

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

NRWOBG §§ 39 Abs. 1 Buchst. a, 40 Abs. 1 Satz 2

Zur Frage, ob im Falle der Einweisung eines bisherigen Mieters in die von ihm genutzte Wohnung der Eigentümer vom Träger der ordnungsbehördlichen Kosten Ersatz der Schäden verlangen kann, die der Eingewiesene durch unsachgemäßen Gebrauch der Wohnung angerichtet hat.

ZPO § 286 B

Zur Frage einer Beweiserleichterung für den Eigentümer im Schadensersatzprozeß gegen den Träger der ordnungsbehördlichen Kosten, wenn die Ordnungsbehörde es bei der Einweisung eines Obdachlosen unterlassen hat, den Zustand der Wohnung festzuhalten.

BGH, Urt. v. 9. November 1995 - III ZR 226/94 - OLG Hamm

LG Siegen

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 226/94

Verkündet am:
9. November 1995
Thiesies
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Stadt S [REDACTED],
vertreten durch den Stadtdirektor, W [REDACTED] Straße [REDACTED],
S [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

Wolfgang G [REDACTED],
A [REDACTED] & S [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 1995 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Dr. Deppert, Streck und Schlick

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. November 1994 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses in S[REDACTED]. Er hatte der Familie B[REDACTED] ab Mai 1991 eine Wohnung vermietet, das Mietverhältnis jedoch zum Ende des Monats Januar 1992 wegen Mietrückständen gekündigt. Im Hinblick darauf, daß die beklagte Stadt sich bereit erklärte, im Rahmen der Sozialhilfe diese Mietrückstände zu übernehmen, vermietete der Kläger der Familie B[REDACTED] ab 1. März 1992 eine andere, kleinere Wohnung in seinem Haus. Die Familie B[REDACTED] brachte jedoch auch für die neue Wohnung die Miete nicht auf, und der Kläger erwirkte einen Räumungstitel. Da zu dem auf den 7. September 1992 anberaumten Räumungstermin kein Ersatzwohnraum zur Verfügung stand, wies die Beklagte durch Ordnungsverfügung vom selben Tage die Familie B[REDACTED] zur Abwendung der Obdachlosigkeit bis zum 31. Dezember 1992 wieder in ihre bisherige Mietwohnung ein. Ende Dezember 1992/Anfang Januar 1993 zog die Familie B[REDACTED] aus, ohne den Kläger zu benachrichtigen.

Der Kläger hat die Beklagte auf Ersatz von Schäden, die die Familie B[REDACTED] während der Einweisungszeit angerichtet habe, sowie auf Erstattung von Aufwendungen für die Beseitigung zurückgelassener unbrauchbarer Möbel und die Reinigung der Wohnung in Anspruch genommen. Er hat unwidersprochen vorgetragen, daß Ersatzansprüche gegen die Familie B[REDACTED] nicht realisierbar sind.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr in Höhe von 1.580 DM (Reparatur der Woh-

nungstür/Türschlösser 200 DM; Aufräumarbeiten/Reinigung 100 DM; Reparatur der Elektroinstallation 80 DM; Maler- und Teppichverlegearbeiten 1.200 DM) nebst gesetzlichen Zinsen stattgegeben. Gegen diese Verurteilung richtet sich die - zugelassene - Revision der Beklagten.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

A.

Nach den - als solche von der Revision nicht angegriffenen - Feststellungen des Berufungsgerichts wies die Wohnung des Klägers nach dem Auszug der Familie B. ■■■■■ Beschädigungen auf, die außerhalb des Rahmens eines zulässigen Gebrauchs lagen: Das Schloß der Wohnungstür war aufgebrochen und der Türrahmen gesprengt; Lichtschalter waren zerbrochen; der Teppichboden war fleckig, und die Tapeten waren beschmiert. Außerdem war die Wohnung nicht vollständig und sauber ausgeräumt.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die festgestellten Schäden in der Zeit nach der behördlichen (Wieder-) Einweisung der Familie B. ■■■■■ (ab 7. September 1992) entstanden sind. Legt man diese Annahme der rechtlichen Beurteilung zugrunde, so gilt folgendes:

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Entschädigungsanspruch des Klägers aus §§ 39 Abs. 1, 40 Abs. 1 OBG NW, weil die in Rede stehenden, auf unsachgemäßer Behandlung der Wohnung durch die (Wieder-)Eingewiesenen beruhenden Vermögensnachteile des Klägers nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einweisungsmaßnahme der Beklagten stünden und die Leistung einer Entschädigung auch nicht zur Abwendung unbilliger Härten geboten erscheine. Es bejaht aber in dem zuerkannten Umfang einen Schadensersatzanspruch des Klägers wegen Verletzung des durch die Einweisung zwischen dem Kläger und der Beklagten begründeten öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnisses, wobei die Beklagte im Rahmen dieser rechtlichen Sonderbeziehung das Verhalten der eingewiesenen Personen als ihrer "Erfüllungsgehilfen" entsprechend § 278 BGB wie eigenes Verschulden zu vertreten habe.

II.

Die Bejahung einer Einstandspflicht der Beklagten für die Schäden des Klägers durch das Berufungsgericht hält im Ergebnis der rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Es kann offenbleiben, ob die Haftung der Beklagten sich bereits als Schadensersatzpflicht aus einer Verletzung schuldrechtlicher oder schuldrechtsähnlicher Sonderbeziehungen zwischen der Beklagten (Einweisungsbehörde) und dem Klä-

ger (Eigentümer) unter Heranziehung des Rechtsgedankens des § 278 BGB (Einstandspflicht der Einweisungsbehörde für das Verschulden der Eingewiesenen) ergibt. Daraus, daß der Senat in seinem nach Erlaß des Berufungsurteils ergangenen Urteil vom 13. Juli 1995 - III ZR 190/94 - NJW 1995, 2918 (für BGHZ bestimmt) die Rechtsbeziehungen zwischen der Einweisungsbehörde und dem betroffenen Eigentümer als "eine Art öffentlich-rechtliches Verwahrungsverhältnis" bezeichnet hat, läßt sich insoweit für die hier zu treffende Entscheidung nichts herleiten. Das gilt insbesondere für die Frage, ob die Einweisung ein (eigenes) Recht der Behörde zur Nutzung der beschlagnahmten Wohnung begründet.

2. Die Grundlage für den Ersatzanspruch des Klägers, soweit er Gegenstand des Revisionsverfahrens ist, ergibt sich jedenfalls aus §§ 39 Abs. 1, 40 Abs. 1 OBG NW.

a) Wie das Berufungsgericht im Ausgangspunkt zutreffend annimmt, handelte es sich bei der Einweisungsverfügung vom 7. September 1992 um eine ordnungsbehördliche Maßnahme der Beklagten. Daß das Berufungsgericht offengelassen hat, ob § 39 Abs. 1 Buchst. a oder Buchst. b OBG NW eingreift, ist insoweit bedenklich, als für die letztere Alternative, also für den Fall, daß die Einweisungsverfügung der Beklagten rechtswidrig gewesen sein sollte, möglicherweise ein Mitverschulden des Klägers (§ 40 Abs. 4 OBG NW) wegen Unterlassens der Inanspruchnahme von Primärrechtsschutz in Betracht gezogen werden müßte. Das stellt jedoch hier den Ersatzanspruch nicht in Frage; denn dafür, daß die Einweisungsmaßnahme der Beklagten rechtswidrig war, sind hinreichende Anhaltspunkte nicht ersichtlich. Es bleibt demnach für den Ersatzanspruch

des Klägers nur die Alternative des § 39 Abs. 1 Buchst. a OBG NW wegen Inanspruchnahme des Klägers als Nichtstörer durch die Ordnungsbehörde nach § 19 OBG NW.

b) Zu ersetzen ist auf dieser Grundlage der Schaden, den der Betroffene infolge seiner Inanspruchnahme erlitten hat (§ 39 Abs. 1 OBG NW). Eine Entschädigung nach § 39 Abs. 1 OBG NW wird allerdings für Vermögensnachteile, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der zu entschädigenden Maßnahme stehen, nur geleistet, wenn und soweit dies zur Abwendung unbilliger Härten geboten erscheint (§ 40 Abs. 1 Satz 2 OBG NW). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist vorliegend jedoch ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Einweisungsmaßnahme der Beklagten und den geltend gemachten Schäden des Klägers zu bejahen.

Der Begriff der Unmittelbarkeit in § 40 Abs. 1 Satz 2 OBG NW hat bei der Bemessung des Umfangs der geschuldeten Entschädigung eine ähnliche Abgrenzungsfunktion für die Zurechnung wie das Erfordernis der Unmittelbarkeit der behördlichen Einwirkungen auf eine Rechtsposition des Betroffenen, wenn es um die Haftung aus enteignendem oder aus enteignungsgleichem Eingriff (vgl. Senatsurteile BGHZ 100, 335, 338 und vom 27. Januar 1994 - III ZR 158/91 - JZ 1994, 784 m. Anm. Ossenbühl) oder wegen einer rechtswidrigen ordnungsbehördlichen Maßnahme nach § 39 Abs. 1 Buchst. b OBG NW (vgl. Senatsbeschuß vom 7. März 1991 - III ZR 84/90 - BGHR NW OBG § 39 Abs. 1 Buchst. b - Maßnahme 4) geht. In diesem Zusammenhang wird das Kriterium der Unmittelbarkeit nicht in einem formalen Sinne verstanden, sondern es betrifft die Zurechenbarkeit der hoheitlichen Maßnahme: Nötig ist ein

innerer Zusammenhang mit dieser Maßnahme, d.h. es muß sich eine besondere Gefahr verwirklichen, die bereits in der hoheitlichen Maßnahme selbst angelegt ist. In diesem Sinne ist das Tatbestandsmerkmal der Unmittelbarkeit ein Kriterium für die wertende Zurechnung der Schadensfolgen nach Verantwortlichkeiten und Risikosphären (Senatsurteil vom 27. Januar 1994 aaO unter Hinweis auf Ossenbühl, Staatshaftungsrecht 4. Aufl. S. 208). Diese Grundsätze gelten auch, soweit in Frage steht, ob einzelne Vermögensnachteile im Sinne von § 40 Abs. 1 Satz 2 OBG NW mit der an sich zu entschädigenden Maßnahme in unmittelbarem Zusammenhang stehen (vgl. Rietdorf/Heise/Böckenförde/Strehlau, Ordnungs- und Polizeirecht in Nordrhein-Westfalen 2. Aufl., § 42 OBG Rn. 13 f; zur Abgrenzung der unmittelbaren von den mittelbaren Vermögensnachteilen des Eigentümers infolge einer Obdachloseneinweisung s. auch - mit einer grundsätzlich objektbezogenen Sicht - Senatsurteil vom 14. Juni 1976 - III ZR 133/74 - DVBl. 1976, 714).

Danach hat das Berufungsgericht zwar mit Recht den bloßen Kausalzusammenhang (auch im Sinne der Adäquanzlehre) zwischen der Einweisungsmaßnahme der Beklagten und den eingetretenen Vermögensnachteilen des Klägers zur Bejahung der Unmittelbarkeit nicht ausreichen lassen. Seiner zusammenfassenden Beurteilung, mit den vorliegenden, auf unsachgemäßem Gebrauch durch die Bewohner beruhenden Schäden habe sich nur ein allgemeines Risiko verwirklicht, wie es jeder Vermieter von Wohnraum zu tragen habe, kann jedoch bei Berücksichtigung aller Umstände nicht gefolgt werden. Jedenfalls bei der (Wieder-)Einweisung eines bisherigen Mieters ist das Verhältnis zwischen diesem und dem Eigentümer typischerweise

dadurch gekennzeichnet, daß der bisherige Mieter und Eingewiesene sich als zahlungsunfähig oder -unwillig erwiesen, der Eigentümer deshalb das Mietverhältnis gekündigt, einen Räumungstitel erwirkt, anschließend die Vollstreckung der Räumung in die Wege geleitet hat und erst durch die im letzten Augenblick ergangene Einweisungsverfügung der Ordnungsbehörde daran gehindert worden ist, die Wohnung freizubekommen und den bisherigen Mieter "loszuwerden". Es liegt auf der Hand, daß derartige Abläufe zu erheblichen Spannungen im Verhältnis (bisheriger) Vermieter/Mieter führen, und daß sich mit solchen Spannungen - vor dem Hintergrund des zwischen den bisherigen Mietparteien nunmehr bestehenden vertragslosen Zustandes (vgl. Hegel, Unterbringung Obdachloser in privaten Räumen [1993], 63 f) - situationsbedingt das Risiko eines unsachgemäßen Gebrauchs bis hin zu mutwilligen Beschädigungen der Wohnung verbindet. Hinzu kommt, daß der Eigentümer durch die Einweisung des bisherigen Mieters, gegen den er wegen Mietrückständen ein Räumungsurteil erwirkt hatte, insoweit typischerweise einem besonderen Risiko ausgesetzt ist, als er für den Fall, daß der Eingewiesene durch unsachgemäße Behandlung der Wohnung Schäden anrichten sollte, damit rechnen muß, keinen zahlungskräftigen Schuldner zur Verfügung zu haben, gegen den er erfolgreich Schadensersatzansprüche geltend machen könnte. Demgegenüber kann sich bei einem "normalen" Mietverhältnis zwar im Einzelfall auch ergeben, daß der Vermieter auf solchen Schäden mangels Realisierbarkeit eines Schadensersatzanspruchs gegen den Mieter "sitzen" bleibt; eine solche Gefahr ist aber beim Mietvertrag nicht in der besonderen Weise angelegt wie bei der - schon in ihrem Ursprung aus einer Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit des bisherigen Mieters herrührenden -

(Wieder-)Einweisung, und der Vermieter kann sich gegen das Risiko mangelnder Zahlungsunfähigkeit oder -bereitschaft des Mieters jedenfalls in einem gewissen Umfang durch das Aushandeln einer Kautions absichern.

Es ist davon auszugehen, daß von der Familie Baldes kein Schadensersatz zu erlangen ist; der Kläger hat dies in den Tatsacheninstanzen vorgetragen, ohne daß die Beklagte dem mit Substanz entgegengetreten ist. Damit wirken sich die erörterten, durch die Einweisung der bisherigen Mieter begründeten besonderen Gefahren beim Kläger/Eigentümer aus. Der ihm dadurch entstandene Schaden ist daher bei wertender Betrachtung - und zwar auch dann, wenn die Eingewiesenen die Wohnung vorsätzlich beschädigt haben sollten - unmittelbare Folge der (Wieder-)Einweisungsmaßnahme der Beklagten. In diesem Schaden liegt ein Sonderopfer, für das dem Eigentümer, der durch die Obdachloseneinweisung ohnehin einem schwerwiegenden Eingriff in sein Eigentum ausgesetzt war, generell - also nicht nur in Fällen "unbilliger Härten" (vgl. § 42 Abs. 1 Satz 2 OBG NW) - Entschädigung gebührt.

c) Die vorstehende Beurteilung gilt sinngemäß auch für den Schadensposten b der Aufstellung des Berufungsgerichts (Aufräumungs- und Reinigungsarbeiten), der daraus resultiert, daß die Familie Baldes die Wohnung bei ihrem Auszug nicht vollständig und sauber ausgeräumt hat. Ob im Hinblick darauf, daß der Kläger nach Ablauf der in der Einweisungsverfügung festgelegten Einweisungszeit Anspruch gegen die Ordnungsbehörde auf Beendigung der Wohnungsnutzung durch die Eingewiesenen und auf Herausgabe der geräumten (und gereinigten) Wohnung hatte (Senatsurteil vom 13. Juli 1995

aaO), für diesen Schadensposten zusätzliche Anspruchsgrundlagen - etwa aus Amtspflichtverletzung (vgl. Senatsurteil vom 13. Juli 1995 aaO) - in Betracht gezogen werden könnten, kann dahinstehen.

B.

I.

Seine Annahme, daß die festgestellten Schäden in der Wohnung des Klägers während der Zeit der Einweisung der Familie Baldes in ihre bisherige Mietwohnung entstanden seien, begründet das Berufungsgericht im Kern - wenn auch auf der Grundlage seiner abweichenden Ansicht zur Anspruchsgrundlage für einen Ersatzanspruch des Klägers - mit folgenden Erwägungen: Das Ergebnis der Beweisaufnahme reiche für eine sichere Feststellung in diesem Sinne nicht aus. Es gebe allerdings einige Beweisanzeichen dafür, daß die Schäden nach der (Wieder-)Einweisung der Familie B. entstanden seien; so spreche der Inhalt des Übergabeprotokolls vom 1. März 1992 dafür, daß sich die damalige Mietwohnung beim Einzug der Familie B. in ordnungsgemäßem Zustand befunden habe; darüber hinaus seien dem Zeugen Link am Tage der (Wieder-)Einweisung der Familie B. keine Schäden aufgefallen, wobei er sich allerdings nur in einem Raum aufgehalten habe; andererseits seien die Schäden nach dem Auszug der Familie B. vorhanden gewesen. Zwar sei der Kläger als Anspruchsteller dafür, daß die Schäden während der Zeit der Einweisung

der Familie B. entstanden seien, darlegungs- und beweispflichtig. Im vorliegenden Fall sei dem Kläger aber nicht zuzumuten, zum Entstehen der nach dem Auszug der Familie B. festgestellten Schäden Tatsachen vorzutragen und zu beweisen, weil es sich um Umstände aus dem Verantwortungsbereich der Beklagten handele. Denn die Verantwortung für den Zustand der Wohnung habe ab deren Beschlagnahme bei der Beklagten gelegen. Ob dies zu einer Umkehr der Beweislast führe, könne dahinstehen. Jedenfalls ergebe sich daraus eine Erleichterung der Darlegungs- und Beweislast des Klägers in dem Sinne, daß die Beklagte substantiierten Tatsachenvortrag erbringen müsse, der es als möglich erscheinen lasse, daß die festgestellten Schäden vor und nicht während der Einweisungszeit entstanden seien. Damit werde der Beklagten nichts Unzumutbares abverlangt; denn da vor jeder Einweisung eines Obdachlosen ohnehin geprüft werden müsse, ob die in Betracht gezogene Wohnung sich als Unterkunft eigne, sei es der Behörde ohne weiteres möglich, bei dieser Gelegenheit den Zustand der Wohnung vor deren Beschlagnahme festzustellen und zu dokumentieren. Da die Beklagte hiervon abgesehen und dementsprechend auch keinen Tatsachenvortrag dafür erbracht habe, daß die Schäden vor der Einweisungszeit entstanden seien, sich vielmehr auf ein einfaches Bestreiten, das nach den gegebenen Umständen nicht genüge, beschränkt habe, sei im Hinblick auf die vorerwähnten Beweisanzeichen davon auszugehen, daß sich die Wohnung bei Einzug der Familie B. und auch im Zeitpunkt der (Wieder-)Einweisung in ordnungsgemäßem Zustand befunden habe und die festgestellten Schäden während der Einweisungszeit entstanden seien.

II.

Diese Beurteilung hält jedenfalls im Ergebnis der rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Allerdings sind die Ausführungen des Berufungsgerichts insoweit mißverständlich, als sie dahin verstanden werden könnten, der Vortrag des Klägers, die Schäden in seiner Wohnung seien während der Zeit der Einweisung der Familie B. entstanden, sei mangels hinreichend substantiierten Bestreitens der Beklagten als zugestanden anzusehen (vgl. § 138 Abs. 3 ZPO; Zöllner/Greger ZPO 19. Aufl. § 138 Rn. 8 ff, 8 b). Diese Rechtsfolge kommt (u.a.) in den Fällen der sogenannten sekundären Behauptungslast in Betracht, die die Rechtsprechung unter bestimmten Voraussetzungen dem Gegner der primär behauptungsbelasteten Partei auferlegt, vor allem dann, wenn die darlegungspflichtige Partei außerhalb des von ihr darzulegenden Geschehensablaufs steht und keine nähere Kenntnis der maßgebenden Tatsachen besitzt, während der Prozeßgegner sie hat und ihm nähere Angaben zumutbar sind (Zöllner/Greger aaO § 138 Rn. 8 a; ders. vor § 284 Rn. 34 m. Rechtsprechungsnachw.). Wenn in solchen Fällen als Folge der Nichterfüllung der sekundären Behauptungslast die vom Prozeßgegner behauptete Tatsache als zugestanden anzusehen ist, liegt darin eine Sanktion für einen Verstoß der betroffenen Partei gegen ihre Erklärungsobliegenheiten im Prozeß. Darum geht es hier nicht. Der Beklagten ist nicht vorzuwerfen, daß sie in dem laufenden Prozeß zum Entstehen der streitigen Schäden in der Wohnung des Klägers Tatsachenvortrag zurückgehalten hat, der ihr nach ihrem Kenntnisstand

oder ihren Informationsmöglichkeiten zumutbar gewesen wäre; der Vorwurf geht vielmehr dahin, daß die Beklagte vor dem Prozeß, bei der (Wieder-)Einweisung der Familie Baldes in die Wohnung des Klägers, nicht dafür gesorgt hat, daß der Zustand der Wohnung festgehalten wurde.

2. Das Unterlassen einer gebotenen Sicherung von Befunden kann sich - wenn nicht sogar im Sinne einer Umkehr der Beweislast - im Rahmen der Beweiswürdigung zu Lasten des Anspruchsgegners auswirken. Der Bundesgerichtshof läßt in solchen Fällen Beweiserleichterungen, die unter Umständen bis zur Umkehr der Beweislast gehen können, dann und soweit zu, als dem eigentlich Beweispflichtigen die volle Beweislast billigerweise nicht (mehr) zugemutet werden kann (vgl. - auch zur Abgrenzung im einzelnen - BGHZ 72, 132, 139; 99, 391, 395 ff; BGH, Urteile vom 9. November 1982 - VI ZR 23/81 - NJW 1983, 332, vom 15. November 1984 - IX ZR 157/83 - NJW 1986, 59, 61 und vom 28. Juni 1988 - VI ZR 217/87 - NJW 1988, 2949; Senatsurteil vom 3. März 1983 - III ZR 34/82 - VersR 1983, 489, 490; Senatsbeschluß vom 29. Juni 1989 - III ZR 206/88 - BGHR BGB vor § 1/Beweislast Amtshaftung 1; zum Ganzen auch Zöllner/Greger aaO vor § 284 Rn. 22, 25 ff; Baumgärtel, Die Beweisvereitelung im Zivilprozeßrecht, FS Kralik [1986], S. 63 ff; Rosenberg/Schwab/Gottwald, Zivilprozeßrecht 15. Aufl. § 117 II 2 a, S. 674).

Im Streitfall geht der Gedanke des Berufungsgerichts im Grunde dahin, daß es angesichts einer - im Berufungsurteil rechtsfehlerfrei dargelegten - gewissen Wahrscheinlichkeit für die Richtigkeit des Vortrags des Klägers einerseits

und des Unterlassens einer gebotenen Bestandsaufnahme über den Wohnungszustand bei der (Wieder-)Einweisung der Familie B. durch die Beklagte andererseits unbillig wäre, den Kläger mit dem Nachteil zu belasten, daß er den vollen Beweis nach dem vorliegenden Beweisergebnis nicht führen kann. Damit hat das Berufungsgericht den Kläger nicht von jeglicher Beweisführungspflicht entlastet, sondern ihm nur eine Beweiserleichterung gewährt, die es ihm nach der Rechtsprechung zubilligen durfte.

Zu Unrecht stellt die Revision der Beklagten in Abrede, daß es der Beklagten oblag, im Zusammenhang mit der (Wieder-)Einweisung der Familie B. in die Wohnung des Klägers den Zustand der Wohnung festzuhalten. Diese Obliegenheit ergab sich aus dem Umstand, daß die Beklagte mit ihrem hoheitlichen Zugriff die Verfügungsbefugnis über die Wohnung des Klägers erlangte. Die hierdurch begründete öffentlich-rechtliche Sonderbeziehung zwischen der Einweisungsbehörde und dem Kläger/Eigentümer begründete jedenfalls eine Obhutspflicht der Beklagten im Sinne einer zumutbaren Überwachung der Ordnungsgemäßheit des Gebrauchs durch die eingewiesenen Personen. Eine zumutbare Maßnahme in diesem Rahmen war das Festhalten des Zustandes der Wohnung bei der (Wieder-)Einweisung, vergleichbar den Feststellungen, wie sie bei Beginn eines Mietverhältnisses getroffen werden und sich der Eigentümer/Vermieter üblicherweise vom Mieter schriftlich bestätigen läßt. Die (öffentlich-rechtlichen) Rechtsbeziehungen der Einweisungsbehörde zu dem betroffenen Eigentümer wie auch zu den (Wieder-)Eingewiesenen gaben der Behörde auch im Verhältnis zu letzteren das Recht, sich Zutritt zu den Wohnräumen zwecks Durchführung einer Bestandsaufnahme zu ver-

schaffen (wegen Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen Ordnungsbehörde und Obdachlosem vgl. Hegel aaO, S. 47 ff, 54 f); eines "Hausrechts" der Beklagten, das die Revision vermißt, bedurfte es dafür nicht. Das Festhalten des Wohnungszustands in solchen Fällen ist für die Einweisungsbehörde insbesondere auch deshalb geboten, weil sie nach Ablauf der Einweisung mit Ersatzansprüchen des betroffenen Eigentümers mit der Behauptung, der Zustand der Wohnung habe sich durch die Einweisung nachhaltig verschlechtert, rechnen muß (in der Fachliteratur wird folgerichtig der Ordnungsbehörde empfohlen, vorsorglich vor der Besitzeinweisung ein Wohnungszustandsprotokoll aufzunehmen; vgl. Günther/Traumann NVwZ 1993, 130, 136).

Daß vorliegend auch der Kläger als Eigentümer sowohl im Verhältnis zur Behörde als auch im Verhältnis zu den Eingewiesenen eine Bestandsaufnahme über den Wohnungszustand zum Zeitpunkt der (Wieder-)Einweisungsmaßnahme hätte veranlassen und durchsetzen können, schließt die vom Berufungsgericht angenommene, aus der Verletzung der Obliegenheit der Beklagten zur Befundsicherung hergeleitete Beweiserleichterung zugunsten des Klägers nicht aus. Es spricht nichts dafür, daß der Kläger im Zusammenhang mit der behördlichen Einweisungsmaßnahme, die er hinnehmen mußte, konkreten Anlaß für derartige eigene Schritte gesehen hat und zu sehen brauchte. Nachdem die Behörde ihm die Verfügungsgewalt über die Wohnung genommen hatte, war es ihre Sache, alles für das öffentlich-rechtliche Benutzungsverhältnis zu den eingewiese-

nen Personen Erforderliche mit diesen zu regeln, und deshalb war auch die erforderliche Sicherung von Beweisen im Verhältnis zum Kläger/Eigentümer in erster Linie ihre Aufgabe.

Rinne

Wurm

Deppert

Streck

Schlick