

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 203/68

URTEIL

Verkündet am
30. September 1970
Klett,
Justizhauptsekretär

in dem Rechtsstreit

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

des Kaufmanns Max Sch[REDACTED] in H[REDACTED],
B[REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Professor
[REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Johannes Be[REDACTED] in Ber[REDACTED],
K[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. September 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Mormann und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das den Parteien an Verkündungs Statt am 29. und 30. August 1968 zugestellte Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks H [REDACTED] W [REDACTED], W [REDACTED] M [REDACTED]straße 6/8, auf dem schon vor und während des Krieges bis 1943 ein Lichtspieltheater

- 3 -

betrieben worden war. Der Betrieb wurde eingestellt, als das Gebäude durch Bombenangriffe schwer beschädigt worden war. Durch Vertrag vom 22. Dezember 1953 vermietete der Kläger das Grundstück, dessen Gebäude von den Parteien gemeinsam wieder aufgebaut wurde, zum Betrieb eines Filmtheaters an den Beklagten für die Zeit bis zum 31. März 1962 mit Optionsmöglichkeiten bis 31. März 1974, von denen der Beklagte Gebrauch machte. § 7 Abs. 1 und 4 des Mietvertrages lauten wörtlich:

"Der Vermieter hat das Gebäude in Dach und Fach in ordnungsmäßigem Zustande zu erhalten. Alle übrigen Instandsetzungen, insbesondere auch Schönheitsreparaturen, gehen zu Lasten des Mieters.

Bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat die Kosten solcher ihm erlaubter Veränderungen zu tragen.

....

Die Heizung ist Sache des Mieters."

Im Jahre 1955 entschloß sich der Beklagte zur Umstellung der Heizung auf Ölf Feuerung. Der von dem Beklagten beauftragte Architekt Dipl.Ing. S. [REDACTED] legte dem Kläger einen an die Bauprüfabteilung des Bezirksamtes H. [REDACTED]-W. [REDACTED] gerichteten Bauantrag für die Aufstellung eines gußeisernen Heizkessels für Ölf Feuerung sowie eines Heizölagertanks mit 13 000 l Inhalt vor, den der Kläger am



29. August 1955 "als Grundstückseigentümer", dessen Einwilligung nach der Baupolizeiverordnung erforderlich war, unterzeichnete. S. [REDACTED] reichte den Antrag noch am selben Tage bei der Bauprüfabteilung ein und fügte Zeichnungen bei, die der Kläger nicht gekannt haben will. Aus diesen Zeichnungen ergab sich, daß der Heizkessel nicht in dem früheren Heizungskeller des Gebäudes, sondern - ebenso wie der Öltank - in den ehemaligen Garderobenräumen untergebracht werden sollte. Der Beklagte erhielt den Baugenehmigungsbescheid am 27. Dezember 1955 und ließ die Heizungsanlage so ausführen, wie sie in dem Bauantrag und den Zeichnungen vorgesehen war.

Der Kläger behauptet, er sei bei der Unterzeichnung des Bauantrags davon ausgegangen, daß der Heizkessel in dem vorhandenen Heizkeller aufgestellt und der Öltank in der üblichen Weise im Boden versenkt werden werde. Er habe erst 1956 von der Art des Einbaus erfahren. Auf seine Vorstellungen habe ihm der Architekt S. [REDACTED] erklärt, daß die Bauprüfabteilung auf dem Einbau in den Kellerräumen bestanden habe. In Wirklichkeit habe aber die Bauprüfabteilung ein derartiges Verlangen gar nicht gestellt. Durch die Inanspruchnahme der früheren Garderobenräume für Heizkessel und Öltank sei ihm hoher Schaden entstanden, der sich in Zukunft noch erheblich vergrößern werde. Außerdem habe der Einbau der Ölheizungsanlage in den früheren Garderobenräumen dazu geführt, daß der für die feuchten Kellerräume unerläßliche Luftdurchzug unterbrochen worden sei und in dem Keller Feuchtigkeitsschäden bereits eingetreten oder doch zu befürchten seien.

Der Kläger hält den Beklagten für verpflichtet, ihm den gesamten Schaden zu ersetzen und durch bauliche Maßnahmen den ungehinderten Luftdurchzug wieder herzustellen. Nach Änderung seines ursprünglich angekündigten Antrags hat der Kläger die Feststellung beantragt, daß der Beklagte verpflichtet sei, dem Kläger allen Schaden zu ersetzen, der ihm durch den Einbau der Ölheizungsanlage in den ehemaligen Garderobenräumen entstanden ist und in Zukunft entstehen wird, sowie die Verurteilung des Beklagten begehrt, in den Räumen, in denen sich die Ölheizungsanlage befindet, einen ungehinderten Luftdurchzug wieder herzustellen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung der Beklagte erstrebt, verfolgt der Kläger seine im Berufungsrechtszuge gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

1. Dem Berufungsgericht ist darin zu folgen, daß die Klageanträge nicht zu beanstanden sind.

a) Die Feststellungsklage ist zulässig, obwohl der Kläger den bis zur Klageerhebung entstandenen Schaden möglicherweise mit der Leistungsklage hätte geltend machen können, denn der Schaden, dessen Eintritt von dem Beklagten geleugnet wird, war nach der Darstellung des Klägers in der Entwicklung begriffen, und die hauptsächlichsten Nachteile sollen überhaupt erst in der Zukunft zu erwarten sein. Bei einer derartigen Sachlage ist der Kläger nicht gehalten, den bereits entstandenen Schaden zu beziffern und mit der Leistungsklage ersetzt zu verlangen, sondern er kann den bereits entstandenen und noch entstehenden Schaden einheitlich mit einer Feststellungsklage geltend machen. Daran ändert auch nichts, daß der Kläger in der Klageschrift einen Betrag von 20 000 DM nebst Zinsen als Schadensersatz gefordert hatte, denn für dieses Begehren findet sich in der Klageschrift keine schlüssige Begründung. Weshalb während der Mietzeit des Beklagten dem Kläger dadurch ein Schaden entstanden sein soll, daß dem Beklagten als Mieter 432 qm umbauten Raumes nicht zur Verfügung standen, ist nicht ersichtlich. Ein solcher Schaden des Klägers konnte vielmehr erst in Zukunft eintreten, wenn der Beklagte das gemietete Grundstück zurückgab und der Kläger bei der Neuvermietung deswegen einen geringeren Mietzins erhielt, als er sonst hätte erzielen können, weil der andernfalls verfügbare frühere Garderobenraum durch die Ölheizungsanlage beansprucht wurde. Der Kläger ist auf Hinweis des Gerichts sodann auch zulässigerweise zur Feststellungsklage übergegangen.

Das Berufungsgericht hat die Klageanträge dahin verstanden, daß sich der Feststellungsantrag auf Geldersatz für den bereits eingetretenen und von dem Kläger befürchteten weiteren Schaden bezieht, während er mit dem Leistungsbegehren erreichen will, daß der Beklagte die vom Kläger bezeichnete Ursache eines Teiles der Schäden, auf die sich der Feststellungsantrag bezieht, beseitigen soll. Der erkennende Senat, der die Bedeutung der gestellten Klageanträge selbständig zu beurteilen hat, ohne an die Auslegung des Berufungsgerichts gebunden zu sein, ist zu demselben Ergebnis gelangt wie das Berufungsgericht, dessen Würdigung dem Sinn und Zweck der Klageanträge gerecht wird. Der Feststellungsantrag bezieht sich mithin auch auf den Schaden, der durch die mangelhaften Entlüftungsmöglichkeiten an dem Gebäude selbst oder dessen Bestandteilen und Zubehör bereits eingetreten sein soll. Wird von dem Vorbringen des Klägers ausgegangen, so besteht eine hinreichende Wahrscheinlichkeit dafür, daß ihm bereits in der Vergangenheit ein Schaden erwachsen sein kann. Die Zulässigkeit der Feststellungsklage ist daher auch insoweit zu bejahen, als sie sich auf den bereits entstandenen Schaden bezieht.

b) Der Leistungsantrag des Klägers betrifft nach der Auslegung des Berufungsgerichts, das sich auf Erklärungen des Klägers im Verhandlungstermin vom 8. März 1967 vor dem Berufungsgericht bezieht, ausschließlich

den in der Grundrißzeichnung des Architekten S. [REDACTED] mit 013 bezeichneten Raum einschließlich der dort befindlichen Toiletten bis zu deren nördlicher Grenze zum Raum 012. Angesichts dieser Erklärungen des Klägers trägt der erkennende Senat keine Bedenken, auch insoweit der Auslegung des Antrags durch das Berufungsgericht zu folgen. Der in dem zwischen den Parteien noch anhängigen Rechtsstreit 16 O 75/63 LG Hamburg von dem Kläger gestellte Antrag, den Beklagten zu verurteilen, in den Nebenräumen des Kellers neben den Toiletten Lüftungsmöglichkeiten zu schaffen, wird auch von dem erkennenden Senat dahin verstanden, daß sich der in jenem Rechtsstreit gestellte Antrag nur auf die Herstellung von Entlüftungsmöglichkeiten in für Zwecke des Kinobetriebes nicht in Anspruch genommene, den Toiletten im Kellergeschoß benachbarte Räumlichkeiten, nicht aber auf die Durchlüftung gerade des Raumes 013 selbst gerichtet habe. Für die Annahme, daß der Antrag in diesem Sinne zu verstehen ist, spricht auch das von dem Kläger überreichte Schreiben des Architekten Georg K. [REDACTED] vom 8. April 1963 sowie der Hinweis des Klägers in seinem Schriftsatz vom 23. Februar 1967 S. 5. Die von dem Beklagten erhobene Einrede der Rechtshängigkeit ist daher auch gegenüber dem Leistungsantrag des Klägers nicht begründet.

c) Die übrigen verfahrensrechtlichen Bedenken des Beklagten gegen die Klageanträge hat das Berufungsgericht mit Recht ebenfalls nicht für begründet erachtet.

Seinen Darlegungen, die von der Revisionserwiderung nicht ausdrücklich angegriffen worden sind, schließt sich der erkennende Senat in vollem Umfange an.

2. Das Berufungsgericht erblickt in der Unterschrift des Klägers auf dem Bauantrag die Zustimmung zur Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens, gleichgültig ob er die dem Bauantrag beigefügten Bauzeichnungen einsehen hatte oder nicht. Die von dem Kläger erklärte Anfechtung seiner Erklärung wegen Irrtums und arglistiger Täuschung greift nach Ansicht des Berufungsgerichts nicht durch. Diese rechtliche Beurteilung läßt ebenfalls keinen Rechtsfehler erkennen.

a) Ob eine Anfechtung wegen Irrtums, wie das Berufungsgericht angenommen hat, schon daran scheitern muß, daß sie nicht unverzüglich erklärt ist (§ 121 Abs. 1 BGB), nachdem der Kläger von dem Anfechtungsgrunde Kenntnis erlangt hatte, kann dahinstehen. Denn es handelt sich allenfalls um einen nach § 119 BGB nicht zur Anfechtung berechtigenden Irrtum im Beweggrunde, wie das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend ausgeführt hat.

b) Auch die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung ist nach Ansicht des Berufungsgerichts deshalb unwirksam, weil sie verspätet erklärt wurde. Die von der Revision hiergegen erhobenen Bedenken sind nicht begründet.

Der Kläger hat selbst nicht behauptet, daß S. [REDACTED] als Vertreter des Beklagten ihm, bevor er den Bauantrag unterzeichnete, irgendwelche Angaben darüber gemacht hatte, an welcher Stelle die Heizungsanlage eingebaut werden sollte. Die Täuschung des Klägers, die dieser als ursächlich für die Unterzeichnung des Bauantrages angesehen wissen will, in der das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß eine privatrechtliche Zustimmungserklärung erblickt, könnte daher nur darin liegen, daß S. [REDACTED] es pflichtwidrig und arglistig unterließ, den Kläger, bevor dieser seine Unterschrift leistete, darüber aufzuklären, daß die Heizungsanlage in die früheren Garderobenräume eingebaut werden sollte. Da der Kläger nach seiner eigenen Angabe jedenfalls im Jahre 1956 erfahren hatte, daß die Heizung in die Räume verlegt worden war, in denen sie sich jetzt befindet, war zur Zeit der Abgabe der Anfechtungserklärung im Schriftsatz vom 17. Dezember 1966 die Frist des § 124 BGB lange verstrichen.

Daß Sander dem Kläger im Jahre 1956 und später unrichtige Mitteilungen über angebliche Forderungen der Behörden gemacht haben soll, die eine andere Unterbringung der Heizungsanlage nicht gestattet hätten, kann auch dann, wenn diese Erklärungen des S. [REDACTED] eine arglistige Täuschung des Klägers bewirkt haben sollten, ein Recht zur Anfechtung für den Kläger nicht begründen, denn diese viel später begangenen Täuschungen waren keinesfalls ursächlich für die Unterzeichnung des

Bauantrags. Die hierin liegende Erklärung des Klägers kann aber nicht unter Berufung auf später begangene arglistige Täuschungshandlungen angefochten werden.

3. Die Unterlassung der Aufklärung des Klägers über den von Sander als Erfüllungsgehilfen des Beklagten geplanten Einbau der Heizungsanlage in die früheren Garderobenräume und die angeblich unrichtigen Erklärungen, die S. nach dem Einbau der Anlage gegenüber dem Kläger abgegeben haben soll, können aber entgegen der Annahme des Berufungsgerichts unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung Schadensersatzansprüche des Klägers gegen den Beklagten begründen.

a) Die Parteien hatten einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen und den Wiederaufbau des Lichtspieltheaters gemeinsam durchgeführt. Ein solches Vertragsverhältnis erfordert, wie auch das Berufungsgericht angenommen hat, ein vertrauensvolles Zusammenwirken und eine gegenseitige Unterrichtung über sämtliche wesentlichen Umstände. Die Parteien lebten zu der Zeit, als der Beklagte mit Zustimmung des Klägers die Ölheizung einbauen ließ, noch in gutem Einvernehmen. Der Kläger konnte daher darauf vertrauen und vertraute auch ersichtlich darauf, daß der Beklagte die von dem Kläger gestatteten baulichen Maßnahmen in einer Weise durchführen würde, die den Belangen des Klägers nicht zuwiderlief. Der Beklagte durfte daher die Ölheizung nicht in einer Weise planen und einbauen lassen, die

Nachteile für den Kläger mit sich brachte, wenn die Möglichkeit bestand, die Ölheizung an anderer Stelle unterzubringen und dadurch Schaden von dem Kläger abzuwenden. Vor allem hatten der Beklagte und der von ihm zum Erfüllungsgehilfen bestellte Architekt S. die Pflicht, den Kläger über die Einzelheiten der von ihnen beabsichtigten Maßnahmen aufzuklären, wenn sie eine Lösung verwirklichen wollten, die für den Kläger nachteilig war, obwohl es eine für den Kläger günstigere Möglichkeit gab und diese, wie er behauptet, sogar näher lag als die gewählte. Sollte also, wie der Kläger vorträgt, der Architekt S. den Kläger nicht über den geplanten Einbau der Ölheizungsanlage in die früheren Garderobenräume unterrichtet und ihm auch nicht die Bauzeichnungen zugänglich gemacht haben, obwohl eine für den Kläger günstigere bauliche Lösung möglich war oder sich sogar anbot, so würde darin objektiv ein Verstoß gegen die sich aus dem langfristigen Mietvertrag ergebende Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme und Wahrung der Belange der anderen Partei liegen. Sollte dem Beklagten oder dem von ihm beauftragten Architekten S. als seinem Erfüllungsgehilfen auch Verschulden zur Last fallen, so könnte der Kläger den Beklagten auf den ihm durch dieses Verhalten entstandenen Schaden aus dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung in Anspruch nehmen.

Die erwähnte Pflicht des Beklagten oder des S. entfiele entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch nicht deswegen, weil der Beklagte bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung des Klägers vornehmen durfte.

und dieser daher seine Interessen selbst ausreichend wahrnehmen konnte. Da die Parteien zu der Zeit, als der Kläger den Bauantrag unterzeichnete, noch in gutem Einvernehmen lebten, brauchte dieser nicht zu argwöhnen, daß der Beklagte und der von ihm beauftragte Architekt S. [REDACTED] erforderliche bauliche Veränderungen in einer Weise planen und durchführen würden, die nach der Darstellung des Klägers seine Interessen aufs schwerste verletzen, obwohl der Beklagte eine andere, den Belangen des Klägers besser gerecht werdende Lösung wählen konnte.

Dabei darf nicht außer Betracht bleiben, daß S. [REDACTED] im Gegensatz zum Kläger Baufachmann war, dem der Kläger ersichtlich Vertrauen entgegenbrachte und entgegenbringen durfte. Der Kläger brauchte deshalb bei der Unterzeichnung des Bauantrags nicht damit zu rechnen, daß S. [REDACTED] einen den Kläger schädigenden Einbau der Ölheizung vornehmen wollte, obwohl eine andere für den Kläger günstigere Möglichkeit gegeben war.

Auch der im Berufungsurteil anklingende Gedanke, daß Ansprüche des Klägers aus positiver Vertragsverletzung infolge des eigenen Verschuldens des Klägers entfielen, das von dem Berufungsgericht in der Unterzeichnung eines von dem Kläger nicht näher geprüften Bauantrags erblickt wird, kann nicht uneingeschränkt gebilligt werden.

Allerdings kann die Sorglosigkeit des Klägers, mit der er die, wie er geltend macht, für ihn sehr wichtige Angelegenheit behandelt hat, ein Mitverschulden begründen und deshalb ein Schadensausgleich gemäß § 254 BGB angebracht sein, der auch dazu führen kann, daß der Kläger seinen gesamten Schaden selbst tragen muß. Eine solche Abwägung gemäß § 254 BGB kann jedoch erst dann vorgenommen werden, wenn die gesamten hierfür maßgebenden tatsächlichen Umstände festgestellt sind, deren Aufklärung das Berufungsgericht, von seinem Standpunkt aus mit Recht, bisher unterlassen hat.

b) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann auch dem Vortrag des Klägers Bedeutung zukommen, der Architekt S. habe dem Kläger, als dieser den Einbau der Ölheizungsanlage in die früheren Garderobenräume bemerkte, die unrichtige Erklärung abgegeben, die Bauprüfungsabteilung habe wegen der schon damals beabsichtigten Weiterführung des Knotenweges über das Grundstück des Klägers verlangt, daß die Ölheizungsanlage dort eingebaut werde, wo in dem Plan des Architekten S. ihre Unterbringung vorgesehen war. Ist das Vorbringen des Klägers richtig, so kann auch in diesem Verhalten des Architekten S. eine positive Vertragsverletzung liegen, die zu einem Schaden des Klägers geführt hat. Hätte der Kläger nämlich damals den wahren Sachverhalt erfahren, der ihm nach seiner Darstellung von dem Architekten S. verheimlicht und sogar bewußt unrichtig dargestellt wurde, so hätte der Kläger in jenem Zeitpunkt möglicherweise entgegen der von dem Berufungs-

gericht vertretenen Auffassung von dem Beklagten die Entfernung oder Verlegung der Ölheizungsanlage beanspruchen können. Es erscheint nicht ausgeschlossen, daß die dem Beklagten obliegende Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme nach Treu und Glauben dem Kläger, nachdem er von dem wahren Sachverhalt erfahren hatte, das Recht gab, sofern ihm wesentliche Nachteile durch den Einbau der Heizungsanlage in die früheren Garderobenräume entstanden waren oder ihm solche drohten, eine Verlegung der Heizungsanlage selbst dann zu verlangen, wenn er der baulichen Maßnahme zugestimmt hatte. Diese Möglichkeit ist aber dem Kläger nach seinem Vorbringen infolge der unrichtigen Angaben des S. während der Zeit genommen worden, als sie noch durchführbar gewesen wäre.

Die nach dem Vortrage des Klägers schuldhaft unrichtigen Erklärungen des Architekten S. gegenüber dem Kläger in der Zeit nach dem Einbau der Heizungsanlage können daher, wenn die Behauptungen des Klägers zutreffend sein sollten, ebenfalls einen Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten unter dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung begründen.

Der Feststellungsanspruch ist somit zu Unrecht abgewiesen worden, weil nach dem Vortrage des Klägers, der für diesen Rechtszug als richtig zu unterstellen ist, dem Kläger Schadensersatzansprüche aus positiver Vertragsverletzung gegen den Beklagten zustehen können.

4. Auch die Abweisung des Leistungsanspruchs ist mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht zu rechtfertigen. Der Kläger hat vorgetragen, und hiervon ist im Revisionsrechtszuge mangels entgegenstehender Feststellungen des Berufungsgerichts auszugehen, daß wegen des Fehlens ausreichender Durchlüftung des hier infrage stehenden Raumes Kondensfeuchtigkeit entstehe, die das Mauerwerk bereits stark angegriffen habe und befürchten lasse, daß es zur Schwammbildung kommen werde.

Das Berufungsgericht hält den Leistungsantrag schon deshalb für unbegründet, weil der Luftdurchzug, wie der Kläger selbst vorgetragen habe, durch die vom Beklagten gemäß feuerschutzpolizeilicher Vorschrift angebrachte Wand unterbunden worden sei und die gesamte Nutzfläche dieses Raumes aus sicherheitspolizeilichen Gründen durch stets verschlossene Türen abgetrennt werden müsse. Hieraus ergebe sich, daß die vom Kläger mißbilligte Gestaltung der Ölheizungsanlage unmittelbar auf der dem Bauantrag zugrunde liegenden Planung beruhe und diese Anlage unter solchen Umständen nicht als unsachgerecht erstellt erscheine.

Diesem Gedankengange kann ebenfalls nicht zugestimmt werden. Sollten von der durch den Beklagten erstellten Heizungsanlage tatsächlich die vom Kläger behaupteten Nachteile für das Gebäude bereits eingetreten sein und in Zukunft drohen, so ist der Beklagte auch dann verpflichtet, für Abhilfe zu sorgen, wenn

der Kläger der Errichtung der Anlage zugestimmt hatte. Das zwischen den Parteien bestehende Treueverhältnis verpflichtet den Beklagten, alle Maßnahmen zu treffen, die erforderlich sind, um Gefährdungen und Schädigungen des Gebäudes zu verhindern, die in den von ihm getroffenen baulichen Veränderungen ihre Ursache haben. Dabei ist es ohne Bedeutung, daß der Kläger dem Einbau der Heizungsanlage zugestimmt hatte, denn diese Zustimmung stand unter der stillschweigenden, auch dem Beklagten ohne weiteres erkennbaren Voraussetzung, daß der Einbau in einer Weise vorgenommen werden mußte, die eine Gefährdung oder Schädigung der Substanz des Gebäudes ausschloß. Es ist deshalb Aufgabe des Beklagten, die erforderlichen Abhilfemaßnahmen auf seine Kosten durchführen zu lassen, wenn eine Schädigung des Gebäudes droht oder sogar bereits eingetreten ist.

5. Das angefochtene Urteil kann somit keinen Bestand haben. Da weitere tatsächliche Aufklärung erforderlich ist, muß die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Diesem ist auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen worden, weil sie von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Mormann

Dr. Hiddemann