

VI ZR 38/52

Verkündet am 8. Juli 1953  
Grunau, Justizobersekretär  
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 Hausverwalters Hans P. in F. bei M.,  
Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. -

gegen

den Ingenieur Ludwig P. in D., W.  
L.straße,

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. -

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

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des  
5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in München,  
den Parteien anstelle der Verkündung am 7. Juli 1951  
zugestellt, aufgehoben.

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil der  
12. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 17.  
Januar 1950 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auf-  
erlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Als der Kläger am 19. November 1947 gegen 17,30 Uhr durch die S [REDACTED] straße in M [REDACTED] ging, wo er zu geschäftlichem Besuch kurz vorher eingetroffen war, wurde er vor der infolge Kriegseinwirkung ausgebrannten mehrstöckigen Ruine des früheren Kontorhauses I [REDACTED] von herabfallenden Trümmern getroffen und erheblich verletzt. Eigentümer des Hausgrundstücks sind die im Ausland lebenden Erben der Frau Betty T [REDACTED], amerikanische Staatsangehörige. Das Grundstück stand seit dem 4. Februar 1946 gemäß Gesetz Nr 52 der Militärregierung unter der treuhänderischen Verwaltung des Beklagten.

Der Kläger hat den Beklagten und die Eigentümer als Gesamtschuldner auf Ersatz des ihm entstandenen Schadens in Höhe von zunächst 4 266 DM und auf Zahlung eines angemessenen Schmerzensgeldes in Anspruch genommen sowie um die Feststellung gebeten, daß sie zum Ersatz auch des weitergehenden Schadens aus dem Unfall verpflichtet seien.

Mit seiner Klage gegen die Eigentümer ist er rechtskräftig abgewiesen worden.

Der Beklagte hat geltend gemacht, als Treuhänder, der nur nach den von der Außenstelle des Landesamts für Vermögensverwaltung und Wiedergutmachung im Auftrage der Militärregierung erteilten Richtlinien habe handeln dürfen, könne er für den entstandenen Schaden, falls die Trümmer überhaupt von der Ruine des I [REDACTED] hauses herabgefallen seien, nicht verantwortlich gemacht werden. Bei dem Fehlen jeglicher Einnahmen aus dem zerstörten Hause und dem damaligen allgemeinen Mangel an sachverständigem Personal, Arbeitern und Einrichtungen habe er auch keine Sicherungsmaßnahmen treffen können. Eine Haftpflicht-

versicherung habe er nach den damaligen Richtlinien bei der Ertraglosigkeit des Grundstücks nicht führen dürfen. Vorstellungen, die er deswegen beim Landesamt erhoben und bei denen er auch technische Sicherungen verlangt habe, seien ergebnislos geblieben. Da die Ruine von der "Bauwacht", einer der städtischen Branddirektion und Lokalbaukommission angegliederten Einrichtung, überwacht worden sei, habe für ihn auch kein Anlaß bestanden, seinerseits noch etwas zu veranlassen. Ein gefahrdrohender Zustand sei von der Bauwacht niemals festgestellt worden, und auch bei regelmäßiger Absuchung der Ruine durch einen Sachverständigen würde die Gefahrenquelle, die zu dem Unfall des Klägers geführt habe, nicht entdeckt worden sein.

Das Landgericht hat die Zahlungsansprüche des Klägers dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und seinem Feststellungsbegehren entsprochen. Die Berufung des Beklagten ist zurückgewiesen worden. Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

#### Entscheidungsgründe:

1. Wie das Berufungsgericht auf Grund der Aussagen des Sachverständigen Zeugen Grothe, des Leiters der Bauwacht, und des Gutachtens des Prof.Dr. Zenns als erwiesen angesehen hat, ist der Unfall dadurch herbeigeführt worden, daß sich vom Unterteil eines Balkons im 4. Stockwerk des ausgebrannten Imperialhauses die Verputzplatte abgelöst hat. Wasser, das durch schadhafte Stellen des Balkonbodens zwischen Beton- und Verputzschicht eingedrungen und dort zum Gefrieren gekommen war, hatte bei dem am Unfalltage herrschenden Tauwetter den Verputz abgesprengt.

Die Revision greift diese Beweiswürdigung des Berufungsgerichts an. Sie meint, es handle sich hier nur um Ver



mutungen; andere Ursachen wie Ablösung von Teilen des beschädigten Nachbargebäudes seien nicht ausgeschlossen. Die Revision kann hiermit nicht gehört werden. Die Beweiswürdigung gehört zum Aufgabenbereich des Tatrichters; die Feststellungen, die er trifft, sind für das Revisionsgericht bindend, sofern sie nicht gesetzwidrig zustande gekommen sind (§ 561 Abs 2 ZPO). Der sachverständige Zeuge Grothe hat bekundet, am Tage nach dem Unfall gesehen zu haben, daß die Verputzplatte an der Unterseite des Balkons gefehlt habe; er müsse daher annehmen, daß sich Stücke abgelöst und den Unfall herbeigeführt hätten. Andere ursächliche Möglichkeiten habe er nicht feststellen können. Wenn das Berufungsgericht hiernach die Überzeugung gewonnen hat, daß der Unfall auf dem Ablösen der Verputzplatte beruht hat, für das der sachverständige Zeuge wie auch der Sachverständige Prof. Dr. Zenns die Ursache in dem Eindringen von Feuchtigkeit und den Temperatureinflüssen gesehen haben, so hat sich das Berufungsgericht im Rahmen seiner Befugnis zu freier Beweiswürdigung gehalten (§ 286 ZPO). Ein Gesetzesverstoß liegt nicht vor.

2. Das Berufungsgericht hat den Beklagten für verpflichtet gehalten, zur Beseitigung der von der Hausruine ausgehenden Gefahren die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Seine Verantwortlichkeit sei zwar nicht nach §§ 838, 836 BGB begründet. Wenn auch Gebäuderuinen den Gebäuden im Sinne dieser Bestimmung gleichzusetzen seien, habe er, wie dies für die Anwendbarkeit des § 838 BGB erforderlich sei, die Unterhaltung des Gebäudes doch nicht durch Vertrag übernommen; seine Einsetzung als Treuhänder sei vielmehr durch öffentliche Bestellung erfolgt. Als Treuhänder sei er aber nach § 5 des Bayerischen Treuhändergesetzes verpflichtet gewesen, die Werte des ihm anvertrauten Vermögens sorgsam zu verwalten und zu erhalten. Dazu habe auch die Vermeidung von Schäden gehört, die anderen aus der verwalteten Sache gedroht hätten. Wegen schuldhafter Verletzung dieser Pflicht hafte er nach § 823 BGB.

Zwar sei, so hat des Berufungsgericht ausgeführt, die Feststellung der gefahrdrohenden Stelle an der Unterseite des Balkons nach dem Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Zenns auch bei sorgfältigster Überwachung und Prüfung nicht möglich gewesen. Indessen habe im allgemeinen mit der Ablösung von Verputz und anderen Teilen des schwerbeschädigten Gebäudes infolge Ausfrierens gerechnet werden müssen, weil solche Witterungseinflüsse auf beschädigte Gebäude nach gewöhnlicher Lebenserfahrung regelmäßig zu erwarten seien. Nach eigenem Vorbringen seien dem Beklagten als erfahrenem Hausverwalter die mit jeder Ruine vorhandenen Gefahren auch nicht entgangen. Wenn ihm auch im einzelnen keine Gefahren erkennbar gewesen seien, so habe er doch allgemein den gefahrdrohenden Zustand erkannt. Zwar habe er bei Übernahme der Treuhänderschaft beim Landesamt für Vermögensverwaltung und Wiedergutmachung auf die drohenden Gefahren hingewiesen und dort immer wieder technische Sicherungen verlangt. Mit diesen vergeblich gebliebenen Vorstellungen habe er sich aber nicht begnügen dürfen. Auf die von der "Bauwacht" durchgeführten Kontrollen könne er sich nicht berufen; diese habe er gar nicht veranlaßt und ihre Ergebnisse seien ihm anscheinend auch nicht bekannt geworden. Hätte, nachdem ihm das Landesamt jede praktische Hilfe versagt habe, bei der zuständigen städtischen Dienststelle vorstellig werden und Verkehrssperren beantragen müssen. Wenn er sich aber bei den Behörden, dem Landesamt oder der Stadt, nicht hätte durchsetzen und auch sonst keine wirksamen Schutzmaßnahmen hätte treffen können, so hätte er die ihm übertragene Tätigkeit als Treuhänder niederlegen müssen, um sich aus der Verantwortlichkeit zu lösen.

3. Es kann dahingestellt bleiben, ob und in welchem Maße ein auf Grund des Gesetzes Nr 52 der Militärregierung bestellter Treuhänder verpflichtet ist, dafür zu sorgen, daß von einem seiner Verwaltung unterliegenden Hausgrundstück keine Gefahren ausgehen, durch die andere zu Schaden kommen

können. Es braucht auch nicht untersucht zu werden, ob der Treuhänder, wenn seine Sicherungspflicht bejaht werden müßte, für vorkommende Schäden wie ein Eigenbesitzer des Gebäudes nach §§ 836, 838 BGB verantwortlich gemacht werden kann oder ob er nur nach Maßgabe des § 823 BGB haftet. Auch wenn der Beklagte für den durch das Herabfallen der Verputzplatte eingetretenen Schaden des Klägers in gleicher Weise verantwortlich wäre wie ein Eigenbesitzer des Gebäudes, würden die vom Kläger gegen ihn erhobenen Ansprüche bei dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt doch darum unbegründet sein, weil, wie das Berufungsgericht verkannt hat, das Verhalten des Beklagten, soweit es als schuldhaft in Betracht kommt, für den entstandenen Schaden nicht ursächlich gewesen ist.

Die Ersatzpflicht des Eigenbesitzers eines Gebäudes für den Schaden, der einem anderen durch Ablösung eines Gebäudeteils infolge mangelhafter Unterhaltung erwächst, tritt nach § 836 Abs 1 Satz 2 BGB dann nicht ein, wenn er zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat. Da § 836 BGB nur einen Anwendungsfall des § 823 BGB insofern bildet, daß jeder von seinen Sachen ausgehende Beschädigungen fremder Lebensgüter verhindern muß, und darum auch hier vorausgesetzt ist, daß durch Verschulden ein Schaden entstanden ist, steht dem Eigenbesitzer aber auch der Nachweis offen, daß der Schaden auch bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt nicht hätte vermieden werden können (vgl. RGZ 1922, 232<sup>8</sup>).

Der Unfall des Klägers ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts darauf zurückzuführen, daß sich infolge Schadhaftigkeit des Balkons unter dem Einfluß der Witterung die Verputzplatte abgelöst hat. Die Gefahrenstelle, die sich hier gebildet hatte, hätte ein Eingreifen zur Verhütung von Unfallschäden erfordert. Der Beklagte hat sie aber nicht gekannt; ihre Feststellung wäre auch, wie das Berufungsgericht

auf Grund des Gutachtens des Sachverständigen Prof. Dr. Jennis hervorgehoben hat, selbst bei sorgfältigster Überwachung und Prüfung nicht möglich gewesen. Solange aber selbst bei sachkundiger sorgfältigster Prüfung eine gefahrdrohende Schadenstelle nicht erkennbar ist, kann das Unterlassen von Maßnahmen zur Sicherung anderer gegen etwa auftretende Schäden nicht schuldhaft sein. Allerdings muss bei beschädigten Gebäuden allgemein mit dem Auftreten gefahrbringender Witterungsschäden gerechnet werden, wie denn auch dem Beklagten nach seinem Vorbringen die an sich mit jeder Ruine verbundenen Gefahren nicht entgangen sind. Daraus ergibt sich indes nicht schon, daß jedes beschädigte Gebäude abgesperrt oder gar weitergehenden Maßnahmen unterworfen werden müsse. Freilich ist in der Entscheidung des Bundesgerichtshofs in BGHZ 1, 103 ff, auf die sich das Berufungsgericht - ohne sie genauer zu bezeichnen - bezogen hat, ausgeführt worden, daß es nicht genüge, einen Sachverständigen mit der Überwachung der baulichen Unterhaltung des Gebäudes zu beauftragen, wenn der Besitzer den gefahrdrohenden Zustand selbst kenne. Wie sich aus dem dort festgestellten Sachverhalt ergibt, hat es sich aber nicht darum gehandelt, daß nur allgemein mit dem Aufkommen von Gefahren zu rechnen war, sondern es sind bestimmte bedrohliche Gefahrenstellen vorhanden gewesen und erkannt worden, zu deren Beseitigung das Bauaufsichtsamt von der Hauseigentümerin bestimmte Maßnahmen gefordert hatte. Besteht hingegen zunächst nur die allgemeine Möglichkeit des Auftretens gefahrbringender Schäden, so gebietet dem Eigentümer des Gebäudes die Rücksicht auf die gesetzlich geschützten Rechtsgüter der Mitmenschen vorerst nicht mehr, als daß er das Gebäude unter sachkundige Überwachung stellt, damit rechtzeitig weitere Vorkehrungen getroffen werden, sobald sich Anzeichen von Witterungseinflüssen oder sonstigen Einwirkungen ergeben, die zu Schädigungen anderer führen können. Auch wenn den Beklagten dieselbe Verantwortlichkeit trafe wie einen Eigentümer des Gebäudes, wäre er daher zu keiner weitergehenden

Vorsorge verpflichtet gewesen. Ob er diese sachkundige Überwachung des Gebäudes durchgeführt hat, kann aber dahingestellt bleiben, da, wie festgestellt, selbst die sorgfältigste Überwachung nicht zur Entdeckung des Schadens am Balkon geführt haben würde und die etwaige Säumnis des Beklagten für den eingetretenen Schaden daher nicht ursächlich gewesen sein kann. Der gegen ihn erhobene Klage muß daher ebenso der Erfolg versagt bleiben, wie wenn der Beklagte den Nachweis der ordnungsmäßigen sachkundigen Prüfung geführt hätte (vgl. RGR Kom zum BGB 9. Aufl. § 336 Bem 8 b).

Die Klage mußte hiernach als unbegründet abgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Meiß

Hanebeck

Dr. Bode

Bundesrichter Dr.  
Kleinewefers ist  
beurlaubt und an  
der Unterschrift  
verhindert

Dr. Hauß

Meiß