Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

---

1. Gesetz: BGB § 838

Rechtssatz: Übernimmt ein Verwalter die Pflicht, die baulichen Mängel eines Gebäudes festzustellen, die Instandsetzungen festzulegen und die Arbeiten ausführen zu lassen, so liegt hierin die Übernahme einer Unterhaltungspflicht im Sinne des § 838 BGB. Daß Ausgaben, die die laufenden Einnahmen übersteigen, einer Zustimmung des Eigentümers bedürfen, ändert nichts an der Unterhaltungspflicht und der sich daraus ergebenden Haftung.

2. Gesetz: PVG § 20; BGB § 838

Rechtssatz: Der Wegfall der öffentlich-rechtlichen Pflicht nach dem preußischen Polizeiverwaltungsgesetz für den polizeimäßigen Zustand eines Gebäudes einzustehen, berührt grundsätzlich nicht die zivilrechtliche Haftung nach §§ 836, 838 BGB.

Aktenzeichen: III ZR 215/51
Urteil des BGH vom 16. Juni 1952 KG Berlin

III ZR 215/51

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

I M N A M E N D E S V O L K E S

In dem Rechtsstreit

1. der Aktiengesellschaft in Firma D[redacted] Bank, vertreten durch ihren Vorstand, die Herren Z[redacted] und O[redacted] in Berlin-Charlottenburg, U[redacted]str. 11,
2. der G[redacted]-V[redacted]-Aktiengesellschaft, vertreten durch ihren Vorstand, den Kaufmann Hubert J[redacted] und Rechtsanwalt Adolf G[redacted], Berlin W 30, W[redacted] 5/6,

Beklagten, Berufungskläger, zu 2) auch Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

g e g e n

1. den Schneidermeister Georg R[redacted],
2. dessen Ehefrau Martha R[redacted] geb. K[redacted],

beide in Berlin W 30, F[redacted]str. 2,

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- 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:

Die Revision der Beklagten zu 2) gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 26. Mai 1951 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision fallen der Beklagten zu 2) zur Last.

Von Rechts wegen

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

49

Tatbestand:

Am 26. September 1948 durchbrachen in den Pamet-Lichtspielen in Berlin W 35, Bülow-Strasse 6 während der letzten Abendvorstellung Schuttmassen die Decke des Zuschauerraums und begruben einen Teil des Publikums unter sich. Infolge des Einsturzes wurden u.a. die beiden Kläger schwer verletzt.

Die Beklagte zu 1) ist seit 1937 Eigentümerin des Grundstücks. Die Beklagte zu 2) hat dessen Verwaltung. Das Haus wurde etwa 1876 errichtet, es besteht aus einem Vorderhaus mit zwei Seitenflügeln und hat vier Stockwerke. Im Jahre 1907 wurden die Erdgeschoßräume im linken Flügel durch Beseitigung der Seitenwände und unter Einbeziehung des darüberliegenden Stockwerks zu einem Versammlungsraum hergerichtet; 1910 erfolgte der Umbau des Saales zu einem Theater, nachdem unter der vorhandenen Balkendecke eine feuersichere Decke eingezogen worden war. Im Jahre 1926 wurde in diesem Saal ein Lichtspieltheater eröffnet. Die übrigen Räume des Hauses waren bewohnt.

Im November 1943 wurde der Dachstuhl des Hauses durch Luftmineneinwirkung abgedeckt, 1944 der hintere Teil des rechten Seitenflügels von Bomben zerstört, die anderen Teile des Hauses wurden durch Druck und Sog stark beschädigt. Das Haus war nicht mehr bewohnbar, der Kinobetrieb wurde eingestellt, die Mieter zogen aus, nur der Hauswart bewohnte mit seiner Familie noch einige Zimmer im Vorderhaus. In der folgenden Zeit entfernte der Baustab Speer viele Fenster, Türen und Dielen.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
ANDROID APP ON Google play
JLaw - für Android
Available on the App Store
JLaw - für iOS

Im Oktober 1945 wurde über dem Vorderhaus und dem rechten Seitenflügel ein Notdach erstellt, es reichte jedoch nur bis zur Kehle des linken Seitenflügels. In den Jahren nach dem Zusammenbruch zogen einzelne Mieter wieder in das Haus ein und richteten zum Teil selbst ihre Wohnungen her. Bei den verschiedenen Arbeiten im Laufe dieser Jahre blieb der dabei anfallende Schutt in ungleichmässiger Verteilung auf den Decken der oberen Stockwerke liegen. Anfang 1947 wurde der Kinobetrieb durch einen neuen Mieter wieder eröffnet, nachdem der Bau des Kinos am 9. Januar 1947 von der Baupolizei ohne Beanstandung abgenommen worden war.

Am 8. August 1947 wurde der Beklagten zu 2), nachdem sie sich schon längere Zeit darum bemüht hatte, ein Bauschein für die Herstellung des Daches über dem linken Seitenflügel erteilt. Die Arbeiten machten infolge Materialmangels nur langsame Fortschritte. Zur Zeit des Unfalls wurde das Dach gerade eingeschalt. Am 20. September 1948, wenige Tage vor dem Einsturz, fand die übliche Jahresüberprüfung des Kinos durch die Baupolizei statt, sie erstreckte sich aber nur auf die Kinoräume selbst.

Zur Zeit des Einsturzes waren die über dem Kino liegenden Räume des linken Seitenflügels nicht entrümmert. Das Unglück wurde dadurch ausgelöst, daß zwei Balken der über dem Zuschauerraum liegenden Decke des Seitenflügels zwischen dem zweiten und dritten Obergeschoss durchbrachen. Die Balken stürzten mit dem darauf liegenden Schutt in das zweite Obergeschoss, wo

daraufhin ein weiterer Balken durchbrach. Die gesamten Trümmer- und Schuttmassen stürzten, nachdem auch die Feuerschutzdecke durchschlagen war, in den Zuschauerraum.

Wegen des Einsturzunglücks hat ein Strafverfahren gegen einen Angestellten der Beklagten zu 2) und mehrere Beamte der Baupolizei stattgefunden. Das freisprechende Urteil des Landgerichts ist vom Kammergericht aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen worden. Das Verfahren wurde alsdann eingestellt, da eine längere Freiheitsstrafe als sechs Monate Gefängnis gegen keinen der Angeklagten zu erwarten gewesen wäre.

Die Kläger haben die beiden Beklagten aus §§ 823, 836, 838 BGB auf Ersatz des ihnen entstandenen Schadens in Anspruch genommen. Sie haben beantragt, die Beklagten zur Zahlung von 7000 DM und eines vom Gericht festzusetzenden Schmerzensgeldes zu verurteilen, sowie festzustellen, daß eine Ersatzpflicht auch hinsichtlich des weiteren Schadens besteht.

Die Beklagten haben beantragt, die Kläger mit ihrer Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Beklagten als Gesamtschuldner durch Teil- und Zwischenurteil zur Zahlung von 948,95 DM West und 309,90 DM Ost verurteilt, den weitergehenden Zahlungsanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt sowie ein Schmerzensgeld zuerkannt und dem Feststellungs-

antrage stattgegeben. Gegen dieses Urteil haben beide Beklagte Berufung eingelegt. Das Berufungsgericht hat den Rechtsstreit gegen die Beklagte zu 1) ausgesetzt und die Berufung der Beklagten zu 2) durch Teilurteil zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich diese mit der Revision und beantragt, das Urteil des Oberlandesgerichts aufzuheben und die Kläger mit der gegen sie gerichteten Klage abzuweisen. Die Kläger bitten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision rügt eine Verletzung der §§ 139, 286, 287, 396 ZPO, 823, 831, 836, 838 BGB, 20 PVG und der 18. Anordnung des Beauftragten für den Vierjahresplan vom 14. September 1940. Sie konnte aber keinen Erfolg haben.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist die Beklagte zu 1) ein Bankinstitut, das eine große Anzahl Grundstücke besitzt. Da die Verwaltung von Grundstücken außerhalb ihres eigentlichen Aufgabengebietes liegt, hatte sie schon vor dem Erwerb des Grundstücks die Beklagte zu 2) gegründet, die als eine Art Tochtergesellschaft der Beklagten zu 1) anzusehen sei. Die Beklagte zu 2) besitzt eine umfassende Verwaltervollmacht. Danach hat sie sämtliche im Eigentum der Beklagten zu 1) stehenden Grundstücke für diese zu verwalten. Sie ist innerhalb dieses Rahmens zum Abschluss von Miet-, Pacht- und sonstigen Verträgen, Vergleichen und Tätigung von

Kündigungen sowie zur Einziehung von Geldern und Wertpapieren jeder Art befugt.

Das Berufungsgericht hat das Vorstandsmitglied der Beklagten zu 2) J[redacted] persönlich gehört und auf Grund seiner Aussagen festgestellt, daß die Beklagte zu 2) völlig selbständig in der Verwaltung des Grundbesitzes war, sowohl die baulichen Mängel festzustellen hatte, als auch die Entscheidung, welche Instandsetzungen an den Grundstücken vorzunehmen waren, zu treffen und die Arbeiten auszuführen hatte. Die Zustimmung der Beklagten zu 1 war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nur dann einzuholen, wenn große Ausgaben erforderlich waren, d.h. solche Ausgaben, die durch die laufenden Einnahmen nicht gedeckt werden konnten.

Die Revision ist der Auffassung, die Übernahme der Unterhaltung eines Gebäudes im Sinne des § 838 BGB könne dann nicht vorliegen, wenn der vertraglich Verpflichtete irgendwelchen Beschränkungen in der Verfügung über die Mittel zur Herrichtung und Unterhaltung des Gebäudes unterworfen sei. Im vorliegenden Falle liege eine die Anwendung des § 838 BGB ausschliessende Beschränkung darin, daß die Beklagte zu 2) grosse Ausgaben für die Unterhaltung nicht habe machen können, ohne die Zustimmung der Eigentümerin einzuholen. Diese Auffassung, so meint die Revision, werde gestützt durch das Urteil des erkennenden Senats vom 13. März 1952 - III ZR 212/51 - (VersR 1952, 207), in dem auch auf die Möglichkeit eines Fehlens der Unterhaltungspflicht beim Verwalter hingewiesen worden

sei. Dies beruht auf einer Verkennung des Inhalts der Entscheidung vom 13. März 1952. Der Senat hat dort lediglich ausgesprochen, daß meist ein Vertrag zwischen dem Hauseigentümer und dem "Verwalter" eines Gebäudes dann keine Unterhaltungspflicht im Sinne des § 838 BGB zum Inhalt haben wird, wenn der Verwalter keinerlei Mittel zur Verfügung hat, keine Vergütung erhält und ohne Rückfrage und Weisung durch den Eigentümer zu keinerlei Maßnahmen hinsichtlich der Unterhaltung des Gebäudes befugt ist, seine Tätigkeit sich also praktisch darin erschöpft, den Zustand des Gebäudes zu überwachen und den Eigentümer zu unterrichten, notfalls auf dessen Einzelanweisungen tätig zu werden. Ein solcher Fall ist hier nicht gegeben. Inhalt des Vertrages war, die baulichen Mängel festzustellen und selbständig zu entscheiden, welche Instandsetzungen notwendig seien, um diese alsdann ausführen zu lassen. Eine solche Vereinbarung ist aber gerade der typische Fall der Übernahme einer Unterhaltung des Gebäudes. Die diesem Vertrag beigefügte Beschränkung vermag nicht dazu zu führen, eine Unterhaltungspflicht zu verneinen. Die Beklagte zu 2) hatte, wie der Sachvortrag ergibt, aus dem Grundbesitz der Beklagten zu 1) erhebliche Einnahmen; auch das hier erwähnte Grundstück brachte Mieteinnahmen aus den vermieteten Wohnungen und den Pamet-Lichtspielen, wenn auch zunächst nicht in DMark-West. Über diese Einnahmen konnte die Beklagte zu 2) im Interesse der Unterhaltung und Instandsetzung frei verfügen. Es war sogar daran gedacht, daß im Einzelfall "große Ausgaben" von der Beklagten zu 2) geleistet werden durften. In diesem Falle war lediglich die Zustimmung der Eigentümerin einzuholen. Darunter sind augenscheinlich solche Ausgaben zu verstehen, die aus den laufen-

den Mitteln nicht bestritten werden konnten. Eine solche Beschränkung ist mit der Natur eines derartigen Verwaltungsvertrages durchaus vereinbar, sie kann deshalb nicht dazu führen, die Aufgaben des Verwalters hinsichtlich der Unterhaltung so einzuschränken, daß die Übernahme der Unterhaltung selbst und damit die Anwendbarkeit des § 838 BGB in Frage gestellt würde. Es ist verständlich, wenn der Eigentümer eines Grundstücks einem Dritten, der die Verwaltung und Unterhaltung eines Grundstücks übernehmen soll, nicht das Recht gibt, zu seinen Lasten unbegrenzt zur Unterhaltung des Gebäudes Mittel zu verwenden, deren Beschaffung dem Eigentümer nur schwer oder gar nicht möglich oder zuzumuten ist. Eine solche Beschränkung, wie sie der vorliegende Vertrag enthält, ist mit dem Wesen der Verwaltung durchaus vereinbar und ändert nichts an der Unterhaltungspflicht und der sich daraus ergebenden Haftung, die auch in diesem Falle den Verwalter nicht unbillig belastet. Dieser kann, wenn er seine Pflichten erfüllt und es ihm durch das Verhalten des Auftraggebers unmöglich gemacht werden sollte, die notwendige Unterhaltung durchzuführen, bei diesem Rückgriff nehmen oder auch das Vertragsverhältnis auflösen und damit seine Verantwortung jedenfalls für zukünftige Schäden vermeiden. Eine solche Beendigung der Unterhaltungspflicht vor dem Einsturz ist nicht behauptet. Es bedarf hier keiner Entscheidung, ob in solchen Fällen, die zwischen demjenigen der Entscheidung vom 13. März 1952 (III ZR 212/51) und dem hier streitigen liegen, die Beschränkungen der Handlungsfreiheit des Verwalters im Einzelfall so weit gehen, daß seine Haftung aus § 838 BGB entfallen müßte.

Das Berufungsgericht hat daher ohne Rechtsirrtum nach den getroffenen Feststellungen eine unbeschränkte Unterhaltungspflicht der Beklagten zu 2) aus dem Inhalt der Vereinbarung gefolgert.

III.

1. Das Berufungsgericht führt den Einsturz auf drei technische Ursachen zurück, die gemeinsam dazu geführt haben, daß zwei Balken in der Decke zwischen dem zweiten und dem dritten Stockwerk brachen, mit einem Teil der Decke und den darauf liegenden Schuttmassen auf die über dem Zuschauerraum liegende Decke herunterstürzten und diese durchschlugen. Einer der beiden zuerst gebrochenen Balken hatte einen Asteinschluß, der seine Tragfähigkeit erheblich beeinträchtigte, so daß er statt des baupolizeilich vorgesehenen Achtfachen bis Zehnfachen der normalen Nutzlast von vornherein nur das Einfache bis Zweifache habe tragen können. Darin sieht das Berufungsgericht einen Mangel in der Errichtung des Hauses, für den es aber die Beklagte zu 2) mit Recht nicht verantwortlich macht, weil diese die Verwaltung erst lange Jahre nach der Errichtung des Gebäudes übernommen hat. Weitere Ursachen sieht das Berufungsgericht darin, daß erhebliche Schuttmassen auf der Decke lagerten, die die Belastung auf etwa das Eineinhalbfache der normalen Last steigerten, und daß außerdem noch die infolge des Fehlens des Daches eindringende Feuchtigkeit die Tragfähigkeit des Holzes infolge von Schwammbildung auf etwa die Hälfte herabgesetzt hätten. Diese beiden Umstände beruhen nach der Auffassung

des Berufungsgerichts auf einem von der Beklagten zu 2) verschuldeten Mangel in der Unterhaltung des Gebäudes. Es führt dazu aus, die Gefahr des Balkenbruchs, die durch die Verwendung des mangelhaften Balkens ohnehin schon gegeben gewesen sei, sei hierdurch erhöht worden. Da der Einsturz zu dem fraglichen Zeitpunkt nicht erfolgt wäre, wenn die Tragfähigkeit der Balken nicht durch die Nässe beeinträchtigt gewesen wäre und kein Schutt auf ihnen geruht hätte, - wie der Sachverständige F[redacted] vor dem Senat bestätigt habe - seien somit fehlendes Dach und Schuttbelastung Bedingungen, die nicht hinweggedacht werden könnten, ohne daß auch der Einsturz zu dieser Zeit und mit diesen Folgen entfiele.

Wie der Sachverständige F[redacted] bei seiner Vernehmung vor dem Berufungsgericht dargelegt hat, ist die Durchnässung des Holzes ein wesentliches Moment; auch der Balken, der den Asteinschluß hatte, war hierdurch vom Schwamm befallen. Der Balken hätte auch schon durch das Eigengewicht der Balkendecke, also ohne die Schuttlast, infolge des Schwammes und der Feuchtigkeit brechen können, denn durchnässtes Holz habe nur eine etwa die Hälfte des normalen Holzes betragende Festigkeit. Der Sachverständige hat die Beobachtung gemacht, daß "an sich tragfähige und gesunde Balken, die der Einwirkung von Regen und Schnee lange Zeit nach Abdeckung des Daches durch die Kriegseinwirkungen ausgesetzt waren, in unerhört kurzer Zeit von Pilz- und Schwammwirkungen und Fäulnisprozeßen infolge der an den Wänden herabrieselnden Flüssigkeiten an den Balkenköpfen angegriffen und zersetzt worden sind, beson-

ders unter schuttbeladenen Decken, deren Schutt in der Regel mit Humusteilen, säurehaltigen oder anderen schädlichen Stoffen gemischt war, so daß diese schädlichen Teile durch längere Einwirkung des Regens ausgelaugt und an die Holzteile der unteren Decken herangeführt werden konnten. Bei diesen Prozessen ist in unerwartet schneller Zeit eine Zerstörung der Balken durch Schwammbildung oder Fäulnis eingetreten und hat zu einem jähen Absturz oder Abgleiten der Balken von ihren Auflagern geführt." Der Sachverständige hat sich selbst davon überzeugt, daß einige Balkenstücke "starke Einbußen an Festigkeit und Fäulniserscheinungen, besonders am Auflager" zeigen. Infolge der weichen Fäulnisstellen kann ein solcher Balken abgleiten.

2. Das Berufungsgericht sieht nun den Bruch des Balkens und damit den Einsturz der Decke als adäquate Folge dieser Unterhaltungsmängel an. Für die Bejahung der Adäquanz genüge es, daß der in Frage stehende Umstand objektiv die Möglichkeit eines Erfolges von der Art des eingetretenen allgemein erhöht oder begünstigt habe. Eine derartige allmählich wachsende Gefährdung sei für jeden objektiven Beobachter erkennbar gewesen, wenn auch mit Rücksicht auf die vermeintlich fehlerfreie Errichtung des Gebäudes die Gefahr für die nächste Zeit nicht akut erscheinen mochte. Die Revision versucht vergeblich, diesen Gedankengängen entgegenzutreten, die indessen einen Rechtsirrtum nicht erkennen lassen.

Bei der Prüfung, welche Bedingung für einen Erfolg kausal ist, ist davon auszugehen, daß nur diejenigen Glieder der Ursachenkette als bestimmend in Betracht gezogen werden können, deren maßgebende Wirksamkeit nach allgemein menschlicher Erfahrung erkennbar war und deshalb auch vom Handelnden übersehen werden konnte. Ein ungewöhnlicher Verlauf der Dinge, der nicht vorausgesehen werden konnte, kann daher rechtlich als Kette von Ursache und Wirkung nicht angesehen werden (RGRK Vorbem 5a vor § 823 BGB; BGHZ 2, 138 ff). Das Reichsgericht (RGZ 168, 86 /887) hat ausgeführt, wenn ein durch einen bautechnischen Fehler geschaffener Zustand als besonders eigenartig, ganz ungewöhnlich, ganz unwahrscheinlich, ja wohl fast einzigartig der allgemeinen Erfahrung widersprechend anzusehen wäre, so daß ein Mensch vernünftigerweise nicht mit ihm habe rechnen müssen, könne der ursächliche Zusammenhang verneint werden. Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor. Wenn die baupolizeilichen Vorschriften zur Zeit der Errichtung des Gebäudes forderten, daß die verwendeten Balken in der Lage sein müßten, das Acht- bis Zehnfache der normalen Nutzlast zu tragen, so erklärt sich diese Forderung nicht nur aus der Erfahrung, daß sie einmal eine ungewöhnlich hohe Last zu tragen haben können und daß die Tragkraft im Laufe der Jahrzehnte nachläßt, sondern auch daraus, daß ein zum Bau verwendeter Balken einmal Fehler aufweisen könnte, die seine Tragkraft erheblich herabmindern. Ein Mangel in dem Balken eines errichteten Hauses ist aber nichts so Außergewöhnliches, daß er eine Kausalität weiterer mitwirkender Bedingungen ausschlösse.

Auch die von der Revision angeführte Entscheidung des I. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 23. Oktober 1951 (I ZR 31/51, BGHZ 3, 261 ff) steht der Bejahung des adäquaten Ursachenzusammenhangs nicht entgegen. Wenn dort (S 267) im Interesse billiger Ergebnisse eine Einschränkung des Ursachenzusammenhangs auf die dem schuldigen Täter zurechenbaren Folgen gefordert wird, so sind damit in jener Entscheidung zunächst solche Eingriffe verstanden, die von hierzu nicht befugten Personen in völlig unsachgemässer und ungewöhnlicher Weise nach der schädigenden Handlung vorgenommen werden (S 268). Selbst wenn man diese Einschränkung auf frühere Fehler dritter Personen ausdehnen wollte, so könnte doch auch von diesem Standpunkt aus kein gerechtfertigtes Bedenken daraus hergeleitet werden, der für die Feuchtigkeit und die Überlastung mit Schuttmassen verantwortlichen Beklagten zu 2) billigerweise auch solche Folgen ihrer fahrlässigen Handlungsweise zuzurechnen, die neben diesen Mängeln auch auf das Vorhandensein eines solchen fehlerhaften Balkens zurückzuführen sind.

3. Die Revision versucht schließlich ohne Erfolg eine adäquate Kausalität mit der Begründung zu bestreiten, die Nässe und der Schutt hätten für den Einsturz als Ursachen gar nicht mitgewirkt. Die Richtigkeit dieses Einwandes würde wenigstens voraussetzen, daß der Einsturz ohne wesentliche Abweichungen auch erfolgt wäre, falls weder Nässe noch Schutt vorhanden gewesen wären. Hierfür bietet der Sachverhalt und das Gutachten des Sachverständigen F[redacted] aber gerade keinen Anhalt. Dieser hat vielmehr im Gegensatz zu dem Vortrag der Revision sein Gutachten dahin abgegeben,

daß ohne Schuttbelastung und ohne Nässe die beiden Balken damals jedenfalls nicht gebrochen wären. Es bestehen auch im übrigen keine Widersprüche in den Angaben des Sachverständigen. Wenn dieser ausgeführt hat, der Balken hätte auch schon durch das Eigengewicht der Decke infolge des Schwammbefalls und der Nässe brechen können, so bedeutet dies lediglich einen Hinweis darauf, daß möglicherweise der Schutt für einen späteren Einsturz nicht mitursächlich sein müßte, da gerade die Nässe ein wesentlicher Faktor für die Verminderung der Tragfähigkeit sei. Die weiteren Ausführungen lassen jedoch erkennen, daß der Sachverständige ein Zusammenwirken der drei Faktoren als den Erfolg herbeiführend angesehen hat. Haben aber diese drei Faktoren durch ihr Zusammenwirken, ohne daß dem Asteinschluss im Verhältnis zu den übrigen mitwirkenden Bedingungen eine die übrigen Ursachen ausschließende Bedeutung zukommt, zu dem Einsturz geführt, so kann die adäquate Kausalität der von der Beklagten zu 2) gesetzten Bedingungen - Nichtbeseitigung des Schutts und Unterlassung von Maßnahmen gegen die durch die Feuchtigkeit eingetretene Beeinträchtigung der Belastungsgrenze - nicht bezweifelt werden.

IV.

Die Revision ist weiter der Auffassung, die Haftung der Beklagten entfalle schon aus dem Grunde, weil die Eigentümerin des Anwesens nicht mehr als polizeipflichtig im Sinne des § 20 PVG hätte angesehen werden können. Durch die 18. Anordnung des Beauftragten für den Vierjahresplan, Generalbevollmächtigten für die Regelung der Bauwirtschaft, betreffend Sofortmaßnahmen bei Bomben und Brandschäden vom

14. September 1940 - in der Fassung vom 16. Januar 1941 - (MBliV 1940 S 1967; 1941 S 229) seien die Lasten der Kriegsschäden der Allgemeinheit aufgebürdet worden, so daß der Eigentümer keine Pflichten habe. Auch der Magistratsbeschluss vom 5. Mai 1947 führe zu diesem Ergebnis.

Das Berufungsgericht hat zu dieser Frage ausgeführt, die polizeiliche Zustandshaftung nach § 20 PVG und damit auch die Haftung aus § 838 BGB seien durch die 18. Anordnung des Generalbevollmächtigten nicht beseitigt worden. Es sei nicht richtig, daß die §§ 836, 838 BGB nur die zivilrechtliche Seite der Zustandshaftung nach § 20 PVG bildeten, so daß bei Wegfall der Polizeipflicht auch die zivilrechtliche Haftung entfiele. Beide Vorschriften stünden vielmehr selbständig nebeneinander, wenn sie auch im wesentlichen den gleichen Grundgedanken hätten. Auch das Rechtsgutachten von Prof. Dr. L[redacted], Köln, das die Beklagten eingereicht haben, vertrete diesen Standpunkt. Es läßt keinen Rechtsirrtum erkennen, wenn das Berufungsgericht zwischen der Polizeipflicht nach dem Polizeiverwaltungsgesetz und der bürgerlich-rechtlichen Haftung unterscheidet. Letztere besteht oft neben oder ohne besondere öffentlich-rechtliche Vorschriften. Der Fortfall einer öffentlich-rechtlichen Pflicht, für den Zustand einer Sache, deren Eigentümer man ist oder über die eine tatsächliche Gewalt besteht, einzustehen, besagt nichts, wie die Revision offenbar meint, über die zivilrechtliche Haftung. Es kann daher bei der Prüfung der Haftung aus § 838 dahingestellt bleiben, inwieweit die Beklagte zu 2) nach dem Polizeiverwaltungsgesetz für den polizeimäßigen Zu-

stand verantwortlich ist und somit auch, ob durch die 18. Anordnung insoweit eine Änderung der Polizeipflicht eingetreten ist.

V.

Somit sind die objektiven Voraussetzungen für die Haftung der Beklagten zu 2) nach § 838 BGB gegeben.

Diese Haftung des Verwalters hat die gleichen Voraussetzungen wie diejenige des Eigenbesitzers. Die Beklagte zu 2) kann daher diese Haftung nur durch den Nachweis vermeiden, daß sie zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.

Das Berufungsgericht sieht den Entlastungsbeweis nicht als geführt an und ist darüber hinaus der Auffassung, ein Verschulden der Beklagten zu 2) sei nachgewiesen. Es hat ausgeführt, das Maß der Sorgfalt richte sich nach den Zeitumständen, gerade an kriegszerstörte Anwesen seien keine zu hohen Anforderungen zu stellen. Die Maßnahmen richteten sich nach dem Einzelfall, wobei wieder eine erhöhte Sorgfaltspflicht bestehe, wenn das Gebäude bestimmungsgemäß einen lebhaften Publikumsverkehr aufzuweisen habe. Vor allem sei zu berücksichtigen, daß im September 1948 auch in Berlin ausreichend Arbeitskräfte zur Schuttbeseitigung zur Verfügung gestanden hätten. Der Beklagten zu 2) müsse vor allem daraus ein Vorwurf gemacht werden, daß sie den Schutt, der mit zu dem Einsturz beigetragen habe, nicht beseitigt und trotz des durch das Kino bedingten starken Verkehrs kei-

ne durchgreifenden Maßnahmen getroffen habe. Das Berufungsgericht ist weiter der Ansicht, die Abnahme durch die Baupolizei und die jährliche Überprüfung bedeute keine Entlastung, denn die Beklagte zu 2) habe sich nicht ohne weiteres auf eine ausreichende Prüfung der Baupolizei verlassen dürfen, da diese mit Arbeit überlastet gewesen sei. Die Beklagte zu 2) habe mindestens eine ungenügende Überprüfung in Rechnung stellen müssen, zumal sie über die Art der Prüfung nicht unterrichtet gewesen sei. Das Berufungsgericht hat berücksichtigt, daß weder die Belastung mit Schutt noch die eingedrungene Feuchtigkeit den Schaden allein hätten herbeiführen können, wenn das Haus bei der Erbauung mit Holz ausreichender Biegfestigkeit erstellt worden wäre und bis 1944 keine besondere Belastung stattgefunden hätte. Die Beklagte habe sich aber hierauf nicht verlassen dürfen. Hinzu komme, daß das Haus von Bomben getroffen worden und jahrelang schweren Erschütterungen ausgesetzt gewesen sei. Es stellt fest, im August 1948 sei der Baumeister P[redacted] der Beklagten zu 2) von dem Durchbiegen einer Decke im rechten Seitenflügel unterrichtet worden, und bei einer darauf erfolgten Besichtigung des linken Flügels seien auch dort Durchbiegungen bei den Decken festgestellt worden; P[redacted] habe sogar nach der Feststellung der Durchbiegung der Decke auf der rechten Seite geäußert, das könne nicht allein auf das Gewicht des Schuttes zurückzuführen sein. Hiervon sei der Prokurist J[redacted] ebenfalls unterrichtet gewesen. Aus diesen Feststellungen und Erwägungen folgert das Berufungsgericht, die Beklagte habe es nicht bei dem Zustand belassen dürfen. Mindestens hätte der Schutt auf den Hof gefahren werden

müssen, mangelnde Mittel seien hier kein Entschuldigungsgrund.

Diese Ausführungen lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Der Hinweis darauf, daß mangelnde Mittel nicht entlasten, ist vom Berufungsgericht offenbar dahin gemeint, daß die Beklagte, wenn sie nicht genügend Mittel zum Abfahren des Schuttes gehabt habe, mindestens den linken Flügel von dem Schutt habe beseitigen müssen und diesen notfalls hätte in den Hof bringen lassen können. Wenn aber auch hierzu die Mittel gefehlt haben sollten, so entlastet dies nicht, da alsdann die Beklagte auf anderem Wege für die Sicherung der Besucher oder eine vielleicht vorübergehende Schließung des Kinos hätte sorgen müssen.

Die Revision wendet sich zu Unrecht gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts. Es kommt im Gegensatz zur Auffassung der Revision nicht darauf an, ob die Beklagte zu 2) erkennen mußte, daß einer der zerbrochenen Balken eine wesentlich geminderte Tragfähigkeit infolge der Asteinschlüsse hatte. Die Haftung nach §§ 836, 838 BGB tritt bereits dann ein, wenn die Beklagte nicht die erforderliche Sorgfalt nachweisen kann. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts waren Angestellte und der Prokurist bereits im August 1948 davon unterrichtet, daß nicht nur im rechten, sondern auch im linken ungeschützten Flügel des Hauses die mit Schutt belasteten Decken sich durchgebogen hatten. Die Beklagte hat aber nicht nachgewiesen, daß sie mindestens jetzt alles getan hat, um sich über die

Sicherheit und Festigkeit des Gebäudes zu unterrichten. Der Hinweis auf die Überprüfung durch die Baupolizei entlastet hier schon aus dem Grunde nicht, weil diese erst sechs Tage vor dem Einsturz erfolgt ist, die Beklagte aber in der Zwischenzeit von mindestens fast einem Monat ihren Pflichten nicht nachweisbar nachgekommen ist. Sie hat nicht einmal vorgetragen, sie habe auf Grund dieser immerhin nicht zu übersehenden Anzeichen einer baulichen Veränderung, die erkennbar eine Gefahr enthalten konnte, etwas unternommen, um ihren Sorgfaltspflichten nachzukommen. Es genügt nicht, daß die Beklagte ohne eingehende Prüfung der Ursachen und möglichen Folgen des Durchbiegens der Decken lediglich einen Kostenanschlag über die Beseitigung des Schuttes einholte, es im übrigen aber bei dem Zustand beließ und keinerlei Maßnahmen zur Verhinderung von Schädigungen ergriff. Es kommt nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch nicht, wie die Revision dartun möchte, darauf an, ob unter normalen Umständen eine Schuttbelastung von 30 bis 40 cm als ungefährlich angesehen werden konnte.

Der Hinweis der Revision, die Durchbiegung der Decke sei unerheblich, da sie für den Unfall nicht kausal sei, ist irrig. Auch wenn nicht festgestellt ist, daß gerade die später gebrochene Decke ebenfalls durchgebogen war, zeigte doch dieses Durchbiegen, daß jedenfalls ein Teil der Deckenbalken nicht mehr die erforderliche Tragfähigkeit besaß. War dies in irgendwelchen Räumen des Hauses erkennbar, so ergab sich daraus die Notwendigkeit zu besonders sorgfältiger Überprüfung sämtlicher Räume und

Decken, vor allem aber derjenigen über dem Zuschauerraum des Kinos mit seinem sehr erheblichen Publikumsverkehr. Es bestand deshalb für das Berufungsgericht keine Veranlassung zur Gegenüberstellung der Zeugen M[redacted] und P[redacted]. Ob M[redacted] tatsächlich P[redacted] auch auf die Durchbiegung im linken Flügel nach der gleichen Feststellung im rechten Flügel hingewiesen hat, mag offen bleiben. Jedenfalls zeigt die Tatsache, daß solche Mängel sichtbar vorhanden waren, eine Vernachlässigung der erforderlichen Sorgfalt durch die Beklagte zu 2). Sie hätte nun nachweisen müssen, daß sie trotz dieser Sachlage bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt untätig bleiben durfte. Der Hinweis, daß auch ihr Sachverständiger nicht mit einem Einsturz gerechnet habe, reicht hierzu nicht aus.

Die Revision beruft sich auch zu Unrecht auf den Blockadezustand in Berlin. Die Beklagte hätte, bevor sie Leben und Gesundheit anderer in Gefahr brachte, für Abhilfe Sorge tragen müssen, gegebenenfalls, wie das Berufungsgericht richtig ausgeführt hat, durch Mitteilung an den Kinobesitzer und, falls dieser nicht für Abhilfe sorgen konnte, durch Sperrung des Anwesens, evtl. durch behördliche Maßnahmen. Dies wäre ihr auch trotz des damit verbundenen Ausfalls an Einnahmen zuzumuten gewesen.

Das Berufungsgericht hat daher zu Recht eine Verurteilung ausgesprochen. Die Höhe der bereits zuerkannten Beträge wird nicht angegriffen, auch sonst läßt das Urteil des Berufungsgerichts keinen Rechtsirrtum erkennen, der der Revision zum Erfolg verhelfen würde. Es kann, da die Verurteilung mit Recht auf §§ 838, 836 BGB gegründet ist, dahingestellt bleiben, ob eine solche auch auf § 831

BGB gestützt werden könnte oder die Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht durch die Beklagte zu 2) vorliegt und § 823 Abs 1 BGB angewendet werden könnte, oder gar die Verletzung eines Schutzgesetzes gegeben ist, wie das Berufungsgericht meint.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Delbrück Dr. Kleinewefers Dr. Bock

Rietschel Dr. Rotberg