

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

2498 035

Gesetz: BGB § 836

Rechtssatz: Im Falle des § 836 BGB hat der Geschädigte nur die rein objektiven Voraussetzungen für einen ursächlichen Zusammenhang zwischen "mangelhafter Unterhaltung des Grundstücks", Einsturz und Schadenseintritt darzutun. Demgegenüber hat der Grundstücksbesitzer den Entlastungsbeweis zu führen, daß er zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat oder daß der Schaden auch bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt entstanden sein würde.

Aktenzeichen: III ZR 142/50

Urteil des BGH vom 16. Juni 1952 OLG Koblenz

49

III ZR 142/50

Verkündet am 16. Juni 1952
Fieser, Just. Angest.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle.

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Gärtnereibesitzers Karl P [REDACTED] in K [REDACTED], Ku-
[REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Geschäftsführerin Franziska P a [REDACTED] in M [REDACTED],
W [REDACTED], in Firma Jakob B [REDACTED] Nachflg., Inhaber Josef
Pa [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 11. Juni 1952 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Delbrück, Dr. Kleinewefers, Dr. Bock,
Rietschel und Dr. Rotberg

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Koblenz vom
3. November 1950 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Be-
rufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin des Grundstücks Ku[REDACTED]straße [REDACTED] in K[REDACTED]. Das einst auf dem Grundstück stehende Hinterhaus brannte bei dem Bombenangriff am 6. November 1944 aus und stürzte teilweise zusammen. Das Vorderhaus war schon am 25. September 1944 völlig zerstört worden. An der Grenze zu dem vom Kläger gepachteten Gärtnergrundstück Ku[REDACTED]strasse [REDACTED] blieb noch eine Giebelmauer stehen. Diese stürzte bei dem aussergewöhnlich starken Sturm am 9. Februar 1948 zusammen und beschädigte die Gärtneranlagen des Klägers.

Wegen dieses Schadens nimmt der Kläger die Beklagte auf Zahlung von 5000 DM nebst 4 % Zinsen seit Klagzustellung in Anspruch.

Er hat vorgetragen, daß er den Einsturz der Mauer schon lange vorher befürchtet und deswegen nach Beendigung der Kampfhandlungen an die Beklagte - allerdings irrtümlicherweise mit falschem Vornamen - einen Brief geschrieben habe, der unbeantwortet geblieben sei. Nach einiger Zeit habe er sich dann wiederholt an die Wiederaufbaubehörde in K[REDACTED] gewandt, sei aber dahin beschieden worden, es werde von Seiten der Behörde nichts geschehen, da niemand die Kosten der Beseitigung des Giebels tragen wolle. Die Beklagte habe ihrerseits nichts getan, um den Abbruch der gefährlichen Mauer zu veranlassen. Die zusammenbrechende Mauer habe hochwertige Gärtnererzeugnisse und -anlagen vernichtet.

Die Beklagte bestreitet den Klaganspruch nach Grund und Höhe. Sie hat erwidert, ihr sei kein Brief zugegangen. Auch sonst sei ihr die Gefahr nicht bekannt



geworden. Sie habe in M [REDACTED] gewohnt und sei nur in den Jahren 1945/46 zweimal in K [REDACTED] gewesen. Damals habe das Hinterhaus noch einen massiven Eindruck gemacht. Die Schuttmassen des in sich zusammengefallenen Hauses seien im übrigen so groß gewesen, daß die Einsturzgefahr von der Straße aus nicht zu erkennen gewesen sei. Ihr Bruder habe in K [REDACTED] das Grundstück wiederholt gesehen, aber auch keine drohende Gefahr erkannt. Von der Baupolizeibehörde habe sie erst einige Tage nach dem Zusammenbruch der Mauer davon erfahren. Zu der ihr zugemuteten Unterhaltung der Gebäuderuinen sei sie schon angesichts des Mangels an geeigneten Arbeitskräften, im übrigen aber auch rein finanziell nicht in der Lage gewesen. Für den eingetretenen Schaden sei die Stadtgemeinde K [REDACTED] verantwortlich, weil das Wiederaufbauamt die wiederholten Anträge des Klägers nicht beachtet habe.

Das Landgericht hat den Klaganspruch unter Anwendung der §§ 836, 254 BGB dem Grunde nach zu drei Vierteln für gerechtfertigt erklärt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Klaganspruch weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 1, 103 105; Urteil vom 13. März 1952 - III ZR 212/51 - VersR 1952, 207) geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, daß auch die auf dem Grundstück der Beklagten stehen gebliebenen Gebäudereste als

Gebäude oder Teile eines Gebäudes im Sinne des § 836 BGB anzusehen sind und daß danach auch die Deklagte als Besitzerin des Trümmergrundstücks für den durch Einsturz einer Trümmermauer entstehenden Schaden grundsätzlich zum Ersatz verpflichtet ist, sofern sie nicht den Entlastungsbeweis führen kann, daß sie die zum Zwecke der Abwendung der Gefahr im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat. Auch ein unbenutztes, dem Verkehr nicht zugängliches Ruinengrundstück muß im Sinne des § 836 BGB als "mangelhaft unterhalten" gelten, wenn sein Zustand für den öffentlichen Straßenverkehr oder für die Nachbargrundstücke eine Gefahr darstellt. Nach dem insoweit unbestrittenen Klagvortrag hat das Berufungsgericht einen solchen Gefahrenzustand für das Grundstück der Klägerin ohne Rechtsirrtum bejaht. Der Einsturz der seit dem Herbst 1944 frei stehenden, den Witterungseinflüssen ausgesetzten Giebelmauer war "die Folge mangelhafter Unterhaltung". Es handelt sich hierbei um eine rein objektive Voraussetzung des Schadensersatzanspruches aus § 836 BGB. Nicht erforderlich ist, daß der Gefahrenzustand als solcher auf ein Verschulden irgendwelcher Personen zurückzuführen ist. Die Geltendmachung des Schadensersatzanspruches des Klägers setzt also nur voraus, daß der Giebeleinsturz und die ihm hierdurch entstandenen Schäden durch eine "mangelhafte Unterhaltung" ursächlich bedingt waren, ohne daß die vorhandenen Mängel die alleinige Ursache des Schadens zu sein brauchen (vgl Palandt BGB 10. Aufl § 836 Anm 5). Der Kläger hat diese Voraussetzungen, wie auch das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei angenommen hat, dargetan.

Bei Vorliegen dieser rein objektiven Voraussetzungen wird die Haftung des Grundbesitzers aus § 836 BGB mit der - von ihm zu widerlegenden - Vermutung begründet, daß er

es schuldhaft unterlassen habe, die zum Zwecke der Abwendung der Gefahr erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Diese Vermutung des § 836 BGB umfaßt nicht nur ein schuldhaftes Verhalten des Grundstücksbesitzers, sondern auch den ursächlichen Zusammenhang zwischen dem vermuteten schuldhaften Verhalten und dem Einsturz des Gebäudes oder Werkes oder der Ablösung von Teilen von ihnen. Hiervon zu unterscheiden ist der stets vom Kläger darzulegende, bereits erörterte ursächliche Zusammenhang zwischen - objektiv - mangelhafter Unterhaltung, Einsturz und Schadenseintritt. Sache der Beklagten ist es, nachzuweisen, daß sie zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat oder daß der Schaden auch bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt entstanden sein würde (RG in LZ 1922, 232; RGPK § 836 Anm 8 b; Staudinger BGB 9. Aufl § 836 Anm 5 a⁷²).

Das Berufungsgericht hat geglaubt, dem Erlaß des Oberpräsidenten von Rheinland-Pfalz vom 22. März 1946 betreffend die Beschlagnahme von Gebäudetrümmern (Amtsblatt für das Oberpräsidium von Rheinland-Pfalz und für die Regierungen in K. und M., 1946, 89) für den der Beklagten obliegenden Entlastungsbeweis entscheidende Bedeutung beimessen zu müssen. Es zieht zunächst aus der durch diesen Erlaß angeordneten "Inanspruchnahme und Beschlagnahme von Gebäudetrümmern" (§ 1) und aus der Bestimmung, daß der Eigentümer "an der Beseitigung und Verwertung der Trümmer nicht gehindert ist, sofern er eine Baugenehmigung besitzt" (§ 4), den Schluß, daß ihm schlechthin jede Einwirkung auf das Grundstück verwehrt sei, daß er also nicht nur gehindert sei, das Trümmaterial vom Grundstück zu entfernen und

für sich zu verwerten, sondern daß er auch von sich aus auf dem Grundstück keine gefahrdrohenden Zustände beseitigen und die hierzu erforderlichen Abbruchs- und Ausbesserungsarbeiten nicht vornehmen dürfe. Danach sei die Beklagte "an der Beseitigung der Mauer ... durch ein gesetzliches Verbot gehindert gewesen". Das Berufungsgericht weicht für den Präsidialerlass vom 22. März 1946 im Ergebnis von der Auslegung ab, die ähnliche "Trümmererlasse" sonst in der Rechtsprechung erfahren haben (vgl. Canschezian-Finck NJW 1950, 805 Fußnoten 10 und 11).

Da der Präsidialerlass vom 22. März 1946 nur für den Bezirk des Berufungsgerichts gilt, handelt es sich um nicht revisibles Recht. Soweit sich die Revision unter Hinweis darauf, daß der Erlaß allgemein, und zwar auch von der Daupolizei in Koblenz anders aufgefasst und gehandhabt worden sei, gegen die Auslegung des Berufungsgerichts wendet, ist für eine Nachprüfung im Revisionsrechtszug also kein Raum (§ 549 ZPO). Da der Beklagten nach der das Revisionsgericht bindenden Auslegung des Erlasses vom 22. März 1946 jede unmittelbare Einwirkung auf das Grundstück, zum Beispiel auch das Abreißen oder Abtragen der Giebelmauer, verwehrt war, bedarf es keiner Nachprüfung mehr, ob der Beklagten auch noch aus anderen Gründen die Durchführung derartiger Abbrucharbeiten rechtlich oder tatsächlich unmöglich war.

Trotzdem ist die Beklagte auch nach Ansicht des Berufungsgerichts nicht schlechthin von jeder Haftung aus § 836 BGB befreit. Das Berufungsgericht führt hierzu aus, daß die der Beklagten nach § 836 BGB grundsätzlich ob-

liegende Unterhaltungspflicht "wesentlich beeinträchtigt und herabgemindert" worden sei. Nach der sich aus dem Erlaß vom 22. März 1946 ergebenden Rechtslage hätte sie ihre Sorgfaltspflicht schon erfüllen können, wenn sie die Wiederaufbaubehörde, der die Beseitigung der Trümmer nach dem Gesetz obgelegen habe, auf die Einsturzgefahr hingewiesen hätte. Eine solche "blosse Meldung" sei erforderlich, aber auch genügend gewesen; denn bei dem Ausmaß der Zerstörung der Städte durch die Luftangriffe und der Unübersichtlichkeit der Folgen seien die Wiederaufbaubehörden kaum in der Lage, die Gefahren im einzelnen so zu erkennen, wie es den Grundstücksbesitzern für ihre Grundstücke möglich und daher zuzumuten sei. Darach bejaht das Berufungsgericht eine Verletzung der der Beklagten nach § 836 BGB obliegenden Sorgfaltspflicht insofern, als sie es unstreitig unterlassen hat, bei der zuständigen Behörde den Gefahrenzustand zu melden.

Trotz dieser Sorgfaltsverletzung verneint das Berufungsgericht eine Haftung der Beklagten, weil es einen ursächlichen Zusammenhang zwischen der an sich schuldhaften Unterlassung einer Anzeige und dem eingetretenen Schaden nicht für gegeben erachtet. Zur Begründung weist es darauf hin, daß die zuständige Behörde auch auf eine Meldung der Beklagten hin nichts unternommen haben würde; denn der Kläger habe bereits von sich aus die zuständige Dienststelle der K[REDACTED] Stadtverwaltung seit längerer Zeit vor dem Einsturz wiederholt auf die Gefahr aufmerksam gemacht, ohne daß die Behörde eingeschritten sei.

Demgegenüber rügt die Revision mit Recht, daß das Berufungsgericht erhebliche Behauptungen und Beweisanträge des Klägers ohne Angabe von Gründen übergangen habe.

Bereits im ersten Rechtszug hat der Kläger unter Bezugnahme auf die Aussage der Zeugin O (Sitzungsniederschrift vom 20. April 1949) vorgetragen, der zuständige Beamte des Wiederaufbauamts habe dieser Zeugin gegenüber ausdrücklich erklärt, daß für die gewünschten notwendigen Abbrucharbeiten auf dem Grundstück der Klägerin eine Aufräumkolonne aus Winnigen zur Verfügung stehe; die Ausführung der Arbeiten scheitere nur daran, daß niemand die Kosten übernehmen wolle. Mit Schriftsatz vom 13. Juli 1950 hat der Kläger diese Behauptung ausdrücklich wiederholt und sich erneut zum Beweis hierfür auf das Zeugnis seiner Angestellten Therese O bezogen. Unter Verwahrung gegen die Beweislast hat er sich in diesem Schriftsatz weiter auf eine Auskunft des Wiederaufbauamts der Stadt K dafür bezogen, daß der Beklagten, hätte sie sich beim Wiederaufbauamt gemeldet, sofort die zur Beseitigung des gefährdenden Zustandes erforderlichen Kräfte zur Verfügung gestellt worden wären. Weiter hat der Kläger bereits im ersten Rechtszug gemäß Schriftsatz vom 25. Mai 1949 unter Bezugnahme auf das Zeugnis des technischen Stadtinspektors D vorgetragen, daß dieser der Ehefrau des Klägers, als sie wegen des Abbruchs der Mauer bei der Stadtverwaltung vorstellig geworden sei, erklärt habe, er habe eine Kolonne bereitstehen, aber niemand wolle die Arbeiten bezahlen. Gemäß Berufungsbeantwortung vom 29. Juni 1950 (S 6) hat der Kläger auch diesen Vortrag ausdrücklich wiederholt.

Nach diesem - von der Beklagten bestrittenen - Vorbringen des Klägers wäre es also durchaus möglich gewesen, bei der Stadtverwaltung die Beseitigung des Gefahrenzustandes zu erreichen. Da das Berufungsgericht bei der Verneinung des ursächlichen Zusammenhangs dieses er-

hebliche Vorbringen des Klägers völlig unberücksichtigt gelassen hat, mußte das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Das Berufungsgericht wird zu beachten haben, daß die Beklagte, die auch nach der Auffassung des Berufungsgerichts die Vermutung des Verschuldens nicht entkräftet hat, den Nachweis zu führen hat, daß auch bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt der Schaden entstanden sein würde. Aus der Tatsache allein, daß der Kläger das Wiederaufbauamt erfolglos auf die Einsturzgefahr hingewiesen und um Beseitigung der Giebelmauer gebeten hat, ergibt sich noch nicht, daß auch die Beklagte dann, wenn sie mit dem erforderlichen Nachdruck wiederholt wegen der Beseitigung des gefährdrohenden Zustandes bei dem Baupolizeiamt und dem Wiederaufbauamt vorstellig geworden wäre, keinen Erfolg gehabt haben würde. Alle Zweifel, die hinsichtlich des vermuteten ursächlichen Zusammenhangs zwischen Verschulden und Schadenseintritt bestehen bleiben, gehen zu ihren Lasten.

In diesem Zusammenhang weist die Revision mit Recht darauf hin, daß die hinsichtlich der Überwachungs- und -Anzeigespflicht an die Beklagte zu stellenden Anforderungen nicht zu gering bemessen werden dürfen. Wäre ausser dem Kläger auch die Beklagte als Eigentümerin des Grundstücks bei der Stadtverwaltung mit dem erforderlichen Nachdruck vorstellig geworden, so kann ein solches Vorgehen, bei dem die Revision von einer "Summierung der Wirkungen" spricht, nach allgemeinen Erfahrungen

noch nicht als schlechthin aussichtslos bezeichnet werden. Die Revision weist hierzu darauf hin, daß auch in K [REDACTED] Einzelfälle, die dringlich an die Stadtverwaltung herangetragen worden seien, erledigt worden seien, wie durch Augenschein des Stadtbildes offenkundig sei. Auch diese Ausführungen des Klägers wird das Berufungsgericht bei der Prüfung des ursächlichen Zusammenhangs zwischen schuldhafter Sorgfaltsverletzung und eingetretenem Schaden zu berücksichtigen haben.

Nicht zu billigen ist die Ansicht des Berufungsgerichts, daß die Beklagte ihre Sorgfaltspflicht schon durch den tatsächlichen Hinweis auf eine Einsturzgefahr "ohne weiteres" hätte erfüllen können, und zwar besonders dann nicht, wenn hierunter etwa nur eine einmalige mündliche oder schriftliche Mitteilung - "blosse Meldung" - verstanden werden sollte. Gerade mit Rücksicht auf die derzeitigen allgemein bekannten Schwierigkeiten, die sich schon aus dem Mangel an geeigneten Arbeitskräften ergaben, wären entsprechend dringliche und wiederholte Vorstellungen bei der zuständigen Dienststelle erforderlich gewesen. Insoweit könnte von übertriebenen Anforderungen an die dem verantwortlichen Grundstücksbesitzer nach § 836 BGB obliegenden Sorgfaltspflicht noch nicht die Rede sein. Nach § 5 Abs 2 des Präsidialerlasses vom 22. März 1946 sind die Stadtgemeinden zur Beseitigung der beschlagnahmten Trümmer nötigenfalls "auch auf Vorstellung des Eigentümers ... durch die Aufsichtsbehörde anzuhalten". Soweit für die Beurteilung der Frage, aus welchem Grunde die Baupolizei bzw das Wiederaufbauamt trotz der wiederholten Vorstellungen des Klägers den gefährlichen Teil der Giebelmauer nicht hat entfernen lassen, die Tragung der Kosten von Bedeutung ist, wird das

Berufungsgericht auch insoweit die sich aus dem Präsidialerlass vom 22. März 1946, insbesondere aus §§ 5, 6 Abs 1 Satz 1, ergebende Rechtslage zu prüfen haben. Kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, daß trotz der vorbezeichneten Bestimmungen zur Tragung der Kosten die Beklagte als Grundstückseigentümerin und nicht etwa die Stadt verpflichtet war, so wird weiter aufzuklären sein, ob die Beklagte überhaupt zur Zahlung von Kosten aufgefordert worden ist. Wäre dies nicht der Fall, so könnte aus der Tatsache, daß sie keine Kostenzahlung übernommen hat, noch nicht ohne weiteres auf eine schuld-hafte Verletzung von Sorgfaltspflichten geschlossen werden.

Das Berufungsgericht hat unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage abgewiesen und den Kläger verurteilt, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Diese Fassung des Urteils spricht dafür, daß das Berufungsgericht über die ganze Klagforderung und über die gesamten Kosten des Rechtsstreits hat entscheiden wollen. Dabei hat sich das Berufungsgericht aber nicht mit der Auslegung der nur als "Grundurteil" und "Zwischenurteil" bezeichneten Entscheidung des Landgerichts auseinandergesetzt. Das Landgericht hat den auf Zahlung von 5000 DM gerichteten Klaganspruch dem Grunde nach wegen mitwirkenden Verschuldens des Klägers nur zu drei Vierteln für gerechtfertigt erklärt. Wegen des restlichen Viertels hat es weder in der Urteilsformel noch in den Entscheidungsgründen ausdrücklich erkennen lassen, daß insoweit die Klage abgewiesen werde. Soweit das landgerichtliche Urteil trotzdem dahin zu verstehen ist, daß die Klage wegen des restlichen Viertels abgewiesen worden ist, so

wäre es insoweit rechtskräftig geworden, da nur die Beklagte, nicht aber der Kläger Berufung eingelegt hat. Andernfalls wäre der Klaganspruch zu einem Viertel noch beim Landgericht anhängig. Da auf die Berufung der Beklagten in keinem Fall mehr als drei Viertel der Klagforderung im Berufungsrechtszug anhängig geworden sein können, beschränkt sich auch die Revision auf drei Viertel der Klagforderung, so daß der Streitwert auf 3750 DM festzusetzen war. Im übrigen kann dem Berufungsgericht bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung die Auslegung der Urteilsformel des Landgerichts überlassen werden.

Da die Sache noch nicht zur Endentscheidung reif ist, hat das Berufungsgericht auch über die Kosten der Revision zu entscheiden.

Dr. Delbrück

Dr. Kleinewefers

Dr. Bock

Rietschel

Bundesrichter Dr. Rotberg
ist durch Urlaub und Orts-
abwesenheit an der Unter-
schrift verhindert.

Dr. Delbrück