

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 103/74

URTEIL

Verkündet am
7. Oktober 1975
B e c k e r ,
Justizangestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Firma Möbel-O [REDACTED], Inhaber Kaufmann Kurt O. [REDACTED],
B [REDACTED], K [REDACTED] D [REDACTED]

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. die Witwe Charlotte H [REDACTED] geb. Z [REDACTED]
 2. die Witwe Gerda H [REDACTED] geb. S [REDACTED],
 3. Hildegard P [REDACTED] geb. H [REDACTED],
 4. Jürgen W [REDACTED],
 5. Emma W [REDACTED] geb. H [REDACTED]
- alle vertreten durch den Hausverwalter,
Rechtsanwalt Ernst K [REDACTED], B [REDACTED], L [REDACTED]-M [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 7. Oktober 1975
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Weber und die
Richter Dunz, Dr. Steffen, Dr. Kullmann und Dr. Ankermann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil
des 9. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin
vom 1. März 1974 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Teil-
urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Berlin
vom 14. Juni 1973 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittel fallen den Be-
klagten zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten sind Eigentümer eines im Jahre 1905
errichteten fünfgeschossigen Gebäudes in B[REDACTED]. Im
letzten Kriege wurde dessen Dachkonstruktion bis auf
die sie einfassenden Brandmauern zerstört. Später wurde
auf dem Gebäude ein Flachdach errichtet. Die Grenz-
mauern der alten Dachkonstruktion blieben jedoch un-
verändert stehen, so auch die Grenzmauer zu dem Nach-
bargrundstück in einer Höhe von 2,70 m über dem Flach-
dach und in einer Stärke von einem Stein (25 cm). Sie

- 3 -

stand völlig frei und war nur teilweise durch eine Schornsteingruppe abgesteift. In der Nacht zum 13. November 1972 stürzte die Mauer bei einem Sturm mit Windstärken von 12-13 Beaufort ab. Die Trümmer fielen aus etwa 20 m Höhe auf ein von der Klägerin gemietetes Lagerhaus, das auf dem Nachbargrundstück stand. Dessen Dach wurde durchschlagen, **und die von der Klägerin dort eingelagerten Möbel wurden beschädigt.** Den Schaden an den Möbeln in Höhe von 44.864,35 DM sowie 15.000 DM weiteren Sachschaden verlangt die Klägerin von den Beklagten ersetzt.

Die Beklagten haben sich darauf berufen, sie hätten **ebensowenig** wie der im Jahre 1970 von ihnen eingesetzte Grundstücksverwalter die Gefahr eines Absturzes der Mauer erkennen können. Auch die Baubehörden hätten die Mauer nie beanstandet.

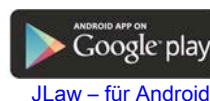
Das Landgericht hat in einem Teilurteil die Beklagten zur Zahlung von 44.864,35 DM (Sachschaden an den Möbeln der Klägerin) verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Kammergericht die Klage in dieser Höhe abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht führt im wesentlichen aus: Die Mauer, die auch einem starken Sturm wie dem in der Nacht zum 13. November 1972 hätte stand halten müssen, sei auch im besten Erhaltungszustand nicht stabil genug



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

gewesen. Darüber hinaus sei sie allen Witterungseinflüssen ausgesetzt gewesen. Deshalb hätten die Beklagten, um eine Gefährdung Dritter auszuschließen, sie abtragen oder ausreichend absteifen müssen, und zwar unabhängig davon, ob sich an ihr sichtbare Schäden gezeigt hätten. Auf das Verhalten der Baubehörden hätten sie sich nicht verlassen dürfen. Ungeachtet dessen hätten sie die im Verkehr erforderliche Sorgfalt zum Zwecke der Abwendung der Gefahr beobachtet. In diesem Zusammenhang sei **es von Bedeutung**, daß bei der Abnahme des neuen Flachdaches im Jahre 1955 und bei einer behördlichen Besichtigung des Daches im Jahre 1966 die Mauer nicht beanstandet worden sei. Das zeige, daß die Möglichkeit einer Gefährdung für die Beteiligten eines normalen Geschäftsverkehrs, und das seien die Beklagten, nicht erkennbar gewesen sei. Es könne ihnen nicht als ein Verschulden angelastet werden, daß sie, ohne daß äußere Schäden auf einen Verfall hingedeutet hätten, nicht noch eine fachkundige Untersuchung der Mauer hätten durchführen lassen. Deren regelmäßige Untersuchung durch einen Fachmann sei zwar trotzdem erforderlich gewesen. Die Beklagten hätten aber das Ihrige dadurch getan, daß sie 1970 einen Rechtsanwalt mit der Hausverwaltung, die die ordnungsmäßige Unterhaltung des Gebäudes eingeschlossen habe, beauftragt hätten.

II. Das hält, wie die Revision mit Recht rügt, einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Die Beklagten sind, da sie unbestritten Besitzer des Hausgrundstücks waren, auf dem sich die Mauer teilweise abgelöst und die eingelagerten Möbel der Klägerin beschädigt hat, nach § 836 Abs. 1 Satz 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet. Nach ihrem eigenen Vorbringen haben sie nicht die zum Zwecke der Abwehr der Gefahr im Verkehr erforderlichen Sorgfalt beobachtet (§ 836 Abs. 1 Satz 2 BGB).

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die herabgestürzte, vorher auf dem Flachdach stehende Mauer Teil eines Gebäudes war, das sich abgelöst und Sachen der Klägerin beschädigt hat. Unbedenklich ist auch seine unter Bezugnahme auf das von den Beklagten vorgetragene Sachverständigengutachten getroffene Feststellung, die Ablösung sei die Folge mangelhafter Unterhaltung der Mauer gewesen. Diese war als unabgesteifter Rest der alten Giebelmauer der Dachkonstruktion statisch unstabil, und zwar unabhängig von einer möglichen weiteren Schädigung der Konstruktion durch Erschütterungen im letzten Kriege, vor allem auch durch die seit 1944/45 bestehenden Alters- und Witterungseinflüsse. Das Abstürzen der Mauer war die Folge ihrer mangelnden Absteifung. Der Tatsache, daß die, wie bekannt, besonders starken Sturmböen des 13. November 1972 die Mauer angegriffen haben, hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang ebenfalls zu Recht keine entscheidende Bedeutung zugemessen. In zulässiger tatrichterlicher Würdigung hat es festgestellt, in Berlin komme es zuweilen, wenn auch selten, zu Stürmen mit ähnlicher und annähernd gleicher Windstärke. Der daraus gezogene Schluß, ein Hausbesitzer müsse auch solche ungewöhnlichen,

aber möglichen Sturmstärken in seine Betrachtung einbeziehen und entsprechende Vorsorge für die Festigkeit der Gebäudeteile treffen, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden (vgl. dazu Senatsurteile vom 13. Juli 1956 - VI ZR 32/55 - VersR 56, 629 = NJW 56, 1598 [insoweit in BGHZ 21, 285 nicht abgedruckt]; v. 8. März 1960 - VI ZR 59/59 - VersR 1960, 426, 428 und BGHZ 58, 149, 153; ferner OLG Zweibrücken OLGZ 69, 341, 343). Was ~~hiergegen~~ die Beklagten in ihrer Revisionserwiderung vorbringen, greift nicht durch.

2. Nicht zu folgen vermag der Senat aber der Ansicht des Berufungsgerichts, die Beklagten hätten den ihnen obliegenden Beweis dafür erbracht, daß sie zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet haben (§ 836 Abs. 1 Satz 2 BGB). Wie der Senat bereits wiederholt ausgesprochen hat, liegt die Bedeutung der Vorschrift des § 836 BGB auch vor allem darin, daß sie von einer Rechtspflicht zur Unterhaltung des Bauwerkes und damit auch von einer solchen zur sorgfältigen und fortgesetzten Überwachung seines Zustandes ausgeht. An die Befolgung dieser Aufsichtspflicht und an die Substantiierungs- und Beweispflicht des Haftpflichtigen müssen hohe Anforderungen gestellt werden (vgl. BGH Urt. v. 16. Juni 1952 - III ZR 142/50 - LM Nr. 4 zu § 836 BGB - VersR 52, 291; Senatsurteil vom 11. Mai 1965 - VI ZR 8/64 - VersR 65, 801 und vom 18. Juni 1968 - VI ZR 153/67 - LM Nr. 12 a zu § 836 BGB - VersR 68, S. 972). Die Feststellungen des Berufungsgerichts rechtfertigen nicht die Annahme, die Beklagten seien ihrer hiernach zu bemessenden Verkehrssicherungspflicht nicht nachgekommen.

a) Auch das Berufungsgericht nimmt an, die (objektive) Unterhaltungspflicht der Eigenbesitzer entfalle nicht schon ohne weiteres deswegen, weil die Bauaufsichtsbehörden das Abtragen oder das Absteifen des Mauerwerkes nicht gefordert hätten. Dem ist zuzustimmen. Hingegen vermag der Senat nicht die Ansicht zu teilen, es würde eine Überspannung der den Beklagten obliegenden Sorgfaltspflichten bedeuten, von ihnen eine Untersuchung der Mauer durch Fachleute zu fordern, nachdem das (Flach-) Dach im Jahre 1955 von der Bauaufsichtsbehörde abgenommen worden war und 1966 eine erneute Ortsbesichtigung durch die Bauaufsichtsbehörde stattgefunden hatte, ohne daß Beanstandungen erhoben worden waren. Durch die Kontrolle der Baubehörde wird die eigene Verantwortlichkeit des Besitzers für den baulichen Zustand nicht berührt, soweit es um die Überwachung des Unterhaltungszustandes des Gebäudes und seiner Teile geht (vgl. Senatsurteil vom 28. September 1955 - VI ZR 261/54 - VersR 55, 692, 693 und vom 10. Januar 1956 - VI ZR 216/54 - VersR 56, 175). Das muß jedenfalls dann gelten, wenn sich eine Überprüfung durch die Bauaufsichtsbehörde nicht gerade auf den Gebäudeteil bezogen hat, der sich später abgelöst hat. So liegt es hier. Die Abnahme im Jahre 1955 war veranlaßt durch die Neukonstruktion des Flachdaches; dessen Herstellung war mithin Gegenstand der Kontrolle. Das gleiche gilt für die Besichtigung im Jahre 1966, die sich lediglich auf die Dichtigkeit des Daches bezog. Der Schluß des Berufungsgerichts, dabei "müsse" die Mauer wegen ihres Charakters als Teil des Daches von den Bediensteten der Baubehörde ebenfalls in die Betrachtung einbezogen, in Augenschein genommen und ihre

Standfestigkeit beurteilt worden sein, findet in dem, was die Beklagten als Inhalt der Bauakten vorgetragen haben, keine Stütze, wie die Revision mit Recht rügt. Aus dem Vortrag der Beklagten ergibt sich auch sonst kein Anhaltspunkt dafür, daß die Mauer Gegenstand von Erörterungen gewesen ist. Es handelte sich schließlich auch nicht um die Abnahme der Mauer als eines neuerrichteten Bauteiles, so daß die eigene Untersuchung und Überprüfung der Mauer durch die Beklagten nicht ersetzt wurde.

Um eine ordnungsgemäße Unterhaltung der Mauer **sicherzustellen**, wäre es erforderlich gewesen, sie laufend durch eine zuverlässige, fachkundige Person überprüfen zu lassen. Das haben die Beklagten von vornherein unterlassen, obwohl, wie das Berufungsgericht richtig annimmt, auch für bautechnische Laien der Gedanke nicht fernliegen konnte, daß die seit über 25 Jahren ungeschützt auf einem Dach 2,70 m hoch stehende Mauer nicht ausreichend stabil sein könne.

b) Das Berufungsgericht erwägt nun allerdings selbst, daß die Beklagten nach der Besichtigung im Jahre 1966 bei Befolgung der von ihnen zu fordernden regelmäßigen Überprüfung der Mauer diese bis zum Schadenseintritt längst erneut durch einen Fachmann hätten untersuchen lassen müssen, der dann ihre mangelnde Standfestigkeit erkannt hätte. Es meint indessen, die Beklagten hätten ihrer im Verkehr erforderlichen Sorgfalt auch insoweit genügt, indem sie ab 1. Januar einen Rechtsanwalt mit der Hausverwaltung beauftragt hätten, die auch die ordnungsgemäße

Unterhaltung des Gebäudes eingeschlossen habe. Von der Eignung und Zuverlässigkeit des Verwalters sei auszugehen.

Auch das hält im Ergebnis den Revisionsrügen nicht stand. Allerdings ist dem angefochtenen Urteil nicht, wie die Revision meint, zu entnehmen, daß es in Verkenntung der Regelung des § 838 BGB angenommen hat, die Haftung des Eigenbesitzes entfalle schon dann, wenn ein anderer für ihn die Unterhaltung des Gebäudes übernommen habe. Vielmehr hat das Berufungsgericht offensichtlich nur geprüft, ob die Beklagten der ihnen obliegenden Sorgfaltspflicht durch Übertragung der Unterhaltung des Gebäudes auf eine Hilfsperson genügt haben. Grundsätzlich brauchen nichtfachkundige Hausbesitzer, und das sind die Beklagten, bei der Überwachung des baulichen Zustandes nicht selbst tätig zu werden. Im allgemeinen haben sie das Ihre getan, wenn sie damit einen zuverlässigen und in Bausachen erfahrenen Verwalter betraut haben und ihn allgemein beaufsichtigen (RG JW 32, 1210, 1211). Da es aber um bautechnische Fragen geht, die meist nur ein Fachmann sicher beurteilen kann, muß sichergestellt sein, daß eben ein solcher Fachmann die laufenden und regelmäßigen Kontrollen des Gebäudes vornimmt. Die Übertragung der Hausverwaltung auf einen Rechtsanwalt genügt für sich allein deshalb ebenso wenig wie die auf eine Grundstücksverwaltungsgesellschaft (vgl. das oben erwähnte Senatsurteil vom 28. September 1955 ; ebenso Wussow, Unfallhaftpflichtrecht, 12. Aufl. Rdnr. 440, 441; Palandt/Thomas,

34. Aufl., § 836 BGB Anm. 8, jeweils m.w.Nachw.).
Zunächst muß der Verwalter sorgfältig ausgewählt
sein. Davon ist hier auszugehen. Das Berufungsge-
richt stellt fest, der Rechtsanwalt sei für die ihm
übertragenen Aufgaben geeignet und persönlich zu-
verlässig gewesen. Haben jedoch die Besitzer des
Gebäudes wie hier über einen längeren Zeitraum hin
Gebäudeteile nicht auf ihren Unterhaltungszustand
überprüfen lassen, so können sie sich ihrer Haftung
im Falle der Ablösung solcher Teile nicht allein da-
durch entziehen, daß sie einen geeigneten und zu-
verlässigen Verwalter einsetzen. Die Verletzung der
Unterhaltungspflicht durch sie selbst wirkt fort,
solange sie nicht die von ihnen gesetzte Ursache
für das Ablösen durch zumutbare Maßnahmen beseitigt ha-
ben. Dazu gehört die Unterrichtung des Verwalters da-
von, daß erforderliche Kontrollen schon seit langem
unterblieben sind, und die Anweisung an ihn, nunmehr
alsbald den Bauzustand durch geeignete Fachkräfte über-
prüfen zu lassen. Andernfalls besteht die Gefahr, daß
der Verwalter nicht rechtzeitig genug etwas unternimmt.
Die Beklagten haben dazu nichts vorgetragen. Sie haben
sich vielmehr seit der Neueindeckung des Daches darauf
verlassen, die stehengebliebene Giebelmauer, von der
Baubehörde nicht beanstandet, werde keine Gefahr dar-
stellen, solange sich äußerlich keine Schadensstellen
zeigten.

III. Da somit die Beklagten den an die Erfüllung der Unterhaltspflicht zur Abwehr der von Gebäudeteilen ausgehenden Gefahr zu stellenden Anforderungen nicht nachgekommen sind, sind sie der Klägerin zum Schadensersatz verpflichtet. Daran vermag auch das, was die Beklagten in ihrer Revisionserwiderung vorge-
tragen haben, nichts zu ändern. Das führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und Wiederherstellung des Teilurteils des Landgerichts, das der Klage stattgegeben hat, soweit die Höhe der Ersatzforderung der Klägerin unstreitig war.

Dr. Weber

Dunz

Dr. Steffen

Dr. Kullmann

Dr. Ankermann