
Datum: 23.04.1996
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 12/96
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1996:0423.22U12.96.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 5 O 32/95

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 26.09.1995 - 5 O 32/95 - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels teilweise abgeändert und wie folgt neu gefaßt: Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 10.560,40 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 13.03.1995 zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

1

Die zulässige Berufung des Klägers hat in der Sache zum Teil Erfolg.

2

Die Klageforderung ist dem Grunde nach aus dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung gerechtfertigt. Allerdings kann für die hier maßgebliche Zeit (1. 11. 1994 bis 13.01.1995) nur von einem zu ersetzenden Schaden in Höhe von 10.560,40 DM ausgegangen werden.

3

Die Beklagte hatte nach § 1 Abs. 3 des Nutzungsvertrags der Parteien zwar nicht für eine volle Belegung des Hauses des Klägers einzustehen und schuldete deshalb bei Unterbelegungen grundsätzlich keine Ausgleichszahlungen. Sie mußte sich aber nach dem eindeutigen Wortlaut des Vertrags bemühen, "für eine volle Auslastung der Kapazität im Rahmen der ihr zugewiesenen Asylbewerber zu sorgen". Danach hatte die Beklagte im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf eine Auslastung des Hauses des Klägers hinzuwirken und solche Maßnahmen zu unterlassen, durch die eine Auslastung verhindert werden konnte. Zwar war dem Kläger kein Vorrang vor den bei Vertragsschluß bereits bestehenden beiden

4

städtischen Heimen und vier angemieteten privaten Heimen eingeräumt, so daß die Beklagte diese Heime ebenfalls auslasten durfte. Jedoch war es vertragswidrig, ein erst später errichtetes Heim der Beklagten zu Lasten des Klägers vorrangig zu belegen. Denn dies stand im offenen Widerspruch zu der vertraglichen Verpflichtung der Beklagten, sich im Rahmen der ihr zugewiesenen Asylbewerber um eine volle Auslastung des Hauses des Klägers zu bemühen, und bedeutete letztlich eine Verhinderung der Auslastung des Hauses des Klägers und eine Aushöhlung des Nutzungsvertrages zwischen den Parteien.

Auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage kann sich die Beklagte nicht berufen. Das Landgericht hat nicht berücksichtigt, daß die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage unanwendbar sind, wenn bereits der Vertrag Regeln über den Wegfall oder die Veränderung bestimmter Umstände enthält (BGHZ 81, 135, 143, BGH, NJW-RR 1990, 601, 602; Palandt-Heinrichs, BGB, 55. Aufl., § 242, Rdnr. 116). Ein solcher Fall liegt hier vor. Die Parteien haben nämlich für einen etwaigen Rückgang der Asylbewerberzahlen in ihrem Vertrag Regelungen getroffen und dort ausdrücklich bestimmt, daß sich die Beklagte nur "im Rahmen der ihr zugewiesenen Asylbewerber" um eine volle Auslastung des Hauses zu bemühen hat und daß sie bei gleichwohl eintretender Unterbelegung von Ausgleichszahlungen freigestellt ist. Hieraus ergibt sich ferner, daß die Parteien bei Vertragsschluß gerade nicht als sicher davon ausgegangen sind, daß die Zuweisung von Asylbewerbern während der gesamten Vertragszeit unverändert stark sein würde, wozu auch kein Anlaß bestand, da angesichts des Zustroms von Asylbewerbern bereits im Jahre 1990 die Frage einer Verschärfung des Asylrechts auf Bundes- und Länderebene erörtert wurde.

5

Die Beklagte muß sich im übrigen entgegenhalten lassen, daß der starke Rückgang der Auslastung des Hauses des Klägers im Verlauf des Jahres 1994 bis zum Leerstand im Januar 1995 seine Ursache letztlich nicht in der verminderten Zuweisung von Asylbewerbern an die Beklagte hat, sondern darin, daß die Beklagte ein nach Vertragsschluß errichtetes eigenes Heim bezogen und von April bis Dezember 1994 mit 35 Asylbewerbern belegt hat. Dies hatte zur Folge, daß dem Kläger ab April 1994 kein Neuzugang mehr zugewiesen wurde und daß sich von November auf Dezember 1994 durch Verlegung von Asylbewerbern aus dem Haus des Klägers die dortige Auslastung von 18,8 auf 2,71 verminderte. Wäre dies nicht geschehen, hätte die Auslastung des Hauses des Klägers, die im März 1994 noch bei 26,74 lag, im weiteren Verlauf des Jahres 1994 nur allmählich und in weit geringerem Umfang abgenommen.

6

Die Vertragsverletzung der Beklagten ist auch schuldhaft geschehen. Umstände, die ein Verschulden ausschließen könnten, sind nicht ersichtlich. Wird die öffentliche Hand fiskalisch tätig, so kann sie sich bei der Erfüllung eingegangener Verpflichtungen ebensowenig auf finanzielle Engpässe berufen wie eine Privatperson. Auch eine gesetzliche Verpflichtung, eigene Übergangsheime zu errichten und zu unterhalten, ändert nichts daran, daß sich die Beklagte gegenüber dem Kläger vertragstreu verhalten mußte.

7

Die Höhe des von der Beklagten zu ersetzenden Schadens errechnet sich nach der voraussichtlichen Auslastung des Hauses des Klägers, wenn die Beklagte nicht ab April 1994 vorrangig ihr neu errichtetes Heim belegt hätte.

8

Auszugehen ist von den nicht bestrittenen Zahlenangaben des Klägers über die Auslastung seines Hauses im Jahre 1994 (Anlage zum Schriftsatz des Klägers vom 08.06.1995, Bl. 23 d. A.). Ferner ist unstreitig, daß die Beklagte 1994 nur 15 Neuzugänge von Asylbewerbern hatte, von denen dem Kläger ab April 1994 niemand mehr zugewiesen worden ist. Wird mangels abweichender Angaben der Parteien angenommen, daß sich diese 15 Neuzugänge gleichmäßig auf das Jahre 1994 verteilen, so entfielen auf die Zeit von April bis November

9

1994 (8 Monate) 10 Neuzugänge. Hätte die Beklagte ab April 1994 nicht ihr neues Heim belegt, sondern diese 10 Neuzugänge auf das Haus des Klägers und auf die bereits bei Vertragsschluß bestehenden 6 weiteren Heime verteilt, so hätte sich die Belegungszahl im Haus des Klägers um 1,43 erhöht und im November 1994 20,23 statt 18,80 betragen. Allerdings hätte es auch in diesem Fall wegen der rückläufigen Zuweisung von Asylbewerbern eine allmähliche Abnahme der Belegung gegeben, nämlich von 26,74 im März 1994 auf 20,23 im November 1994, woraus sich im Durchschnitt ein monatlicher Rückgang um 0,81 errechnet. Unter Berücksichtigung dieses monatlichen Rückgangs wären für November 1994 10.924,20 DM ($20,23 \times 30 \times 18$) an den Kläger zu zahlen gewesen, für Dezember 1994 10.836,36 DM ($19,42 \times 31 \times 18$) und für die ersten dreizehn Tage des Monats Januar 1995 4.354,74 DM ($18,61 \times 13 \times 18$), insgesamt daher unter Abzug der tatsächlich geleisteten Zahlungen (10.152,00 DM und 1.512,00 DM) ein Betrag von 14.451,30 DM.

Von diesem Betrag muß sich der Kläger jedoch die Kosten, die er durch die verminderte Belegung und ab 01.01.1995 durch den Leerstand des Hauses erspart hat, abziehen lassen. 10

Nach den nicht bestrittenen Angaben des Klägers betrugen die jährlichen Kosten des Hauses bei einer durchschnittlichen Belegung mit 23 Personen 91.974,00 DM, während sich bei einem Leerstand des Hauses ein jährlicher Betrag von 52.173,00 DM ergibt. Die durch die Belegung verursachten variablen Kosten betragen danach 39.801,00 DM jährlich und 3.316,75 DM monatlich. 11

Geht man von diesen Zahlen aus, so ist für November 1994 wegen der geringen Differenz zwischen der tatsächlichen Belegung (18,80) und der hypothetischen Belegung (20,23) eine Kostenersparnis nicht meßbar und bleibt deshalb außer Ansatz. Für Dezember 1994 (Rückgang der Belegung auf 2,71) schätzt der Senat gem. § 287 ZPO, daß der Kläger von den monatlichen variablen Kosten von 3.316,75 DM mindestens 2.500,00 DM erspart hat. Im Januar 1995 (Leerstand des Hauses) sind die variablen Kosten völlig entfallen, so daß für die hier maßgebenden dreizehn Tage die Kostenersparnis 1.390,90 DM ($3.316,75 \text{ DM} : 31 \times 13$) ausmacht. Die gesamte Kostenersparnis für die Zeit vom 01.11.1994 bis 13.01.1995 beträgt damit 3.890,90 DM. 12

Die Schadensersatzklage war daher in Höhe von 10.560,40 DM ($14.451,30 \text{ DM} ./. 3.890,90 \text{ DM}$) zuzusprechen. 13

Der Zinsanspruch ist nach § 291 BGB begründet. 14

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92, 97 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 708 Nr. 10, § 713 ZPO. 15

Streitwert für das Berufungsverfahren: 21.276,00 DM 16

Urteilsbeschwer: jeweils unter 60.000,00 DM 17