599,75 DM zu zahlen - diese Summe errechnen sie aus dem Kostenbetrag von 249,61 DM und einem in der Zeit von April 1951 bis Oktober 1953 (= 31 Monate) in monatlicher Höhe von 11,30 DM angefallenen Unterschiedsbetrag von insgesamt 350,20 DM -, ferner die Verpflichtung des Beklagten festzustellen, an sie die ab 1. November 1953 noch anfallenden Unterschiedsbeträge von monatlich 11,30 DM zu entrichten.

Das Landgericht hat dem Klagebegehren mit Ausnahme des Kostenbetrages von 249,61 DM in entsprechender Anwendung der Aufopferungsgrundsätze der Artikel 74, 75 Einl.Pr.AIR stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten, um deren Zurückweisung die Kläger gebeten haben, hat das Oberlandesgericht die Klage im vollen Umfange abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihren Antrag auf Zurückweisung der Berufung mit Rücksicht darauf, daß Frau S. bei ihnen im Dezember 1953 ausgezogen ist, in der Form weiter, daß sie unter Einrechnung der im November und Dezember 1953 angefallenen Unterschiedsbeträge von je 11,30 DM die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 372,80 DM erstreben.

Der Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision findet, da die Revisionssumme nicht erreicht, die Revision auch nicht zugelassen ist, gemäß § 547 Abs 1



Nr 2 ZPO in Verbindung mit § 71 Abs 2 GVG nur insoweit statt, als die Kläger ihr Begehren auf eine Amtshaftung des Beklagten stützen.

1.) Eine den Beklagten nach § 839 BGB., Art 34 GrundG zum Schadensersatz verpflichtende Amtspflichtverletzung sehen die Kläger darin, daß die Bediensteten des Beklagten Räume eines Fremdenheims und damit gewerblichen Zwecken dienende Räume zu Unrecht nach dem Wohnungsgesetz zu Wohnzwecken erfaßt haben. Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt, die Räume hätten zwar nach der heute anerkannten Rechtsprechung in der Tat nicht erfaßt werden dürfen, ein Irrtum hierüber könne aber den Bediensteten des Beklagten nicht zum Verschulden gereichen, da die Rechtslage zu der Zeit, als die Räume erfaßt worden sind, noch zweifelhaft gewesen sei. Diese Meinung des Berufungsgerichts steht mit der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats (u.a. Urteile vom 10. Juni 1954-III ZR 72/53 - S 6 für das Jahr 1947, 28. Juni 1954 - III ZR 302/54 - S 7/8 für April 1949 und 28. September 1953 - III ZR 352/51 - S 4/5, insoweit in BGHZ 11, 248 nicht abgedruckt) im Einklang und hat namentlich auch für November 1950 noch Gültigkeit. Hierzu ist zu bemerken, daß das für den Beklagten zuständige Obergerverwaltungsgericht Lüneburg in seiner vom Berufungsgericht herangezogenen Entscheidung vom 10. Januar 1950 (Entscheidungssammlung 1, 155) die Erfaßbarkeit von gewerblichen Räumen nach dem Wohnungsgesetz zwar im allgemeinen verneint, die Frage der Erfaßbarkeit konzessionierter oder nicht konzessionierter Gast- und Fremdenräume aber ausdrücklich offen gelassen hat; und daß dieses Gericht noch in einer späteren Entscheidung vom 28. September 1950 (Entscheidungssammlung 3, 146) auch konzessionierte Fremdenzimmer grundsätzlich als (gewerblich genutzte) Wohnräume für erfaßbar erklärt hat.

2.) Soweit die Kläger den Tatbestand der Amtshaftung darin erfüllt sehen, daß ihnen in Gestalt von Frau S. [REDACTED] eine zahlungsunfähige Mieterin zugewiesen worden sei, meint das Berufungsgericht, die Kläger hätten durch die Einweisung keinen Schaden erlitten, da Frau S. [REDACTED] die vom Landgericht als geschuldet bezeichnete Miete entrichtet habe. Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision, Ihr muß jedoch im Ergebnis auch hier ein Erfolg versagt bleiben.

Auszugehen ist davon, daß die Pensionsräume der Kläger, um die Zuweisung der Frau S. [REDACTED] zu ermöglichen, nicht zu Beherbergungszwecken, sondern lediglich als zum Wohnen geeignete Räume erfaßt worden sind. Das erkennen im Grunde auch die Kläger an, wie aus ihrem vorstehend unter 1) behandelten Klagevortrag erhellt. Als Folge davon haben die Kläger von Frau S. [REDACTED] nicht eine Vergütung für die Überlassung von Pensionsräumen, sondern nur eine reine Wohnraummiete beanspruchen können. Die auf dieser Grundlage berechnete Miete hat auch das Landgericht in dem seitens der Kläger gegen Frau S. [REDACTED] angestrenzten Rechtsstreit seiner Entscheidung zugrunde gelegt. Es hat sie im Anschluß an den von dem Gutachter errechneten Mietwert mit monatlich 18,25 DM für angemessen erachtet. Diesen Betrag hat Frau S. [REDACTED], wie das angefochtene Urteil feststellt, auch an die Kläger gezahlt. Dafür, daß Frau S. [REDACTED] in einem Zwangsmietvertrag (Art VIII Ziff II WohnG) die Zahlung einer höheren Wohnraummiete auferlegt worden wäre, fehlt es an einem hinreichenden Anhalt. Haben aber die Kläger von Frau S. [REDACTED] diejenige Vergütung erhalten, die sie von einem zugewiesenen Mieter als Wohnraummiete erwarten konnten, so können sie sich nicht darauf berufen, sie hätten durch die Zuweisung eines zahlungsunfähigen Mieters

eine Mieteinbuße davongetragen. Insoweit erweisen sich damit auch die Ausführungen der Revision in Ziff. I, 2 der Revisionsbegründung als nicht stichhaltig.

Fraglich könnte nur sein, ob die Kläger als Folge der Einweisung von Frau S. nicht wenigstens insofern einen Schaden erlitten haben, als sie Prozeßkosten aufwenden mußten, um von Frau S. eine Vergütung von monatlich 18,25 DM zu erlangen, und diese Kosten nicht mit Erfolg von Frau S. beitreiben können. Dieser Frage braucht indessen nicht nachgegangen zu werden; denn die Einweisung von Frau S. kann dem Beklagten nicht als eine schuldhafte Amtspflichtverletzung ausgelegt werden. Frau S. erhielt damals nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zusammen mit ihren drei Kindern (geboren 1939, 1940, 1941) monatlich insgesamt 208 DM an Renten. Dann durften die Beamten des Beklagten die Ansicht vertreten, Frau S. werde die voraussichtlich niedrige, vom Landgericht auf monatlich 18,25 DM errechnete Wohnraummiete zu leisten imstande sein, eine Annahme, die sich letzten Endes auch als richtig herausstellte. Auch an dem Zahlungswillen der eingewiesenen Mieterin brauchten die Beamten des Beklagten mangels besonderer Umstände nicht zu zweifeln. In der Beschwerde, die Frau S. durch einen Anwalt gegen ihre Einweisung bei den Klägern einlegen ließ, machte sie lediglich geltend, daß die für sie vorgesehenen Räume nicht eine ausreichende Ersatzwohnung darstellten. Daß sie ernstlich den Standpunkt einnehmen werde, sie brauche in der neuen, von ihr unter dem Druck der Verhältnisse bezogenen Wohnung keine höhere Miete

als für ihre frühere Wohnung zu entrichten, war nicht vor auszusehen. Bezeichnend ist in diesem Zusammenhang auch der im Berufungsurteil festgehaltene Vortrag der Kläger, eine Klage aus § 3 MSchGes habe gegen Frau S. nicht mit Aussicht auf Erfolg geführt werden können, da diese nur die Angemessenheit des Mietzinses bestritten, sich aber nicht geweigert habe, den angemessenen Mietzins zu zahlen. War aber die Einweisung von Frau S., abgestellt auf die Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit des Mieters, nicht schuldhaft, so kann sie nicht zu einer Schadensersatzpflicht des Beklagten führen (§ 839 Abs 1 Satz 1 BGB).

Die Kläger hatten sich noch darauf berufen, der Beklagte habe Frau S. in eine andere Wohnung umsetzen müssen, nachdem ihm bekannt geworden sei, daß diese nur 10 DM monatlich Miete zahle. Der Vortrag ist vom Berufungsgericht nicht näher gewürdigt worden. Er ist offenbar nicht schlüssig; denn er läßt völlig offen, ob und wie der Beklagte die Möglichkeit zu einer anderweiten Einweisung von Frau S. hatte.

3.) Die Revision meint schließlich, das Wohnungsamt des Beklagten hätte die Kläger darüber belehren müssen, daß sie Frau S. erst nach Abschluß eines (Zwangs-)Mietvertrages hätten einziehen zu lassen brauchen, das Berufungsgericht hätte die Kläger in Anwendung des § 139 ZPO befragen sollen, ob sie ihre Klage auch auf die unterlassene Belehrung stützen wollen. Ob das Wohnungsamt wirklich eine solche Belehrungspflicht hatte und ob es sie schuldhaft verletzt hat, mag dahinstehen. Keinesfalls war es Pflicht des Berufungsgerichts, die ständig durch einen

Anwalt vertretenen Kläger auf diesen neuen, höchst zweifelhaften Klagegrund hinzuweisen.

Nach alledem erweist sich das angefochtene Urteil, soweit es einer Nachprüfung unterliegt, als richtig. Die Revision muß daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Geiger

Dr. Pagendarm

Dr. Weber

Wolany

Dr. Hußla