

Sammlung
2339 086 11

Für das Nachschlagewerk
Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 838

Rechtssatz: Eine Gebäudeunterhaltungspflicht liegt auch dann vor, wenn die Pflicht des Verwalters nur darin besteht, bei Gefahr der Baupolizeibehörde Meldung zu erstatten und den kostenlosen Abbruch der einsturzgefährdeten Teile zu veranlassen.

Aktenzeichen: VI ZR.325/52.

Urteil des BGH vom 8. Juli 1953

KG Berlin

11
VI ZR 325/52

Verkündet am 8. Juli 1953
Malessa, ap. Justizassistent
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

des Grundstücksverwalters Erwin S [REDACTED] in
B [REDACTED], L [REDACTED] strasse [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Ingenieur Herbert S [REDACTED] in B [REDACTED]
[REDACTED], K [REDACTED] weg [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1953 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Prof. Dr. Meiß und der Bundesrichter
Dr. Kleinewefers, Hanebeck, Dr. Bode und Dr. Haus

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des
4. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin-Char-
lottenburg vom 1. Dezember 1952 wird zurückgewie-
sen.

Die Kosten der Revision werden dem Beklagten aufer-
legt.

Von Rechts wegen

11

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger ist am 8. April 1949 bei dem Einsturz eines Teiles der Rückwand des durch Kriegseinwirkungen stark beschädigten Hauses in B [REDACTED] F [REDACTED] strasse [REDACTED] schwer verletzt worden. Er verlangt von dem Beklagten als unterhaltungspflichtigem Verwalter Schadenersatz. Durch Teil- und Zwischenurteil vom 6. Juli 1950 hat das Landgericht die erhobenen Zahlungsansprüche dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung des Beklagten gegen dieses Urteil ist vom Kammergericht zurückgewiesen worden. Auf seine Revision hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs durch Urteil vom 13. März 1952 die Entscheidung des Kammergerichts aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, da der Vertrag, durch den dem Beklagten die Verwaltung des Anwesens übertragen worden sei, daraufhin geprüft werden müsse, ob eine Unterhaltungspflicht bestehe. Durch Urteil vom 1. Dezember 1952 hat das Kammergericht erneut die Berufung des Beklagten gegen das landgerichtliche Urteil zurückgewiesen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Urteile des III. Zivilsenats und des Kammergerichts verwiesen.

Der Beklagte wendet sich mit der Revision gegen diese Entscheidung des Kammergerichts, um eine Abweisung der erhobenen Ansprüche zu erreichen. Der Kläger bittet, die Revision zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat den Verwaltervertrag des Dr. T. mit dem Beklagten vom 13. März 1948 dahin ausgelegt, daß Dr. T. nur die Vermögensverwaltung obgelegen, die bauliche Unterhaltung des Gebäudes dagegen zu dem Aufgabenbereich des Beklagten gehört habe. Jedoch habe sich die Pflicht des Beklagten darin erschöpft, bei Gefahr den kostenlosen Abbruch der Ruine durch die zuständige Stelle zu veranlassen. Inhalt des Verwaltervertrages sei jedenfalls gewesen, bei Einsturzgefahr der Baupolizei Meldung zu erstatten und den Abbruch der einsturzgefährdeten Teile bei der Baupolizei anzuregen.

2. Die Revision wendet sich zu Unrecht gegen diese vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung des Verwaltervertrages. Es handelt sich hierbei um die dem Tatrichter obliegende Feststellung des Inhalts der von den Beteiligten abgegebenen privaten Willenserklärungen, die vom Revisionsgericht nur in engen Grenzen nachprüfbar ist. Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts, der der Senat bereits in anderen Entscheidungen beigetreten ist, kann die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung eines privaten Rechtsgeschäfts nur dann mit der Revision erfolgreich angegriffen werden, wenn gesetzliche Auslegungsregeln verletzt sind oder sonstige logische Fehler bestehen. Ein solcher Rechtsirrtum ist aber nicht ersichtlich. Es ist zwar richtig, daß das Schreiben des Dr. T. vom 13. März 1948, durch das der Beklagte weiterhin mit der Verwaltung des Grundstücks beauftragt worden ist, keine aus-

drückliche Bestimmung über den Inhalt der dem Verwalter übertragenen Aufgaben enthält. Wenn das Berufungsgericht nunmehr den Inhalt des Vertrages unter Heranziehung der Aussage des Dr. T■■■■, der bereits bestehenden vertraglichen Beziehungen zum Beklagten und des Inhalts der diesem von Anfang an übermittelten Rundschreiben in der oben angegebenen Weise auslegt, so erfolgt dies unter Beachtung aller nach dem Vortrag der Parteien zugrunde zu legenden Unterlagen. Der Beklagte als Verwalter hatte nach der Auslegung des Vertrages durch das Berufungsgericht zwar nicht die Pflicht, eigene Gelder aufzuwenden, er hatte aber die Baubehörde zu den erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen. Das Berufungsgericht konnte auf Grund des Rundschreibens vom 14. Januar 1949, das über den Inhalt der Pflichten des Beklagten Auskunft gibt und das diesem auch zugegangen ist, seine Feststellung über den Inhalt des Vertrages treffen. In diesem Rundschreiben ist dem Beklagten nämlich ausdrücklich aufgetragen worden, Ruinen, bei denen auch nur die geringste Gefahr eines Einsturzes vorliegen könnte, unverzüglich der städtischen Baupolizei zu melden mit dem Ersuchen, eine Überprüfung des Bauzustandes vorzunehmen und das etwa erforderliche Einreißen durchzuführen.

Der Hinweis der Revision, die vorgenommene Auslegung enthalte eine Verkennung der Interessenlage, da der Beklagte nie eine solche Haftung, wie sie hier entstehen könne, vertraglich übernommen habe, erkennt, daß die Haftung für den Einsturz nicht Inhalt des Verwaltervertrages ist, sondern eine gesetzliche Folge einer vermuteten Verabsäumung der vertraglichen Pflichten.

Die Revision meint, der Beklagte sei nur ein Angestellter des Dr. T. [REDACTED] ohne eigene Verpflichtung hinsichtlich des Grundstücks gewesen. Zwar hat Dr. T. [REDACTED] in seiner Vernehmung davon gesprochen, die Verwalter seien "Aussenstellen" gewesen. Dies mußte vom Berufungsgericht aber nicht in dem von der Revision vorgetragenen Sinne verstanden werden. Auch daraus, daß Dr. T. [REDACTED], um seinen Aufsichtspflichten nachzukommen und evtl. Regreßansprüchen begegnen zu können, Bausachverständige beauftragt hat, mußte das Gericht nicht folgern, der Beklagte habe keinerlei eigene Befugnisse hinsichtlich der Ruine gehabt und keine eigenen Entschlüsse treffen können. Ob, wie die Revision meint, neben dem Beklagten auch Dr. T. [REDACTED] unterhaltungspflichtig ist, braucht hier nicht geprüft zu werden.

3. Da der Inhalt des dem Beklagten erteilten Auftrages somit in dem vom Berufungsgericht festgestellten Sinne der Entscheidung zugrunde zu legen ist, läßt die Anwendung des § 838 BGB auf den Beklagten keinen Rechtsirrtum erkennen.

Eine Unterhaltungspflicht gemäß § 838 BGB kann auch bei einem nur beschränkten und teilweise weisungsgebundenen Aufgabenbereich gegeben sein. Keineswegs ist erforderlich, daß der Verwalter allein Verfügungsberechtigt ist. Der III. Zivilsenat hat in dem in dieser Sache bereits ergangenen Urteil nicht, wie die Revision meint, ausgeführt, eine Unterhaltungspflicht gemäß § 838 BGB könne nur angenommen werden, wenn der Verwalter völlig selbständig handeln dürfe. Es ist lediglich ausgeführt

11

und in einem weiteren Urteil bestätigt (BGHZ 6, 315 [317]), daß es auf die Abreden im Einzelfalle ankomme, eine Unterhaltungspflicht im Sinne des § 838 BGB dann allerdings zu verneinen sein werde, wenn die Tätigkeit des Verwalters sich darin erschöpfe, den Zustand des Gebäudes zu überwachen und im übrigen auf Einzelanweisungen hin tätig zu werden. Ein solcher Fall liegt aber nach der Auslegung des Vertrages, wie sie hier vom Revisionsgericht der rechtlichen Überprüfung zugrunde zu legen ist, nicht vor. Der Beklagte hatte nicht nur für kleinere Maßnahmen, sondern vor allem für die erforderlichen Abbrucharbeiten durch die Baupolizeibehörde volle Entschließungsfreiheit. Hierbei kann es nicht wesentlich sein, daß auch ein Hausverwalter sich meist vor größeren Maßnahmen zunächst mit dem Berechtigten in Verbindung setzen wird. Jedenfalls war der Beklagte in der Lage und verpflichtet, die Baupolizeibehörde zu den hier erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen. Dies war ihm auch zumutbar, da für ihn aus dem Abbruch durch die Baupolizeibehörde keine finanziellen Verpflichtungen entstehen konnten. Soweit die Revision zur Begründung ihrer abweichenden Rechtsansicht auf den Kommentar von Soergel 1952 § 838 Anm 1 hingewiesen hat, wo es heißt: "als unterhaltungspflichtig anzusehen ist nur der mit selbständigen Befugnissen ausgestattete Grundstücksverwalter", handelt es sich lediglich um einen Hinweis auf die oben erörterte Rechtsprechung, so daß ein weiteres Eingehen auf diese Kommentarstelle nicht notwendig ist.

4. Alle übrigen Rügen sind bereits in dem Urteil des III. Zivilsenats in dieser Sache eingehend erörtert, auch die Frage eines mitwirkenden Verschuldens des Klä-

gers, so daß sich ein erneutes Eingehen hierauf erübrigt. Einer Prüfung der Hilfsbegründung des Berufungsgerichts bedarf es nicht. Da das Berufungsurteil somit einen Rechtsirrtum nicht erkennen läßt, war die Revision mit der sich aus § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Meiß

Dr. Kleinewefers

Hanebeck

Bundesrichter Dr. Bode
ist beurlaubt und an der
Unterschrift verhindert.

Dr. Hauß

Meiß