

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 836

Rechtssatz: Der Besitzer eines Gebäudes kann sich nicht generell damit entlasten, daß er auf eine von staatlicher Stelle vorgenommene Überprüfung des Gebäudes verweist. Dies gilt besonders, wenn die staatliche Überwachung nicht vollständig mit der Unterhaltungspflicht des Besitzers übereinstimmen muß.

Der Besitzer eines zu einer Bäckerei gehörenden neu errichteten Hochkamins kann sich nicht darauf berufen, er habe die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet, wenn er mehr als vier Jahre keinen Auftrag zur Überprüfung des Wind und Wetter ausgesetzten Kamins durch einen Fachmann gegeben hat.

Aktenzeichen: VI ZR 216/54

Urteil des BGH vom 10. Januar 1956

OIG Karlsruhe

2
VI ZR 216/54

Verkündet am 10. Januar 1956
Malessa, Justizsekretär als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle.

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Gregor B [REDACTED], Möbelhaus, Inhaberin
Frau Regina B [REDACTED], in M [REDACTED], K [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Bäckermeister Kurt K [REDACTED] in M [REDACTED], S [REDACTED]
[REDACTED]straße [REDACTED]

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 10. Januar 1956 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Prof.Dr. Meiß und der Bundes-
richter Dr.Kleinewefers, Dr.Gelhaar, Dr.Meyer und Dr.Bode

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Karlsruhe vom 16. Juni 1954 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

2

- 2 -

Tatbestand:

Am 13. Dezember 1952 stürzte ein Teil des Hochkamins der Bäckerei des Beklagten auf das benachbarte Grundstück der Klägerin. Hierdurch wurden deren Behelfsbaracke und ihre darin lagernden Möbel in Mitleidenschaft gezogen. Das Bäckereigrundstück des Beklagten ist im Kriege teilweise zerstört, im Jahre 1948 aber wieder aufgebaut worden. Die Klägerin verlangt Ersatz des ihr entstandenen Schadens, den sie auf 19 361,32 DM beziffert.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Ihre Berufung hatte keinen Erfolg. Gegen das die Berufung zurückweisende Urteil wendet sich die Klägerin mit der Revision, um eine Verurteilung des Beklagten entsprechend dem Klageantrage zu erreichen. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

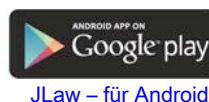
Die Revision der Klägerin ist begründet.

Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht ausgeführt, daß eine Haftung des Beklagten für die Ablösung von Teilen des fehlerhaften Hochkamins nicht aus dem Grunde entfallen könne, weil der die Ablösung verursachende Sturm besonders stark gewesen sei. Spitzenböen von 100 km/st sind ohne Rechtsirrtum nicht als so außergewöhnliche Ereignisse angesehen worden, daß schon aus diesem Grunde eine Haftung des Beklagten entfallen müßte.

Rechtlichen Bedenken unterliegen aber die Ausführungen des Berufungsgerichts zum Entlastungsbeweis des Beklagten. Das Berufungsgericht meint, da nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs an die Sorgfaltspflicht



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



von Besitzern kriegszerstörter Häuser keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden dürften, gelte dies umsomehr für ein Gebäude, das zwar im Krieg beschädigt, danach aber fachmännisch wieder hergestellt worden sei. Richtig ist hieran nur, daß an einen Hausbesitzer insoweit keine "übertriebenen" Anforderungen gestellt werden dürfen. Der Hinweis des Berufungsgerichts darauf, daß das Gebäude kriegszerstört gewesen ist, ist irreführend. Wird ein solches Gebäude wieder hergestellt, so kann es keiner anderen Beurteilung unterliegen als andere ordnungsgemäß errichtete Gebäude. Was dann aber zu verlangen ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Wird nun durch die Ablösung von Teilen eines Hochkamins, wie im vorliegenden Falle, die ursächlich auf mangelhafter Errichtung oder Unterhaltung beruht, ein Schaden angerichtet, so muß der Besitzer des Kamins für den Schaden einstehen, wenn er nicht beweist, daß er zur Abwendung der von dem Kamin ausgehenden Gefahr die im Verkehr erforderlich Sorgfalt angewendet hat (§ 836 Abs 1 Satz 2 BGB).

Da der Beklagte, so hat das Berufungsgericht im einzelnen ausgeführt, die für den Wiederaufbau erforderlichen Arbeiten Fachleuten anvertraut gehabt habe und weder der Bauunternehmer noch der Architekt oder der Schornsteinfeger etwas beanstandet hätten, habe der Beklagte eine ordnungsgemäße Errichtung des Kamins annehmen dürfen. Eine weitere behördliche Kontrolle habe er nicht veranlassen müssen, da er sich darauf habe verlassen können, daß die Überprüfung durch die Fachleute zuverlässig erfolgt sei. Es ist rechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht von dem nicht sachverständigen Beklagten bei der Errichtung des Kamins durch zuverlässige Fachleute hier zur Entlastung keine weiteren Kontrollmaßnahmen verlangt hat (RGZ 76, 262).

Damit hat der Beklagte aber nur die Erfüllung seiner Pflichten bei der Errichtung, nicht aber hinsichtlich der auch erforderlichen laufenden Überwachung des Hochkamins nachgewiesen.

Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt: "Es würde eine Überspannung der Sorgfaltspflicht bedeuten, von einem Hausbesitzer eines im Krieg beschädigt gewesenen, aber 1948 wieder aufgebauten Hauses zu verlangen, in weitgehendem Maß das Kamin überwachen und untersuchen zu lassen, als es durch die regelmäßigen Kontrollen des Kaminfegers geschehen ist, nur deshalb, weil das Kamin vorher beschädigt war."

Dies ist rechtsirrig. Die ordnungsgemäße Unterhaltung erfordert, daß der Besitzer als der für die ordnungsgemäße Unterhaltung Verantwortliche sich selbst oder durch eine von ihm beauftragte sachkundige, zuverlässige Person um den Zustand des Gebäudes kümmert. Die Häufigkeit richtet sich hierbei nach den Umständen des Falles (vgl. RG JW 1916, 190; RG JW 1931, 194). Ein Besitzer kann sich aber nicht, wie das Berufungsgericht offenbar meint, generell darauf berufen, daß eine staatliche Kontrolle des Gebäudes die eigene Überwachung ersetze. Der Besitzer genügt z.B. nicht generell seiner Pflicht, wenn er sich auf eine Überprüfung durch die Baupolizeibehörde bei der Abnahme verläßt (RG LZ 21, 226). In der Entscheidung vom 28. September 1955 - VI ZR 261/54 - hat auch der erkennende Senat ausgesprochen, daß ein ortsansässiger Eigentümer eines beschädigten Gebäudes, das er zu einem Kinobetrieb vermietet, ohne Rücksicht auf die von der Baupolizei vorzunehmende Prüfung, eine fachmännische Untersuchung veranlassen müsse. Hier kann sich der Beklagte erst recht nicht allein damit entlasten, daß er beweist, der Schornsteinfeger habe ir

Ausübung der ihm gesetzlich obliegenden Aufgaben regelmäßig den Kamin ordnungsgemäß gesäubert und untersucht. Es gehört zudem nicht zu den Aufgaben des Bezirksschornsteinfegermeisters, dem Eigentümer generell Mängel anzuzeigen, soweit diese für die Feuersicherheit unerheblich sind. Vielmehr dient seine Tätigkeit nach § 33 der Verordnung über das Schornsteinfegerwesen vom 28. Juli 1937 und der Ausführungsanweisung in Verbindung mit dem Gesetz zur Ordnung des Schornsteinfegerwesens vom 22. Januar 1952 (RGBl I, 75) der Feuersicherheit und der Brandverhütung. Die vom Bezirksschornsteinfeger vorzunehmende Prüfung der Schornsteine auf ihre Feuersicherheit und die auch dem Grundstückseigentümer zu erstattende Meldung von Mängeln wird zwar oft, muß aber nicht notwendig mit der Unterhaltungspflicht des Besitzers übereinstimmen. Ob der Schornsteinfeger eine weitergehende Meldung der Baupolizei erstatten muß, braucht hier nicht geprüft zu werden.

Ein nicht fachkundiger Besitzer wird sich zwar oft durch die Bestellung einer zuverlässigen Person oder die Erteilung eines Auftrages zur regelmäßigen Prüfung durch einen Sachverständigen entlasten können. Eine solche Maßnahme ist hier gerade nicht erfolgt. Der Beklagte hat sich vielmehr über vier Jahre darauf verlassen, der Kamin werde ausreichend von dem Bezirksschornsteinfeger überwacht werden. Damit hat er seiner Beweispflicht zur Überwachung nicht genügt. Es handelte sich zwar um einen neuen und von Fachleuten erstellten Kamin. In Fällen der ordnungsgemäßen Neuerrichtung eines Gebäudes wird auch eine alsbaldige Überprüfung nicht immer erforderlich sein. Keinesfalls kann aber der Besitzer eines Hochkamins, wie im vorliegenden Falle, ohne jede in seinem Auftrag von einem Fachmann vorgenommene Überprüfung der Standfestigkeit mehrere Jahre zuwarten. Tut er dies dennoch, so hat er

nicht den Nachweis der Schuldlosigkeit erbracht. Eine gehörige Überwachung eines solchen Hochkamins liegt nicht vor, wenn der Besitzer sich mehr als vier Jahre darauf verläßt, der Schornsteinfeger werde ihn schon von allen Mängeln unterrichten. Das klageabweisende Urteil des Berufungsgerichts kann daher keinen Bestand haben.

Der Senat ist jedoch nicht in der Lage, in der Sache selbst zu entscheiden, da das Berufungsgericht von seinem rechtsirrigen Standpunkt aus dem Vortrag des Beklagten nicht nachgegangen ist, auch ein Sachverständiger würde die Mängel, die zur Ablösung von Mauerteilen geführt haben, bei einer ordnungsgemäßen und sorgfältigen, auch auf verborgene Mängel erstreckten Untersuchung, nicht habe erkennen können. In einem solchen Falle würde die Ursächlichkeit der schuldhaften Unterlassung durch den Beklagten zu prüfen sein. Auch ist das Berufungsgericht auf das Vorbringen, die Klägerin habe die Rauchaustritte aus dem Kamin und damit die Einsturzgefahr gekannt, es jedoch schuldhaft unterlassen, den Beklagten darauf hinzuweisen, nicht eingegangen (§ 254 BGB).

Die Sache mußte daher zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Die Entscheidung über die Kosten der Revision war dem Berufungsgericht zu überlassen.

Meiß

Dr. Kleinewefers

Dr. Gelhaar

Dr. K. E. Meyer

Dr. Bode