

Verkündet
am 20. Mai 1955
Symalla, Justizobersekr.,
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. der Witwe Anna K. geb. H., in B.-F.,
R. strasse ,
 2. der Witwe Adda F. geb. H., in B.-F.,
T. strasse ,
 3. des Chauffeurs Gustav H. in B.-Ste.,
Bo. strasse , vertreten durch seine generalbevollmäch-
tigte Ehefrau Hermine H. geb. D., ebenda,
- Kläger, Berufungsbeklagte und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

die Witwe Margarete M. geb. Da. in B.-F.-
, R. strasse ,

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 20. Mai 1955 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. v. Nor-
mann, Dr. Oechßler, Dr. Großmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 8. Zi-
vilsenats des Kammergerichts vom 3. Dezember 1953 auf-
gehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwie-
sen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Re-
visionsinstanz übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte hat von den Klägern in dem diesen gehörenden, in B- F-, R-strasse ■ gelegenen Hause seit dem 1. November 1942 Räume im Erdgeschoss "zur Benutzung als Sauna-Bad" gemietet. In dem schriftlichen Vertrag (§§ 5 und 16) heißt es u.a.:

"Die Vermieterinnen gestatten der Mieterin, daß sie alle erforderlichen Arbeiten, die für die Inbetriebsetzung des Saunas nötig sind, ausführen lassen darf."

"Die Mieterin ist berechtigt, nach baupolizeilicher Genehmigung die Räume zu einem Sauna-Bad umzubauen bzw. einrichten zu lassen."

In dem über den Mieträumen befindlichen Teil der Wohnung der Eheleute Ärzte Dr. B sind Schäden an und unter den Fußböden entstanden.

Die Parteien streiten seit langem darüber, ob - wie die Kläger es darstellen - diese Schäden auf den Betrieb der Sauna zurückzuführen sind oder ob sie - wie die Beklagte vorträgt - durch andere Umstände, wie unzureichende Entlüftung und Beheizung des Wohnungsteils, ferner unsachgemäße Füllung der Decke zwischen Sauna und Wohnung mit Bau-schutt statt mit Sand oder dergl. sowie schließlich einen Rohrbruch in dem Wohnungsteil im Frühjahr 1948 verursacht sind.

Es war schon im Jahre 1948 auf Antrag der jetzigen Beklagten und im Jahre 1949 auf Antrag der jetzigen Kläger zu Beweissicherungsverfahren gekommen (13 H 11/48 und 17 H 4/49 des Amtsgerichts Schöneberg). Im ersten hat der

- 3 -

Sachverständige Dr. Fr. [REDACTED] als vom Gericht ernannter Sachverständiger ein Gutachten erstattet, zu dem damals die jetzigen Kläger das "Prüfungszeugnis" des Prof. Dr. Sch. [REDACTED] vom 18. Juni 1949 (Nr 67/49) vorgelegt haben. Im zweiten hat das Gericht ein "Prüfungszeugnis" des Materialprüfungsamtes in Berlin-Dahlem (Nr II/1333) eingeholt.

Die Kläger meinen, von der Beklagten verlangen zu können, dass sie Vorkehrungen trifft, durch die das Eindringen von feuchter Warmluft aus den Räumen des Saunabades in die darüberliegende Zwischendecke verhindert wird, und haben mit einem entsprechenden Antrag Klage gegen die Beklagte erhoben. Nach Einholung eines Gutachtens des Sachverständigen B. [REDACTED], zu dem sich auch Dr. Friedrich und Prof. Dr. Sch. [REDACTED] nochmals für die Parteien schriftlich geäußert haben, und nach Einholung einer Auskunft des Baupolizei-Hauptamtes vom 6. Mai 1952 hat das Landgericht nach Klageantrag erkannt.

Die Beklagte hat Berufung eingelegt. Das Kammergericht hat von dem Materialprüfungsamt Berlin-Dahlem ein Gutachten darüber erfordert, ob die Schäden im Fußboden der B. [REDACTED]'schen Wohnung auf den Betrieb der Sauna zurückzuführen sind. Das Amt hat das Gutachten unter der Bezeichnung "Prüfungszeugnis" am 5. August 1953 (Nr II/3172) erstattet und am 19. August 1953 (Nr II/3172 a) ergänzt. Dazu haben die Kläger ein Gutachten des Sachverständigen W. [REDACTED] vorgelegt. Das Berufungsgericht hat in Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Kläger ihren Antrag auf Zurückweisung der Berufung weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.



Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, die Klage sei auf Mietvertrag, unerlaubte Handlung und Eigentum gestützt. Die Kläger hätten indes nicht nachgewiesen, dass die Beklagte den Schaden in der Decke über der Sauna schuldhaft angerichtet habe. Nur im Falle ihres Verschuldens sei die Beklagte zu Vorkehrungen verpflichtet, die Schädigungen ausschließen. Soweit insbesondere die Kläger ihren Anspruch aus § 1004 BGB herleiten zu können glauben, sei er deshalb nicht gegeben, weil die Kläger die etwaige Beeinträchtigung ihres Eigentums durch die Beklagte nach dem Mietvertrag zu dulden verpflichtet seien. Solche Duldungspflicht würde nur dann nicht gegeben sein, wenn die Beklagte sich schuldhaft verhalten hätte. Verschulden hätten die Kläger aber der Beklagten eben gerade nicht nachgewiesen. Insbesondere ergebe das Gutachten des Materialprüfungsamtes vom 5./19. August 1953 (im folgenden als "Gutachten" bezeichnet) in dieser Beziehung nichts. Diesem Gutachten, das auf sehr sorgfältigen Messungen und Berechnungen der Feuchtigkeits- und Temperaturverhältnisse beruhe, sei der Vorzug vor den vorher auf gerichtliche Anordnung erstatteten und von den Parteien beigebrachten Gutachten zu geben.

II.

Nach ihrem ausdrücklichen Vorbringen haben die Kläger - wie der (auf ihren Antrag berichtigte) Tatbestand des angefochtenen Urteils ergibt, nicht behauptet, daß die Schäden, deren unstreitiges Vorhandensein ihnen Veranlassung zur Klage gegeben hat, auf ein schuldhaftes Verhalten

der Beklagten zurückzuführen seien. Sie können daher schon deshalb einen Anspruch nicht auf unerlaubte Handlung gründen; ebensowenig auf Verletzung einer sich etwa aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtung der Beklagten, es sei denn, daß nach dem Vertrage den Klägern ausnahmsweise schon aus bloß objektiver Verletzung einer Verpflichtung der Beklagten ein dann wohl auf Schadensersatz gehender Anspruch erwachsen wäre (vgl hierzu das von der Revision angeführte Urteil des Kammergerichts vom 18. Juni 1931, LZ 1931, 1939). Hinzu kommt aber vor allem, dass der aus dem Klageantrag ersichtliche Anspruch gar nicht auf Ersatz des bereits eingetretenen Schadens als Folge einer unerlaubten Handlung oder einer Vertragsverletzung gerichtet ist, sondern auf Fernhaltung von weiteren Beeinträchtigungen der Zwischendecke über der Sauna durch feuchte Warmluft. Eine derartige Fernhaltung würde zweifellos durch Vorkehrungen in der Sauna selbst geschehen können, ohne daß es dazu der Herstellung des früheren Zustandes der Zwischendecke überhaupt bedürfte.

III.

Mit ihrem Antrag verfolgen die Kläger nur den Anspruch des Eigentümers auf Beseitigung von (nicht in Entziehung oder Besitzvorenthaltung bestehenden) Beeinträchtigungen seines Eigentums gegen den Störer (§ 1004 Abs 1 Satz 1 BGB). Dieser Anspruch ist vom Verschulden des Störers unabhängig und dementsprechend nicht auf Schadensersatz gerichtet. Die Frage, ob die Kläger auf Grund des Mietvertrages zur Duldung der Beeinträchtigung verpflichtet sind mit der Folge, dass ihr Anspruch auf Beseitigung der störenden Einwirkung ausgeschlossen ist (§ 1004 Abs 2 BGB), würde also schon dann für die Entscheidung erheblich sein, falls be-

wiesen ist, dass die Beklagte "Störer" ist, d.h. daß der von ihr in der Sauna unterhaltene Badebetrieb auf die darüber liegende Zwischendecke ungünstig einwirkt.

Dies hat das Berufungsgericht verkannt, indem es seine Entscheidungsgründe unzweideutig auf das Verschulden der Beklagten abstellt. Darauf kommt es nicht an. Vielmehr genügt die bloße Verursachung der Beeinträchtigung durch die Beklagte dann, wenn aus dem Wortlaut oder dem im Wege der Auslegung zu ermittelnden Sinn des Vertrages zu entnehmen sein sollte, dass diese Beeinträchtigung nicht im Rahmen dessen liegt, was etwa die Kläger zu dulden verpflichtet sind; die Beweislast dafür hat die Beklagte. - Das Berufungsgericht hat sich in dieser Beziehung darauf beschränkt, unter Verwendung der in § 1004 Abs 2 BGB gebrauchten Worte auszusprechen, dass die Kläger als Eigentümer auf Grund des Mietvertrages zur Duldung verpflichtet seien. Es hat aber nicht erkennen lassen, ob und weshalb es der Meinung ist, dass etwa aus dem bloßen Wortlaut des Vertrages diese Duldungspflicht folge oder daß sie sich doch aus dem Vertrag dann ergebe, wenn er unter Beachtung der in § 157 BGB aufgestellten Richtschnur unter Berücksichtigung aller dafür in Betracht kommenden Umstände ausgelegt werde. Das reicht nicht aus.

Das Gutachten betrifft übrigens entsprechend der vom Berufungsgericht nach dem Vorbringen der Kläger durchaus zutreffend gestellten Beweisfrage nur die Ursache der Schäden. Darüber, was das Berufungsgericht bezüglich der objektiven Beeinträchtigung der Zwischendecke durch den Sauna-Betrieb in der ihm obliegenden selbständigen Würdigung der Darlegungen des Materialprüfungsamtes aus dem Gutachten entnimmt, ist indessen aus dem angefochtenen

Urteil nichts Sicheres zu ersehen. Vielmehr hat sich das Berufungsgericht damit begnügt, einige im Gutachten angeführte Schlußfolgerungen aus den Messungen wiederzugeben, ohne mit der erforderlichen Bestimmtheit zum Ausdruck zu bringen, ob es von dem ursächlichen Zusammenhang zwischen dem Sauna-Betrieb und den Schäden überzeugt ist oder nicht.

Aus diesen Gründen ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Es wird nach diesen Gesichtspunkten zu erörtern haben, wie weit die Duldungspflicht der Kläger als Vermieter reicht, und dann gegebenenfalls zu der Verursachung der Störung durch den von der Beklagten unterhaltenen Sauna-Betrieb Stellung zu nehmen haben.

IV.

Zwei Bemerkungen der Revision geben zu folgenden ergänzenden Hinweisen Veranlassung:

a) Die Revision meint, es müsse vorliegend schon nach dem ersten Anschein der Beweis als erbracht angesehen werden, dass der Betrieb des Sauna-Bades zu den Beeinträchtigungen in der Zwischendecke geführt habe. Das Berufungsgericht wird deshalb auch dazu Stellung zu nehmen haben, ob seine Überzeugung - falls es diesen Beweis an sich als erbracht ansehen sollte - doch dadurch erschüttert wird, dass die Beklagte etwa die Möglichkeit nachgewiesen hat, dass die Ursache der Beeinträchtigung in

einem der von ihr genannten Umstände zu finden ist (vgl. Stein-Jonas-Schönke, ZPO, 17. Aufl. Anm. IV 7a zu § 282).

b) In dem Gutachten ist ausgeführt, dass eine Beeinträchtigung der Zwischendecke durch den Saunabetrieb sich nur dann ergebe, wenn in dem über dem Duschraum bzw. Schwitzraum gelegenen Wohnungsteil der Eheleute B. die Temperatur unter etwa 13° C bzw. unter etwa 10° C sinke. Dazu haben die Kläger unter Benennung der Eheleute B. als Zeugen behauptet, daß sich bis in die neueste Zeit hinein der Zustand in der Zwischendecke an den genannten Stellen (und nur dort) besonders ungünstig entwickelt habe, und daß in dem Wohnungsteil darüber die Temperatur niemals unter die vom Materialprüfungsamt genannten Werte gesunken sei.

Die Revision bemängelt, dass das Berufungsgericht den § 286 ZPO durch Nichtbeachtung dieser Behauptung verletzt habe. Die Rüge ist begründet, falls das Berufungsgericht an sich auf Grund des Gutachtens zu der Überzeugung gelangen sollte, daß die Kläger den Beweis für den ursächlichen Zusammenhang zwischen dem Saunabetrieb und den schädlichen Verhältnissen in der Zwischendecke nicht erbracht hätten. Denn wenn die neue Behauptung der Kläger erwiesen ist, würde das den Schluss nahelegen, dass dieser ursächliche Zusammenhang doch besteht. Das würde dann

dem Berufungsgericht Veranlassung geben müssen, den Sachverhalt durch Fortsetzung des Sachverständigenbeweises weiter zu klären.

Dr. Tasche

Dr. v. Normann

Dr. Oechßler

Bundesrichter Dr. Großmann
ist durch Urlaub verhindert
zu unterschreiben.

Dr. Tasche

Dr. Spieler