

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

42388 088

1.) Gesetz: BGB § 836

Rechtssatz: § 836 BGB findet auch auf Ruinengrundstücke Anwendung.

2.) Gesetz: BGB § 838

Rechtssatz: Der Verwalter eines Grundstücks, der keine eigenen Befugnisse hinsichtlich des verwalteten Grundstücks hat, der selbständig keine den Bau, Abbruch oder die Erhaltung einer Ruine betreffenden Massnahmen treffen kann und dem keine Verfügung über irgendwelche Mittel für das verwaltete Anwesen zusteht, wird in der Regel nicht als unterhaltungspflichtig im Sinne des § 838 BGB anzusehen sein.

Aktenzeichen: III ZR 212/51

Urteil vom 13. März 1952

Kammergericht Berlin

Verkündet am
13. März 1952

Fieser, Just. Ang.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit
des Grundstücksverwalters Erwin S. in B.,
I. strasse / ,
Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

den Ingenieur Herbert Sch. in B.,
K. weg ,
Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 13. März 1952 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Delbrück, Prof. Dr. Meiss, Dr. Pa-
gendarm, Dr. Kleinewefers und Dr. Gelhaar für Recht er-
kannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des
8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin-Charlotten-
burg vom 28. April 1951 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:

Das auf dem Grundstück R[REDACTED]strasse [REDACTED] in Ch[REDACTED] erbaute Vorder- und Hinterhaus wurde während des Krieges von Brandbomben getroffen und brannte völlig aus. Lediglich die Umfassungsmauern und ein Teil der inneren Trennwände blieben stehen. Unmittelbar an der Rückwand des Hinterhauses befindet sich ein Garagenbau mit der Werkstatt des Sattlermeisters B[REDACTED]; es handelt sich hierbei um das Grundstück G[REDACTED]strasse [REDACTED].

Der Kläger hatte am 8. April 1949 vormittags gegen 11 Uhr die Werkstatt des B[REDACTED] aufgesucht. Als er diese verliess, stürzte infolge eines starken Sturmes von der Rückwand des Hinterhauses R[REDACTED]strasse [REDACTED] die - von der G[REDACTED]strasse aus gesehen - linke obere Ecke ein. Durch die herabstürzenden Mauerteile wurde der Kläger getroffen und schwer verletzt. Früher war ihm bereits das linke Bein völlig amputiert worden; durch diesen Unfall musste ihm jetzt auch der rechte Unterschenkel abgenommen werden.

Die fünf Eigentümer des Hauses leben im Ausland. Im Jahre 1945 wurde der Beklagte zum Abwesenheitspfleger für einen Miteigentümer bestellt. Später wurde der Beklagte von dem Nachlasspfleger, Rechtsanwalt Dr. Bo[REDACTED] in La C[REDACTED] de F[REDACTED], mit der Verwaltung des Grundstücks beauftragt. Für das Grundstück wurde von der britischen Militärregierung gemäss Gesetz Nr 52 Rechtsanwalt Dr. T[REDACTED] in B[REDACTED] als Custodian bestellt. Dieser beauftragte seinerseits den Beklagten mit Schreiben vom 13. März 1948 weiterhin mit der Verwaltung. Durch Anordnung der Militärregierung vom 27. Mai 1948 wurde das Grundstück aus der



Verwaltung der Militärregierung entlassen. Rechtsanwalt Dr. T. [REDACTED] ist sodann zum Abwesenheitspfleger für die Eigentümer bestellt worden. Der Beklagte behielt weiter die Verwaltung des Grundstücks bei.

Mit Schreiben vom 9. Juli 1947 teilte das Bezirksamt Charlottenburg (Amt für Aufbau) dem Beklagten mit, dass die Total-Ruine R. [REDACTED] strasse [REDACTED] zur Enttrümmerung vorgesehen sei. Der Beklagte erhob hiergegen mit Schreiben vom 19. Juli 1947 Einspruch. Er liess sodann von dem Architekten und Baumeister von Co. [REDACTED] ein Gutachten über die Notwendigkeit der Enttrümmerung anfertigen. Dieses lautet wie folgt:

"Betr.: Gutachten für das Haus B. [REDACTED]-Ch. [REDACTED], R. [REDACTED] strasse [REDACTED]"

Das vorbezeichnete Grundstück ist infolge der Kriegsschäden restlos ausgebrannt. Es besteht aus Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude und hat neben dem Erdgeschoss noch vier Obergeschosse.

Es wurde von mir am 4.8.48. besichtigt und konnte ich das Objekt nur von der Strasse aus begutachten, da die Zugänge zu dem Seitenflügel und Hof durch Schuttmassen versperrt sind.

Im allgemeinen stehen die Frontwände bis zum dritten Obergeschoss. Im vierten Obergeschoss sind die Wände beschädigt, der Dachstuhl fehlt vollständig.

Die inneren Ausbauten, wie Decken, Balkenlagen und Leichtwände fehlen gänzlich. An der Strassenfront sind die Balkone noch vorhanden.

Das Haus R. [REDACTED] strasse 7 ist bewohnt, währenddessen das Haus R. [REDACTED] strasse 5 ebenfalls, wie vorstehendes Objekt, ausgebrannt ist, dagegen ist R. [REDACTED] strasse 4 wieder bewohnt.

Da an dem zur Begutachtung stehenden Objekt an dem vorhandenen Mauerwerk keine sichtbaren Zerstörungen, Risse des Gefüges oder Abbröckelungen erkennbar waren und die massiven Aussteifungswände am

Treppenhaus etc. ebenfalls noch vorhanden sind, sowie in Anbetracht dessen, dass das Objekt voll eingebaut ist, halte ich eine Enttrümmerung des Objekts im Interesse des Eigentümers für nicht gegeben.

Sollte allerdings das Nachbarhaus, Röntgenstrasse 5, enttrümmert werden, so entstehen neue Momente, die sich ungünstig für vorstehendes Objekt auswirken könnten."

Durch den Custodian Dr. T. wurde auf Grund der Mitteilungen über die Absicht der Enttrümmerung ein weiteres Gutachten von dem Bauingenieurbüro Le. angefordert, zumal das Bezirksamt Charlottenburg mit Schadensbescheid vom 10. August 1948 einen Schadensgrad von 92 % angenommen hatte. Dieses am 27. August 1948 erstattete Gutachten hat folgenden Wortlaut:

Betr.: Grundstück R. str. - Go. - in B.-Ch. Bestand, Abriss und Enttrümmerung

Bezug: Schreiben der Grundstücksverwaltung Erwin S. vom 17.8.48

Der Unterzeichnete hat das Grundstück am 26.8.48 eingehend besichtigt. In dem anliegenden Lageplan ist die Situation ersichtlich.

Das Grundstück liegt an der Ostseite der R. strasse kurz vor der zerstörten Röntgenbrücke. Zwischen dieser und dem Grundstück befindet sich noch ein Eckgrundstück mit einem fünfgeschossigen Bau mit einem rechten Hofgebäude. An diese Gebäude schliesst das betroffene Gebäude mit seinem linken Hofflügel in seiner ganzen Tiefe an.

An der R. strasse ist das Vorderhaus 19,00 m lang und 12,25 m breit. Der Hofflügel ist 4,70 x 13,50 m lang, das Gartenhaus 6,20 x 7,15 m lang und 5,80 m breit.

Das rechts angrenzende vordere Nachbarhaus Nr 5 ist enttrümmert und bis Bodengleiche abgebrochen worden. Das zum Hause Nr 5 gehörige Gartenhaus ist voll erhalten und bewohnt.

Alle tragenden Mauern der Gebäude Nr. 1 einschliesslich der Giebel bzw. Brandmauern sind in einem durchweg guten und verwendungsfähigen Zustand erhalten geblieben. Nur die abgeschrägte Ecke der Hofgebäude weist in den einzelnen Fensterbrüstungen leichte Risse auf, die für den weiteren Bestand nicht wertmindernd sind. Die gewölbten Treppenpodeste und Treppenläufe sind ebenfalls noch vollkommen erhalten.

Die leichten Teilungswände, einschliesslich der Holzbalkendecken fehlen in allen Geschossen. Die massiven Kellerdecken sind infolge der Trümmerlasten zum Teil eingestürzt und zum Teil noch erhalten geblieben.

Der Aussenputz - Strassenfassade - einschliesslich aller Hoffronten ist bis auf geringe Schönheitsfehler ebenfalls in einem guten Bauzustand.

Alle Fenster sowie vier Schaufenster und Türen fehlen vollkommen.

Ein eventuell geplanter Ausbau des Gebäudes ist durchaus möglich. Einem eventuellen Abbruch des Gebäudes kann unter Hinweis auf die vorstehenden Feststellungen keineswegs zugestimmt werden.

Die Rohbauarbeiten der erhaltenen Bauteile werden auf Friedensbasis mit etwa 30 % veranschlagt, so dass eine Beschädigung von

$$100 \% - 30 \% = 70 \%$$

angenommen werden kann. Dieser Schaden vermindert sich aber erheblich dadurch, dass alle Grundanschlüsse für Wasser, Kanalisation, Gas und elektrische Energie in den Kellern vorhanden sind. Durch den beabsichtigten Abriss würde nutzbares Volksvermögen vernichtet werden, was unbedingt vermieden werden müsste.

Es wird daher vorgeschlagen, den Einspruch der Verwaltung gegen den Abriss zu unterstützen und bei einer eventuellen Ablehnung des laufenden Einspruches von Seiten des Custodian eine Beschwerde an den Magistrat zu richten."

Am 1. März 1949 stürzte die das Dachgeschoss überragende rechte seitliche Giebelwand des Vorderhauses der Ruine bei stürmischem Wetter ein. Die Trümmer fielen auf das inzwischen enttrümmerte Grundstück R[REDACTED]strasse 5. Der Beklagte wurde von der Polizei über den Einsturz unterrichtet. Er besichtigte anschliessend das Grundstück und richtete am 4. März 1949 folgendes Schreiben an Rechtsanwalt Dr. T[REDACTED], der als Abwesenheitspfleger eingesetzt war:

"Der Ordnung halber teile ich Ihnen ergebenst mit, dass bei der letzten Sturmkatastrophe am 2.d.M. der über das Dachgeschoss hinausragende Giebelteil abgestürzt ist. Die Giebelwand zu dem Grundstück R[REDACTED]strasse 5 ist sonst aber unversehrt. Es handelt sich nur um einen geringfügigen Mauerteil. Das Vorderhaus des Nachbargrundstückes R[REDACTED]strasse 5 ist infolge restloser Zerstörung enttrümmert, so dass die Kellerdecken dieses Grundstücks freiliegen. Bei dem Herabfallen der Mauerteile von R[REDACTED]strasse 5 ist die Kellerdecke von R[REDACTED]strasse 5 an einzelnen Stellen durchschlagen worden.

Die von uns betreute Ruine R[REDACTED]strasse 5 ist nach wie vor noch ausbaufähig und unter Hinweis auf die beiden vorliegenden Gutachten, die auch dem Bauamt vorliegen, will ich nach wie vor versuchen, die stehen gebliebene Gebäudesubstanz vor der Enttrümmerung zu bewahren."

Hierauf wurde Baumeister Le[REDACTED] von Dr. T[REDACTED] mit der Erstattung eines weiteren Gutachtens beauftragt. Nach der am 16. März 1949 erneut erfolgten Besichtigung erstattete das Büro Le[REDACTED] unter dem 31. März 1949 ein neues Gutachten, in dem es u.a. wie folgt heisst:

"An der Ruine des Vorderhauses Nr. 5 sind infolge des Einsturzes des Giebels im Mauerwerk der Fensterbrücken im 3. und 4. Stock starke Risse entstanden. Desgleichen ist zwischen den Mauern der Vorderfront und der stehengebliebenen Giebelmauer ein Riss entstanden, der vom 3. bis zum 4. Stockwerk reicht und einen Einsturz dieses Mauerwerkes bei einem nochmaligen Sturm befürchten lässt."

Die schwache, $\frac{1}{2}$ Stein starke Verbindungsmauer zwischen Vorder- und Mittelwand hat in den unteren vier Geschossen gleichfalls starke senkrechte Risse erhalten und im vierten Stockwerk fehlt sie vollständig, so dass der Frontmauer jede Versteifung fehlt.

Um die Gefahr des Einsturzes zu beseitigen, müssten die gerissenen Mauerteile des rechten Teiles der Frontmauer und der Brandmauer im vierten Stockwerk abgebrochen werden.

Da dem Grundstück keine Mittel zur Verfügung stehen, müsste die Verwaltung die Baupolizei von dem Einsturz verständigen, die beim Amt für Aufbau den Abriss veranlasst."

Dieses Gutachten übersandte Rechtsanwalt Dr. T. dem Beklagten mit Schreiben vom 4. April 1949, bei dem es laut Eingangsstempel am 7. April 1949 eingegangen ist. Am folgenden Vormittag stürzte ein Teil der Rückwand des Hinterhauses (im Schadensbescheid des Bezirksamtes als Quergebäude bezeichnet) ein und verletzte den Kläger. Dieser hat Ersatz der ihm entstandenen Kosten, Schmerzensgeld, eine monatliche Rente und Feststellung begehrt, dass der Beklagte verpflichtet ist, ihm allen aus dem Unfall noch entstehenden Schaden zu ersetzen. Die Beklagte hat beantragt, den Kläger mit der Klage abzuweisen.

Durch Urteil hat das Landgericht die erhobenen Zahlungsansprüche dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, über den Feststellungsantrag jedoch noch nicht entschieden.

Die vom Beklagten gegen dieses Teil- und Zwischenurteil eingelegte Berufung ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden. Gegen diese Entscheidung wendet sich der Beklagte mit der Revision und beantragt, das Urteil des Berufungsgerichts aufzuheben und unter Abänderung der landgerichtlichen Entscheidung den Kläger mit der Klage abzuweisen. Der Kläger bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision rügt eine Verletzung des materiellen Rechts, insbesondere der §§ 254, 276, 838 BGB, sowie der §§ 139, 286, 551 Ziff 7 ZPO. Sie musste Erfolg haben.

1.) Der Anspruch gegen den Beklagten wird vom Berufungsgericht auf die §§ 836, 838 BGB gegründet. Es hat hierzu folgendes ausgeführt: "Das Landgericht hat zunächst zutreffend festgestellt, dass der Beklagte durch Vertrag im Sinne des § 838 BGB die Verpflichtung zur Unterhaltung des Grundstücks R[REDACTED]strasse [REDACTED] übernommen hat. Dieser Vertrag ist zwar seinem Inhalt nach nicht im einzelnen bekannt. Es ist aber nicht erforderlich, dass die in § 838 BGB gemeinte Unterhaltungspflicht ausdrücklich bedungen ist, es genügt vielmehr, dass der Inhalt des Vertrages sie als selbstverständlich erscheinen lässt. Im übrigen hat der Beklagte seine Gebäudeunterhaltungspflicht im Sinne des § 838 BGB nicht bestritten." Im Tatbestand des landgerichtlichen Urteils heisst es, der Beklagte sei Verwalter des Grundstücks. In den Entscheidungsgründen wird dann ausgeführt: "Wenn nun weiter Rechtsanwalt T[REDACTED] den Beklagten mit der Verwaltung des hier in Betracht kommenden Grundstücks beauftragte bzw., was dem rechtlich gleichzuachten ist, seine Verwaltung weiterhin zu- liess und in Anspruch nahm, so handelte er als gesetzlich Bevollmächtigter für die Grundstückseigentümer, d.h. der Beklagte hat die Unterhaltung des Hausgrundstücks im Rahmen des § 838 BGB übernommen."

Diese Ausführungen sind, was die Übernahme der Unterhaltung für das Ruinengrundstück anbelangt, nicht bedenkenfrei. Der Beklagte hat entgegen der Auffassung des

Berufungsgerichts die zur Annahme des Rechtsbegriffs "Unterhaltung" im Sinne des § 838 BGB erforderlichen Tatsachen nicht zugestanden. Er hat sich vielmehr stets darauf berufen, keinerlei Befugnisse hinsichtlich der Ruine gehabt zu haben. Der bisher festgestellte Sachverhalt reicht nicht aus, den bestehenden Vertrag dahingehend zu verstehen, es sei eine Unterhaltung übernommen. Es ist bisher lediglich geklärt, dass der Beklagte die Verwaltung des Anwesens hatte. Aus der Tatsache allein, dass der Beklagte vertraglich eingesetzter Verwalter war, kann aber hier noch keine Unterhaltungspflicht gefolgert werden. Zwar hat Enneccerus-Lehmann (Lehrbuch 1950 § 239 4d) die Hausverwalter bei der Erörterung des § 838 BGB genannt. Aber er fügt hinzu: "die die Unterhaltung übernommen haben." Jedenfalls kann ohne nähere Darlegung des Inhalts eines solchen Verwaltervertrages nicht gesagt werden, er enthalte die Übernahme der Unterhaltungspflicht, wie es das Landgericht und ihm folgend das Kammergericht getan haben. Es ist allerdings nicht zu beanstanden, wenn das Kammergericht ausführt, es genüge, wenn die in § 838 BGB erwähnte Unterhaltungspflicht ohne ausdrückliche Aufnahme als dem Inhalt des Vertrages entsprechend zu bejahen sei. Dies kann aber ohne nähere Kenntnis der Parteilabreden nicht ohne weiteres angenommen werden. Denkbar wäre allerdings, wovon das Kammergericht möglicherweise, aber nicht erkennbar, ausgegangen sein könnte, es bestünde in Berlin ein örtliches und daher in der Revisionsinstanz nicht nachprüfbares Gewohnheitsrecht oder eine Übung des Inhalts, dass gewerbsmäßige Verwalter die Unterhaltungspflicht übernehmen. Dies bedürfte jedoch einer Darlegung im Urteil. Sollte ein solches Gewohnheitsrecht nicht bestehen, so müsste der Kläger darlegen, dass der Beklagte die Unterhaltungspflicht übernommen hätte. Hierbei kön-

nen ihm wieder örtliche Gewohnheiten den Beweis erleichtern, so dass es alsdann Aufgabe des Beklagten wäre, diesen Beweis des ersten Anscheins zu zerstören.

Nun hat der Beklagte vorgetragen, er habe keinerlei eigene Befugnisse gehabt, alle Entscheidungen seien ausschliesslich von Dr. T. [REDACTED] getroffen worden. Sollte es richtig sein, dass der Beklagte nur die Aufgabe hatte, Dr. T. [REDACTED] über alles zu verständigen, dieser sich jede Massnahme, die den Bau, Abbruch und die Erhaltung der Ruine betraf, zur Entscheidung vorbehielt, der Kläger keinerlei Verfügungsgewalt und keine Mittel hinsichtlich irgendwelcher Unterhaltungsmassnahmen hatte, so wird auch eine Unterhaltungspflicht im Sinne des § 838 BGB zu verneinen sein. Es kommt jedoch auch hier auf die Gestaltung im Einzelfalle an. Eine rechtliche Beurteilung durch das Revisionsgericht ist mangels näherer Feststellungen über den Inhalt des Vertrages nicht möglich und die Aufstellung von Grundsätzen bei der möglichen Vielgestaltigkeit der getroffenen Vereinbarungen nicht zweckmässig.

2.) Da die Verurteilung des Beklagten sich aus dem vom Kammergericht angeführten Rechtsgrunde mangels der erforderlichen Feststellungen nicht rechtfertigen lässt, muss das Urteil auf die Revision des Beklagten aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und anderweiten Entscheidung an das Kammergericht zurückgewiesen werden, soweit die Entscheidung nicht aus anderen Gründen sich als richtig darstellt. Ein Verwalter oder Hausverwalter kann unter Umständen für die Folgen des Einsturzes von dem geschädigten Dritten haftbar gemacht werden, wenn der Vertrag mit dem Hauseigentümer als ein solcher zugunsten

Dritter angesehen werden könnte. Hierfür fehlen aber im vorliegenden Fall alle notwendigen Feststellungen. Eine Haftung des Beklagten als Verwalter könnte sich auch aus § 823 BGB ergeben. Da nicht ein positives Tun, sondern gerade das dem Beklagten vorgeworfene Unterlassen in der Beaufsichtigung des Hauses den Schaden herbeigeführt hat, kann eine Haftung nur in Frage kommen, wenn der Beklagte eine Rechtspflicht zum Handeln verletzt hat. Hierbei kommt es aber auch wieder auf den Inhalt des Vertrages an. Durfte und sollte der Beklagte nur Dr. T. be-
nachrichtigen, wie er behauptet, so fehlt jede eigene Verfügungsmöglichkeit, und es könnte nur dann eine Rechtspflicht angenommen werden, wenn erkennbar eine Mitteilung zur Abwendung einer akuten Gefahr nicht ausreichend ist und dem Verwalter ein anderer Weg, etwa Benachrichtigung der zuständigen Behörde, zuzumuten ist. Der bisher festgestellte Sachverhalt reicht jedoch zu einer Verurteilung aus § 823 BGB nicht aus. Vor allem müsste der Kläger die schuldhafte Verletzung einer bestehenden Rechtspflicht oder eines Schutzgesetzes nachweisen. Unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt hat das Kammergericht die erhobenen Beweise nicht gewürdigt und keine Feststellungen getroffen. Insbesondere ist nicht nachgewiesen, dass der Beklagte die Gefährlichkeit des eingestürzten Teiles hätte erkennen müssen.

Da die ergangene Entscheidung somit auf einem Rechtsfehler beruht und auch aus anderen Gründen nicht als richtig zu bezeichnen ist, musste das Urteil aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz zurückverwiesen werden.

3.) Sollte das Berufungsgericht auf Grund der neuen Verhandlung wieder zu einer Bejahung der Unterhaltungspflicht gemäss § 838 BGB gelangen, so wäre bei im übrigen gleichem Sachverhalt die Annahme einer Haftung des Beklagten nicht zu beanstanden, wie sich aus folgendem ergibt:

a) Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsirrtum angenommen, dass die Haftung aus §§ 836, 838 BGB sich auch auf kriegszerstörte Gebäude bezieht, selbst wenn - wie im vorliegenden Fall - im wesentlichen nur die Mauern stehen geblieben sind. Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 23. Januar 1951 (BGHZ 1, 103) unter Hinweis auf die fast einhellige Rechtsprechung ausgeführt, dass auch ein Trümmergrundstück als Gebäude oder Teil eines Gebäudes anzusehen ist. Allerdings war in dem dort entschiedenen Fall das Grundstück zum Teil wieder aufgebaut und dem Verkehr zugänglich gemacht worden. Es ist jedoch keine Veranlassung gegeben, nur in einem solchen Falle von einem Gebäude zu sprechen. Es kann nicht darauf ankommen, ob mit dem Aufbau der Ruinen begonnen war und das Anwesen dem Verkehr zugänglich ist. Auch dann, wenn es sich nur um die Reste eines Hauses handelt, ist ein Gebäude im Sinne des § 836 BGB gegeben. Sinn und Zweck des § 836 BGB, der dem Schutze Dritter vor Gefährdungen dient, verlangt eine solch erweiterte Auslegung des Begriffs Gebäude. Dies ergibt vor allem auch die in § 836 BGB niedergelegte Haftung für ein mit einem Grundstück verbundenes Werk, worunter sogar eine Mauer oder ein Zaun zu verstehen sind. Auch bei Ruinen besteht das gleiche Bedürfnis einer Sicherung wie bei einem Gebäude oder Werk vor der Zerstörung, meist ist die Notwendigkeit der Sicherung noch erhöht. Bereits in einer Entscheidung vom 2. Dezember 1949 (NJW 1950, 262) hat der Oberste Gerichtshof für die Britische Zone die im Ergebnis gleiche Auffassung vertreten.

b) Die Revision meint weiter, das Berufungsgericht habe den ursächlichen Zusammenhang zwischen dem Einsturz und der Verletzung des Klägers verkannt. Wie sich aus den weiteren Ausführungen der Revision ergibt, will sie damit zum Ausdruck bringen, der Einsturz der Mauer beruhe auf einem aussergewöhnlichen Naturereignis, einem orkanartigen Sturm. Die Revision ist somit der Auffassung, die Möglichkeit des Einsturzes eines Teiles des Gebäudes und damit die eines Schadens durch das Gebäude habe nach der Auffassung des Lebens nicht in Betracht gezogen werden müssen, der Eintritt eines Schadens habe ausserhalb aller Wahrscheinlichkeit gelegen. Es ist richtig und entspricht der Rechtsprechung, dass nicht jede, sondern nur eine adaequate Ursache haftungsbegründend ist. Aber gerade im Frühjahr ist die Einsturzgefahr infolge heftiger Stürme erhöht. Der Beklagte hat nichts vorgetragen, was das Berufungsgericht zu der Prüfung hätte veranlassen können, es habe sich am 8. April 1949 um einen so starken Sturm gehandelt, dass er als ein aussergewöhnliches ausserhalb jeder Wahrscheinlichkeit liegendes Naturereignis anzusehen war. Diese Rüge ist daher nicht begründet.

c) Die Revision ist ferner der Auffassung, eine Haftung des Beklagten entfiere auch, weil er die erforderliche Sorgfalt beobachtet habe. Darin kann der Revision nicht Recht gegeben werden.

Die Haftung desjenigen, der die Unterhaltung eines Gebäudes für den Besitzer übernimmt, ist gleich der des Besitzers. Will er seine Verantwortlichkeit ablehnen, so muss er in gleicher Weise wie der Besitzer den Beweis erbringen, dass er zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.

Zu der Frage, welche Pflichten hinsichtlich der Ruinen bestehen, hat der Oberste Gerichtshof für die Britische Zone (NJW 50, 262) mit Recht ausgeführt, dass es grundsätzlich auf den Einzelfall ankommt. Das Berufungsgericht hat zur Frage des Verschuldens ausgeführt, es dürften an die Sorgfaltspflicht bezüglich kriegsbeschädigter Grundstücke keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden (BGHZ 1, 103). Aber selbst bei diesen Grundstücken müsse dann eine erhöhte Sorgfaltspflicht verlangt werden, wenn sie durch besondere Umstände bedingt werde. Bei der Feststellung des Grades der erforderlichen Sorgfalt käme es auf die Zeitumstände an. Wenn auch kurz nach dem Zusammenbruch nur geringe Anforderungen gestellt werden konnten, so hätten diese sich mit der "zunehmenden Normalisierung der Verhältnisse" gesteigert. Im April 1949 wäre "die Normalisierung so weit fortgeschritten", dass schon gewisse Anforderungen an die bauliche Unterhaltung gestellt werden konnten. Diese Ausführungen lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

Das Berufungsgericht befasst sich dann mit dem Verhalten des Beklagten. Es ist der Auffassung, daraus, dass sich der Beklagte einer Enttrümmerung widersetzt habe, könne ihm nicht ohne weiteres ein Vorwurf gemacht werden. Es sei durchaus nicht mit dem Schadensgrad eine Gefahr verbunden. Andererseits biete das Gutachten von Coffrane keinen Anhalt für eine Entlastung, da erkennbar eine ordnungsgemäße Besichtigung nicht erfolgt sei. Nun sei aber am 27. August 1948 das Gutachten von Le-
erstattet worden, nachdem die Enttrümmerung des Hauses Nr 5 stattgefunden habe. Dieses Gutachten habe sich auch auf den baulichen Zustand des Gartenhauses erstreckt und küssere sich dahin, dass keine Gefahr bestehe. Hier-
auf habe sich der Beklagte verlassen dürfen, zumal nichts

dafür spräche, er habe selbst einen gefahrdrohenden Zustand wahrgenommen.

Das Berufungsgericht hat es auf den Zeitpunkt der Erstattung des Gutachtens Le[REDACTED] abgestellt und insoweit den Nachweis der erforderlichen Sorgfalt als erbracht angesehen.

Es kann dahingestellt bleiben, ob das Gutachten von Co[REDACTED] ausgereicht hätte, den Beklagten zu entlasten. Das Gutachten Le[REDACTED] jedenfalls teilt mit, am 26. August 1948 habe eine eingehende Besichtigung des Grundstücks stattgefunden, diese habe sich auch auf das Gartenhaus bezogen. Das Gutachten stellt ausdrücklich fest, dass alle tragenden Mauern in einem durchweg guten Zustand erhalten geblieben sind. Es ist zwar weiter darauf hingewiesen, dass die abgeschrägte Ecke der Hofgebäude in den einzelnen Fensterbrüstungen leichte Risse aufweise, jedoch ist betont, diese seien für den weiteren Bestand nicht wertmindernd. Auch der Außenputz einschliesslich aller Hoffronten sei bis auf geringe Schönheitsfehler ebenfalls in einem guten Bauzustand. Auf dieses eindeutig den guten Zustand der Ruine bestätigende Gutachten konnte sich der Beklagte verlassen, soweit nicht besondere Umstände, wie z.B. eigene Kenntnis, die Unrichtigkeit ergaben. Für diese Annahme bietet der bisher vorgetragene Sachverhalt keinen Anhalt. Der Beklagte konnte sich somit grundsätzlich auf das eingehende Gutachten eines anerkannten Sachverständigen verlassen. Es bestand auch für den Beklagten kein Anlass, einem solchen Gutachten zu misstrauen, so dass es auf die objektive Richtigkeit nicht

ankommt (BCHZ 1, 103).

Somit kommt es für den vorliegenden Fall darauf an, ob der Beklagte nachweisen kann, dass er in der Folgezeit bis zum Unfall die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat. Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt, der Beklagte habe die Pflicht gehabt, die Ruine auch weiterhin laufend zu überwachen oder durch Sachverständige überprüfen zu lassen. Die Art und Weise der Pflicht ergebe sich aus den Umständen und der Beschaffenheit der Ruine. Hier seien im wesentlichen nur die Umfassungsmauern und die inneren tragenden Wände erhalten geblieben. Diese seien aber bereits längere Zeit und weiterhin ungeschützt der Witterung ausgesetzt worden. Vor allem müsse berücksichtigt werden, dass grosse Mauerflächen der Einwirkungen von Windstössen frei ausgesetzt seien. Dieser Zustand der Ruine hätte eine besondere Sorgfalt und häufigere Prüfungen verlangt. Gerade bei solchem Mauerwerk sei beim Hinzutreten stärkerer Windstösse mit Einsturzgefahr zu rechnen. Die Öffentlichkeit sei auf diese Gefahren - die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts dem Beklagten bekannt waren - ständig durch Berichte über Ruineneinstürze hingewiesen worden. Der Entlastungsbeweis könne jedenfalls nicht damit geführt werden, dass den polizeilichen Anordnungen genügt worden sei.

Der Beklagte - so fährt das Berufungsgericht fort - hätte den Absturz des Giebels der rechten Seitenwand des Vorderhauses als besonderen Anlass nehmen müssen, die Ruine nunmehr in ihrer Gesamtheit auf ihre Standfestig-

keit überprüfen zu lassen. Es spreche eine gewisse Vermutung dafür, dass, wenn ein Teil der Ruine durch Witterungseinflüsse stark geschädigt sei, dies auch auf andere Teile, die in gleicher Weise den Witterungseinflüssen ausgesetzt waren, zutreffen könne. Insbesondere aber habe der Umstand, dass der Giebeleinsturz am 1. März 1949 seinen letzten Anlass in einem starken Sturm hatte, dem Beklagten die Gefahr eines weiteren Einsturzes bei einem erneuten Sturm nahelegen müssen. Eine sofortige Prüfung sei daher erforderlich gewesen.

Diese Ausführungen lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. War der Beklagte unterhaltungspflichtiger Hausverwalter, so hat er nicht nachgewiesen, dass er die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, denn der Einsturz der Rückseite erfolgte über fünf Wochen nach dem Abbruch des Giebels vom Vorderhaus. In dieser Zeit hätten die erforderlichen Massnahmen erfolgen können. Es kommt nicht darauf an, ob der Polizeibehörde von anderer Seite Mitteilung von der Gefahr gemacht worden ist und diese es unterlassen hat einzugreifen. Der Anspruch gegen den Beklagten wird auch dadurch nicht ausgeschlossen, dass der von Dr. T. beauftragte Sachverständige sein Gutachten früher hätte erstatten oder über den Zustand der Ruine früher hätte Mitteilung machen müssen. Die Haftung des Beklagten beruht darauf, dass er nicht dargetan hat, er habe so gehandelt, wie er im konkreten Fall hätte handeln müssen. Dies geht nach der Beweislastregelung des § 836 BGB zu seinen Lasten.

Es kommt auch nicht darauf an, ob der Beklagte die Ruine nach dem 1. März 1949 besichtigt hat. Die Mängel,

die zum Einsturz der Ruine geführt haben, waren vorhanden. Einige Zeugen haben Mängel festgestellt. Eine Haftung des Beklagten könnte nur dann entfallen, wenn er sich entlasten könnte. Er hätte z.B. nachweisen müssen, dass die Mängel, die zum Einsturz geführt haben, von ihm nicht wahrgenommen werden konnten oder er schuldlos der Auffassung sein durfte, diese Mängel bedeuteten keine Gefahr, und er habe, ohne die im Verkehr erforderliche Sorgfalt ausser acht zu lassen, es bei der Mitteilung an Dr. T. ohne weitere Massnahmen belassen dürfen.

d) Die Revision meint schliesslich, den Kläger träfe ein mitwirkendes Verschulden an dem Unfall. Am 8. April 1949 habe ein orkanartiger Sturm geherrscht. Der Kläger habe fahrlässig gehandelt, wenn er sich unter diesen Umständen in unmittelbarer Nähe der Ruine aufgehalten habe, da nach den laufenden Berichten die Allgemeinheit auf die durch Ruinen drohenden Gefahren aufmerksam gemacht worden sei.

Diese Rüge ist ebenfalls nicht begründet. Der bisher vorgetragene Sachverhalt gibt keine Veranlassung, ein Verschulden des Klägers anzunehmen. Die Tatsache, dass der Kläger die Werkstatt des Sattlermeisters B. aufsuchte - mag auch ein heftiger Sturm geherrscht haben und die Werkstatt sich an einer Ruinenmauer befinden - brauchte vom Berufungsgericht nicht als Anlass einer Erörterung über mitwirkendes Verschulden des Klägers genommen zu werden. Der Sachverhalt bot auch keine Veranlassung, insoweit zu einer weiteren Aufklärung anzuregen. Es wäre Aufgabe des Beklagten, nachzuweisen, dass der Kläger den

drohenden Einsturz hätte erkennen müssen. Der Beklagte hat aber stets vorgetragen, dies sei nicht möglich gewesen. Ein Verstoss gegen § 139 ZPO liegt somit nicht vor (vgl BGH-Urteil vom 28.2.1952 - IV ZR 59/51).

Meiss Dr.Pagendarm Dr.Klenewefers

Die Bundesrichter Dr.Delbrück und
Dr.Gelhaar sind durch Beurlaubung
an der Unterschrift verhindert.

Meiss