

52. 1. Unter welchen Umständen gehört zum ordnungsgemäßen Gebrauch eines Rechtsmittels nach § 839 Abs. 3 BGB. auch eine Begründung?

2. Liegt den beteiligten Beamten bei der Zuweisung eines Zwangsmieters und beim Abschluß eines Zwangsmietvertrags eine Amtspflicht nur ob dem von der Zuweisung betroffenen Verfügungsberechtigten gegenüber?

3. Hat die Gemeinde nach Art. 153 Verf. auch den Schaden zu ersetzen, der dem Verfügungsberechtigten durch die Zuweisung eines zahlungsunfähigen Zwangsmieters entsteht?

Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 (RGBl. I S. 754) —  
WMG. — § 4.

III. Zivilsenat. Urf. v. 1. November 1932 i. S. Ehefrau W. (Kf.)  
w. Stadtgemeinde B. (Bekl.). III 436/31.

I. Landgericht Bonn.

II. Oberlandesgericht Köln.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines in B. belegenen Hauses, das sie 1927 in der Zwangsversteigerung erworben hatte. Im Februar 1925 wurde das Haus, das damals noch der Vorbesitzerin der Klägerin, Frau M., gehörte, vom Wohnungsamt der verklagten Stadtgemeinde beschlagnahmt. Dann wies das Wohnungsamt der Frau M. den Wirt N. als Zwangsmieter zu. Das Mieteinigungsamt setzte durch Beschluß vom 15. August 1925 einen Zwangsmietvertrag fest, wobei dem N. gewisse Verpflichtungen auferlegt wurden, für die seine Ehefrau die gesamtschuldnerische Bürgschaft übernahm. Gegen den Beschluß legte Frau M. ohne nähere Begründung Rechtsbeschwerde ein, die jedoch verworfen wurde. Während der Mietzeit starb N., und im November 1928 räumte seine Frau unter Hinterlassung einer Mietschuld das Haus. Die Klägerin, die eine Hypothek auf dem Hause gehabt hatte, fiel bei der Zwangsversteigerung mit einem Teil ihrer Forderung aus. Sie erwirkte darauf einen Beschluß gegen ihre Schuldnerin, Frau M., durch welchen deren angebliche Forderungen gegen die Beklagte auf Entschädigung für die Beschlagnahme des Hauses und auf Schadenersatz wegen schuldhaft-pflichtwidriger Einweisung der zahlungsunfähigen Eheleute N. durch die Beamten der Beklagten gepfändet und ihr zur Einziehung überwiesen wurden.

Diese Forderungen macht die Klägerin jetzt geltend. Außerdem verlangt sie Ersatz des Schadens, den sie selbst durch die Eheleute N. erlitten haben will, und zwar ebenfalls sowohl unter dem Gesichtspunkt der Entschädigung für die Beschlagnahme als auch unter dem des Schadenersatzes wegen Amtspflichtverletzung.

Durch rechtskräftiges Teilurteil wurde der Klägerin für den bis zum 15. August 1925 entstandenen Schaden ein Teilbetrag zugesprochen. Im übrigen wurde die Klage in den Vorinstanzen abgewiesen. Auf die Revision der Klägerin wurde die Sache insoweit an das Berufungsgericht zurückverwiesen, als es sich um die auf die Klägerin übergegangenen Ansprüche der Frau M. auf Schadenersatz wegen Amtspflichtverletzungen von Beamten der Beklagten handelt. Im übrigen blieb die Revision erfolglos.

#### Aus den Gründen:

1. Soweit die Klägerin als Rechtsnachfolgerin der Ehefrau M. Ansprüche aus Art. 131 RVerf. und § 839 BGB. erhebt, ist für die Revisionsinstanz von einem Verschulden der Beamten der Beklagten bei der Einweisung des Ehemanns N. als Zwangsmieter auszugehen. Der Berufungsrichter hat die Klägerin mit diesen Ansprüchen auf Grund von § 839 Abs. 3 BGB. abgewiesen und dazu Folgendes ausgeführt: Die Ehefrau M. habe zwar Rechtsbeschwerde eingelegt, diese indessen weder bei der Einlegung noch nachträglich begründet. Zum ordnungsgemäßen Gebrauch eines Rechtsmittels gehöre aber eine Begründung zum mindesten dann, wenn der Beteiligte Umstände kenne oder kennen müsse, die für die Rechtsmittelinstanz ausschlaggebend seien. Keinesfalls dürfe der Beteiligte eine Begründung unterlassen, wenn ihm derartige Umstände bekannt seien, er aber selbst keinen Wert auf den Erfolg des Rechtsmittels lege. In einem solchen Fall sei das Unterbleiben der Begründung des Rechtsmittels nicht anders zu bewerten, als wenn das Rechtsmittel zurückgezogen würde. Aus der Aussage des Ehemanns M. ergebe sich, daß er nach der Benennung des Zwangsmieters N. durch das Wohnungsamt erfahren habe, dieser sei gänzlich vertrauensunwürdig und mittellos. M. habe darauf Einspruch eingelegt, der Beklagten aber keine weitere Mitteilung gemacht. Er habe geglaubt, es genüge Einspruch einzulegen. Dann habe M. die Sache nicht weiter verfolgt, da er zu der Ansicht gekommen sei, es sei besser, daß N. in dem Hause

wohnen bleibe, als daß es leerstehe. Dies gehe auch aus einem von dem Ehemann M. an N. gerichteten Schreiben hervor. Darin habe er eine vorhergehende mündliche Vereinbarung bestätigt, wonach er einverstanden sei, daß N. die Wohnung behalte, während die Beschwerde nur eine Formsache sei und wegen der Kosten erfolge. Es sei somit anzunehmen, daß der Ehemann M. die schlechte Vermögenslage der Eheleute N. gekannt, sie aber dem Beschwerdebegericht nicht mitgeteilt habe, weil er damit einverstanden gewesen sei, daß die Eheleute N. wohnen blieben, und weil er aus diesem Grunde keinen Wert darauf gelegt habe, ob die Beschwerde zurückgewiesen werde oder nicht. Dieses Verhalten des Ehemanns M. habe seine Ehefrau gegen sich gelten zu lassen, da er immer in deren Auftrag gehandelt habe. Es sei deshalb unerheblich, ob sie über alle Einzelheiten unterrichtet gewesen sei, und daß sie die Eingaben an die Wohnungsbehörden und Gerichte selbst unterschrieben habe.

Die Revision macht gegenüber diesen Ausführungen geltend, daß der Berufungsrichter zu Unrecht die Unterlassung einer Begründung des Rechtsmittels dessen Zurücknahme gleichstelle. Der Unterlassung eines Gebrauchs des Rechtsmittels könne das Fehlen einer Begründung in den Fällen nicht gleichgesetzt werden, in denen eine solche vom Gesetz nicht vorgeschrieben sei.

Es mag der Revision zugegeben werden, daß zur Anwendung des § 839 Abs. 3 BGB. regelmäßig die ordnungsgemäße Einlegung des Rechtsmittels genügt. Dem im Gesetz gewählten Ausdruck „Abwendung des Schadens durch Gebrauch eines Rechtsmittels“, der nach der Gesetzesgeschichte verschiedenen früheren Gesetzgebungswerken entstammt (z. B. dem Bürgerlichen Gesetzbuch für das Königreich Sachsen §§ 1506/1507), kann nicht ohne weiteres die gegenteilige Meinung entnommen werden. So mag insbesondere eine unzutreffende oder unvollständige Begründung nichts schaden. Hier ist jedoch das Rechtsmittel nur „formell“ eingelegt worden, also nicht, um einen sachlichen Erfolg zu erzielen. In einem solchen Fall kann füglich nicht vom Gebrauch eines Rechtsmittels zwecks Abwendung eines Schadens gesprochen werden, zumal da, was die Revision übersieht, nach § 21 Abs. 1 Satz 3 der Anordnung für das Verfahren vor dem Mieteinigungsamt und der Beschwerdestelle vom 19. September 1923 (RGBl. I S. 889) der Beschwerdeführer die Rechtsbeschwerde begründen soll. Diese Begründung hat aber nach der Annahme des

Berufungsrichters der Ehemann M. bewußt und absichtlich trotz Kenntnis von der Vermögenslosigkeit der Eheleute N. unterlassen.

Auch die Ansicht des Berufungsrichters, die Ehefrau M. habe dafür einzustehen, daß ihr Ehemann die Beschwerde nicht begründet habe, begegnet keinen wesentlichen Bedenken, zumal da der Ehemann M. nach dem eigenen Vorbringen der Klägerin Generalvollmacht von seiner Ehefrau besaß. Damit billigte diese ohne weiteres alle Schritte ihres Mannes, welche er in Verwaltung ihrer Angelegenheiten unternahm, und verzichtete auf eine nähere Unterrichtung über die ihm etwa bekannt gewordenen wesentlichen Umstände. Unterließ somit ihr Ehemann die Anführung ihm bekannt gewordener erheblicher Tatsachen, so konnte sie sich nicht hinterher auf ihre eigene Unkenntnis berufen, und zwar umsoweniger, als sie selbst die Eingaben an das Wohnungsamt und das Mieteinigungsamt unterschrieben hatte. Denn ihre Unkenntnis beruhte auf ihrem eigenen vorsätzlichen Willensentschluß. . .

(Es folgen Ausführungen zur Begründung der teilweisen Aufhebung des Berufungsurteils.)

2. Der Berufungsrichter hat den auf Grund von § 839 BGB. aus eigenem Recht der Klägerin für die Zeit nach dem Erwerb in der Zwangsversteigerung geltend gemachten Schadenersatzanspruch mit folgender Begründung abgelehnt: Wenngleich die Klägerin durch den Erwerb in der Zwangsversteigerung nicht Rechtsnachfolgerin der Ehefrau M. geworden sei, so sei sie doch an deren Stelle getreten und könne nicht mehr Rechte geltend machen, als dieser zugestanden hätten. Die einmal aus § 839 Abs. 3 BGB. erloschene Schadenersatzpflicht könne nicht wieder aufleben, sobald der zunächst Berechtigte durch einen anderen ersetzt werde. Die Klägerin habe aber auch keinen Schaden erlitten, da sie das Haus zu einer Zeit angesteigert habe, als die Eheleute N. schon darin gewohnt hätten. Der Preis sei dementsprechend bemessen gewesen. Auch die Hypothek, deren wegen die Ansteigerung erfolgte, sei im Oktober 1925 bestellt worden, als das Haus noch von den Eheleuten N. bewohnt gewesen sei.

Diese Würdigung mag rechtlichen Bedenken unterliegen, zumal da der Berufungsrichter, wie die Revision nicht ohne Grund hervorhebt, nicht feststellt, daß die Klägerin bei der Ansteigerung die Mittellosigkeit der Eheleute N. gekannt hat. Dennoch ist das Ergebnis schon aus dem Grunde zutreffend, weil den Beamten des Wohnungsamts

bei Zuweisung des Zwangsmieters — wie auch den Mitgliedern des Mieteinigungsamts, bei Abschluß des Zwangsmietvertrags — eine Amtspflicht nur gegenüber der von der Beschlagnahme betroffenen verfügungsberechtigten Ehefrau M. oblag. Zwar sind nach der Rechtsprechung des Senats Dritte nach § 839 BGB. nicht nur die bei dem Amtsgeschäft unmittelbar Beteiligten, sondern alle Personen, deren Interesse nach der besonderen Natur des Amtsgeschäfts durch dieses berührt und in deren Rechtskreis dadurch eingegriffen werden kann, auch wenn sie durch die Amtsausübung nur mittelbar und unbeabsichtigt betroffen werden (RGZ. Bd. 72 S. 324, Bd. 78 S. 241, Bd. 86 S. 105, Bd. 125 S. 85, Bd. 126 S. 255, Bd. 127 S. 153, Bd. 129 S. 23 u. ö.). Es können daher zu den Dritten nach § 839 BGB. auch solche Personen gehören, gegen die ein Eingriff erst später wirksam wird. Immer muß es sich aber um eine dem Dritten gegenüber bestehende Amtspflicht handeln. Ist die Amtspflicht nach Art der Tätigkeit des Beamten auf einen bestimmten Kreis von Personen beschränkt, so liegt sie ihm nicht gegenüber anderen Personen ob, mögen auch deren Belange später durch Nachwirkungen der Amtshandlung betroffen werden. Bei der Zuweisung eines Zwangsmieters im Wege der Beschlagnahme auf Grund des Wohnungsmangelgesetzes soll aber der Beamte nur die Interessen des unmittelbar von der Beschlagnahme betroffenen Verfügungsberechtigten mitwürdigen. Dies ergibt sich ohne weiteres aus § 4 Abs. 1 Satz 2 WMG., wonach das Mieteinigungsamt und somit auch die Beamten des Wohnungsamts nur zu prüfen haben, ob für den „Verfügungsberechtigten“ keine unverhältnismäßigen Nachteile aus der Vermietung zu besorgen sind. Zweck der Beschlagnahme ist die Herbeiführung eines Mietvertrags mit einem bestimmten Verfügungsberechtigten, sei es freiwillig oder im Wege des Zwanges. Ob später durch rechtsgeschäftliche Handlung oder durch Zwangsvollstreckung eine andere Person verfügungsberechtigt über die Räume wird, kann von den Beamten nicht in den Kreis der ihnen obliegenden Erwägungen gezogen werden, wenngleich der Eintritt in den Mietvertrag gemäß §§ 571 ff. BGB., § 57 ZVG. kraft Gesetzes erfolgt. Denn dieser Eintritt vollzieht sich auf Grund eines selbständigen, freiwilligen Entschlusses des späteren Erwerbers, der die Tatsache des Zwangsmietvertrags vorfindet und sie daher berücksichtigen kann. Eine den Beamten der Wohnungs- und Mieteinigungsämter auch

späteren Erwerbem gegenüber obliegende Amtspflicht kann daher bei der Einweisung von Zwangsmietern nicht angenommen werden.

3. Soweit die Klage auf Art. 153 RVerf. gestützt wird, hat der Berufsrichter grundlegend angenommen, daß die beschlagnehmende Gemeinde nicht für einen durch Zahlungsunfähigkeit des Mieters entstehenden Ausfall hafte. Dies folge aus § 4 Abs. 2 WMG., wonach das Mieteinigungsamt anordnen könne, daß die Gemeinde an Stelle des Wohnungsuchenden als Mieter gelte. Es mache hierbei keinen Unterschied, ob der Mieter schon bei der Einweisung zahlungsunfähig sei oder die Zahlungsunfähigkeit erst später entstände.

Dieser Rechtsansicht des Berufsrichters ist entgegen der Meinung der Revision beizutreten. Es ist zwar mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts (zuletzt RGUrt. vom 26. November 1930 IX 68/30, abgedr. JR. 1932 S. 46 Nr. 8) davon auszugehen, daß die Gemeinde gemäß Art. 153 RVerf. auch für den Schaden haftet, der dem betroffenen Eigentümer aus der Beschlagnahme und Zuweisung eines Zwangsmieters und dem Abschluß eines Zwangsmietvertrags auf Grund von § 4 WMG. entsteht. Doch kann insoweit keine Haftung für denjenigen Schaden anerkannt werden, der dem Eigentümer (Verfügungsberechtigten) aus der Zahlungsunfähigkeit des eingewiesenen Zwangsmieters entsteht. Es kann zwar nicht angenommen werden, daß es sich hierbei überhaupt um keinen Schaden handle, dessen Ersatz seiner Art nach gemäß der einschlägigen Rechtsprechung des Reichsgerichts zu Art. 153 RVerf. verlangt werden könne. Nach der grundlegenden Entscheidung des Reichsgerichts in RGZ. Bd. 112 S. 192 ist insoweit als angemessen die Entschädigung anzusehen, welche das preußische Enteignungsrecht den Enteigneten zubilligt. Danach bildet in einem Fall der Eigentumsbeschränkung, wie er hier vorliegt, den Gegenstand der Entschädigung der Minderwert, den das betreffende Grundstück durch die dem Enteigneten auferlegte Beschränkung erleidet. Als Minderwert wird man aber auch die Entwertung infolge des Verlustes derjenigen Nutzungen auffassen müssen, die das Grundstück an und für sich zu gewähren in der Lage ist. Entscheidend kann daher nur sein, ob der Ausfall eine Folge der Entziehung der Wohnung im Wege der Beschlagnahme darstellt oder ob etwa der Ersatz dieses Schadens durch das Gesetz selbst ausgeschlossen wird. Die Beschlagnahme entzieht dem Nutzungsberechtigten die Möglichkeit der eigenen Ver-

wertung der Wohnung. Er erhält dagegen einen Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Mietentschädigung in Höhe der gesetzlichen Miete und wird daher regelmäßig, soweit er nicht aus besonderen Gründen einen darüber hinausgehenden Schaden erleidet, durch diesen Anspruch abgefunden, da seine Nutzungsrechte durch das Reichsmietengesetz beschränkt werden (RGUrt. vom 22. Dezember 1925 III 31/25, abgedr. *PrVerwBl.* Bd. 47 S. 453). Es könnte daher die Ansicht vertreten werden, daß sich derjenige Schaden nicht als Folge der Beschlagnahme darstelle, der erst durch den weiteren Umstand eintritt, daß der eingewiesene Zwangsmieter zahlungsunfähig ist. Diese Auffassung ist aber als zu eng abzulehnen, da die Zuweisung der Wohnung an einen bestimmten Wohnungsuchenden ebenfalls eine Beschlagnahme und insbesondere der Abschluß des Zwangsmietvertrags einen hoheitsrechtlichen Zwangsakt darstellt, der die Rechte des Verfügungsberechtigten zu Gunsten dieses bestimmten Zwangsmieters beschränkt und ihm nur Ansprüche gegen den letzteren gewährt.

Es ist aber dem Berufungsrichter darin beizutreten, daß das Gesetz bewußt eine Haftung der beschlagnahmenden Gemeinde nur dann eintreten lassen will, wenn die Gemeinde gemäß einer Anordnung nach § 4 Abs. 2 WMG. an Stelle des Wohnungsuchenden als Mieter gelten soll. Denn diese Bestimmung, welche gerade dem Verfügungsberechtigten Schutz gegen Mietausfälle gewähren soll, wäre völlig überflüssig, wenn eine Haftung der Gemeinde ohne weiteres gegeben wäre. Dem steht nicht entgegen, daß der Verfügungsberechtigte keinen Rechtsanspruch auf Anwendung der genannten Bestimmung hat, sondern ihre Anwendung im pflichtgemäßen Ermessen des Mieteinigungsamts steht. Denn allein der Zweck der Bestimmung muß entscheidend sein. Es ist unerheblich, worauf Dahmann *Deutsches Wohnungsarchiv* 1928 Sp. 226 und die Revision verweisen, daß die Art der Eigentumsbeschränkung durch Zuweisung eines zahlungsunfähigen Zwangsmieters den Schaden verursache. Denn die Entschädigung ist, ganz abgesehen von der Frage des ursächlichen Zusammenhangs, nur zu gewähren, soweit nicht ein Reichsgesetz etwas anderes bestimmt (Art. 153 Abs. 2 Satz 2 *RVBerf.*). Das Wohnungsmangelgesetz bestimmt aber eine Haftung der Gemeinden nur in den Fällen, in welchen das Mieteinigungsamt eine Anordnung gemäß § 4 Abs. 2 trifft. Daher entfällt der auf Art. 153 *RVBerf.* gestützte Anspruch der Klägerin in vollem Umfang.