

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 136/64

URTEIL

Verkündet am

15. November 1965
Klett, Justiz-
obersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Malermeisters Arthur K. in M./Westf.,
Gr.straße,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt . . . -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den
Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raum-
ordnung, dieser vertreten durch den Oberfinanzpräsi-
denten der Oberfinanzdirektion M.,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. . . -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. November 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Mormann für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 8. Januar 1964 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die klagende Bundesrepublik gewährte dem Beklagten aufgrund Vertrages vom 10. November 1951 ein Bundesdarlehen in Höhe von 24 000 DM zur Errichtung eines Hauses. Nach § 3 Nr. 1 des Vertrages übernahm der Beklagte die Verpflichtung, für die Dauer von 20 Jahren mindestens vier der Wohnungen in seinem Hause an ihm von der Klägerin bezeichnete Personen zu vermieten. § 3 Nr. 2 lautet:

"Von einem bevorstehenden Freiwerden einer Wohnung hat der Darlehensnehmer rechtzeitig Anzeige zu erstatten. Der Darlehensgeber wird den einzuweisenden Wohnungsberechtigten rechtzeitig benennen. Erfolgt die Benennung nicht spätestens 2 Wochen vor Ablauf des Mietvertrages, so erhält der Darlehensnehmer für den vorliegenden Fall das Recht der Wiederbesetzung. Er ist jedoch verpflichtet, sobald die Wohnung frei wird, diese dem Bund wieder anzubieten."

- 3 -

Eine der Wohnungen war an den Regierungssekretär F. [REDACTED] aufgrund Mietvertrages vom 15. Juni 1961, der eine Kündigungsfrist von 3 Monaten vorsah, vermietet. F. [REDACTED] wurde im Mai 1963 von der Wasser- und Schifffahrtsdirektion M. [REDACTED] nach R. [REDACTED] und der Regierungsobersekretär G. [REDACTED] von dort nach M. [REDACTED] versetzt. Beide sollten ihre Wohnungen tauschen. Mit Schreiben vom 6. Mai 1963 teilte der Regierungssekretär F. [REDACTED] dem Beklagten mit, nachdem sein Wohnungswechsel aufgrund seiner dienstlichen Tätigkeit in R. [REDACTED] von seiner Dienststelle angeordnet worden sei, kündige er hiermit das lt. Mietvertrag vom 15. Juni 1961 eingegangene Mietverhältnis. Alsdann heißt es:

"Den genauen Umzugstermin kann ich noch nicht angeben, da mir die neue Wohnung in R. [REDACTED] noch nicht von der OFD zugewiesen ist. Es ist aber damit zu rechnen, daß der Umzug noch in diesem Monat erfolgt. Sobald der Termin feststeht, werde ich diesen besonders mitteilen."

Am 15. Mai 1963 vereinbarte F. [REDACTED] mit dem Beklagten, das zwischen ihnen bestehende Mietverhältnis solle zum 24. Mai 1963 enden, und unterschrieb folgende an den Beklagten gerichtete Erklärung:

"Hiermit kündige ich das bestehende Mietverhältnis zum 24. Mai 1963. Dieser Tag ist auch gleichzeitig der feststehende Auszugstermin."

Ebenfalls unter dem 15. Mai 1963 schrieb der Beklagte an die Oberfinanzdirektion M. [REDACTED]:

"Aufgrund meiner Benachrichtigung vom 14.5.1963 kann ich Ihnen jetzt mitteilen, daß der Mieter ... F. [REDACTED] das bestehende Mietverhältnis, mit einem



genau angegebenen Termin, schriftlich zum 24.5. 1963 gekündigt hat.

Der feststehende Auszugstermin ist auch gleichzeitig der 24.5.1963."

Das Originalschreiben trägt den Eingangsstempel der Oberfinanzdirektion M [REDACTED] vom 17. Mai 1963. Unter diesem Tag schrieb der Prozeßbevollmächtigte des Beklagten der Oberfinanzdirektion, die Klägerin habe von der Möglichkeit des § 3 Abs. 2 des Vertrages vom 10. November 1951, spätestens 2 Wochen vor Ablauf des Mietvertrages, der durch Annahme der Kündigung des Mieters F [REDACTED] vom 15. Mai 1963 zum 24. Mai 1963 mit diesem Tage beendet sei, keinen Gebrauch gemacht. Deshalb habe der Beklagte das Recht zur Wiederbesetzung der Wohnung erhalten und habe auch schon mit einem von ihm ausgewählten Mieter einen Vertrag abgeschlossen. Dieses Schreiben trägt den Eingangsstempel der Oberfinanzdirektion M [REDACTED] vom 20. Mai 1963, einem Montag. Ebenfalls am 17. Mai 1963, oder - wie der Beklagte im Berufungsverfahren vorgetragen hat - am 20. Mai 1963 versuchte der als neuer Mieter vorgesehene Obersekretär G [REDACTED] in Gegenwart des Mieters F [REDACTED] und eines Beamten der Oberfinanzdirektion, den Beklagten zum Abschluß eines Mietvertrages mit ihm zu bewegen. Der Beklagte lehnte das jedoch ab.

Die Oberfinanzdirektion widersprach mit Schreiben vom 21. Mai 1963 und benannte gleichzeitig den Obersekretär G [REDACTED] als neuen Mieter. Der Beklagte weigerte sich auch weiterhin, diesem die Wohnung zu vermieten. Mit Rücksicht auf diese Weigerung, G [REDACTED] aufzunehmen, konnte dieser seine Wohnung in Rheine nicht aufgeben und F [REDACTED] sie nicht wie vorgesehen beziehen. F [REDACTED] zog deshalb nicht um und wohnt noch heute in der umstrittenen Wohnung.

Die Klägerin behauptet, infolge der unberechtigten Weigerung des Beklagten, an G. zu vermieten, sei ihr dadurch, daß sie an diesen und F. Beschäftigungsreisegeld und Trennungsentschädigung habe zahlen müssen, bereits ein Schaden in Höhe von 750 DM entstanden, weiterer Schaden sei zu erwarten.

Den genannten Betrag nebst Zinsen klagte sie ein, außerdem begehrte sie Feststellung, daß der Beklagte verpflichtet sei, ihr allen weiteren Schaden zu ersetzen, der ihr durch seine Weigerung, mit dem Regierungsobersekretär G. einen Mietvertrag abzuschließen, noch entstehen werde.

Das Landgericht erklärte den Zahlungsanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt und traf die beantragte Feststellung.

Die Berufung des Beklagten blieb ohne Erfolg.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt der Beklagte weiterhin Klageabweisung.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Das Berufungsgericht geht davon aus, das Recht der Klägerin, für die streitige Wohnung den Regierungsobersekretär G. als Nachfolgemmieter zu bestimmen, sei nicht durch Fristablauf gemäß § 3 Nr. 2 des Darlehensvertrages erloschen. Der Beklagte habe nicht ohne Verschulden annehmen können, daß er das Recht der Wiederbesetzung der Wohnung erhalten habe. Durch seine Weigerung, mit G. einen Miet-

vertrag abzuschließen, sei er mit seiner entsprechenden Verpflichtung ohne Mahnung in Verzug gekommen und müsse der Klägerin allen ihr daraus entstandenen Schaden ersetzen; denn ein mitwirkendes Verschulden der Klägerin, das im Grundurteil Berücksichtigung finden müsse, liege nicht vor. Das Berufungsgericht hält auch einen Schaden der Klägerin für hinreichend wahrscheinlich und hat wegen der beantragten Feststellung ebenfalls keine Bedenken.

II. Daß der Beklagte der Klägerin unter den vom Berufungsgericht angenommenen Voraussetzungen aus Verzug schadensersatzpflichtig geworden ist, unterliegt keinen rechtlichen Bedenken und wird auch von der Revision nicht angegriffen. Diese wendet sich aber gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klägerin habe ihr Besetzungsrecht nicht verloren. Sie meint weiter, die Klägerin habe wegen überwiegenden eigenen Verschuldens den erlittenen Schaden selbst und allein zu vertreten.

B.

Besetzungsrecht

(Auslegung des § 3 Nr. 2 des Mietvertrages)

I. Das Berufungsgericht unterstellt folgende Behauptungen des Beklagten als richtig:

Die Oberfinanzdirektion M■■■■■ habe bereits Anfang Mai 1963 Kenntnis davon erhalten, daß der Regierungssekretär F■■■■■ nach R■■■■■ und der Regierungsobersekretär G■■■■■ im Austausch mit ihm nach M■■■■■ versetzt werden sollte. Die beteiligten Beamten einschließlich des zuständigen Sachbearbeiters der Oberfinanzdirektion hätten schon zu

diesem Zeitpunkt als Termin des Wohnungstausches den 24. Mai 1963 vorgesehen und die Oberfinanzdirektion hätte auch bereits vor dem 17. Mai 1963 von der Wasser- und Schifffahrtsdirektion eine formelle Mitteilung über den Wohnungswechsel erhalten.

Dazu führt das Berufungsgericht aus, auch dann würde das Recht der Klägerin, einen neuen Wohnungsberechtigten zu benennen, noch nicht bis zum 21. Mai 1963 entfallen sein. Auch wenn nämlich die beteiligten Beamten schon Anfang Mai 1963 einen bestimmten Termin für den Wohnungstausch ins Auge gefaßt gehabt hätten, habe damit noch nicht festgestanden, daß ein solcher Tausch tatsächlich zu diesem Zeitpunkt habe stattfinden können; denn eine so kurzfristige Beendigung des Mietverhältnisses zwischen F. [REDACTED] und dem Beklagten sei von dessen in seinem freien Belieben stehender Einwilligung abhängig gewesen. Wenn er sich nicht mit einer Kündigung zum 24. Mai 1963 einverstanden erklärt hätte, hätte der vorgesehene Wohnungstausch erst wesentlich später stattfinden können, weil in dem Mietvertrag mit F. [REDACTED] eine dreimonatige Kündigungsfrist enthalten gewesen sei und der Beklagte erst nach Ablauf des Mietverhältnisses mit F. [REDACTED] die Wohnung an den ihm von der Klägerin benannten neuen Wohnungsberechtigten habe zu vergeben brauchen. Ob die Oberfinanzdirektion - bei Unterstellung der Richtigkeit der Behauptungen des Beklagten - auf jeden Fall erst eine Anzeige des Beklagten gemäß § 3 Nr. 2 des Darlehensvertrages habe abwarten dürfen, bevor sie den neuen Wohnungsberechtigten habe zu benennen brauchen, möge zweifelhaft sein. Jedenfalls sei sie erst aufgrund der Kenntnis davon, daß das Mietverhältnis infolge Einverständnisses des Beklagten enden werde, zur Benennung verpflichtet gewesen. Diese Kenntnis könne sie erst nach dem 15. Mai 1963 erhalten haben. Danach habe sie aber innerhalb einer ange-

messenen Frist dem Beklagten einen neuen Wohnungsberechtigten angezeigt. Bei der Bemessung der Frist könne nicht unberücksichtigt bleiben, daß in die Frist ein Wochenende fiel, an dem die Behörden nicht arbeiteten.

II. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten eine Auslegung der Bestimmungen im § 3 Nr. 2 des Darlehensvertrages. Danach soll die zuständige "Einweisungsbehörde" erst dann verpflichtet sein, dem Vermieter den neuen Mieter zu benennen, wenn sie vom tatsächlichen Ablauf des Mietvertrages, dem Zeitpunkt des Freiwerdens der Wohnung, (positiv) Kenntnis erlangt hat. Die Benennung des Mieters soll alsdann "innerhalb angemessener Frist" geschehen und der Vermieter soll sich im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund einverständlicher Aufhebung nicht auf den Ablauf der Zweiwochenfrist des § 3 Nr. 2 berufen können, wenn diese in dem Zeitpunkt, in dem die Besetzungsbehörde hiervon Kenntnis erhielt, schon abgelaufen war oder auch bei Benennung innerhalb angemessener Frist nicht mehr eingehalten werden konnte. Dahin muß jedenfalls die Auslegung des Berufungsgerichts ergänzt werden.

III. Diese Auslegung enthält keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten. Wie der erkennende Senat entschieden hat (Urt. v. 26. September 1962 - VIII ZR 134/61 - WM 1962, 1223), ist die Auslegung von Verträgen, durch welche aufgrund der Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge des Bundes für seine Verwaltungsangehörigen an Bauherren Darlehen vergeben werden, im Revisionsverfahren frei nachprüfbar, weil es sich um im gesamten Bundesgebiet geltende Formularverträge handelt. Auch der Vertrag aus dem Jahre 1952, über den der erkennende Senat damals entschieden hat, enthielt (in § 2) eine ähnliche Klausel wie die in § 3 Nr. 2 des Vertrages in dem jetzt zur Entscheidung stehenden Fall.

Dazu wurde in jenem Urteil ausgeführt, der Bund verfolge mit der zur Verfügungstellung von Wohnungsbaumitteln das Ziel, im Interesse der Bundesbediensteten, vor allem aber auch im eigenen (öffentlichen) Interesse des Bundes, für seine Bediensteten Wohnungen zu beschaffen, um selbst finanziell entlastet zu werden (Einsparung von Trennungsentschädigung usw). Keinesfalls sei es Sinn der Bereitstellung solcher öffentlicher Mittel, dem Hauseigentümer vorzeitig Gelegenheit zu geben, damit errichteten Wohnraum frei zu vermieten, selbst zu beziehen oder Angehörige darin aufzunehmen. Das sei immer eine Zweckentfremdung so geschaffenen Wohnraumes, die im Interesse der Bundesfinanzen möglichst verhindert werden soll. Bei der Auslegung der Bestimmungen über das Besetzungsrecht müsse daher in erster Linie der Zweck der Vorschrift beachtet werden, dieses Recht des Bundes, auch für den Fall eines zwischenzeitlichen Freiwerdens einer Wohnung, für zwanzig Jahre zu sichern (Nr. 1).

Der Senat hält an seiner früheren Auffassung fest. Mit einer entsprechenden Auslegung im Sinne des ihnen bekannten Zweckes der Darlehensverträge mußten auch die Darlehensnehmer (Vermieter) von vornherein rechnen. Er ist auch im § 3 hinreichend zum Ausdruck gekommen. Sinn und Zweck der Darlehenshingabe würden aber gefährdet, wenn dem Bund sein Besetzungsrecht durch eine kurzfristige Aufhebung des Mietverhältnisses, die der zuständigen Einweisungsbehörde keine Zweiwochenfrist mehr läßt, entwunden werden könnte. Dem trägt die Auslegung des Berufungsgerichts Rechnung, daß die zuständige Bundesstelle erst dann zur Benennung verpflichtet ist, wenn sie (positiv) Kenntnis vom Freiwerden, also der tatsächlichen Beendigung des Mietverhältnisses zu einem be-

stimmten Zeitpunkt, erlangt. Das hat insofern auch Ausdruck im Wortlaut des Vertrages selbst gefunden, als dem Vermieter (Darlehensnehmer) in Satz 1 § 3 Nr. 2 die ausdrückliche Verpflichtung auferlegt ist, von einem bevorstehenden Freiwerden einer Wohnung rechtzeitig Anzeige zu erstatten. Dann ist auch die Auslegung gerechtfertigt, daß diese Stelle, im Verhältnis zum Vermieter, überhaupt erst auf seine Anzeige hin zum Tätigwerden verpflichtet ist, jedenfalls ohne eine solche Anzeige ihr Besetzungsrecht nicht verlieren kann. Durch diese Auslegung werden berechnigte Belange des Vermieters nicht berührt. Mit einer Wiederinanspruchnahme der Wohnung muß er sowieso rechnen. Sein Interesse geht deshalb in der Regel nur dahin, auf seine Anzeige nicht längere Zeit in Ungewißheit darüber zu bleiben, ob dies geschieht. Dabei ist auch die dem Vermieter bekannte Tatsache zu berücksichtigen, daß die für die Verwaltung und Zuteilung der Wohnungen für Bundesbedienstete jeweils zuständigen Oberfinanzdirektionen in den seltensten Fällen auch die für die wohnungssuchenden Beamten vorgesetzten Dienstbehörden sind, die die Versetzungen und den Zeitpunkt des Dienstantritts am neuen Dienstort oder den Umzug dorthin anordnen.

IV. Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten auch gegenüber den Angriffen der Revision im einzelnen, insbesondere gegenüber ihren Verfahrensrügen einer rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe § 570 BGB verkannt, der dem Mieter F■■■■ hier (in Verbindung mit § 566 Abs. 1 Satz 2 (aF) BGB) bei seiner Versetzung das Recht gegeben habe, in Abweichung von der ver-

traglichen, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zum 1. Juni 1963 zu kündigen. Es mag sein, daß das Berufungsgericht an dieses sog. Beamtenkündigungsrecht nicht gedacht hat. Das ist jedoch im Ergebnis unerheblich, weil nach der oben angeführten Auslegung des § 3 Nr. 2 des Vertrages die zuständige Stelle des Bundes erst nach Erhalt der Anzeige tätig zu werden brauchte. Im übrigen ist hier auch eine Kündigung zum 1. Juni 1963 garnicht erfolgt. Der Mieter F [REDACTED] hat nach seinem Schreiben vom 6. Mai 1963 zwar "damit gerechnet", der Umzug könne noch im Mai 1963 erfolgen, wußte das aber nicht bestimmt. Sein Schreiben konnte daher nicht als unbedingte Kündigung spätestens zum 1. Juni 1963 aufgefaßt werden. Der Beklagte hat das auch ersichtlich nicht getan; denn sonst hätte er nach dem Darlehensvertrag (§ 3 Nr. 2 S. 1) der Oberfinanzdirektion von dem bevorstehenden Freiwerden der Wohnung zu diesem Zeitpunkt "rechtzeitig" Anzeige machen müssen, d.h. alsbald nach dem Erhalt des Schreibens vom 6. Mai 1963, damit die Zweiwochenfrist des § 3 Nr. 2 Satz 3 eingehalten werden konnte. Die Anzeige mit Schreiben vom 15. Mai 1963, mit dessen Eingang vor dem 17. Mai 1963 nicht zu rechnen war, wäre verspätet; denn das war schon der letzte Tag der Frist, an dem deren Einhaltung praktisch nicht mehr möglich war.

2. Das Berufungsgericht hat auch entgegen der Auffassung der Revision nicht übersehen, daß die Wasser- und Schifffahrtsdirektion, die vorgesetzte Dienststelle der beteiligten Beamten, den Wohnungstausch bereits mit Schreiben vom 8. Mai 1963 bei der Oberfinanzdirektion beantragt hatte. Das hat es vielmehr unterstellt. Es hat jedoch ohne Rechtsirrtum als unerheblich angesehen, ob die Oberfinanzdirektion deshalb die Möglichkeit gehabt hätte, dem Beklagten den Regierungsobersekretär G [REDACTED] auch schon vor dem 17. Mai 1963 als Mietnachfolger

zu benennen. Den berechtigten Belangen des Beklagten wurde, wie oben ausgeführt, schon dadurch Rechnung getragen, daß ihm innerhalb angemessener Frist nach seiner Anzeige der neue Mieter benannt wurde.

C.

Verschulden des Beklagten und Mitverschulden der Klägerin.

I. 1. Ein Verschulden des Beklagten bejaht das Berufungsgericht mit der Begründung, auch für diesen sei erkennbar gewesen, daß die Klägerin wegen der äußerst kurzfristigen Aufhebung des Mietverhältnisses am 15. Mai 1963 zum 24. Mai 1963 keine Möglichkeit mehr gehabt hätte, noch 2 Wochen vor diesem Termin einen neuen Wohnungsberechtigten zu benennen. Wenn er trotzdem den Abschluß eines Mietvertrages mit dem Regierungsobersekretär G. verweigert habe, sei er ein Risiko eingegangen, das zu seinen Lasten gegangen sei (BU 7).

2. Diese von der Revision nicht im einzelnen angegriffenen Ausführungen enthalten ebenfalls keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten. Dieser hat nicht dargelegt, daß seine Leistung (Abschluß eines Mietvertrages mit G.) infolge eines Umstandes unterblieben ist, den er nicht zu vertreten habe (§ 285 BGB). Das Berufungsgericht hat dazu rechtsirrtumsfrei ausgeführt, daß er sich auch nicht darauf berufen könne, der von ihm zu Rate gezogene Rechtsanwalt habe die Auffassung vertreten, der Beklagte sei durch Fristablauf von seiner Verpflichtung frei geworden; denn mit einer anderen Auslegung mußten der Beklagte und sein Anwalt rechnen.

II. 1. Ein mitwirkendes Verschulden der Klägerin verneint das Berufungsgericht, weil die Oberfinanzdirektion nicht verpflichtet gewesen sei, vor Kenntnis von der Aufhebung des Mietverhältnisses zum 24. Mai 1963 einen neuen Mieter zu benennen. Den Vortrag des Beklagten, die Klägerin habe es schuldhaft unterlassen, den Schaden durch Unterbringung des Obersekretärs G. in einer anderen Bundesbedienstetenwohnung herabzumindern, hält das Berufungsgericht für nicht hinreichend substantiiert, weil der Beklagte mit Rücksicht auf das Bestreiten einer solchen Möglichkeit seitens der Klägerin Näheres hätte vortragen müssen.

2. Auch insoweit kann die Revision mit ihren Angriffen keinen Erfolg haben. Die Frage, ob die Klägerin G. oder F. in andere Bundesbedienstetenwohnungen hätte einweisen können, könnte die Schadensersatzpflicht des Beklagten nur dann berühren, wenn die Klägerin diese Ersatzwohnungen nicht für andere Bundesbedienstete benötigt hätte. Das behauptet aber der Beklagte selbst nicht. Das Vorbringen der Revision ergibt vielmehr das Gegenteil.

D.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechts-
irrtum zum Nachteil des Beklagten enthält, ist seine
Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Mormann