

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 29/70

Verkündet am

17. März 1971
B l e c h e r ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der V [REDACTED] Feuer-Versicherungs-Aktien-Gesellschaft,
D [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch den
Vorsitzer ihres Vorstandes Heinz S [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt W [REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt,
dieser vertreten durch den Oberstadtdirektor,
W [REDACTED], Rathaus,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. März 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß und der Bundesrichter Wüstenberg, Dr. Pfretzschner, Dr. Reinhardt und Dr. Buchholz

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 17. Februar 1970 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin hat bei der Beklagten eine Eigenschadenversicherung genommen. Diese gewährt u.a. bis zur Höhe von jeweils 100 000 DM Deckung gegen Vermögensschäden, welche die Klägerin selbst und unmittelbar durch eine fahrlässige Dienstpflichtverletzung ihrer Bediensteten bei der Erfüllung von Selbstverwaltungs- und Auftragsangelegenheiten erleidet.

- 3 -

Die Klägerin begehrt von der Beklagten Zahlung von 100 000 DM nebst Zinsen auf Grund folgenden Sachverhalts: Die zuständigen Beamten der Klägerin haben es versäumt, die Miete für 526 mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen ab 1. Juli 1966 um 0,60 DM pro Quadratmeter zu erhöhen. Die Klägerin wäre hierzu berechtigt gewesen, weil mit dem Juni 1966 eine auf fünf Jahre begrenzte Aufwendungsbeihilfe des Landes Nordrhein-Westfalen in gleicher Höhe entfiel. Nach § 10 Abs. 2 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) vom 24. August 1965 - BGBI I S. 954 - wäre bis zum 15. Juni 1966 eine entsprechende Erklärung den Mietern gegenüber abzugeben gewesen. Zu der Mieterhöhung kam es jedoch erst mit Wirkung vom 1. Juni 1967 ab. Die Klägerin berechnet ihren Ausfall auf 215 398 DM.

Die Verwaltung der Klägerin forderte die Mieter nach Aufdeckung des Versehens auf, die erhöhte Miete rückwirkend zu entrichten. In allen Mietverträgen ist bestimmt:

" Die vorläufige Miete wird zu einem späteren Zeitpunkt nach einer endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung neu festgesetzt. Die Mieter erkennen an, daß eine Neufestsetzung der Miete vorbehalten bleibt. "

Mindestens 105 Mieter erklärten sich mit dem Verlangen der Klägerin einverstanden. Der Hauptausschuß der Klägerin stimmte jedoch am 26. Mai 1967 einem gegen die rückwirkenden Mieterhöhungen gerichteten Dringlichkeitsantrag zu und beschloß, auf die Nachzahlungen zu "verzichten".



Die Beklagte, die um Abweisung der Klage gebeten hat, erblickt in diesem Beschluß den alleinigen Grund des erlittenen Ausfalls. Sie ist der Ansicht, die Klägerin habe einen Rechtsanspruch auf die Nachzahlung der höheren Mieten gehabt, zumindest auf Grund der angezogenen Vertragsbestimmung, die als Gleitklausel anzusehen sei. Überdies, so hat die Beklagte behauptet, seien die Mieter unabhängig von der Rechtslage durchweg zur Nachzahlung bereit gewesen. Die Klägerin habe vorsätzlich gegen ihre Pflicht zur Abwendung oder Minderung des Schadens sowie gegen ihre Aufklärungspflicht verstoßen, als sie diese Zahlungsbereitschaft ungenutzt gelassen habe, ohne die Beklagte von der entstandenen Lage zu unterrichten und ihre Weisungen abzuwarten.

Die Klägerin hat unter Bestreiten dieses Vorbringens erwidert, es sei ihr verwehrt gewesen, von ihren Mietern und Bürgern rechtlich nicht geschuldete Nachzahlungen zu verlangen und entgegenzunehmen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten hatte keinen Erfolg. Mit der Revision erstrebt die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat den Anspruch der Klägerin auf die begehrte Versicherungsleistung bejaht, weil von den Beamten ihrer Liegenschaftsverwaltung fahrlässig versäumt worden sei, den Mietern bis zum 15. Juni 1966 die Erklärung nach § 10 WoBindG zugehen zu lassen. Es hat

ausgeführt, die hierdurch ausgefallenen Einnahmen seien gegen den Willen der betroffenen Mieter nicht nachzuholen gewesen. Der Beschluß des Hauptausschusses habe lediglich dieser Lage Rechnung getragen und stelle darum keine Obliegenheitsverletzung dar. Durch den Mietausfall habe die Klägerin einen unmittelbaren Vermögensschaden erlitten, der unter den Versicherungsschutz falle.

Diese Darlegungen lassen keinen Rechtsfehler erkennen.

Daß die Beamten des Liegenschaftsamts imstande und dienstlich verpflichtet gewesen wären, die Erhöhung der Mieten um die fortfallende Landesbeihilfe zum 1. Juli 1966 zu bewirken, wird von der Revision nicht bezweifelt. Insbesondere handelte es sich bei der Maßnahme nicht um eine Ermessensentscheidung. Es kam nicht in Betracht, daß die Klägerin den Ausfall selbst trug und weniger als die Kostenmiete von den Mietern forderte. Mit den Grundsätzen einer ordentlichen, sparsamen Verwaltung wäre es nicht vereinbar gewesen, wenn die Klägerin ohne gegebenen Anlaß von der legalen Möglichkeit, die Finanzierungslücke durch Leistungen der Mieter schließen zu lassen, keinen Gebrauch gemacht hätte. Die fahrlässige Pflichtverletzung der verantwortlichen Beamten steht hiernach außer Frage.

Die Revision wendet sich denn auch nur dagegen, daß ein von der Beklagten zu ersetzender Schaden entstanden sei. Damit kann sie jedoch keinen Erfolg haben.

Die Klägerin vermochte die Miete nach Aufdeckung des Verstoßes nicht rechtsverbindlich mit Rückwirkung auf den 1. Juli 1966 zu steigern. Nach § 10 Abs. 1 WoBindG kann der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, daß die Miete bis zur Höhe des zulässigen Entgelts erhöht werden soll. Nach Absatz 2 tritt die Wirkung dieser Erklärung, sofern sie bis zum Fünfzehnten eines Monats abgegeben worden ist, mit dem Ersten des folgenden Monats ein. Von einer gesetzlich bestimmten Rückwirkung kann demnach keine Rede sein. Der Bundesgerichtshof hat lediglich entschieden, daß es nicht gegen zwingende Vorschriften verstößt, wenn die Parteien des Mietvertrages ausdrücklich vereinbaren, daß eine preisrechtlich zulässige Mieterhöhung automatisch und damit auch gegebenenfalls rückwirkend eintreten soll (BGH NJW 1966, 1710; 1970, 1080; dazu Storz NJW 1970, 1546). Das Berufungsgericht hat indessen die in den Verträgen enthaltene Bestimmung über die Neufestsetzung der Miete dahin ausgelegt, daß sie weder eine automatisch wirkende Gleitklausel noch sonst eine Vereinbarung über rückwirkende Mieterhöhungen darstellt. Dieselbe Feststellung hat es für die mündliche Erklärung gegenüber den Mietern getroffen, sie müßten bei Einstellung der Landesbeihilfe den Ausfall tragen. Inwiefern damit die Grenzen richterlicher Auslegungsmöglichkeiten gesprengt worden seien, wie die Revision unter Hinweis auf BGHZ 9, 278 meint, ist nicht ersichtlich. Die Deutung des Berufungsgerichts erscheint im Gegenteil naheliegend und verständlich. Im übrigen findet eine Nachprüfung in der Revisionsinstanz nicht statt. Die Feststellung des Berufungsurteils, die in jenen elf Monaten versäumten Mieteinnahmen der Klägerin seien gegen den Willen der betroffenen Mieter nicht nachzuholen gewesen, begegnet damit keinen rechtlichen Bedenken.

Verhielt es sich aber so, dann ist dem Berufungsgericht auch darin beizutreten, daß der Schaden nicht erst durch den Beschluß des Hauptausschusses vom 26. Mai 1967 bewirkt worden ist. Der dort ausgesprochene "Verzicht" konnte dann nur Nachzahlungen betreffen, die von den darum angegangenen Mietern entweder in Unkenntnis der Rechtslage oder freiwillig ohne Rechtsgrund geleistet wurden. Mit dem Absehen von solchen der Klägerin nicht geschuldeten Einnahmen ist der Hauptausschuß lediglich dem Versuch der Verwaltung entgegengetreten, den bereits entstandenen Schaden in einer von ihm mißbilligten Weise zu verdecken oder zu verringern. Hierin kann keine Obliegenheitsverletzung gefunden werden. Stand der Klägerin der erhöhte Mietzins für die Vergangenheit nicht zu, so war sie nicht gehalten, deshalb einen Musterprozeß zu führen. Ebenso wenig konnte dann von ihr verlangt werden, daß sie ihre Mieter ungleich behandelte und Nachzahlungen zumindest von denjenigen entgegennahm, die sich hierzu bewegen ließen.

Schließlich meint die Revision zu Unrecht, bei den entgangenen Mieteinnahmen der Klägerin handelte es sich um einen mittelbaren Schaden, der vom Versicherungsschutz nicht umfaßt werde. In § 5 I der dem Vertrag zugrunde liegenden AVB für die Eigenschadenversicherung ist allerdings bestimmt: "Ersetzt wird nur der unmittelbare Schaden ... Mittelbare Schäden, wie Zinsverlust, entgangener Gewinn, Wertminderung oder ähnliches, werden nicht erstattet." Damit ist jedoch nur gesagt, daß die beispielhaft aufgezählten Nachteile dann nicht ersetzt werden, wenn sie als mittelbare Folge des allein erstattungsfähigen unmittelbaren Schadens auftreten. So muß es durchaus nicht immer liegen. Die genannten Verluste können im Einzelfall auch den alleinigen und unmittelbaren (primären) Schaden dar-

52

stellen, wie etwa bei einem fahrlässigen Verjähren-
lassen von Zinsansprüchen. Alsdann fallen sie in den
Deckungsbereich der Versicherung. Um einen solchen al-
leinigen, unmittelbaren Schaden handelt es sich auch
bei der in Rede stehenden Verkürzung der Mieteinnahmen
der Klägerin.

Die Revision der Beklagten mußte nach alledem als
unbegründet zurückgewiesen werden.

Dr. Hauß

Wüstenberg

Dr. Pfretzschner

Dr. Reinhardt

Dr. Buchholz