
Datum: 16.09.1993
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 7. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 U 83/93
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1993:0916.7U83.93.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 5 O 244/92
Schlagworte: Haftungsrecht Wohnraum Einweisung
Normen: BGB § 839; OBG NW § 39

Leitsätze:

1. Ein Eigentümer, dessen Haus von der Gemeinde zur Vermeidung drohender Obdachlosigkeit des zur Räumung verurteilten Mieters für dessen Wiedereinweisung beschlagnahmt worden ist, kann gemäß § 39 Abs. 1 lit. a OBG NW nicht nur für die Dauer der Beschlagnahme, sondern auch für die sich daran anschließende weitere Nutzung der Wohnung durch die eingewiesenen Personen eine Entschädigung beanspruchen, wenn feststeht, daß es ohne die Einweisung zur Räumung gekommen wäre. 2. Der Anspruch aus § 39 Abs. 1 lit. a OBG NW umfaßt jedoch nicht die Kosten der Räumung, wenn sich durch die Beschlagnahme die Räumung nur verzögert hat; es fehlt insoweit an dem erforderlichen Kausalzusammenhang 3. Die Räumungskosten kann der Eigentümer auch nicht gemäß § 839 BGB aus dem Gesichtspunkt der Nichterfüllung eines Folgenbeseitigungsanspruchs ersetzt verlangen, da bei einer Wiedereinweisung des zur Räumung verurteilten Mieters entgegen einer in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung vertretenen Auffassung ein auf Exmittierung gerichteter Folgenbeseitigungsanspruch nicht besteht. Daß der Mieter den unmittelbaren Besitz an der Wohnung innehat, ist nämlich nicht durch die Wiedereinweisung herbeigeführt worden, so daß die Gemeinde auch nicht zur Beseitigung dieses Zustands verpflichtet ist.

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das am 26.1.1993 verkündete Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 5 O 244/92 - unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefaßt: Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 7.066,56 DM nebst 11 % Zinsen aus 1.905,11 DM seit dem 18.11.1991, aus 5.033,62 DM seit dem 5.4.1992 und aus 127,83 DM seit dem 24.8.1992 zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen. Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz werden den Klägern zu 37 % und der Beklagten zu 63 %, die Kosten des Berufungsverfahrens den Klägern zu 45 % und der Beklagten zu 55 % auferlegt. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

<u>Tatbestand:</u>	1
##blob##nbsp;	2
Die Kläger nehmen die beklagte Stadt auf Entschädigung wegen der Folgen einer Obdachloseneinweisung in Anspruch.	3
##blob##nbsp;	4
Die Kläger erwarben im Dezember 1990 im Wege der Zwangsversteigerung das Haus G.straße 15 in K. Gegen den Voreigentümer betrieben sie im Frühjahr 1991 die Räumungsvollstreckung. Die vom Gerichtsvollzieher auf den 3.6.1991 anberaumte Räumung unterblieb, da die Beklagte die Beschlagnahme und die Wiedereinweisung des Voreigentümers anordnete. Mit Ordnungsverfügung vom 11.6.1991 befristete sie die Dauer der Maßnahme bis zum 1.9.1991. Nach Ablauf der Frist setzten die Kläger die Vollstreckung fort und erreichten am 18.11.1991 die Räumung durch den Gerichtsvollzieher.	5
##blob##nbsp;	6
Die Beklagte hat an die Kläger für die Dauer der Beschlagnahme vom 3.6. bis zum 1.9.1991 eine Entschädigung in Höhe von 4.666,56 DM gezahlt. Die von den Klägern geforderte weitere Entschädigung für die Zeit bis zur Räumung und die Erstattung der Räumungskosten hat sie abgelehnt. Mit ihrer Klage haben die Kläger für die Zeit der Beschlagnahme unter Zugrundelegung höherer Miet- und Nebenkosten noch eine restliche Entschädigung in Höhe von 1.444,04 DM, eine weitere Entschädigung für die Zeit bis zur Räumung in Höhe von 5.417,10 DM, ferner die Erstattung der Räumungskosten in Höhe von 3.753,88 DM sowie Anwaltskosten in Höhe von 532,95 DM, insgesamt 11.147,97 DM, beansprucht.	7
##blob##nbsp;	8
Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 2.032,94 DM stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen. Es hat den Klägern damit nur die von ihnen geforderte höhere Entschädigung für die Zeit der Beschlagnahme und einen Teil der geltend gemachten Anwaltskosten zuerkannt. Die Klageabweisung hat es im wesentlichen mit folgenden Erwägungen begründet: Der nach Ablauf der Beschlagnahmefrist entstandene weitere Nutzungsausfall sei nicht Folge der Beschlagnahme, sondern der gerichtlichen Anordnungen, die der Räumungsschuldner auf seine Rechtsbehelfe erwirkt habe. Hierfür	9

treffe die Beklagte keine Verantwortung. Hinsichtlich der Räumungskosten fehle es an dem erforderlichen Kau-salzusammenhang, da diese Kosten auch ohne die Be-schlagnahme entstanden wären.

##blob##nbsp; 10

Mit ihrer Berufung begehren die Kläger über die Verurteilung hinaus noch eine restliche 11
Nutzungs-entschädigung in Höhe von 5.033,62 DM und Ersatz der Räumungskosten.
Ihre weitergehende, auf Er-stattung von Anwaltskosten in Höhe von 551,33 DM gerichtete
Berufung haben sie in der mündlichen Verhandlung wieder zurückgenommen. Die Beklagte
tritt der Berufung entgegen.

##blob##nbsp; 12

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e 13

##blob##nbsp; 14

Die Berufung ist zulässig, hat aber in der Sache nur teilweise Erfolg. 15

##blob##nbsp; 16

I. 17

##blob##nbsp; 18

Den Klägern steht auch für die Zeit nach der Be-schlagnahme eine 19
Nutzungsentschädigung zu.

##blob##nbsp; 20

Der Anspruch ergibt sich aus § 39 Abs. 1 a OBG. Hiernach hat die Ordnungsbehörde für 21
Maßnahmen, die sie nach § 19 OBG gegen einen sogenannten Nichtstörer gerichtet hat,
den Schaden zu erset-zen, den die davon betroffene Person "infolge" ihrer Inanspruchnahme
erleidet. Die Vorschrift wird von der Beklagten zu eng ausgelegt, wenn sie meint, die von ihr
zu gewährende Entschädigung auf den Zeitraum beschränken zu können, auf den die
Beschlagnahme nach dem Inhalt der Ordnungsver-fügung befristet war. Über diese -
unmittelbare - Folge der Beschlagnahme hinaus umfaßt die Entschä-digungspflicht auch die
weiteren Nachteile, die dem Betroffenen als adäquate und zurechenbare Fol-ge seiner
Inanspruchnahme entstehen. Der von einer Obdachloseneinweisung betroffene Eigentümer
ist deshalb, wenn feststeht, daß es ohne die Einwei-sung zur Räumung gekommen wäre,
nicht nur für die Dauer der Beschlagnahme, sondern auch für die sich daran anschließende
weitere Nutzung der Wohnung durch die eingewiesene Person zu entschädigen.

##blob##nbsp; 22

Der von den Klägern beauftragte Gerichtsvollzieher hatte die Räumung des Hauses auf 23
den 3.6.1991 ter-mini-ert. Gründe, die auch ohne die Beschlagnahme zu einer
Verschiebung des Räumungstermins geführt hätten, lagen nicht vor. Einen Antrag auf
Ausset-zung der Vollstreckung nach § 765 a ZPO hatte der Voreigentümer nicht gestellt. Der
Grund, weshalb er nach Beendigung der Beschlagnahme einen solchen Antrag stellte und
damit auch Erfolg hatte, war eine Erkrankung seiner Ehefrau, die erst nach dem
Räumungstermin aufgetreten war. Sie hatte sich am 24.8.1991 einer Blinddarmoperation

unterziehen müssen. Im Hinblick darauf bestehen keine ernstlichen Zweifel, daß die Räumung am 3.6.1991 durchgeführt worden wäre, wenn die Beklagte nicht die Beschlagnahme angeordnet hätte. Dafür spricht nicht zuletzt, daß die Beschlagnahme objektiv überhaupt erst notwendig wurde, weil die Obdachlosigkeit drohte, was voraussetzt, daß die Räumung unmittelbar bevorstand und auf andere Weise nicht mehr abgewendet werden konnte. Die für den Anspruch aus § 39 Abs. 1 a OBG erforderliche Kausalität zwischen ordnungsbehördlicher Maßnahme und Schaden ist daher zu bejahen. Durch das Hinzutreten weiterer Ursachen, nämlich der vom Voreigentümer erwirkten Verlegung des Räumungstermins und der weiteren Vollstreckungsschutzmaßnahmen, wurde der Kausalzusammenhang nicht unterbrochen. Auch ein Mitverschulden der Kläger, das zu einer Anspruchsminderung nach § 40 Abs. 4 OBG (bzw. § 254 Abs. 2 BGB analog, vgl. BGH NJW 1986, 182) führen könnte, ist nicht feststellbar. Ein dahingehender Vorwurf wird von der Beklagten auch nicht erhoben.

##blob##nbsp; 24

Der Höhe nach ist die Entschädigung in der Berufungsinstanz nicht mehr im Streit. Die 25
Klage ist deshalb über den vom Landgericht zuerkannten Betrag hinaus in Höhe von
5.033,62 DM begründet. Die Forderung ist vom 5.4.1992 an zu verzinsen, da die Beklagte die
von den Klägern geltend gemachten Ansprüche mit Schreiben vom 3.4.1992 endgültig ab-
lehrend beschieden und sich damit selbst in Verzug gesetzt hat (§ 286 Abs. 1 BGB). Für
einen früheren Verzugseintritt haben die Kläger nichts vorge-tragen.

##blob##nbsp; 26

II. 27

##blob##nbsp; 28

Die entstandenen Räumungskosten können die Kläger dagegen nicht ersetzt verlangen. 29

##blob##nbsp; 30

1) 31

##blob##nbsp; 32

Für einen Anspruch aus § 39 Abs. 1 a OBG fehlt es an dem erforderlichen 33
Kausalzusammenhang mit der Beschlagnahme. Die durch die Räumung entstandenen
Gebühren und Auslagen hätten von den Klägern auch dann aufgewendet werden müssen,
wenn das Haus nicht beschlagnahmt worden wäre. Durch die Beschlagnahme hat sich die
Räumung nur verzögert. Daß sich die Kosten infolge dieser Verzögerung er-höht haben, wird
von den Klägern nicht geltend ge-macht.

##blob##nbsp; 34

2) 35

##blob##nbsp; 36

Die Beklagte haftet den Klägern wegen der Räu-mungskosten auch nicht aus dem 37
Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung gemäß § 839 BGB i.V. mit Art. 34 GG.

38

##blob##nbsp;

Als Anknüpfungspunkt für eine Amtspflichtverletzung kommt die Nichterfüllung eines Folgenbeseitigungsanspruchs in Betracht. Es ist anerkannt, daß dem von einer Einweisungsmaßnahme zugunsten Obdachloser betroffenen Wohnungseigentümer ein auf Exmittierung der eingewiesenen Personen gerichteter Folgenbeseitigungsanspruch zusteht (VGH Mannheim NJW 1990, 2770, 2771; OVG Münster NVwZ 1991, 905, 906; OVG Berlin, NVwZ 1992, 501; VG Neustadt, NJW 1965, 833, 835). Wenn der Beklagten die Verpflichtung oblag, die von ihr eingewiesene Familie des Voreigentümers nach der Beschlagnahme aus der Wohnung zu entfernen, dann stellt ihre Untätigkeit eine Amtspflichtverletzung dar, die Grundlage eines Anspruchs aus § 839 BGB sein könnte. Die Kausalitätsprüfung hätte dann nicht bei der Beschlagnahme, sondern bei der Nichterfüllung der Folgenbeseitigungspflicht anzusetzen. Dabei handelt es sich um ein Unterlassen, das im Rechtssinne dann ursächlich ist, wenn der Schaden bei pflichtgemäßem Handeln nicht eingetreten wäre (Palandt/Heinrichs, BGB, 52. Aufl., vor § 249 Rdnr. 84). Wäre das Haus von der Beklagten geräumt worden, hätten die Kläger die Räumungskosten erspart. Die Kausalität ist deshalb, wenn an das Unterlassen anzuknüpfen ist, ohne weiteres zu bejahen.

39

##blob##nbsp;

40

Ein auf Räumung der beschlagnahmten Wohnung gerichteter Folgenbeseitigungsanspruch wird von der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte auch dann bejaht, wenn, wie es hier der Fall ist, der Räumungsschuldner die zum Zwecke seiner Einweisung beschlagnahmte Wohnung schon vorher in Besitz und Nutzung hatte (VGH Mannheim, OVG Münster, VG Neustadt, jeweils a.a.O.). Dieser Auffassung vermag sich der Senat nicht anzuschließen. Sie führt dazu, daß der betroffene Eigentümer durch die Einweisung einen ungerechtfertigten Vorteil erlangt, weil er die Mittel, die er sonst für die von ihm selbst durchzuführende Vollstreckung hätte aufwenden müssen, infolge der behördlichen Räumung der Wohnung erspart. Er erhält, wenn ihm die Wohnung in geräumtem Zustand zurückgegeben wird, auch mehr, als er vor der Beschlagnahme hatte. War er vorher nur mittelbarer Besitzer, so erlangt er infolge der Räumung unmittelbaren Besitz, den er sich sonst durch eigene Vollstreckungsmaßnahmen noch hätte verschaffen müssen. Dem Betroffenen wird damit ein Anspruch zugebilligt, der in seinen Auswirkungen über eine bloße Folgenbeseitigung und Wiederherstellung des früheren Zustandes (status quo ante, vgl. Ossenbühl, Staatshaftungsrecht, 4. Aufl., S. 255) hinausgeht.

41

##blob##nbsp;

42

Bei richtiger Würdigung ist ein auf Räumung der Wohnung gerichteter Folgenbeseitigungsanspruch im Fall der (Wieder-) Einweisung des früheren Mieters aus Kausalitätsgründen zu vereinen. Der Folgenbeseitigungsanspruch setzt voraus, daß der zu beseitigende Zustand ursächlich auf ein behördliches Tun oder Unterlassen zurückzuführen ist. Das ist bei der Wiedereinweisung des früheren Mieters nicht der Fall. Der von ihm ausgeübte Besitz ist nicht die Folge der von der Behörde verfügten Beschlagnahme und Einweisung. Diese Maßnahmen haben nur bewirkt, daß sein Besitz noch andauert. Ohne sie hätte der Eigentümer den - unmittelbaren - Besitz zu einem früheren Zeitpunkt zurückerlangt. Das bedeutet, daß die Rückgabe der Wohnung durch das Eingreifen der Behörde nur verzögert wird. Die damit für den Eigentümer verbundene weitere Vorenthaltung des Besitzes und der Nutzung ist eine Folge, die nicht wieder beseitigt, sondern nur entschädigt werden kann. Der Folgenbeseitigungsanspruch gewährt aber nur einen Ausgleich in Form der Naturalherstellung (BVerwGE 69, 366, 371). Der Verzögerungsschaden deckt sich mit der Fortdauer des Nutzungsausfalls, für den der Eigentümer bereits nach § 39 Abs. 1 a OBG

43

entschädigt wird. Ein weitergehender Folgenbeseitigungsanspruch läßt sich auch nicht mit der Erwägung rechtfertigen, daß die Behörde die Wohnung nach der Beschlagnahme deshalb zu räumen hat, weil sie verpflichtet ist, den Zustand herzustellen, der ohne ihr Eingreifen bestehen würde (so VGH Mannheim a.a.O.). Diese Begründung begegnet schon deshalb Bedenken, weil die zur Folgenbeseitigung verpflichtete Behörde regelmäßig nicht vollen Schadensausgleich im Sinne des § 249 S. 1 BGB, sondern nur die Wiederherstellung des früheren Zustandes schuldet (BVerwGE a.a.O.). Davon abgesehen ist § 249 S. 1 BGB auf den Verzögerungsschaden ohnehin nicht anwendbar. Wer nur für eine Leistungsverzögerung einzustehen hat, ohne selbst Schuldner der Leistungspflicht zu sein, hat nur die durch das Ausbleiben der Leistung verursachten Nachteile auszugleichen, nicht aber selbst anstelle des Schuldners die Leistung zu erbringen. Insoweit ist zwischen der von der Behörde infolge der Beschlagnahme zu vertretenden Verzögerung und der nach wie vor dem Räumungsschuldner obliegenden Herausgabepflicht zu unterscheiden. Bei dieser Konstellation kommt eine Folgenbeseitigung im Wege der Naturalherstellung nicht in Betracht.

###blob###nbsp;	44
3)	45
###blob###nbsp;	46
Auch ein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag steht den Klägern nicht zu, da sie mit der von ihnen betriebenen Räumungsvollstreckung mangels einer die Beklagte betreffenden Herausgabepflicht ausschließlich eigene Interessen wahrgenommen haben.	47
###blob###nbsp;	48
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 515 Abs. 3 ZPO.	49
###blob###nbsp;	50
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10 ZPO.	51
###blob###nbsp;	52
Berufungsstreitwert: a) bis zum 1.7.1993: 9.338,83 DM;	53
###blob###nbsp;	54
b) sodann: 8.787,50 DM.	55
###blob###nbsp;	56
Wert der Beschwer: unter 8.787,50 DM.	57