

VI. ZR 173/55

Verkündet
am 27. November 1956
[REDACTED], Justizange-
stellter als Urkunds-
beamter der Geschäfts-
stelle

2353 048

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

In dem Rechtsstreit

des F [REDACTED] vertreten durch die Oberfinanzdi-
rektion M [REDACTED] - Zweigstelle M [REDACTED] - I [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklag-
ten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Bäckermeister Alois Ma [REDACTED] in M [REDACTED], L [REDACTED] str. [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. von [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 16. November 1956 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Engels,
Dr. Meyer, Hanebeck und Dr. Bode

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Ur-
teil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in München vom 3. März 1955 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden dem Beklag-
ten auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

In der Nacht zum 13. Januar 1948 stürzte - nachdem Kamine, Zwischenwände und Teile der Fassade bereits im Jahre 1946 umgelegt worden waren - die allein noch stehen gebliebene, 4 Stockwerke hohe Rückwand des durch Kriegseinwirkung nahezu vernichteten Hausgrundstücks L. str. in München ein und begrub die auf dem Nachbargrundstück L. str. wieder aufgebaute Bäckerei des Klägers unter den Trümmern. Mit seiner am 4. Juli 1951 eingereichten, am 13. September 1951 zugestellten Klage nimmt dieser den Freistaat Bayern auf Ersatz des ihm durch die Zerstörung seiner Bäckerei entstandenen Schadens in Anspruch.

Zur Zeit des Mauereinsturzes stand als Eigentümer des aus jüdischem Besitz stammenden Grundstücks Leopoldstr. 70 das Großdeutsche Reich - Reichsfinanzverwaltung - eingetragen. Nachdem bereits mit Urkunde der Militärregierung vom 25. April 1946 der Oberfinanzpräsident in München zum Treuhänder für das Grundstück bestellt worden war, wurde am 5. August 1947 durch die Außenstelle München-Stadt des Bayerischen Landesamts für Vermögensverwaltung und Wiedergutmachung der Oberfinanzpräsident Alexander P. zum Verwalter ("custodian") des Anwesens ernannt. Im Jahre 1949 wurde das Grundstück im Zuge der Rückerstattung vom Freistaat Bayern auf die frühere Eigentümerin zurückübertragen.

Das Landgericht wies die Klage wegen Verjährung ab. Das Oberlandesgericht hat den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Revision des Beklagten erstrebt die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

- 3 -

Entscheidungsgründe:

(1) Zutreffend geht das Berufungsgericht von dem – auch von der Revision nicht in Frage gezogenen – Rechtsatz aus, daß der Fremdbesitzer und Verwalter einer Hausruine verpflichtet ist, einen für die Nachbargrundstücke gefährlichen Bauzustand zu beseitigen, und für die Folgen einer Verletzung dieser Pflicht gemäß § 823 Abs 1 BGB haftet. Zwar besteht keine allgemeine Rechtspflicht, fremdes Eigentum gegen Gefahren zu schützen; jeder ist jedoch dafür verantwortlich, daß die seiner Verfügung unterliegenden Sachen nicht infolge ordnungswidrigen Zustands die auf einem Nachbargrundstück errichteten Gebäude gefährden.

Besitz und Verwaltung des Anwesens Leopoldstr. 70 sind nie auf den zum "custodian" ernannten Oberfinanzpräsidenten Alexander P. [REDACTED] persönlich übertragen worden, sondern stets beim Beklagten, vertreten durch das Oberfinanzpräsidium, verblieben. Da zur Begründung der Sicherungspflicht die tatsächliche Sachherrschaft ausreicht, ist somit die Passivlegitimation des Beklagten gegeben, die in der Revisionsverhandlung denn auch nicht mehr streitig war.

(2) Seiner Beurteilung der Schuldfrage legt das Berufungsgericht die Erfahrungstatsache zugrunde, daß Ruinen namentlich dann der Einsturzgefahr besonders ausgesetzt sind, wenn es sich um hohe Mauern handelt, die nur noch mit geringen Resten des Gebäudes fest verbunden sind. Es stellt fest, daß auf dem Grundstück I. [REDACTED] str. [REDACTED] zur Beseitigung einer Gemeingefahr bereits im Februar und Juli 1946 durch die – nur auf Anforderung tätig



JLaw – Gesetze und Urteile

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

werdende - städtische Bauwacht auf Hilferufe der städtischen Verkehrsbetriebe und des Polizeiréviérs, sowie auf Anordnung der Militärregierung Kamine und Wände umgelegt worden sind und der Allgemeinzustand der Restruine nach Ablauf weiterer 18 Monate bedenklich gewesen sein muß. Andererseits hat der Beklagte die ihm vom Gericht wiederholt aufgegebenen Vorlegung der einschlägigen Akten des Landesamts für Vermögensverwaltung und Wiedergutmachung sowie der Oberfinanzdirektion verweigert und schließlich zugeben müssen, daß das nach seiner Behauptung wiederholt zur Besichtigung der verwalteten Grundstücke angewiesene, dem Oberfinanzpräsidium angeschlossene Finanzbauamt sich vor dem Schadensfall überhaupt nicht mit dem Grundstück befaßt hat. Wenn der Tatrichter bei dieser Sachlage den Nachweis für erbracht hält, daß der Beklagte jedenfalls seit August 1945 nicht einmal eine Ortsbesichtigung mehr hat vornehmen lassen, so kann darin eine Verkennung der Beweislast schon deshalb nicht erblickt werden, weil die Anwendung der Normen über die Beweislast Ungewißheit in tatsächlicher Hinsicht voraussetzt, während der Richter sich hier seine Überzeugung gebildet hat. Daß das Berufungsgericht in diesem für erwiesen erachteten Tatbestand eine schuldhaft vernachlässigung der dem Beklagten als Verwalter der Ruine obliegenden Verpflichtung zur Überwachung und zur Beseitigung von einsturzgefährdeten, die Nachbargrundstücke bedrohenden Mauern sieht, läßt ebenfalls keinen Rechtsirrtum erkennen. Ob die Verantwortung für solche Fahrlässigkeit einen verfassungsmäßig berufenen Vertreter (§§ 31, 89 BGB) oder einen Angestellten im Sinne von § 831 BGB trifft, konnte das Berufungsgericht unerörtert lassen, weil ein Entlastungsbeweis nicht angetreten ist.

Die dem Berufungsgericht durch typischen Geschehensablauf nahegelegte tatrichterliche Überzeugung, daß der Schaden des Klägers durch die Unterlassung ausreichender Überwachung der vier Stockwerke hohen, Wind und Wetter ausgesetzten Ruinenmauer verursacht worden ist, wird - ohne daß es noch auf weiteres ankäme - durch § 287 ZPO gerechtfertigt.

(3) Die vom Beklagten geltendgemachte Einrede der Verjährung erachtet das Berufungsgericht mit Recht für unbegründet.

Der Tatrichter hat aus der Beweisaufnahme die Überzeugung geschöpft, daß der Kläger bis zum Frühjahr 1949 noch nicht einmal hat feststellen können, wer eigentlich das Grundstück L. str. zur Zeit des Mauersturzes verantwortlich verwaltet hat. Die Revision meint demgegenüber, der Kläger habe das Grundbuch einsehen und dann bei der Oberfinanzdirektion anfragen müssen. Die Erkenntnis, daß im Grundbuch das Großdeutsche Reich - Reichsfinanzverwaltung - als Eigentümer eingetragen stand, hätte den Kläger indessen nicht weitergeführt. Denn zutreffend weist das Berufungsgericht darauf hin, daß die Schwierigkeit damals eben in der Feststellung bestand, wer denn nun an die Stelle des handlungsunfähigen Deutschen Reiches getreten sei. Darüber hätte dem Kläger insbesondere auch eine Anfrage bei der den Beklagten vertretenden Oberfinanzdirektion München keinerlei Klarheit verschaffen können; denn der Beklagte hat noch im gegenwärtigen Rechtsstreit den Standpunkt vertreten, daß entweder die Bundesrepublik Deutschland, oder die ursprüngliche Grundstückseigentümerin, oder auch der Oberfinanzpräsident Alexander P. persönlich, jedenfalls aber nicht der Freistaat Bayern für die Verwaltung verantwortlich sei, der seine Passivlegitimation erst in der mündlichen Revisionsverhandlung nicht mehr bestritten hat. In der Tat waren

66
die Rechtsverhältnisse an dem Grundstück L. [REDACTED] str. [REDACTED], wie das Berufungsgericht zutreffend darlegt, bis weit in das Jahr 1949 hinein für alle Beteiligten ungeklärt, - zumal schon damals mit einer rückwirkenden Neuregelung im Zuge der Wiedergutmachung zu rechnen war.

War es demgemäß im Jahre 1948 noch völlig ungeklärt, wer der Verwalter und daher rechtlich verantwortlich war, so handelte es sich um eine tatsächliche, durch die außergewöhnlichen Verhältnisse begründete Ungewißheit hinsichtlich der Personen des Schädigers und nicht um die - vorliegend garnicht auftauchende - Rechtsfrage, ob ein dem Geschädigten als verantwortlich bekannter Beamter persönlich, oder statt seiner die öffentlich-rechtliche Körperschaft auf Ersatz haften. Bei so ungewöhnlicher, verwickelter und - wie für alle Beteiligten - so insbesondere für den Kläger undurchsichtiger Sach- und Rechtslage konnte es diesem nicht zugemutet werden, nur um der Verjährungseinrede von irgendeiner Seite vorzubeugen, alsbald alle irgendwie mit dem Schadensfalle in Berührung stehenden Körperschaften und Personen zu verklagen mit der sicheren Aussicht, nur gegen einen Beklagten obsiegen zu können, gegen alle anderen aber kostenpflichtig unterliegen zu müssen; der Lauf der Verjährungsfrist begann gemäß § 852 BGB vielmehr erst mit dem Zeitpunkt, wo begründete Zweifel über die Person des Ersatzpflichtigen nicht mehr bestanden (RG JW 1935, 3154 Nr 4). Das aber war nach der rechtlich nicht zu beanstandenden Auffassung des Berufungsgerichts nicht vor dem Frühjahr 1949 der Fall, als der Kläger sich den ihm zunächst fehlenden Einblick

in die tatsächlichen und rechtlichen Beziehungen der als verantwortlich in Betracht kommenden Stellen zu dem Grundstück L [REDACTED] str. [REDACTED] verschaffen konnte. Die damit in Lauf gesetzte dreijährige Frist hat der Kläger gewahrt. -

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen nicht zu Ungunsten des Beklagten durch Rechtsirrtum beeinflusst ist, war die Revision unter Kostenfolge aus § 97 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Kleinewefers Dr. Engels

Bundesrichter Dr.
KE Meyer ist er-
krankt und verhin-
dert zu unterschrei-
ben.

Dr. Kleinewefers

Hanebeck

Dr. Bode