

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 836, 838

1. Den Verwalter von Wohnungseigentum, der gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG für die ordnungsgemäße Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen hat, trifft aufgrund § 838 BGB die Einstandspflicht für den durch die Ablösung von Teilen des verwalteten Gebäudes verursachten Schaden nach Maßgabe des § 836 BGB.
2. a) Der für die Sicherheit eines Gebäudes Verantwortliche hat alle zumutbaren Maßnahmen zu treffen, die aus technischer Sicht geboten und geeignet sind, die Gefahr einer Ablösung von Dachteilen, sei es auch nur bei starkem Sturm, nach Möglichkeit rechtzeitig zu erkennen und ihr zu begegnen; dies gilt umso mehr, je älter das Gebäude und seine Dachkonstruktion ist.

b) Zu den Anforderungen an den nach § 836 Abs. 1 Satz 2 BGB vom Gebäudesicherungspflichtigen zu führenden Entlastungsbe-
weis bei witterungsbedingter Ablösung von Teilen des Flach-
dachs eines achtgeschossigen Gebäudes.

BGH, Urteil vom 23. März 1993 - VI ZR 176/92 - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VI ZR 176/92

Verkündet am:
23. März 1993
Metzger
Justizassistentin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Rechtsanwälte Dr. Franz K. [REDACTED] und Heribert L. [REDACTED],
H. [REDACTED] M. [REDACTED] 12, K. [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

Walter E. [REDACTED], V. [REDACTED]straße 4, K. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und F. [REDACTED] -

- 2 -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. März 1993 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Steffen und die Richter Dr. Kullmann, Dr. Lepa, Dr. Müller und Dr. Dressler

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 11. Juni 1992 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Kläger betreibt eine Gärtnerei. Das Nachbargrundstück, das einer Wohnungseigentümergeinschaft gehört und auf dem ein achtgeschossiges Mehrfamilienhaus steht, wird von den Beklagten verwaltet.

Der Kläger nimmt die Beklagten auf Schadensersatz in Anspruch, weil sich bei einem Sturm am 25. Januar 1990 Teile der Dachpappe von dem Flachdach des Mehrfamilienhauses gelöst hätten und auf sein Anwesen gestürzt seien, wodurch sein Gewächshaus zerstört und Warenbestände sowie Einrichtungsgegenstände erheblich beschädigt worden seien. Er hat seinen Schaden auf 77.244,08 DM beziffert, für den die Beklagten einzustehen hätten, da die Ablösung der Dachteile auf eine mangelhafte Unterhaltung der Dachkonstruktion zurückzuführen sei.

Die Beklagten haben mit Nichtwissen bestritten, daß die Dachpappe, die das Gewächshaus des Klägers getroffen habe, von dem von ihnen verwalteten Gebäude stamme. Im übrigen habe es sich seinerzeit um einen Sturm von ganz außergewöhnlicher Stärke gehandelt. Daß sich bei dieser Gelegenheit Dachteile gelöst hätten, beruhe nicht auf der Verletzung einer Sorgfaltspflicht. Von einer mangelhaften Unterhaltung des Daches könne schon deshalb nicht die Rede sein, weil im Jahre 1987 eine aufwendige Dachsanierung stattgefunden habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht den Klagean-

spruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Mit ihrer Revision begehren die Beklagten die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält dem Grunde nach die Voraussetzungen eines auf § 836 Abs. 1 BGB gestützten Schadensersatzanspruchs des Klägers für gegeben, der sich nach § 838 BGB gegen die Beklagten als Verwalter des Wohnungseigentums richte.

Die Beklagten hätten nicht hinreichend substantiiert und im Hinblick auf § 138 Abs. 4 ZPO unzulässig mit Nichtwissen bestritten, daß das Anwesen des Klägers durch Dachteile beschädigt worden sei, die sich von dem von ihnen verwalteten Gebäude gelöst hätten.

Die Ablösung beruhe auf mangelhafter Unterhaltung der Dachkonstruktion; dafür spreche bereits der Beweis des ersten Anscheins. Etwas anderes könne nur bei außergewöhnlichen Witterungseinflüssen gelten, mit denen erfahrungsgemäß nicht zu rechnen sei; davon könne jedoch selbst bei einem Sturm mit Windstärken von 12-13 Beaufort nicht gesprochen werden, die hier nicht überschritten seien.

Den Entlastungsbeweis nach § 836 Abs. 1 Satz 2 BGB hätten die Beklagten nicht geführt. Sie hätten die Verletzung ihrer Unterhaltungspflicht nicht plausibel in Abrede ge-

stellt, da sie eingeräumt hätten, keinerlei Überprüfungen vorgenommen zu haben, die die Festigkeit der Verbindung der durch den Sturm abgelösten Dachhaut mit der Unterkonstruktion zum Gegenstand gehabt hätten. Jedenfalls im Zuge der 1987 durchgeführten Dachsanierung habe eine Untersuchung in der Weise erfolgen können und müssen, daß die Dachhaut stichprobenartig stellenweise ganz entfernt und die Verbindung zur Unterkonstruktion in Augenschein genommen worden wäre. Ein solches Vorgehen sei vor allem deswegen erforderlich gewesen, weil das Gebäude bereits mehr als 20 Jahre alt gewesen sei. Die von den Beklagten behaupteten Dachbegehungen durch Personen, von deren mangelnder Sachkunde auszugehen sei, seien nicht geeignet gewesen, einen Schadensfall, wie er hier eingetreten sei, zu verhindern.

II.

Das Berufungsurteil hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht in allem stand. Die Überlegungen, mit denen das Berufungsgericht die Voraussetzungen eines vom Kläger geltend gemachten Schadensersatzanspruchs für erfüllt erachtet, sind von Verfahrensfehlern beeinflusst.

1. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß sich ein auf § 836 Abs. 1 BGB beruhender Ersatzanspruch des Klägers nach § 838 BGB gegen die Beklagten als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft richten kann. Nach dieser Vorschrift trifft die Einstandspflicht für den durch die Ablösung von Gebäudeteilen verursachten Schaden nach Maßgabe des § 836 BGB auch denjenigen, der die Unterhaltung für den Besitzer des Gebäudes übernommen hat. Diese Aufgabe

wächst dem Verwalter von Wohnungseigentum nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum zu, erstreckt sich hier also auch auf die Sorge für die Instandhaltung des Hausdachs. Das wird von der Revision auch nicht angegriffen.

2. Rechtlich nicht zu beanstanden ist die Feststellung im Berufungsurteil, daß die Ablösung der Dachteile die Folge objektiv mangelhafter Unterhaltung der Dachkonstruktion des Mehrfamilienhauses der Wohnungseigentümergeinschaft war. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß dem insoweit beweispflichtigen Kläger der Beweis des ersten Anscheins zugute kommt.

Da ein Gebäude mit seinen sämtlichen Einrichtungen der Witterung standhalten muß, beweist nach der Lebenserfahrung die Loslösung von Gebäudeteilen infolge von Witterungseinwirkung grundsätzlich, daß die Anlage entweder fehlerhaft errichtet oder mangelhaft unterhalten war. Das gilt nur dann nicht, wenn ein außergewöhnliches Naturereignis vorliegt, dem auch ein fehlerfrei errichtetes oder mit der erforderlichen Sorgfalt unterhaltenes Werk nicht standzuhalten vermag (vgl. BGHZ 58, 149, 153 f. m.w.N.). Weil ein Hausbesitzer oder ein ihm nach § 838 BGB gleichstehender Verwalter auch ungewöhnliche, aber mögliche Sturmstärken in seine Betrachtung einbeziehen und entsprechende Vorsorge für die Festigkeit der Gebäudeteile treffen muß (vgl. Senatsurteil vom 7. Oktober 1975 - VI ZR 103/74 - VersR 1976, 66), kann dieser Anscheinsbeweis in der Regel nicht dadurch erschüttert werden, daß das Schadensereignis durch eine be-

sonders starke Sturmböe verursacht worden sei. Dies gilt mangels Feststellungen, die eine andere Beurteilung rechtfertigen können, auch im vorliegenden Falle, in dem es sich unstreitig um einen Orkan handelte. Hiergegen wendet sich die Revision auch nicht.

3. Zu Recht beanstandet die Revision jedoch die Feststellung des Berufungsgerichts als verfahrensfehlerhaft, die am Eigentum des Klägers entstandenen Schäden seien durch die Ablösung der Dachteile des von den Beklagten verwalteten Gebäudes verursacht worden. Die Beklagten haben den dahingehenden Vortrag des beweispflichtigen Klägers mit Nichtwissen bestritten. Das Berufungsgericht durfte dieses Bestreiten weder für nicht hinreichend substantiiert noch als gemäß § 138 Abs. 4 ZPO unzulässig behandeln:

a) In der Regel genügt gegenüber einer Tatsachenbehauptung des darlegungspflichtigen Klägers das "einfache Bestreiten" des Beklagten. Nur ausnahmsweise sind von letzterem, wenn er die wesentlichen Tatsachen kennt, während der Kläger außerhalb des für seinen Anspruch erheblichen Geschehensablaufs steht, zumutbare nähere Angaben zu verlangen (vgl. z.B. BGHZ 86, 23, 29); ein derartiger Fall liegt hier jedoch nicht vor.

b) Den Beklagten war ein Bestreiten mit Nichtwissen hier auch nicht gemäß § 138 Abs. 4 ZPO verwehrt. Sie haben als Verwalter des Wohnungseigentums, die nicht in dem Gebäude wohnen und bei dem Schadensereignis nicht anwesend waren, den Schadenshergang nicht selbst wahrgenommen; es ist auch nicht festgestellt, daß sie nach dem Schadensereignis

eignis die auf das Anwesen des Klägers gefallenen Dachteile als solche identifizieren konnten, die vom Dach des von ihnen verwalteten Hauses stammten.

Es kann dahinstehen, in welchem Umfang eine Informationspflicht der Partei besteht, bevor sie eine Tatsache mit Nichtwissen bestreitet (vgl. dazu BGHZ 109, 205, 210; BGH, Urteile vom 10. Juli 1986 - III ZR 19/85 - NJW 1986, 3199, 3201 und vom 9. Juli 1987 - III ZR 229/85 - BGHR ZPO § 138 Abs. 4 Erkundigungspflicht 1; Lange, NJW 1990, 3233, 3235 ff.). Jedenfalls erstreckt sich eine solche Informationspflicht nur auf Tatsachen, die den eigenen Bereich der Partei betreffen, der dem Gegner nicht ohne weiteres offensteht. Vorliegend ist die dem Bereich der Beklagten als Verwalter der Wohnungseigentumsanlage zugehörige Tatsache, daß sich Teile vom Dach des verwalteten Gebäudes gelöst haben, unstreitig. Im Streit ist lediglich die Herkunft des Dachmaterials, das auf dem Grundstück des Klägers Schäden angerichtet hat. Hinsichtlich dieser Frage bestand aber im Rahmen des § 138 Abs. 4 ZPO ebensowenig eine Informationspflicht der Beklagten wie zu der ebenfalls von ihnen zulässig mit Nichtwissen bestrittenen Behauptung des Klägers, die Dachkonstruktion anderer Gebäude in der Stadt K. habe seinerzeit den Sturm unbeschädigt überstanden.

4. Mit Erfolg rügt die Revision des weiteren Verfahrensfehler des Berufungsgerichts bei der Feststellung, daß die Beklagten den ihnen gemäß § 836 Abs. 1 Satz 2 BGB obliegenden Entlastungsbeweis, sie seien ihrer Unterhaltungspflicht im erforderlichen Umfang nachgekommen, nicht geführt hätten.

a) An die dem für die Gebäudesicherheit Verantwortlichen obliegende Pflicht zur Überwachung, an die Substantiierung des dahingehenden Vortrags und an seinen Nachweis müssen allerdings hohe Anforderungen gestellt werden (st. Rspr., vgl. z.B. Senatsurteile vom 7. Oktober 1975 - aaO und vom 12. März 1985 - VI ZR 215/83 - VersR 1985, 666, 667; BGH, Urteil vom 21. Januar 1988 - III ZR 66/86 - VersR 1988, 629, 631). Zwar braucht der Gebäudeunterhaltungspflichtige nicht alle Gefahren der in § 836 BGB beschriebenen Art vollständig auszuschließen; für die Anforderungen an die Gefahrensicherung ist insbesondere auf die Sicherungserwartungen des Verkehrs abzustellen (vgl. Senatsurteile vom 11. Dezember 1984 - VI ZR 218/83 - VersR 1985, 336, 337 und vom 19. Juni 1990 - VI ZR 197/89 - VersR 1990, 1280, 1281). Wegen der erheblichen Gefahren, die von herabfallenden Dachteilen für die Gesundheit und das Eigentum unbeteiligter Dritter drohen, hat derjenige, der für die Sicherheit des Gebäudes zu sorgen hat, indes alle zumutbaren Maßnahmen zu treffen, die aus technischer Sicht geboten und geeignet sind, die Gefahr einer Ablösung der Dachteile, sei es auch nur bei starkem Sturm, nach Möglichkeit rechtzeitig zu erkennen und ihr zu begegnen; dies gilt umso mehr, je älter das Gebäude und seine Dachkonstruktion ist.

b) Die im Berufungsurteil angestellten Erwägungen tragen bisher nicht die Beurteilung, die Beklagten hätten die Erfüllung dieser ihrer Sorgfaltspflichten nicht hinreichend dargetan und nachgewiesen.

aa) Die Revision macht geltend, die Beklagten hätten vorgetragen und durch das im ersten Rechtszug erhobene

Gutachten des Sachverständigen G. nachgewiesen, daß die Dachfläche des Gebäudes der Wohnungseigentümergeinschaft im Jahre 1987, also nur drei Jahre vor dem Schadensereignis, durch ein Fachunternehmen in ordnungsgemäßer Weise saniert worden sei. Sie weist ferner darauf hin, daß eine jährliche Kontrolle durch - nach dem Vorbringen der Beklagten - in Baudingen erfahrene, zuverlässige Personen stattgefunden habe. Das Berufungsgericht hat die sich aus diesem Vortrag ergebenden Unterhaltungsmaßnahmen für unzureichend erachtet; obwohl dem Sachverständigengutachten zu der Frage, welche Kontrollmaßnahmen weiter geboten gewesen wären und versäumt worden sein könnten, nichts zu entnehmen ist, lastet es den Beklagten an, daß sie nicht speziell die Festigkeit der Verbindung der durch den Sturm abgelösten Dachhaut mit der Unterkonstruktion durch einen Fachmann hätten untersuchen lassen.

bb) Zwar gehört es zur Wahrung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt, daß der Haftpflichtige einen zuverlässigen Fachkundigen mit der regelmäßigen Nachprüfung im gebotenen Umfang betraut (vgl. Senatsurteil vom 7. Oktober 1975 - aaO; BGH, Urteil vom 21. Januar 1988 - aaO). Dabei muß eine solche Überprüfung im Rahmen der technischen Möglichkeiten alle die Konstruktionselemente erfassen, bei welchen etwa auftretende Mängel zu einer Lösung von Gebäudeteilen führen können; auf ordnungsgemäße Sanierungsmaßnahmen, die sich nur auf einen Teilbereich erstrecken, kann sich der Unterhaltungspflichtige nicht ohne weiteres verlassen.

cc) Ob und in welcher Weise jedoch im vorliegenden Fall die im Berufungsurteil vermißten Kontrollmaßnahmen aus technischer Sicht zur Vermeidung der Gefahr der Ablösung von Dachteilen geboten und geeignet waren, hat das Berufungsgericht nicht in verfahrensrechtlich beanstandungsfreier Weise aufgeklärt. Es hat sich keine nähere Kenntnis darüber verschafft, ob die Personen, die das Dach regelmäßig zur Überprüfung begangen haben, über die von den Beklagten behauptete ausreichende Sachkunde verfügt haben. Das Berufungsgericht hat zudem nicht dargelegt, weshalb es selbst, ohne hierzu sachverständigen Rat einzuholen, die Notwendigkeit für bestimmte weitere Untersuchungen der Dachkonstruktion feststellen konnte.

Im Berufungsurteil wird insoweit verlangt, daß die Dachhaut stichprobenartig stellenweise hätte ganz entfernt und die Verbindung zur Unterkonstruktion in Augenschein genommen werden müssen, dies jedenfalls im Rahmen der 1987 durchgeführten Dachsanierung. Das Berufungsgericht hätte solche konkreten Anforderungen nur dann stellen und die von den Beklagten vorgetragenen Überwachungsmaßnahmen für ungenügend erachten dürfen, wenn es sich zuvor ausreichende fachliche Sicherheit darüber verschafft hätte, daß tatsächlich diese Maßnahmen aus technischer Sicht zur Sicherung des Daches vor Sturmgefahr erforderlich und daß sie zur Abwehr einer derartigen Gefahr, wie sie sich hier verwirklicht hat, überhaupt geeignet gewesen wären. Wenn es auf die Befragung eines Sachverständigen hierzu verzichten wollte, hätte das Berufungsgericht darlegen müssen, weshalb es über eine ausreichende eigene Sachkunde auf dem Gebiet des Dachdeckerhandwerks verfügte. Fehlte ihm dazu die eige-

ne Sachkunde, hätte das Berufungsgericht sich sachverständig beraten lassen müssen (vgl. BGHZ 107, 236, 245; BGH, Urteil vom 21. Juni 1989 - IVb ZR 73/88 - NJW-RR 1989, 1218, 1220).

Es genügte hier nicht die im Berufungsurteil getroffene Feststellung, das im ersten Rechtszug eingeholte Gutachten des Sachverständigen G. rechtfertige keine andere Beurteilung als die vom Berufungsgericht getroffene; denn mit der hier relevanten Fragestellung hatte sich der Gutachter seinerzeit überhaupt nicht befaßt. Auch erscheint es keineswegs als selbstverständlich, daß die Beklagten, nachdem das Dach drei Jahre vor dem Schadensereignis durch ein Fachunternehmen saniert worden war, bereits wieder mit ernsthaften Gefahren rechnen mußten, auch soweit sich äußerlich am Dach keine Auffälligkeiten zeigten.

5. Das Berufungsurteil beruht auf den aufgezeigten Verfahrensfehlern. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, daß das Berufungsgericht, hätte es zur Frage weiterer erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen sachverständigen Rat eingeholt, zu einer anderen, den Beklagten günstigeren Beurteilung gelangt wäre.

III.

Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben und die Sache gemäß § 565 Abs. 1 ZPO zur weiteren Aufklärung des Sachverhalts an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Steffen

Dr. Kullmann

Dr. Lepa

Dr. Müller

Dr. Dressler