

74

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: ZPO § 549

Rechtssatz: Aus BGHZ 3, 82 ff; 6, 47 ff; 6, 373 ff ist nicht zu folgern, daß ein nur im Bezirk des Berufungsgerichts geltender Rechtssatz schon deshalb revisibel wäre, weil er mit der in anderen Bezirken geltenden Rechtslage rein tatsächlich übereinstimmt.

Gesetz: WohnG (KontrRG 18) Art VIII

Rechtssatz: a) Das Wohnungsgesetz schließt die Möglichkeit nicht aus, daß durch die Landesgesetzgebung eine Sonderregelung bezüglich der Vergabung von Werkwohnungen getroffen wird.

b) Ein Wohnraum kann nicht durch bloße Parteivereinbarung zur Werkwohnung werden. Es kommt nur darauf an, ob er der Unterbringung von Betriebsangehörigen zu dienen bestimmt ist. Solange diese Zweckbestimmung erhalten bleibt, verliert der Raum seine Eigenschaft als Werkwohnung auch nicht schon dadurch, daß er an einen Betriebsfremden vermietet wird.

Aktenzeichen: III ZR 87/51

Urteil des BGH vom 16. Oktober 1952

LG Kiel

OLG Schleswig

Verkündet am 16. Oktober 1952
Fieser, Justizangestellter als
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

der Stadtgemeinde R [REDACTED], vertreten durch den Magistrat,
Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die R [REDACTED] Arbeits- und Handelsgesellschaft m.b.H. in
R [REDACTED], W [REDACTED] Kaserne, vertreten durch ihren Geschäfts-
führer W [REDACTED], ebenda,

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 16. Oktober 1952 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Delbrück, Prof. Dr. Meiß, Dr. Pagen-
darm, Dr. Gelhaar und Dr. Eock für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
2. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Ober-
landesgerichts in Schleswig vom 23. Januar 1951
wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten der Revision.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin mietete durch schriftlichen Vertrag vom 7./21. Juni 1947 von dem Oberfinanzpräsidenten Schleswig-Holstein in Kiel, vertreten durch den Vorsteher des Finanzamtes in Rendsburg, als Treuhänder für das Vermögen der früheren deutschen Wehrmacht eine Reihe von Räumen im ehemaligen Mannschaftshaus IV der W██████████kaserne in R██████████ " zum Zwecke der Unterkunft für ihre Gefolgschaftsmitglieder und Einrichtung von Werkstätten" (§ 1 des Vertrages). In § 10 des Vertrages ist bestimmt: "Eine Untervermietung ist nur mit vorheriger Genehmigung des Vermieters zulässig". Die Klägerin hatte diese Räume schon vor Abschluß des schriftlichen Mietvertrages in Besitz.

Die Klägerin unterhält in den gemieteten Räumen einen Fabrikationsbetrieb, einen Teil der Räume verwendet sie zur Unterbringung von Gefolgschaftsmitgliedern.

Einen dieser Räume mit einer Grundfläche von rund 40 qm vermietete die Klägerin im November 1946 mit Wissen des Finanzamtes in Rendsburg an den selbständigen Kaufmann D██████████, mit dem sie damals in Geschäftsverbindung stand. D██████████ benutzte den Raum als Wohnraum für sich und seine Familie. Als im Jahre 1947 die geschäftlichen Beziehungen zwischen der Klägerin und D██████████ abgebrochen wurden, kündigte sie D██████████ das Mietverhältnis. D██████████ zog im August 1948 aus dem Raume aus und benachrichtigte vor seinem Auszug hiervon das Wohnungsamt der Beklagten. Der Wohnungsausschuß der Beklagten beschloß darauf am 6. August 1948 die "Wohnung D██████████" zu be-

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

JLaw – für Android



JLaw – für iOS

schlagnahmen und eine wohnungsuchende Familie in das Zimmer einzuweisen. Der Senat der Beklagten bestätigte diesen Beschluß am 9. August 1948.

Daraufhin erliess das Wohnungsamt der Beklagten am 14. August 1948 eine entsprechende Beschlagnahmeverfügung an die Klägerin "gemäß Kontrollratsgesetz 18, Artikel VII, Abs 1 ". Gegen diese Verfügung legte die Klägerin am 16. August 1948 Beschwerde ein. In der Beschwerdeschrift wurde von ihr ausgeführt, die Wohnung D[REDACTED] sei ihr von der Finanzverwaltung als Werkwohnung vermietet worden. Sie benötige diese Wohnung für einen Angestellten. Der Name dieses Angestellten war in der Beschwerdeschrift nicht angegeben.

Der Wohnungsausschuß der Beklagten beschloß am 25. August 1948, den Einspruch abzulehnen, da es sich nach seiner Ansicht nicht um eine Werkwohnung handelte. Er beschloß weiter, in das Zimmer die Familie des nicht bei der Klägerin beschäftigten Arbeiters L[REDACTED] einzuweisen. Dieser Beschluß des Wohnungsausschusses wurde am 30. August 1948 von dem Senat der Beklagten bestätigt. Der Klägerin wurde dieser Beschluß mit einem am 15. September 1948 abgesandten Schreiben mitgeteilt. In diesem Schreiben heißt es weiter : "Sie werden gebeten, der eingewiesenen Familie L[REDACTED] die Wohnung zu übergeben." Gleichzeitig wurde der Klägerin eine Verfügung des Wohnungsamts der Beklagten vom 14. September 1948 übersandt, durch die dieses Zimmer der Familie L[REDACTED] zugewiesen wurde. In der Verfügung ist ausdrücklich

auf Art VIII des Kontrollratsgesetzes Nr 18 Bezug genommen, ausserdem enthält die Verfügung folgende vorgedruckte Bestimmungen:

"Sie haben unverzüglich dem Zugewiesenen die Benutzung der oben genannten Räume zu gewähren.

Mit dem Zugewiesenen wollen Sie innerhalb 15 Tagen nach Zuzug einen Mietvertrag abschliessen. Kommt der Vertrag nicht zustande, so kann das Wohnungsamt ihn festsetzen.

Bis zum Abschluß dieses Mietvertrages wird hiermit zwischen Ihnen und dem Obengenannten ein Mietverhältnis festgesetzt, das Ihnen vorläufig die Rechte und Pflichten eines Vermieters gibt."

Schliesslich enthielt die Verfügung den Hinweis, daß ihre Durchführung im Verwaltungswege erzwungen werden könne, und die Belehrung, dass gegen die Verfügung Beschwerde eingelegt werden könne, die aber keine aufschiebende Wirkung habe.

L. [REDACTED] zog am 18. September 1948 in den Raum ein. Er blieb mit der monatlich 33,15 DM betragenden Miete für die Monate November und Dezember 1948 im Rückstand. Daraufhin erhob die Klägerin gegen L. [REDACTED] im Dezember 1948 Klage auf Zahlung von 66,30 DM und sofortige Räumung der Wohnung (3 C 780/48 des Amtsgerichts in Rendsburg). Die Räumungsklage stützte die Klägerin ausser auf den Zahlungsverzug auch darauf, daß es sich bei dem von L. [REDACTED] bewohnten Raum um einen Werkraum handle, den die Klägerin zu ihrem eigenen Bedarf benötige und der nicht der Beschlagnahme durch das Wohnungsamt unterliege. Die

Klage wurde dem Fürsorgeamt durch das Amtsgericht erst nach der mündlichen Verhandlung vom 12. Januar 1949 abschriftlich mitgeteilt. Durch Urteil des Amtsgerichts vom 19. Januar 1949 wurde das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und L. [REDACTED] aufgehoben. Ausserdem wurde L. [REDACTED] zur Zahlung des geforderten Betrages und zur Räumung der Wohnung verurteilt, es wurde ihm jedoch eine Räumungsfrist bis zum 28. Februar 1949 bewilligt. In den Gründen des Urteils ist ausgeführt: Wegen des Mietverzuges habe die Aufhebung des Mietverhältnisses zwischen den Parteien nicht erfolgen können, weil die Fürsorgebehörde noch nicht die Abschrift der Klage erhalten habe. Dagegen sei die Klage deswegen begründet, weil die Klägerin dargetan habe, dass sie den in Frage stehenden Raum für ihren Angestellten S. [REDACTED] benötige, und zwischen den Parteien unstreitig sei, dass es sich bei dem Raum um eine Werkwohnung handle.

L. [REDACTED] ist erst im Februar 1950 aus der Wohnung ausgezogen, da das Wohnungsamt der Beklagten ihm vorher keinen Ersatzraum zur Verfügung stellte. Er schuldet der Klägerin bei seinem Auszug an Mietrückstand 89,88 DM, ausserdem an Kosten 41,36 DM, zusammen 131,24 DM. Die Zwangsvollstreckung gegen L. [REDACTED] wegen des Betrages von 66,30 DM, zu dessen Zahlung er in dem Urteil des Amtsgerichts verurteilt war, ist fruchtlos ausgefallen.

Die Klägerin ist der Ansicht, daß die Beamten des Wohnungsamtes der Beklagten durch die ungerechtfertigte Beschlagnahme und die Zuweisung der Werkwohnung an L. [REDACTED]

74

██████ sich einer fahrlässigen Amtspflichtverletzung schuldig gemacht hätten; und nimmt die Beklagte auf Ersatz des ihr hierdurch entstandenen Schadens in Anspruch.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht das Urteil des Landgerichts abgeändert und die Beklagte verurteilt, an die Klägerin 131,24 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Die Beklagte verfolgt mit der Revision ihren Klageabweisungsantrag weiter, während die Klägerin um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

Die Revision konnte keinen Erfolg haben. Auch wenn ein von der Beklagten nach § 839 BGB, Art 131 WeimVerf zu vertretendes Verschulden eines Beamten oder Angestellten nicht vorliegt, so ist doch der von der Klägerin erhobene Anspruch ohne Rücksicht auf ein solches Verschulden gerechtfertigt.

I. Der Grosse Senat des Bundesgerichtshofes für Zivilsachen, dem die zur Entscheidung stehende Rechtsfrage in diesem Rechtsstreit gemäß § 137 GVG vorgelegt worden ist, hat mit Bindung für den erkennenden Senat (§ 138 Abs 3 GVG) im Beschluß vom 9./10. Juni 1952 (GSZ 2/52, BGHZ 6, 270 ff) den Grundsatz aufgestellt, daß ein zur Entschädigung verpflichtender enteignungsgleicher Eingriff dann vorliegt, wenn durch rechtswidrige, nicht-schuldhaftes Zuweisung eines Wohnungssuchenden für den

Vermieter ein Mietausfall entsteht, und dass in diesem Falle die Entschädigung den vollen Mietausfall umfaßt. Der erkennende Senat hat in seinem zum Abdruck bestimmten Urteil vom heutigen Tage in der Sache III ZR 180/50, auf das insoweit verwiesen wird, dargelegt, daß ein solcher entschädigungspflichtiger enteignungsgleicher Eingriff in gleicher Weise dann gegeben ist, wenn der rechtswidrige Eingriff schuldhaft war. In demselben Urteil ist ausgeführt, daß für derartige enteignungsgleiche Eingriffe der Wohnungsbehörde die Entschädigungspflicht diejenige Körperschaft des öffentlichen Rechts trifft, deren Aufgabe die Befriedigung des Wohnungsbedarfs ist. Der Eingriff dient der Befriedigung dieses Wohnungsbedarfes; er begünstigt daher diese Körperschaft im Sinne der Grundsätze des Enteignungsrechts, die insoweit entsprechend anwendbar sind. Die Entschädigungspflicht trifft also auch unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt die Beklagte.

Es bedarf deshalb auch keines Eingehens auf die von der Revision angeschnittene Frage, ob eine Haftung der Beklagten etwa deshalb entfällt, weil der Sachbearbeiter des Wohnungsamts nur in Ausführung eines Beschlusses des Wohnungsausschusses gehandelt hat.

II. Entscheidend ist vielmehr, ob die von der Beklagten hinsichtlich des streitigen Raumes getroffenen Maßnahmen rechtmässig oder rechtswidrig waren. Der Meinung des Berufungsgerichts, das jedenfalls die Einweisung des Lukaschewski für rechtswidrig hält, ist beizutreten.

1. Das Berufungsgericht kommt auf Grund der Würdigung der Bestimmung des § 1 Abs 1 des Vertrages zwischen der Klägerin und dem Oberfinanzpräsidenten zu dem Ergebnis, dass es sich bei der an L. [REDACTED] zugewiesenen Wohnung um eine Werkwohnung gehandelt habe. Hiergegen wendet sich die Revision mit dem - an sich zutreffenden - Hinweis darauf, daß eine Wohnung nicht durch bloße Parteiabrede den Charakter einer Werkwohnung bekommen könne. Aus dem Urteil des Berufungsgerichts ist jedoch nicht zu entnehmen, daß das Berufungsgericht von dieser Annahme ausgegangen wäre.

Das angefochtene Urteil beruht ersichtlich auf der Erwägung, daß eine Werkwohnung eine solche Wohnung ist, die die Zweckbestimmung hat, auf Grund eines bestehenden Dienst- oder Arbeitsverhältnisses einem Betriebsangehörigen überlassen zu werden (§ 20 SchlH DG zum WohnG). Ob das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, im Eigentum des Betriebsinhabers steht, oder ob sie von ihm gemietet ist, um darin betriebsangehörige Personen unterzubringen, ist dabei ohne Bedeutung. Ebensowenig kommt es darauf an, ob die Wohnung bisher tatsächlich als Werkwohnung benutzt ist, entscheidend ist vielmehr allein, ob sie der Unterbringung von Betriebszugehörigen zu dienen bestimmt ist (Bettermann-Haarmann, Das öffentliche Wohnungsrecht 2. Teil B II 1 S 24). Die Feststellung, daß die an Lukaszewski zugewiesene Wohnung zur Unterbringung von Betriebsangehörigen der Klägerin bestimmt war, hat das Berufungsgericht ausdrücklich getroffen. Das Berufungsgericht war nicht gehindert, zu dieser

Feststellung durch Auslegung des zwischen der Klägerin und dem Oberfinanzpräsidenten abgeschlossenen Mietvertrages zu gelangen. Da in § 1 Abs 1 des Vertrages ausdrücklich vorgesehen ist, daß die Räume zum Zwecke der Unterkunft für die Gefolgschaftsmitglieder der Klägerin und zur Einrichtung von Werkstätten vermietet wurden, ist die Annahme des Berufungsgerichts, die Räume seien, soweit sie nicht als Werkstätten benötigt wurden, zur Unterbringung von Betriebsangehörigen bestimmt gewesen, nicht zu beanstanden.

Dadurch, dass die Klägerin den Raum an den nicht betriebszugehörigen selbständigen Kaufmann D. ver-
mietet hatte, hat er, wie das Berufungsgericht mit Recht annimmt, seine Eigenschaft als Werkwohnung nicht verloren. Ob die Vermietung an den betriebsfremden Kaufmann D. geeignet war, einen Dauerzustand zu schaffen, wie die Revision geltend macht, ist nicht entscheidend. Nach den für die Revisionsinstanz bindenden Feststellungen des Oberlandesgerichts blieb trotz der Vermietung an D. die Zweckbestimmung des Raumes zur Unterbringung von Betriebsangehörigen erhalten. Hierauf kommt es aber nach dem oben Ausgeführten allein an. Ohne Bedeutung ist es daher auch, ob der Oberfinanzpräsident lediglich eine einmalige nur für eine begrenzte Zeit geltende Genehmigung zur Unterbringung eines Betriebsfremden in einem der Klägerin vermieteten Raum erteilt hat, oder ob, wie die Revision behauptet, insoweit eine dauernde Abänderung des Vertrages erfolgen sollte. Maßgebend ist allein, daß der Raum weiter zur Unterbringung von Betriebsangehörigen bestimmt war, wie das Berufungsgericht ausdrücklich festgestellt hat.

2. Daraus, dass es sich nach den bedenkenfreien Feststellungen des Berufungsgerichts bei dem streitigen Wohnraum um eine Werkwohnung handelte, ergibt sich noch nicht, daß schon seine Erfassung unzulässig gewesen wäre. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, war diese Erfassung nach Art VII Abs 1 WohnG zulässig. Der Raum war zu Wohnzwecken benutzt und sollte wieder zu Wohnzwecken dienen. Es handelte sich daher um einen "Wohnraum" im Sinne der angezogenen Bestimmung. Daß es sich um eine Werkwohnung handelte, stand der Erfassung nicht entgegen (Hans, Das Wohnungsgesetz Aufl 6/7 Art VII Anm II 6). Dagegen hat das Berufungsgericht mit Recht die Zuweisung des Raumes an den betriebsfremden Lukaschewski für rechtswidrig gehalten.

Eine ausdrückliche Vorschrift über die Zuteilung von Werkwohnungen ist zwar in dem die Zuteilung freien Wohnraums regelnden Art VIII WohnG nicht enthalten. Doch finden sich bereits in den Richtlinien Nr 9 der Militärregierung zum Wohnungsgesetz Nr 18 (Homing Direktive) vom 30. Oktober 1946 (abgedruckt bei Bettermann-Haarmann: Schnellkartei des Wohnungsrechts unter B I 201) Bestimmungen über die Zuweisung von Werkwohnraum, der grundsätzlich solchen Personen zuzuweisen ist, die gegenwärtig bei dem Unternehmen arbeiten. Nach I (3) dieser Richtlinien rechtfertigt sich die Gewährung dieser Vorrechte nach Art VIII c WohnG, der bestimmt, dass auf entsprechende Anweisung der Militärregierung an Orten, in denen Mangel an Facharbeitern besteht, derartigen Arbeitskräften Vorrang zu gewähren ist. Art VIII WohnG schliesst es daher nicht aus, eine Sonderregelung bezüglich der Vergebung von Werk-

wohnungen zu treffen. Derartige allgemeine Anordnungen zum Vollzug des Wohnungsgesetzes können gemäß Art I Abs 3 WohnG von den deutschen Wohnungsbehörden erlassen werden, und zwar auch in der Form von Durchführungsverordnungen oder - Gesetzen zum Wohnungsgesetz (Bettermann-Haarmann: Das öffentliche Wohnungsrecht 5. Teil B III, 2 d, Anm 544 i). Eine solche demnach zulässige landesgesetzliche Bevorzugung der Werksangehörigen hinsichtlich der Zuteilung von gewissen Werkwohnungen enthalten §§ 20, 21 SchlH DG zum KRG Nr 18. Nach diesen Bestimmungen darf das Wohnungsamt u a "Räume, die nach Rechtsgeschäft für Angehörige eines bestimmten Betriebes zur Verfügung zu halten sind" erst dann Betriebsfremden zuweisen, wenn es den Verfügungsberechtigten aufgefordert hat, einen betriebsangehörigen Wohnungssuchenden vorzuschlagen, und der Berechtigte dies nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Aufforderung getan hat. Diese Vorschriften werden von dem Berufungsgericht dahin ausgelegt, von einem Betriebsinhaber gemietete Räume seien dann als den Bestimmungen der §§ 20, 21 unterliegende Werkwohnung anzusehen, wenn der Betriebsinhaber in dem zwischen ihm und dem Vermieter der Räume abgeschlossenen Vertrag verpflichtet worden sei, die gemieteten Räume für seine Betriebsangehörigen zur Verfügung zu halten. Die Richtigkeit dieser Auslegung der genannten Bestimmung ist in der Revisionsinstanz nicht nachprüfbar. Denn entgegen der Ansicht der Revision kann die Verletzung von Vorschriften des nur in Schleswig-Holstein geltenden Landesrechts nach § 549 ZPO nicht gerügt werden. Selbst wenn das Durchführungsgesetz, wie die Revision vorträgt, in einigen Gemeinden gelten sollte, die vom

14

Lande Schleswig-Holstein verwaltet werden, staatsrechtlich aber zu dem in der sowjetischen Besatzungszone gelegenen Lande Mecklenburg gehören, so könnte trotzdem auf die Verletzung von Vorschriften des Durchführungsgesetzes die Revision nicht gestützt werden, wie der Senat in dem insoweit in BGHZ 3, 1 ff nicht abgedruckten Urteil vom 28. Juni 1951 III ZR 6/50 mit eingehender Begründung dargelegt hat.

Die Revision stellt zur Nachprüfung, ob die Annahme eines Verstosses gegen die angezogenen Vorschriften des Durchführungsgesetzes etwa im Hinblick auf gleichlautende Vorschriften in anderen Ländern des Bundesgebietes der Nachprüfung durch den Bundesgerichtshof unterliegt. Die Revision übersieht jedoch, daß eine nur tatsächliche Übereinstimmung der in mehreren Bezirken geltenden Gesetze nicht genügt, um die nach § 549 ZPO erforderliche Identität der Rechtsnorm herzustellen (Stein-Jonas-Schönke ZPO 17. Aufl § 549 Anm IV B 2; Baumbach-Lauterbach ZPO 21. Aufl § 549 Anm 4 B). Selbst wenn also in Durchführungsgesetzen anderer Länder zum Wohnungsgesetz den §§ 20, 21 SchlH DG zum Wohnungsgesetz gleichlautende Bestimmungen enthalten wären, würden dadurch die erwähnten Vorschriften dieses Landesgesetzes nicht revisibel werden.

Dieser Beschränkung in der Nachprüfbarkeit steht es nicht entgegen, daß in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes die Nachprüfbarkeit des Berliner Rechts zwar nicht allgemein, aber doch in Einzelfällen bejaht worden ist. Bei dem Umstellungsrecht ist die Nachprüfbarkeit daraus hergeleitet worden (BGHZ 6, 47 ff), dass die Berliner Vorschriften mit dem Umstellungsrecht des Bundes

völlig übereinstimmen. Dort hat der Gesetzgeber nicht aus der Gesetzgebung eines anderen Landes einzelne Rechtssätze oder Rechtsgedanken übernehmen, sondern die gesamte Regelung der Umstellungsfragen in Berlin derjenigen im Bundesgebiet bewußt gleichstellen wollen. Der in BGHZ 3, 82 ff abgedruckte Beschluß des II. Zivilsenats enthält nicht eine Nachprüfung der Auslegung, die das Kammergericht dem Berliner Recht gegeben hatte, sondern eine für die Zulässigkeit der Revision entscheidende erstmalige Anwendung des Berliner Gesetzes zur Wiederherstellung der Rechtseinheit. Der II. Zivilsenat hat in dem in BGHZ 6, 373 ff abgedruckten Urteil die Nachprüfbarkeit des § 9 des Oldenburgischen Landesbrandkassengesetzes bejaht. Auch dies beruht aber nicht nur auf einer Übernahme einzelner Gesetzesvorschriften durch den Gesetzgeber eines anderen Landes, sondern darauf, daß es sich sachlich um die Anwendung und Auslegung allgemeiner Versicherungsbedingungen handelte, die für Versicherungsanstalten des öffentlichen Rechts den gleichen Inhalt haben wie für private Versicherungsunternehmer und die nur ausnahmsweise in der Form eines Gesetzes ergangen waren.

Die Auslegung des § 1 Abs 1 des Mietvertrages zwischen der Klägerin und dem Oberfinanzpräsidenten durch das Berufungsgericht, das angenommen hat, die Klägerin habe sich dem Oberfinanzpräsidenten gegenüber verpflichtet, in den Mieträumen, soweit sie sie nicht als Werkstätten benötigte, nur Betriebsangehörige unterzubringen, verstößt weder gegen den Wortlaut noch gegen den Sinn dieser Vertragsbestimmung und ist daher für die Revisionsinstanz bindend.

3. Nach Artikel VIII Abs 2 e WohnG erlischt allerdings ein vor der Erfassung begründetes Rechtsverhältnis, insbesondere ein Mietvertrag über die Benutzung des erfassten Wohnraums, spätestens mit dem Inkrafttreten eines nach den Vorschriften des Art VIII Abs 2 WohnG abgeschlossenen neuen Rechtsverhältnisses. Trotzdem ist der Mietvertrag zwischen der Klägerin und dem Oberfinanzpräsidenten auch hinsichtlich des dem I [REDACTED] zugewiesenen Raumes nicht hinfällig geworden. Die Vorschrift des Art VIII Abs 2 e WohnG, die nicht zwingenden Rechts ist (Hans Art VIII Anm VII 1), ist hier schon deshalb nicht anwendbar, weil kein Vertrag zwischen dem Vermieter der Räume, dem Oberfinanzpräsidenten, und I [REDACTED] abgeschlossen oder festgesetzt ist. Das Wohnungsamt hat vielmehr, wozu es berechtigt war (Hans Art VIII Anm III 7), den Raum bei der Klägerin als Mieterin des Raumes in Anspruch genommen und den Abschluß eines Untermietvertrages zwischen der Klägerin und I [REDACTED] verlangt. Durch die Vereinbarung eines Untermietverhältnisses wird aber das bisherige Vertragsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Hauptmieter nicht berührt (§ 23 Abs 2 SchlH DG zum WohnG), so dass also der Vertrag zwischen dem Oberfinanzpräsidenten und der Klägerin auch hinsichtlich des hier in Frage stehenden Raumes in Kraft geblieben ist.

Es unterliegt daher keinen Bedenken, dass das Berufungsgericht angenommen hat, das Wohnungsamt habe die Wohnung an den betriebsfremden I [REDACTED] nicht eher zuweisen dürfen, als bis es die Klägerin gemäß §§ 20, 21 SchlH DG zum WohnG aufgefordert hatte, einen be-

triebsangehörigen Wohnungssuchenden vorzuschlagen, und die Frist von zwei Wochen erfolglos verstrichen war. Aus der Nichtbeachtung dieser Bestimmung hat das Berufungsgericht daher mit Recht die Rechtswidrigkeit der Zuweisung hergeleitet.

III. War hiernach die Zuweisung des Mieters I. [REDACTED] durch die gesetzlichen Vorschriften nicht gedeckt, so stellt der dadurch verursachte Mietausfall für die Klägerin ein besonderes Opfer dar, das über die durch die gesetzliche Regelung geschaffene Inhaltsbegrenzung ihres Rechts an den gemieteten Räumen hinausgeht und das die Klägerin ungleich schwerer trifft als andere. Sie kann daher von der Beklagten, die durch den Eingriff begünstigt ist, ohne Rücksicht auf das Vorhandensein eines Verschuldens Ersatz für den entstandenen Ausfall fordern.

1. Die Beklagte bestreitet den Eintritt eines Ausfalls mit der Begründung, die Klägerin habe bisher überhaupt keinen Betriebsangehörigen namhaft gemacht, der bereit und in der Lage gewesen wäre, den Raum etwa bis Mitte September 1948 zu beziehen. Die Möglichkeit, daß in dem nicht grossen Betrieb der Klägerin alle Betriebsangehörigen ein besseres Unterkommen als diesen Raum gehabt haben, habe nahe gelegen. Darin, daß das Berufungsgericht diese Möglichkeit nicht geprüft habe, liege eine Verletzung des § 286 ZPO. Diese Rüge greift nicht durch.

In dem angefochtenen Urteil ist allerdings kein Betriebsangehöriger der Klägerin, dem die Wohnung damals

hätte zugewiesen werden können, dem Namen nach bezeichnet worden. In dem Urteil ist jedoch folgendes erwogen: Bei der grossen Wohnungsnot in Schleswig-Holstein stehe fest, daß die Klägerin, auch wenn Schulz damals für die Wohnung nicht in Frage gekommen sei, ohne weiteres einen anderen betriebsangehörigen Bewerber gefunden und benannt hätte. Hiernach ist tatsächlich festgestellt, daß es der Klägerin möglich gewesen wäre, damals einen geeigneten betriebsangehörigen Wohnungssuchenden, dem die Wohnung hätte zugewiesen werden müssen, namhaft zu machen. Eine Verletzung des § 286 ZPO liegt entgegen der Ansicht der Revision nicht vor. Diese Vorschrift gebietet dem Richter, unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlung nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder für nicht wahr zu erachten sei. Hiernach ist es dem Richter zwar verboten, seine ausseramtliche Kenntnis zu verwerten, er ist aber nicht gehindert, offenkundige Tatsachen und allgemeine Erfahrungssätze zu berücksichtigen (Stein-Jonas-Schönke ZPO 17. Aufl § 286 Anm III 1). Die grosse Wohnungsnot in Schleswig-Holstein war nach den Ausführungen des angefochtenen Urteils bei dem Berufungsgericht offenkundig. Das Berufungsgericht war nicht gehindert, aus dieser offenkundigen Tatsache den Schluß zu ziehen, daß auch ein wenig umfangreicher Betrieb wie der der Klägerin angesichts der in allen Kreisen herrschenden Wohnungsnot einen den Vorschriften des § 20 Abs 1 SchlH DG zum WohnG entsprechenden betriebsangehörigen Wohnungssuchenden gefunden und benannt hätte, wenn eine Aufforderung zur Ausübung

dieses Vorschlagsrechts ergangen wäre.

2. Daß die Klägerin mit L [REDACTED], wie die Revision weiter geltend macht, einen Mietvertrag abgeschlossen hat, steht dem Ersatzanspruch nicht entgegen. Gemäß Art VIII Abs 2 a WohnG konnte das Wohnungsamt von der Klägerin verlangen, mit L [REDACTED] einen Mietvertrag abzuschliessen. Der Ausdruck "Eigentümer" in dieser Vorschrift ist nicht im technischen Sinne zu verstehen. Wie bereits ausgeführt, kann auch die Zuweisung eines Untermieters an den Mieter eines Raumes erfolgen, der dann mit dem Zugewiesenen ein Untermietverhältnis zu vereinbaren hat (Hans Art VIII Anm III 7). Hätte sich die Klägerin geweigert, einen derartigen Vertrag mit L [REDACTED] abzuschliessen - ausweislich der Akten des Wohnungsamts (Vermerk vom 20. September 1948) hat sie es sogar getan, L [REDACTED] ist aber trotz der Weigerung der Klägerin in den Raum eingezogen - so hätte das Wohnungsamt gemäß Art VIII Abs 2 c WohnG eine Verfügung erlassen können, die die Wirkung eines auf freiwilliger Vereinbarung der Parteien beruhenden Mietvertrages gehabt hätte (Hans Art VIII Anm VI 1). Angesichts des von dem Wohnungsamt eingenommenen Standpunktes kann hier kein Zweifel daran bestehen, dass das Wohnungsamt von seiner Befugnis zum Abschluß eines Zwangsuntermietvertrages Gebrauch gemacht hätte, wenn die Klägerin sich mit der durch den eigenmächtigen Einzug des L [REDACTED] entstandenen tatsächlichen Lage nicht wohl oder übel abgefunden hätte. Im übrigen würde angesichts der von dem Berufungsgericht ausdrücklich festgestellten ausserordentlichen Wohnungsnot in Schleswig-Holstein die Klägerin den

in den Raum eingezogenen L. [REDACTED] auch dann nicht eher wieder herausbekommen haben, wenn sie aus §§ 812, 985 BGB gegen ihn hätte vorgehen können, wie das Berufungsgericht an anderer Stelle ausdrücklich feststellt. Lukaschewski konnte mit seiner Familie nicht eher aus dem Raum hinausgesetzt werden, als ein Ersatzraum für ihn zur Verfügung stand. Geeigneter Ersatzraum für ihn war aber unstreitig nicht vorhanden.

3. Das Berufungsgericht rechnet die der Klägerin entstandenen Mietausfälle in Höhe eines Betrages von 66,30 DM auf die Monate November und Dezember 1948 und bezeichnet dies als unstreitig. Die Revision sieht hierin eine vom Berufungsgericht zu Unrecht getroffene Feststellung und in der angezogenen Schlußfolgerung eine Verletzung des § 366 BGB. Dabei übersieht sie, daß die Rechtswirkung des § 366 Abs 2 BGB nur dann gilt, wenn der Schuldner bei der Zahlung keine Bestimmung trifft (§ 366 Abs 1 BGB). Dieser konnte mit Rücksicht auf die ihm gewährte Räumungsfrist durchaus ein Interesse daran haben, seine Zahlungen nicht auf die älteren Rückstände, sondern auf die laufenden Zeitabschnitte verrechnet zu wissen. Wenn das Berufungsgericht es als unstreitig bezeichnet, daß die Rückstände für die Monate November und Dezember noch offen waren, so liegt darin die Feststellung, daß entgegen der in der Revision vertretenen Meinung des Beklagten eine derartige Bestimmung vom Schuldner unstreitig getroffen war: Dies hätte die Beklagte nur mit einem Antrage auf Berichtigung des Tatbestandes, nicht aber mit einer Revisionsrüge bekämpfen können.

Selbst wenn aber I. [REDACTED] eine solche Bestimmung nach § 366 Abs 1 BGB nicht getroffen hätte, würde sich das Ergebnis nicht ändern. Es liegt auf der Hand, daß ein Mieter, der mit Mietzahlungen im Rückstand ist, ohne Zwangsvollstreckung irgendwelche Abzahlungen nur so lange leistet, als er sich noch in der Wohnung befindet und die Hoffnung hat, durch diese Zahlungen die Räumung hinauszuzögern. Auch wenn daher der Meinung der Revision gefolgt würde, der Betrag von 66,30 DM entfalle nicht auf die Monate November und Dezember 1948, sondern auf eine Zeit nach der Verkündung des Räumungsurteils oder nach dem Ablauf der Räumungsfrist, so würde das Ergebnis sich nicht ändern. Der Rückstand blieb während der ganzen Zeit im wesentlichen gleich hoch, und wenn die Klägerin wirklich eine frühere Räumung hätte erzwingen können, so ist nichts dafür dargetan, daß der in diesem Zeitpunkt vorhandene Rückstand von I. [REDACTED] gezahlt worden wäre. Deshalb hat das Berufungsgericht mit Recht den ursächlichen Zusammenhang zwischen der Einweisung und dem schliesslich verbliebenen Rückstand bejaht.

4. Ob dem Entschädigungsanspruch ein mitwirkendes Verschulden des Betroffenen entgegenstehen würde, bedarf keiner Entscheidung. Da unstreitig das Wohnungsamt der Klägerin erklärt hatte, es könne Lukaschewski keinen Ersatzraum zuweisen, so kann auch ein Verschulden der Klägerin nicht darin gesehen werden, daß sie nach Ablauf der Räumungsfrist keine weiteren Versuche zur Vollstreckung des Räumungsurteils unternommen hat. Selbst wenn der Ge-

74

richtsvollzieher die Räumung ohne Ersatzraum durchgeführt hätte, so hätte es nahe gelegen, daß die Beklagte in ihrer Eigenschaft als Obdachlosenpolizei den Mieter wieder in denselben Raum eingewiesen hätte. Dann hätte die Beklagte aus diesem Grunde den Ausfall tragen müssen. Ähnliche Erwägungen stehen auch dem Einwand entgegen, die Klägerin hätte die rückständigen Mietbeträge aus Fürsorgemitteln erhalten können. Hierbei übersieht die Revision ausserdem, daß es nicht Sache der Klägerin, sondern Sache des Amtsgerichts war, der Fürsorgebehörde Kenntnis von der Mietaufhebungsklage zu geben und dieser die in ihrem Ermessen liegende Entscheidung darüber zu überlassen, ob sie für die Rückstände eintreten wollte.

IV. Der in der Klageforderung neben den Mietrückständen enthaltene Betrag für aufgewendete Kosten ist dadurch entstanden, daß die Klägerin gegen L. [REDACTED] Klage erhoben hat. Sie konnte aber hier nach Lage der Sache annehmen, daß dieses Vorgehen zum Erfolge führen werde. Auch diese zum Zwecke der Verminderung des Schadens aufgewendeten Kosten gehören daher zu den Opfern, die der Klägerin durch den rechtswidrigen Eingriff der Beklagten entstanden sind; diese Kosten hat die Beklagte daher ebenfalls zu ersetzen.

Hiernach erweist sich die Revision im vollen Umfang als unbegründet. Sie war mit der sich aus § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Dr. Delbrück

Meiß

Dr. Pagendarm

Dr. Gelhaar

Dr. Bock