

Nicht für das Nachschlagewerk !

Nicht für die Amtliche Sammlung !

B.

19

Gesetz: BGB §§ 535, 536, 537, 538, 548

Rechtssatz: Zur Abgrenzung der Pflichten des Vermieters und des Mieters bei der Vermietung eines Lagerraumes.

Aktenzeichen: VIII ZR 66/57

Urt. des BGH v. 6. Mai 1958

OLG Koblenz

Verkündet laut Protokoll
am 6. Mai 1958
Klett, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Philipp F [REDACTED] in B [REDACTED] (Rhein), H [REDACTED]straße [REDACTED]
Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Urban O [REDACTED], Gesellschaft mit beschränkter Haf-
tung in K [REDACTED]-S [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch ihren
Geschäftsführer Hans Kr [REDACTED] in K [REDACTED]-S [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],
Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 6. Mai 1958 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Dorschel, Dr. Mezger
und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Koblenz vom 8. März 1957
wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

19

Tatbestand:

Der Kläger war Eigentümer des Anwesens Ko[REDACTED] Straße [REDACTED] (früher 4) in B[REDACTED], zu dem ein Schuppen gehörte, der außer dem Untergeschoß noch zwei Stockwerke enthielt. Diesen etwa 100 Jahre alten Fachwerkbau, dessen Untergeschoß aus Bruchsteinmauerwerk hergestellt war, hatte er in den Jahren 1924/1925 zu einem Lagerhaus ausbauen lassen. Es wurde damals eine Eisenstützkonstruktion eingebaut. Die baupolizeiliche Genehmigung zu dieser Veränderung wurde erst nachträglich erteilt. Die Tragfähigkeit des durch die Eisenkonstruktion abgestützten Bodens des 2. Geschosses des Lagerhauses wurde in den Bauakten der Stadt B[REDACTED] von dem damaligen Beauftragten des Klägers, dem Bauunternehmer Ki[REDACTED], mit 650 kg je Quadratmeter angegeben.

Am 2. September 1939 verkaufte der Kläger, welcher Jude ist, dieses Anwesen an die Eheleute Sch[REDACTED], verließ im Anschluß daran Deutschland und kehrte erst im Jahre 1952 in die Bundesrepublik zurück. Am 1. September 1948 vermieteten die Erwerber das zweite Geschosß des Lagerhauses an die Beklagte, welche darin ein Mehllager unterhielt. Der Mietzins betrug 20,- DM monatlich. Die Nutzfläche umfaßte 100 Quadratmeter. Im Jahre 1949 senkte sich die Stütze an der südlichen Längsseite. Sie wurde durch die Baufirma Ki[REDACTED] wieder ins Lot gebracht und befestigt. In der Nacht vom 2. zum 3. März 1951 rutschte die Tragstütze auf der Nordseite vom Mauerwerk ab; das Gebäude senkte sich in dem oberen Teil zur Mitte. Der gemietete Raum war nicht mehr als Lager zu gebrauchen und wurde von der Beklagten geräumt. In der Folgezeit mußte das Lagerhaus aus Sicherheitsgründen bis auf das Erdgeschoß abgetragen werden.

Der Kläger nimmt die Beklagte für den durch die Senkung entstandenen Schaden, den er auf 23 000,- DM beziffert, in Anspruch. Er ist in den Rechtsstreit, der ursprünglich vom Themann Sch[REDACTED] gegen die Beklagte anhängig gemacht worden war, eingetreten.



In der Zwischenzeit war nämlich in einem schon im Jahre 1948 gegen die Eheleute Sch[REDACTED] nach französischem Besatzungsrecht eingeleiteten Rückerstattungsverfahren durch Urteil vom 18. Mai 1951 der Erwerb des Anwesens für nichtig erklärt worden, auch waren die Eheleute Sch[REDACTED] durch Anerkenntnisurteil vom 6. Juli 1952 verurteilt worden, das Anwesen an den Kläger herauszugeben.

Nach seinem Eintritt in den Prozeß hat der Kläger die Klage gegen die Eheleute Sch[REDACTED] und die Beklagte als Gesamtschuldner weiter verfolgt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Auf die Berufung des Klägers hat das Berufungsgericht durch Teilurteil das landgerichtliche Urteil aufgehoben, soweit die Klage gegen die Eheleute Sch[REDACTED] abgewiesen worden war, und hat die Sache in diesem Umfang an das Landgericht zurückverwiesen, weil der Rechtsstreit insoweit von der Restitutionskammer beim Landgericht hätte entschieden werden müssen. Durch das angefochtene Schlußurteil ist die Berufung des Klägers im übrigen zurückgewiesen.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstrebt der Kläger Aufhebung des Berufungsurteils, Änderung des landgerichtlichen Urteils und Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 23'000,- DM nebst Zinsen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision kann keinen Erfolg haben.

I. 1) Das Berufungsgericht stellt fest, die mangelnde Befestigung des Stützpfeilers und dessen Aufstellung auf dem Bruchsteinmauerwerk ohne Betonuntermauerung und ohne Tragplatte in Verbindung mit der Zersetzung des Mauerwerkes durch die eingedrungene Feuchtigkeit habe in ganz überwiegendem Maße zum Abgleiten des Pfeilers geführt. Als weitere Ursache für den Ein-

sturz sieht es die Belastung des Lagerraumes mit etwa 470 Doppelzentnern Mehl an, die dieser nicht habe tragen können, weil eine sachgerechte Aufstellung des eisernen Stützpfeilers (in der Nordseite) gefehlt habe. Nach seiner aus der Beweisaufnahme gewonnenen Überzeugung sind mindestens diese beiden Umstände zusammen für den Einsturz ursächlich gewesen. Daneben hält es für möglich, ohne es jedoch ausdrücklich festzustellen, daß der Erwerber Sch[REDACTED] auch seinerseits durch einen Mauerdurchbruch und die Entfernung von Mauerwerk in der Nähe der Stütze eine (weitere) Ursache für das Abgleiten des Stützpfeilers gesetzt habe.

2) Die von der Revision gegen diese tatsächlichen Feststellungen erhobenen Prozeßrügen aus § 286 ZPO greifen nicht durch.

Für die Entscheidung des Rechtsstreites kommt es, soweit die Haftung der Beklagten für die am Lagerhaus eingetretenen Schäden in Frage steht, nicht darauf an, ob eine Ursache für den Einsturz auch durch den Erwerber Sch[REDACTED] (durch den Mauerdurchbruch oder die Entfernung von Mauerwerk oder sonst) gesetzt ist oder ob das sogar die Hauptursache gewesen ist; denn für das, was Sch[REDACTED] getan (oder auch nicht getan) hat, ist jedenfalls die Beklagte, deren Kenntnis von den erwähnten Maßnahmen Sch[REDACTED] der Kläger nicht einmal schlüssig behauptet hat, diesem gegenüber nicht verantwortlich. Was im Schriftsatz vom 8. Dezember 1956 in das Wissen des Architekten Ka[REDACTED] gestellt war, ist deshalb unerheblich. Das gleiche gilt, soweit sich das überreichte Privatgutachten A[REDACTED] vom 26. Mai 1956 auf die angeblich durch Sch[REDACTED] herbeigeführten Einsturzursachen bezieht.

Daß die Beklagte aber den Lagerraum vor dem Einsturz nicht mit mehr als ca 470 Doppelzentnern Mehl belastet hat, hat das Berufungsgericht auf Grund der Aussage des Zeugen M[REDACTED] in Verbindung mit der Rechnung der Firma Ki[REDACTED] über den Abtransport

von ca 476 Doppelzentnern Mehl vom Lager unmittelbar nach diesem Einsturz festgestellt (BU 17). Mit Recht hat es deshalb nicht die vom Kläger behauptete Belastung mit 800 bis 900 kg je Quadratmeter (d.h. mit 800 - 900 Doppelzentnern), sondern nur eine solche mit höchstens 476 kg m² (d.h. mit 476 Doppelzentnern) seiner Entscheidung zu Grunde gelegt. Daß die Architekten Ka[REDACTED] und Abraham oder der Kaufmann Johann S[REDACTED] über die tatsächliche Belastung vor dem Einsturz aus eigener Wissenschaft etwas bekunden können, ist nicht vorgetragen. Es kam deshalb auch auf ihre Vernehmung zur Frage der Belastung nicht an, zumal das Berufungsgericht über die Frage der Stapelung und Belastung bei Lagerung von Mehl bereits den Architekten Kl[REDACTED] als Sachverständigen gehört hatte (Gutachten vom 11. Januar 1956), auf den es sich auch in seinen Urteilsgründen mehrfach gestützt hat. Ein weiteres Gutachten einzuholen, war das Berufungsgericht nicht verpflichtet.

II. Das Berufungsgericht untersucht weiter, ob die Beklagte widerrechtlich und schuldhaft bei der Benutzung und Belastung des Lagers mit ca 470 kg gehandelt hat. Die Verneinung der Rechtswidrigkeit ihres Handelns ist weder offensichtlich rechtsirrig, wie die Revision meint, noch unterliegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, die Beklagte sei im Verhältnis zum Kläger zum Besitz und zur Benutzung des Lagerraumes berechtigt gewesen, rechtlichen Bedenken. Rechtsirrtumsfrei ist auch seine Auffassung zur Frage des Verschuldens der Beklagten. Es hat den Anspruch nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Vertragshaftung und nach dem Rechtsverhältnis zwischen Besitzer und Eigentümer untersucht, wie die Revision glaubt, sondern es hat auch geprüft, ob sich die Beklagte einer fahrlässigen widerrechtlichen Eigentumsverletzung schuldig gemacht hat (§. 12 oben). Es hat damit auch die Haftung aus § 823 BGB in Betracht gezogen, wobei unerheblich ist, daß es diese Gesetzesbestimmung nur im Tatbestand, aber nicht auch in den Entscheidungsgründen ausdrücklich erwähnt hat.

1) Unter allen rechtlichen Gesichtspunkten, aus denen eine Haftung der Beklagten für den Einsturz in Betracht kam, war, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt und ausgeführt hat, von wesentlicher Bedeutung, ob die Beklagte im Verhältnis zum Kläger, der rückwirkend wieder Eigentümer geworden ist, aus dem Mietvertrage mit Schneider zum Besitze des Lagerraumes und zu seiner Benutzung berechtigt war; denn widerrechtlich (im Sinne von § 823 BGB) ist jeder Eingriff in einen fremden Rechtskreis, zu dem die Befugnis fehlt oder der die Grenzen der Befugnis überschreitet (RG JW 1926, 364, 365). Würde die Beklagte nicht rechtmäßige Mieterin gewesen sein, so wäre jede Benutzung des Lagerraumes durch sie widerrechtlich gewesen. Muß der Kläger das Mietrecht der Klägerin aber anerkennen, dann ist nur eine die Mieterbefugnisse überschreitende Benutzung widerrechtlich. Auch für die Frage, ob die Beklagte fahrlässig gehandelt hat, ist von Bedeutung, ob sie berechnigte Mieterin war oder nicht.

2) Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht indes die Rechtmäßigkeit des Mietbesitzes der Beklagten im Verhältnis zum Kläger bejaht. Sie ergibt sich hier eindeutig aus Art. 6 FrMilRegVO Nr. 120 über die Rückerstattung geraubter Vermögensobjekte vom 10. November 1947 in der Fassung der VO Nr. 156 und Nr. 186 (JournOff 1947, 1219, 1269; 1948, 1567, 1771).

Diese Vorschrift bestimmt, daß die Geschäftsbesorgungsakte (des Erwerbers), die den Bestimmungen der §§ 677 ff BGB über die Geschäftsführung ohne Auftrag entsprechen, gültig bleiben. Danach sind die Akte des Erwerbers als wirksam zu betrachten, die er auch hätte vornehmen dürfen, wenn er als Verwalter des fraglichen Gutes für den beraubten Eigentümer tätig gewesen wäre (vgl. E. Mezger, franz. Rückerstattungsrecht, Quellenheft zu VO Nr. 120, S. 47 VII und Rotberg, die Rückerstattung entzogener Vermögensgegenstände 1949, VO Nr. 120 Art. 6 Anm. 4, 6 b S. 66).

Daß diese Voraussetzungen aber hier gegeben waren, hat das Berufungsgericht, ohne daß die Revision hiergegen Angriffe erhebt, rechtsirrtumsfrei tatrichterlich festgestellt. Dabei hat es mit Recht darauf hingewiesen, der Kläger habe das Gebäude selbst immer ausdrücklich als regelrechtes Lagerhaus bezeichnet, und hat ausgeführt, es habe auch im Interesse des Klägers gelegen, wenn das äußerlich gut zur Lagerung geeignet erscheinende Gebäude nicht brach liegen gelassen, sondern vermietet wurde. Auf Grund eingehender Beweiswürdigung ist es auch zu dem Ergebnis gekommen, der Mietzins von monatlich 20,- DM sei unter den damaligen Verhältnissen angemessen gewesen.

Mit Rücksicht darauf, daß das Berufungsgericht hier sogar positiv festgestellt hat, die Vermietung an die Beklagte sei sachgemäß gewesen, kann auch von einer Bösgläubigkeit der Beklagten keine Rede sein, so daß schon aus diesem Grunde eine Haftung aus §§ 980, 989 BGB nicht in Frage kommt.

3) War aber die Beklagte im Verhältnis zum Kläger rechtmäßige Mieterin des Lagerraumes, dann hat sie Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt wurden, nicht zu vertreten (§ 548 BGB). Vermietet war ihr der Raum zum Lagern von Mehl. Enthielt der Mietvertrag keine weiteren Bestimmungen, dann mußte der Lagerraum mindestens für eine normale Belastung mit Mehlsäcken geeignet sein. Als solche hat das Berufungsgericht, indem es dem Gutachten des Sachverständigen Kl. [REDACTED] vom 11. Januar 1956 gefolgt ist (BU 13, 14), eine Belastung mit 500 kg m² angesehen. Es ist deshalb nicht rechtsirrig, wenn es von einer "üblichen" Nutzung spricht, womit es den vertragsmäßigen Gebrauch mit der festgestellten normalen Belastung meint. Für die Tauglichkeit zu diesem Gebrauch muß aber, wie sich aus §§ 537, 538 BGB ergibt, der Vermieter einstehen; denn er haftet, wenn die vermietete Sache zur Zeit des Vertragsabschlusses mit einem Fehler behaftet ist, der diese Tauglichkeit

aufhebt oder mindert, dem Mieter sogar ohne Verschulden auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Fehlerhaft in diesem Sinne ist aber ein Mehllagerraum, der, wie das Berufungsgericht hier tatsächlich festgestellt hat, infolge von Konstruktionsfehlern (bei Anbringung der Eisenkonstruktion) und infolge mangelnder Unterhaltung nicht einmal geeignet gewesen ist, die normale Nutzungslast (ganz abgesehen von dem noch weiter gehenden Sicherheitsfaktor, zu vgl. das erwähnte Gutachten vom 11. Januar 1956) auszuhalten. Dabei ist insbesondere, was den Konstruktionsfehler anbelangt, unerheblich, ob den Kläger ein Verschulden trifft, so daß dahingestellt bleiben kann, ob er für ein etwaiges Verschulden des Bauunternehmers Kirch einstehen müßte.

Zutreffend hat das Berufungsgericht auch auf §§ 535, 536 BGB verwiesen und daraus den Schluß gezogen, daß es - mangels abweichender Vereinbarung, die hier nicht behauptet ist, - Sache des Vermieters ist, den vermieteten Lagerraum in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und in diesem Zustand während der Mietzeit zu unterhalten. Daß den Vermieter damit eine Fürsorgetätigkeit für die Erhaltung der Mietsache trifft, hat der erkennende Senat in seiner Entscheidung vom 26. Februar 1957 - VIII ZR 41/56 - (LM BGB § 536 Nr. 4) näher ausgeführt. Es war deshalb auch nach dem Abgleiten des Pfeilers im Jahre 1949 grundsätzlich Sache des Vermieters und nicht des Mieters, die Ausbesserung vorzunehmen und die Mietsache auf ihre weitere Eignung zur Vermietung als Mehllager zu untersuchen. Nachdem die Baufirma Ki. die Stütze an der Südseite wieder ins Lot gebracht und befestigt hatte, konnte sich die Beklagte ohne Verschulden darauf verlassen, daß alles wieder in Ordnung war; denn bei der genannten Firma handelt es sich um eine Fachfirma. Für ihr etwaiges Verschulden haftet jedenfalls nicht die Beklagte.

4) Die von der Revision vertretene Auffassung, es sei Aufgabe des Mieters eines Lagerraumes, von sich aus festzustellen, welche Lasten der Raum zu tragen geeignet ist, ihn daraufhin untersuchen zu lassen und danach seine Belastung einzurichten, käme praktisch, wie schon das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, auf eine Umkehrung der vom Gesetz aufgestellten und sich aus der Natur des Mietvertrages ergebende Verteilung der Pflichten des Vermieters und des Mieters hinaus. Mit Recht ist vielmehr das Berufungsgericht der Auffassung, es könne hier nur dann von einem Verschulden der Beklagten gesprochen werden, wenn sie Anlaß zu der Annahme gehabt hätte, das Bauwerk könne die übliche, normale und damit vertragsmäßige Belastung nicht aushalten. Es stellt aber ausdrücklich fest, daß nicht nur dafür kein hinreichender Anhalt besteht, sondern daß im Gegenteil die Eisenkonstruktion nach dem rein äußerlichen Eindruck, auf den sich die Beklagte verlassen konnte, weil ihr eine besondere Untersuchungspflicht nicht oblag, auf eine noch weit höhere Belastungsfähigkeit hinwies, als die Belastung in der Zeit vor dem Zusammensturz ausmachte (BU 13, 17). An dieser Beurteilung ändert nichts, daß es sich bei der Beklagten um eine große Firma gehandelt hat.

5) Bei dieser Sachlage kommt es auch nicht darauf an, daß ein Anschlag fehlte, der die Belastungsfähigkeit auswies, wie er von der Großhandels- und Lagereiberufsgenossenschaft in ihren Unfallverhütungsvorschriften vorgesehen ist. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob es sich hier um ein eigentliches Lagerhaus im Sinne dieser Vorschriften gehandelt hat. Durch diese Vorschriften wird an dem Grundsatz, daß der Vermieter für die Eignung der Mieträume einzustehen und zu sorgen hat, nichts geändert. Von einem Verschulden der Beklagten im Verhältnis zum Kläger könnte nur dann gesprochen werden, wenn sie das Lager übermäßig belastet hätte. Das ist aber entgegen den Ausführungen der Revision vom Berufungsgericht gerade nicht angenommen worden. Es ist deshalb unerheblich, ob bei einer Er-

kündigung der Beklagten bei der Baupolizei, wie das Berufungsgericht meint, deren Auskunft nur dahin hätte lauten können, die Nutzlast sei mit 650 kg je Quadratmeter im Jahre 1925 angegeben und ob sich die Beklagte darauf hätte verlassen können.

III. Nach allem hat das Berufungsgericht zutreffend verneint, daß die Beklagte bei der Benutzung des Lagerraumes rechtswidrig oder fahrlässig gehandelt hat. Damit scheidet jede Verantwortlichkeit der Beklagten für den entstandenen Schaden aus, sei es aus Vertrag, sei es aus unerlaubter Handlung.

Die Revision muß hiernach mit Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Gelhaar

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner