

- 5. Wird eine persönliche Haftung des Zwangsverwalters gegenüber dem Mieter durch schuldhafte Unterlassung begründet?  
BGB. §§ 823 ff.; ZPO. §§ 152, 154, 155.

III. Zivilsenat. Ur. v. 24. Oktober 1919 i. S. R. (R.) w. Zwangsverwalter F. (Bekl.). III 151/19.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Beklagte war vom 11. August 1913 bis zum 4. August 1916 Zwangsverwalter eines Grundstücks, auf dem der Kläger Räume zum Betrieb einer Holzleitenfabrik gemietet hatte. In der Nacht zum 12. August 1915 drang infolge eines Wasserrohrbruchs in die von dem Kläger gemieteten Kellerräume Wasser ein, wodurch dort lagernde Holzleiten des Klägers beschädigt wurden. Mit der Behauptung, der Beklagte habe diese Beschädigung verschuldet, beantragt der Kläger von ihm in seiner Eigenschaft als Zwangsverwalter und auch von ihm persönlich Schadensersatz. Das Landgericht hat den Klagenanspruch völlig, das Berufungsgericht hat ihn insoweit abgewiesen, als er gegen den Beklagten persönlich gerichtet ist. Die Revision des Klägers wurde zurückgewiesen.

## Gründe:

„Das Berufungsgericht prüft die persönliche Haftung des Beklagten nur unter dem Gesichtspunkte des § 154 ZPO., nach dem der Zwangsverwalter für die Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen allen Beteiligten gegenüber verantwortlich ist, und verneint sie, weil der Kläger als Mieter nicht zu den Beteiligten im Sinne des § 9 ZPO. gehört habe, da er sein Recht in dem Zwangsverwaltungsverfahren nicht angemeldet habe. Daß nur die im § 9 genannten Personen Beteiligte im Sinne des § 154 sind, hat der erkennende Senat in dem Urteile vom 12. Oktober 1910 (III 694/09, RGZ. Bd. 74 S. 258) ausgesprochen; an dieser Ansicht ist festzuhalten und demnach mit dem Vorberrichter eine Haftung des Beklagten aus § 154 dem Kläger gegenüber zu verneinen.

Aber auch auf Grund der §§ 823 ff. BGB. kann der Beklagte persönlich nicht in Anspruch genommen werden. Ihm wird von dem Kläger zum Vorwurfe gemacht, daß er, der für den ordnungsmäßigen Zustand des Hauses als dessen Verwalter und alleiniger Verfügungsberechtigter verantwortlich gewesen sei, es schuldhaft unterlassen habe, Vorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser in den Keller zu treffen, obwohl ihm bekannt gewesen und insbesondere auch von dem Mieter früher mitgeteilt sei, daß wiederholt Wasser in den Keller eingebrungen wäre; außerdem habe er das in der Nacht zum 12. August eingebrungene Wasser erst am 13. herauspumpen lassen. Der Schaden des Klägers soll also nicht durch ein positives Tun, sondern nur durch Unterlassungen des Beklagten verursacht sein. Für Unterlassungen haftet aber der Schuldige aus § 823 nur dann, wenn er eine Rechtspflicht zum Handeln hatte und diese schuldhaft verletzte. Eine allgemeine Rechtspflicht, fremdes Eigentum gegen Gefahren zu schützen, es vor Zerstörung oder Beschädigung zu bewahren, besteht, nun nicht. Hierzu wird eine Pflicht nur durch ein besonderes Rechtsverhältnis begründet. Vorliegendenfalls war der Beklagte ausschließlich in seiner Eigenschaft als Zwangsverwalter verbunden, sich um den Zustand des vermieteten Kellers zu kümmern und dafür zu sorgen, daß das Eigentum des Klägers nicht geschädigt werde. Es wird ihm nur die Unterlassung einer Tätigkeit vorgeworfen, die in den Kreis der ihm als Zwangsverwalter obliegenden Aufgaben fällt. In einem solchen Falle haftet der Zwangsverwalter persönlich leibiglich gemäß § 154 ZPO. Der nicht zu den Beteiligten im Sinne dieser Vorschrift gehörende Dritte kann sich nur an die Zwangsverwaltungsmasse (vgl. §§ 152, 155 ZPO.) halten, die ihrerseits gemäß § 154 gegen den Verwalter Rückgriff nehmen kann.“