

Verkündet

am 17. April 1952

Fieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Bierverlegers Ernst J. [REDACTED] in W. [REDACTED], A. [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Justizrat
Dr. [REDACTED] -

gegen

den Klempnermeister Karl R. [REDACTED] in W. [REDACTED], We-
straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 17. April 1952 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Delbrück, Prof. Dr. Meiß, Dr. Kleine-
webers, Dr. Bock und Rietschel

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil
des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Oldenburg vom 7. November 1951 wird zu-
rückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden dem Be-
klagten auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien sind Grundstücksnachbarn. Das auf dem Grundstück des Beklagten befindliche Gebäude ist im Kriege bei Bombenangriffen mehrfach getroffen und zu einem erheblichen Teil zerstört worden. Das oberste Stockwerk wies nur noch einige ragende Wände auf, die auch teilweise eingestürzt sind. Während im Haupttrakt noch die Wände selbst nach Norden, Osten und Süden standen, war von dem nach Süden gelegenen Trakt nur die Mauer teilweise erhalten, die außen nach Osten, innen nach Westen zeigt und nach Süden zu stärker beschädigt war. An diese Brandmauer des Beklagten hatte der Kläger auf seinem Grundstück einen Werkstattneubau mit Unter- und Obergeschoß für seinen Klempnerbetrieb angebaut. Über diesen Bau des Klägers ragte die freistehende Giebelwand der Nachbarmauer 2 bis 3 m hinaus. Da der Kläger befürchtete, daß durch Einsturz der Mauer seinem Neubau Gefahr drohe, hatte er sich Ende 1949 oder Anfang 1950 an das städtische Bauamt gewandt mit der Bitte um Abhilfe. Dieses hatte daraufhin durch den Leiter der Bauaufsichtsabteilung beim Stadtbauamt, Dr.ing.H. [REDACTED], die Grundstücke besichtigen lassen. Hoeland war zu dem Ergebnis gekommen, daß eine akute Gefahr nicht bestehe und ein Grund zum zwangsweisen Einschreiten nicht gegeben sei.

Am 7. Januar 1951 stürzte bei starkem Wind die freistehende Giebelwand der Mauer, an die der Kläger seinen Werkstattneubau angebaut hatte, teilweise ein. Die Trümmernmassen durchschlugen das Dach der Werkstatt des Klägers, zerstörten die Dachkonstruktion und beschädigten Mauerteile. Nach der Behauptung des Klägers erfordert die Wiederherstellung seines Gebäudes einen Kostenaufwand von mindestens 7.000 DM. Außerdem sei wertvolles Material sei-

- 3 -

ner Klempnerwerkstatt im Betrage von mindestens 2.000 DM unverwendbar geworden. Weiter will der Kläger seinen Betrieb bis zum Wiederaufbau stark haben einschränken müssen. Mit der Klage fordert der Kläger von dem Beklagten, dem er vorwirft, den Zustand der eingestürzten Mauer nicht sorgfältig genug überwacht und den gefährdenden Teil der Mauer nicht rechtzeitig abgebrochen zu haben, Schadensersatz durch Verurteilung zur Zahlung von 9.000 DM und ferner die Feststellung der Verpflichtung des Beklagten zum Ersatz jeden weiteren Schadens.

Das Landgericht hat durch Grund- und Teilurteil den Zahlungsanspruch des Klägers dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und dem Feststellungsantrage entsprochen. Die hiergegen eingelegte Berufung des Beklagten ist zurückgewiesen worden. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Beide Vorinstanzen haben die Schadenshaftung des Beklagten aus § 836 BGB bejaht. Der Einsturz eines Teiles der Giebelwand des Beklagten sei eine Folge mangelhafter Unterhaltung. Der Beklagte habe nicht den Nachweis führen können, daß er zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet habe. Der Berufungsrichter legt dar, daß an die Sorgfaltspflicht der Hausbesitzer der durch den Krieg zerstörten, als Ruinen dastehenden Gebäude, die jedenfalls dann noch als Gebäude im Sinne des § 836 BGB anzusehen seien, wenn ein Teil des Gebäudes noch bewohnt werde, nicht übertriebene Anforderungen gestellt werden dürften. Die Vorschriften des § 836



BGB stammten aus einer Zeit, in der mit dem Vorhandensein derartiger Trümmergrundstücke nicht gerechnet worden sei. Andererseits könnten die Hausbesitzer nicht von jeder Verantwortung für ihre Gebäude befreit werden, zumal wenn sie, wie hier, in diesen Gebäuden noch wohnten und die Gebäude damit dem Verkehr eröffnet seien und eine Möglichkeit bestehe, den Gefahren zu begegnen. Höhere Anforderungen an die Sorgfaltspflicht müßten gestellt werden, nachdem seit der Währungsreform eine wesentliche Konsolidierung der Wirtschaft eingetreten sei und die Beseitigung von Trümmerschäden hinsichtlich der Beschaffung von Material und Arbeitskräften keine wesentlichen Schwierigkeiten mehr bereite. Maßgebend seien die Umstände des Einzelfalls. Diese rechtliche Grundlegung des Berufungsgerichts läßt keinen Rechtsirrtum erkennen. Sie steht mit der Rechtsprechung auch des Bundesgerichtshofs in Einklang (BGHZ 1, 103 = MDR 1951, 219 = NJW 1951, 229). Die Revision greift sie nicht an, betont vielmehr selbst, daß für die Frage, welche Maßnahmen des Grundstückseigentümers erforderlich seien zur Erfüllung seiner Pflicht, den aus den Ruinen möglicherweise entstehenden Gefahren zu begegnen, die Umstände des Einzelfalls maßgeblich seien. Danach sei es durchaus möglich, daß bei sonst gleichliegender Sachlage die Umstände des Einzelfalls dahin führten, anzunehmen, daß der Grundstückseigentümer alles getan habe, um seiner Verantwortung für sein Ruinengebäude gerecht zu werden, daß in einem anderen Fall aber dies verneint werde. Der Beklagte ist der Ansicht, daß er in seinem Falle alles getan hätte, was von ihm hätte verlangt werden können.

Er beanstandet mit der Revision zunächst, daß der Berufungsrichter keine endgültige Feststellung darüber ge-

troffen habe, wann der Stadtbaurat H. [REDACTED] die Besichtigung der Grundstücke vorgenommen habe. Er begnüge sich mit einem Hinweis auf die Zeugenaussage H. [REDACTED], wonach die Besichtigung vor dem April 1950 erfolgt sei, befasse sich aber nicht mit der Zeugenaussage der Frau J. [REDACTED], die mit genauen Einzelangaben den Spätsommer 1950, wahrscheinlich den August, als den Zeitpunkt der Besichtigung angegeben habe. Wenn man die Aussage der Frau J. [REDACTED] zugrunde lege, dann seien seit der Besichtigung bis zum Unfall nicht neun Monate vergangen, wovon der Berufungsrichter ausgehe, sondern nur fünf Monate.

Diese Rüge vermag der Revision nicht zum Erfolge zu verhelfen. Richtig ist allerdings, daß das Berufungsgericht sich nicht ausdrücklich mit der Zeugenaussage der Frau J. [REDACTED], der Ehefrau des Beklagten, auseinandergesetzt hat. Es trifft ferner zu, daß der Beklagte auch nach den Feststellungen des Berufungsrichters die Behauptung aufgestellt hat, die Besichtigung durch Dr. H. [REDACTED] sei erst im August 1950 erfolgt, was Frau J. [REDACTED] als Zeugin bestätigt hat. Die Zeugin glaubt, sich an diesen Zeitpunkt erinnern zu können, weil sie ihrer Meinung nach etwa zwei bis drei Wochen nach der Besichtigung durch Dr. H. [REDACTED] zu ihrem Manne gesagt habe, wenn jener ihnen jetzt nach der Besichtigung noch ein Schreiben schicke, dann werde es aber Zeit, daß sie vor dem Winter noch etwas veranlassen könnten. Wenn auch der Tatrichter, um seine Überzeugung von dem Ergebnis der Beweisaufnahme zu begründen, sich nicht ausdrücklich mit allen Einzelheiten der Beweisaufnahme auseinanderzusetzen braucht (BGHZ 3, 162 [175]), so ist doch im vorliegenden Falle nicht von der Hand zu weisen, daß er möglicherweise bei seiner nur durch den Hinweis auf die Zeugenaussage H. [REDACTED]

gestützten Feststellung, es seien seit der Besichtigung fast neun Monate vergangen, die Aussage der Zeugin Frau J. [REDACTED] nicht beachtet hat. Auf dieser Feststellung, daß neun Monate seit der Besichtigung vergangen seien, beruht aber das angefochtene Urteil nicht entscheidend. Denn wie die anschließenden Ausführungen des Urteils zeigen, macht der Berufungsrichter dem Beklagten zum Vorwurf, daß er nicht vor Beginn des Herbstes und des Winters, wenn im Küstengebiet schwere Stürme einzutreten pflegten, die besondere Gefährdung mit sich brächten, seine Verpflichtung als Hausbesitzer zur Überprüfung seiner Gebäude erfüllt habe. Auf eine derartige Verpflichtung, vor dem Winter etwas zu veranlassen, deutet ja auch die angeführte Zeugenaussage der Ehefrau des Beklagten hin, der übrigens selbst in seinem Schriftsatze vom 9. Februar 1951 betont hat, im Sommer 1950, also lange vor dem Abstürzen der Giebelwand, habe die Besichtigung durch Dr. Hoeland stattgefunden. So- nach kommt es nicht so sehr darauf an, ob gerade neun oder, wie der Beklagte meint, nur fünf Monate seit der Besichtigung vergangen waren, sondern darauf, daß die Besichtigung vor dem Einsetzen der Herbst- und Winterstürme stattgefunden hat.

Die Revision wendet sich ferner gegen die dem Beklagten vom Berufungsrichter vorgeworfene Verletzung seiner eigenen Überprüfungspflicht. Der Beklagte will selbst eine laufende Kontrolle vorgenommen haben, ob die Mauer etwa hätte eingerissen werden müssen, und rügt die Nichtausübung des Fragerechts durch den Berufungsrichter zu diesem Punkte. Er würde dann Beweis durch das Zeugnis seiner Ehefrau dafür angetreten haben, daß er von der oberen Plattform aus laufend Kontrollen vorgenommen habe und daß sich keine Erscheinungen gezeigt hätten, die auf einen

drohenden Einsturz der Mauer hingewiesen hätten. Auch diese Rüge geht fehl. Mit Recht hat das Berufungsgericht ausgeführt, es hätte nicht genügt, wenn der Beklagte, der selbst in den einen Teil des Gebäudes gewohnt habe, gelegentlich auf die Plattform geklettert und die Mauer besehen hätte. Wenn der Beklagte darüber hinaus selbst laufend Kontrollen ausgeübt und dabei keine Gefahr bemerkt haben will, so kann ihm dies nichts nützen. Der Berufungsrichter hat weiter ausgeführt, der Beklagte hätte bei einer Überprüfung der Mauer vor dem Beginn der Sturmperiode die freistehende besonders gefährliche Mauer abbrechen können, wie er es nach dem Unfall mit einem weiteren Teil der abschließenden Mauer getan habe. Das angefochtene Urteil geht somit davon aus, daß der Beklagte auf die Plattform hinaufgegangen ist und daß er auch die dem Kläger durch die Mauer drohende Gefahr hätte erkennen können und müssen. Die Annahme begegnet keinen rechtlichen Bedenken, wenn man das Ergebnis der von dem Sachverständigen I im Beweissicherungsverfahren nach dem Unfall vorgenommenen Besichtigung hinzunimmt. Nach den von keiner Seite angegriffenen Feststellungen des Sachverständigen war die Mauer, die mit sehr magerem Mörtel gebaut war, an der Wetterseite unverputzt und daher sämtlichen Witterungseinflüssen ausgesetzt, weshalb der an sich schon magere Mörtel vollständig ausgelaugt gewesen sei. Durch den Frost jenes Winters müsse das letzte Gefüge der Mauer gesprengt worden sein, so daß der böige Sturm die Mauer trotz Pfeiler- und Schornsteinverstärkung habe umstürzen können. Die Mauer war, wie auch das Oberlandesgericht bei seiner Ortsbesichtigung festgestellt hat, eine Hohlmauer mit Luftschicht und nach oben offen. Bei der Ortsbesichtigung hätten, wie es im angefochtenen Urteil heißt, die Steine der obersten Schicht mühelos abgenommen werden können;

auch wäre ohne große Kosten die freistehende Mauer bis zur Plattform abzutragen gewesen, wodurch der Unfall vermieden worden wäre. Daraus ergibt sich, daß der Beklagte auch ohne besondere Sachkunde den späteren gefahrdrohenden Zustand vor den Beginn der winterlichen Sturmperiode hätte erkennen und beseitigen müssen, wenn auch früher H. eine akute Gefahr und einen Grund zu zwangsweisem Einschreiten verneint hätte. Unter diesen Umständen kann es weiterhin auch nicht entscheidend darauf ankommen, ob die Rüge des Revisionsklägers berechtigt ist, die sich gegen die Annahme des Berufungsrichters richtet, der Beklagte sei durch den Kläger auf die eventuell drohende Gefahr aufmerksam gemacht worden. Es bedürfte keines besonderen Hinweises des Klägers, der sich übrigens unstreitig wegen der von dem Grundstück des Beklagten ihm möglicherweise drohenden Gefahr vor der Besichtigung durch H. mit dem Beklagten unterhalten hat, um den Beklagten auf seine Verpflichtungen aufmerksam zu machen.

Der Hauptangriff der Revision ist darauf gerichtet, daß nach ihrer Auffassung der Berufungsrichter bei der Beurteilung einer Erfüllung der dem Beklagten obliegenden Sorgfaltspflicht im Rahmen des § 336 BGB der Aussage des Zeugen H. nach keiner Seite gerecht geworden und daß er auf die für eine Entlastung des Beklagten sprechenden Umstände nicht eingegangen sei. Auch dieser vorwiegend auf dem Gebiete der Beweiswürdigung liegende Angriff ist unbegründet. Der Beklagte glaubt vor allem dadurch bereits entschuldigt zu sein, daß H. auf Grund seiner Überprüfung zu der Überzeugung gekommen sei, eine akute Gefahr habe nicht bestanden, und für die Bauaufsichtsbehörde sei kein Grund für ein zwangsweises Einschreiten vorhanden gewesen. Er muß aber selbst zugeben,

daß H. [REDACTED] ihm empfohlen habe, die Mauer doch abzubrechen, man stecke ja in dem Mauerwerk nicht drin. H. [REDACTED] hat den Beklagten auch darauf hingewiesen, daß er in erster Linie für den Zustand seines Gebäudes verantwortlich sei und dafür hafte. Mit Recht hat das Berufungsgericht dargelegt, daß die im allgemeinen Interesse erfolgenden Überprüfungen durch die Stadtbaubehörde oder die Polizei den Hausbesitzer nicht von seiner eigenen Nachprüfungspflicht freistellen könnten. Allerdings kann unter Umständen eine Fahrlässigkeit des Hausbesitzers entfallen, wenn er im Vertrauen auf eine gutachtliche Äußerung des Stadtbauamts das Vorliegen einer von seinem Gebäude drohenden Gefahr verneint (BGHZ 1, 103 105; OGHZ 3, 135 138 = NJW 1950, 262). Aber so liegt der Fall hier nicht. Der Kläger und nicht etwa der Beklagte hatte sich an das Stadtbauamt gewandt. Die Gefährlichkeit der Lage war daraufhin durch H. [REDACTED] nicht etwa in Abrede gestellt worden, wenn auch keine akute, ein behördliches Einschreiten erforderlich machende Gefahr festgestellt worden war. Nach dem Ergebnis der Besichtigung durch H. [REDACTED] war die Gefahr nicht beseitigt. Die besonderen Umstände erheischten jedenfalls vor dem Eintritt der Schlechtwetterperiode, zumal da im Küstengebiet namentlich im Herbst und Winter mit heftigen Stürmen gerechnet werden muß, wie das Berufungsgericht mit Recht unter Ablehnung der Annahme höherer Gewalt hervorgehoben hat, eine erneute sachgemäße Überprüfung durch den Beklagten und die Abtragung der gefährlichen Mauerteile. In ihrem Unterlassen hat gerade das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß eine Verletzung der dem Beklagten obliegenden Sorgfaltspflicht erblickt. Danach kann es auf sich beruhen, ob H. [REDACTED] dem Beklagten im Anschluß an die Besichtigung, wie der Beklagte behauptet, erklärt hat, er werde

ihm Nachricht geben, wenn die Mauer abgetragen werden müßte, und daß H. [REDACTED] keine Nachricht gegeben hat. Auch darauf kann es nicht ankommen, ob H. [REDACTED] nach dem Einsturz seine Verwunderung hierüber ausgedrückt hat.

Die Revision rügt schließlich noch, daß der Berufsrichter eine rechtsirrigte Stellung zu der Frage eingenommen habe, ob nicht der Einsturz auf die Unterwassersprengungen der Besatzungsmacht zurückzuführen sei. Auch diese Rüge kann nicht zum Ziele führen. Die von Dr. H. [REDACTED] bei seiner Vernehmung vor dem Oberlandesgericht in Anwesenheit des Beklagten und seines Prozeßbevollmächtigten angedeutete Möglichkeit einer ungünstigen Beeinflussung der Standfestigkeit der Trümmergrundstücke durch die Unterwassersprengungen der Besatzungsmacht erhebt sich nicht über eine bloße Mutmaßung. Der Bellagte selbst spricht auch nur von einer Möglichkeit der Lockerung des Mauergefüges durch die Sprengungen. Die prozessuale Rüge der Revision, der Beklagte würde, vom Richter aufmerksam gemacht, Beweis durch Sachverständige angetreten haben, daß die Lockerung des Gefüges der Mauer auf die Sprengungen zurückzuführen, jedenfalls mitzurückzuführen sei, ist nicht stichhaltig. Bei der dem Beklagten und seinem Prozeßbevollmächtigten nach den eigenen Ausführungen erkenntlichen Bedeutung dieser Frage bedurfte es keiner dahingehenden Ausübung des richterlichen Fragerechts. Der Berufsrichter brauchte aber auch von sich aus dieser Frage nicht weiter nachzugehen. Unstreitig sind die Sprengungen von deutschen Firmen im Auftrage englischer Dienststellen seit Mitte 1950 ausgeführt worden. Zu dieser Zeit bedeutete die Mauer schon eine, wenn auch nicht akute Gefahr. Ihre Mangelhaftigkeit war eine Ursache des späteren Einsturzes. Dies genügt zur

Annahme, daß der Einsturz durch die mangelhafte Unterhaltung des Bauwerks verursacht ist, mögen auch noch andere Ursachen hinzugetreten sein (vgl. Staudinger BGB 9. Aufl. Ann 4 b zu § 836). Im übrigen können die Unterwassersperrungen die Verantwortung des Beklagten auch schon deshalb nicht beeinträchtigen, weil umgekehrt dadurch seit Mitte 1950 möglicherweise eine erhöhte Gefahr für die Standfestigkeit der Mauer aufgetreten wäre, gegen welche auch der Beklagte hätte Vorsorge treffen müssen.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Revisionsgericht hat der Beklagte noch geltend gemacht, den Kläger treffe ein Mitverschulden, weil er nicht nochmals bei dem Stadtbauamt vorstellig geworden sei. Auch diese Rüge ist unbegründet. Es kann dem Kläger nicht zum Verschulden angerechnet werden, wenn er nach der von ihm und nicht von dem Beklagten veranlaßten Besichtigung durch Dr. H. [REDACTED] später nicht nochmals bei dem Stadtbauamt vorstellig geworden ist. Insoweit liegt der Fall hier anders als in den Fällen HEZ 1, 153 und NJW 1948, 428.

Die Revision des Beklagten war daher zurückzuweisen. Die Kosten der Revision treffen den Beklagten nach § 97 ZPO.

Dr. Delbrück Meiß Dr. Kleinewefers Dr. Bock Rietschel