

Verkündet am 24. Oktober 1952
Symalla, Justizobersekretär,
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

- 1.) der Frau Hilde W [REDACTED] geb. G [REDACTED], I [REDACTED],
- 2.) deren Ehemann Franz W [REDACTED], nunmehr dessen Erben,
Ehefrau Lydia R [REDACTED] geb. W [REDACTED], M [REDACTED]/Württemberg,
Pension zum S [REDACTED],
Edeltraut W [REDACTED], L [REDACTED] bei I [REDACTED], Hotel I [REDACTED],
Dorit W [REDACTED], L [REDACTED] bei I [REDACTED], Hotel I [REDACTED],
Rudolf W [REDACTED], L [REDACTED] bei I [REDACTED], Hotel I [REDACTED],
Elisabeth W [REDACTED], L [REDACTED] bei I [REDACTED], Hotel I [REDACTED],
Gerhard W [REDACTED], Schüler, I [REDACTED],
Hotel I [REDACTED],
Bevollmächtigter: Hausverwalter Gerhard [REDACTED], B [REDACTED]
[REDACTED], H [REDACTED] [REDACTED],

Beklagten, Berufungs-
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Frau Margarete B [REDACTED] geb. S [REDACTED], B [REDACTED]
[REDACTED], B [REDACTED] [REDACTED]

Klägerin, Berufungs-
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 26. September 1952 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bundesrichter Dr. von Normann, Dr. Heck, Schuster und Dr. Oechßler für Recht erkannt:

In der Richtung gegen den beklagten Ehemann, nun dessen Erben, ist der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt.

Auf die Revision der Beklagten zu 1) wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 30. Mai 1951 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen .

11

- 3 -

Tatbestand:

Die Klägerin ist Mieterin in dem Hause der Beklagten zu 1) B. in B. und betrieb dort in dem 1. Stock bereits vor ihrer Verheiratung (5. August 1943) eine Fremdenpension. Das ursprünglich vierstöckige Gebäude ist bombenbeschädigt. Bei einem Fliegerangriff im November 1943 brannte es bis auf den 2. Stock ab. Über dem 2. Stockwerk wurde daraufhin ein Notdach errichtet. Die - von der Straße aus gesehen - linke Brandmauer wurde bis zur Höhe des Notdaches abgerissen, während die rechte Brandmauer stehen blieb und das Notdach überragte. An diese Brandmauer grenzte die Vollruine des Grundstücks B., deren Brandmauer etwa 30 cm niedriger als die des Hauses der Beklagten zu 1) war. An der Giebelwand dieser Ruine stand ein Schornstein, der die Brandmauern beider Grundstücke überragte. Die Beklagte zu 1), die in Oesterreich wohnhaft ist, hat ihr Grundstück durch Beauftragte verwalten lassen. Von 1947 bis zum 30. Juni 1949 war Otto W. als Hausverwalter bestellt.

Am 1. März 1949 stürzten bei einem Sturme der Schornstein und Teile der Brandmauern beider Grundstücke in die Tiefe. Die Trümmermassen durchschlugen das Notdach des Hauses der Beklagten zu 1) sowie die Decken des 1. Stockes und des Hochparterres. Durch den Einsturz wurde die Wohnung der Klägerin in Mitteleidenschaft gezogen und Möbel und Inventarteile teils zerstört, teils beschädigt. Mehrere Räume der Wohnung konnten nicht mehr benutzt werden.

Die Klägerin begehrt Ersatz des ihr hierdurch entstandenen Schadens und trägt folgendes vor:



Die Beklagte zu 1) sei für den Schaden verantwortlich, da sie ohne Genehmigung der Baupolizei das Notdach habe errichten lassen, ohne gleichzeitig den Abriß der rechten Brandmauer ihres Hauses sowie der linken Mauer und des Schornsteins des Nachbargrundstücks zu veranlassen. Wenn die Baupolizei hinzugezogen worden wäre, so hätte diese die Beseitigung dieser Gebäudeteile verlangt und auch das Notdach, welches äusserst primitiv errichtet worden sei, beanstandet. Der von der Beklagten zu 1) bestellte Hauswart, dem alle Schäden und sonstigen Vorfälle zu melden gewesen seien, sei wiederholt von den auch im Hause der Beklagten zu 1) wohnenden Mietern E. [REDACTED] und S. [REDACTED]-L. [REDACTED] auf die von der Giebelwand ausgehende Gefahr aufmerksam gemacht worden. Die Beklagte zu 1) müsse sich der Gefahrenlage auch bewußt gewesen sein, da sie die linke Brandmauer bei Errichtung des Notdaches habe abreißen lassen. Dennoch habe sie keine weiteren Vorsichtsmaßnahmen ergriffen. Durch den Einsturz seien, führt die Klägerin weiter aus, ihr Gegenstände im Gesamtwert von 20 490 DM zerstört oder beschädigt worden. Außerdem sei durch die Unvermietbarkeit zerstörter oder beschädigter Räume ihrer Wohnung ein Verdienstausfall eingetreten, von dem sie vorerst nur einen Teilbetrag von 200 DM geltend mache.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zu 1) zu verurteilen, an sie 20.690 DM nebst 4% Zinsen seit Klagestellung zu bezahlen, den beklagten Ehemann aber für verpflichtet zu erklären, die Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut seiner Ehefrau zu dulden.

Der Ehemann ist im Laufe des Revisionsverfahrens am 20. Mai 1952 verstorben.

Die Beklagten, die Klageabweisung beantragten, haben geltend gemacht: Die Beklagte habe den Vorfall vom 1. März 1949 nicht zu vertreten, da das Unglück durch den Schornstein des Nachbargrundstücks hervorgerufen worden sei. Der Umstand, daß die Brandmauer das Notdach überragt habe, sei nicht ursächlich für den eingetretenen Schaden. Das Notdach sei nur etwa 30 cm unterhalb der Brandmauer angebracht gewesen, um diesem einen gewissen Schutz vor stürmischem Wetter zu gewähren. Der geringe Höhenunterschied lasse es ausgeschlossen erscheinen, daß die Gesteinsmassen der Brandmauer des Hauses der Beklagten das Durchschlagen des Notdaches herbeigeführt hätten. Für den schlechten Zustand des Nachbargrundstücks sei nicht die Beklagte verantwortlich. Es habe den zuständigen Stellen des Magistrats obgelegen, derartige Schadensstellen zu ermitteln und beseitigen zu lassen. Das Notdach sei ohne Zustimmung der Beklagten im Jahre 1944 von einem öffentlichen Baubüro errichtet und weitere Instandsetzungsarbeiten seien im Verlaufe der amtlichen Kriegsschädenbeseitigung ohne ihre Mitwirkung vorgenommen worden. Die baupolizeiliche Abnahme sei daher nicht erforderlich gewesen. Wiederholt hätten Fachleute das Notdach gesehen, jedoch keine Bedenken hinsichtlich der Sicherheit des Gebäudes geäußert. So habe der Architekt des Hochbauamtes W [REDACTED], B [REDACTED], anlässlich des Ausbaus der Wohnungen durch die Mieter E [REDACTED] und S [REDACTED]-L [REDACTED] in den Jahren 1945 bis 1947 in diesen Wohnungen die Instandsetzungsarbeiten besichtigt, ohne irgend eine Beanstandung hinsichtlich des Notdaches zu erheben oder auf die von dem Nachbargrundstück ausgehende Gefahr hinzuweisen. Der im Sommer 1946 beendete, durch die Firma W [REDACTED] und den Dachdeckermeister L [REDACTED] durchgeführte Ausbau der Wohnung S [REDACTED]-L [REDACTED] habe auch die Überholung von Teilen des Daches in sich

geschlossen. Die Baupolizei habe diese Ausbauarbeiten wiederholt besichtigt und nicht beanstandet. Im Jahre 1948 habe der Dachdeckermeister N. [REDACTED] das Dach nochmals ausgebessert und offenbar ebenfalls keinen Anlaß gesehen, vor einer Einsturzgefahr zu warnen.

Die Klägerin hat bestritten, daß das Notdach von dem Baubüro der Stadt B. [REDACTED] errichtet und von Fachkräften ausgebessert worden sei.

Das Landgericht hat durch Zwischenurteil die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, das Oberlandesgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision beantragt die beklagte Ehefrau, unter Aufhebung des Berufungsurteils die Klage abzuweisen, hilfsweise die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

In der Richtung gegen den beklagten Ehemann hat die Klägerin beantragt, den Rechtsstreit für erledigt zu erklären. Die beklagte Partei hat dem nicht widersprochen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

Die Beklagte sei als Vermieterin verpflichtet gewesen, alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um der Klägerin als Mieterin die ungestörte und ungefährdete Benutzung der

gemieteten Räumlichkeiten zu ermöglichen. Hierzu gehöre die periodische Überprüfung des baulichen Zustandes des Hauses, zu der umsomehr Veranlassung bestanden habe, als infolge der Beschädigung durch Kriegseinwirkung, insbesondere nach jahrelangem Witterungseinfluß das Vorhandensein von Mängeln naheliegend gewesen sei und auch das Nachbarhaus als Ruine mit seinem freistehenden Schornstein das Haus der Beklagten gefährdet habe. Die hienach gebotene, aber unterlassene Prüfung durch Bausachverständige würde zur Aufdeckung der dem Haus der Beklagten drohenden, später verwirklichten Gefahr und zu ihrer Abwendung geführt haben. Die Beklagte sei zwar für den Zustand des Nachbargrundstücks nicht verantwortlich, jedoch auf Grund des Mietvertrages verpflichtet gewesen, notfalls auf Grund der §§ 908, 1004 BGB im Klagewege oder durch Anrufung der Baupolizei den Eigentümer des Nachbargrundstücks zu veranlassen, den sicherheitsgefährlichen Zustand zu beseitigen. Es könne daher dahingestellt bleiben, von welchem der beiden Grundstücke das Einsturzungsglück letztlich seinen Anfang genommen und ob die Trümmernmassen des einen oder des anderen Grundstücks den Schaden in höherem Maße herbeigeführt hätten. Zwar dürften nach der Rechtsprechung im Falle mehr oder weniger großer Zerstörungen eines Gebäudes an die Sorgfaltspflicht des Hauseigentümers keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden. Das könne jedoch nur gelten, wenn es sich um total zerstörte und unbewohnte Gebäude handle, bei denen die Lage inmitten eines Trümmersfeldes oder in unbelebten Straßen strenge Anforderungen nicht mehr rechtfertige. Ein strenger Maßstab sei jedoch anzulegen, wenn der Eigentümer im Interesse eines Wiederaufbaus zerstörte Gebäudeteile stehen lasse, aber trotzdem auf eine Vermietung der unteren Stockwerke nicht verzichten wolle. Eine etwaige Herstellung des Notdachs durch die öf-

fentliche Hand und die behaupteten baupolizeilichen Besichtigungen könnten die Beklagte nicht entlasten, da die Baubehörden infolge Überlastung keine gründlichen Prüfungen mehr hätten vornehmen können, überdies die angebliche Besichtigung von 1946 schon zu weit zurückgelegen habe. Die Beklagte sei wegen der Verletzung ihrer der Klägerin gegenüber bestehenden vertraglichen Pflicht zur Gefahrenabwehr für den jener entstandenen Schaden verantwortlich, daher ersatzpflichtig und habe auch nach § 278 BGB für ein Verschulden der mit der Verwaltung des Hauses beauftragten Personen einzustehen. Ein Mitverschulden der Klägerin sei zu verneinen, weil sie den Gefahrenzustand nicht gekannt habe.

Von den Angriffen der Revision gegen das Berufungsurteil kann die Rüge vorweggenommen werden, die Haftung für einen durch ein Gebäude entstandenen Schaden entfalle, wenn außergewöhnliche Naturereignisse ihn herbeigeführt hätten, das Berufungsgericht habe daher zu Unrecht die Behauptung der Beklagten übergangen, der Schornstein sei nur durch einen Orkan umgerissen worden. Dieser Revisionsangriff geht fehl. Es ist eine Erfahrungstatsache, daß im Frühjahr starke Stürme häufig auftreten, sie gehören daher zu den normalen Witterungseinflüssen. Wenn in den Schriftsätzen der beklagten Partei hin und wieder von einem Orkan die Rede ist, der das Unglück herbeigeführt habe, so war durch den bloßen Gebrauch dieses Wortes noch nicht die Behauptung aufgestellt, daß der Sturm eine die üblichen Frühjahrstürme übersteigende Gewalt gehabt und es sich um eine Einwirkung gehandelt habe, der auch ein im gehörigen Bauzustand befindliches Gebäude nicht widerstanden hätte (RGZ 76, 262; RGLZ 1921, 454). Das gilt umsomehr, als in den zum Gegenstand der mündlichen Verhand-

lung gemachten Beiakten eine meteorologische Äußerung über das Wetter am Einsturztag vorlag, die die Annahme eines die normalen Frühjahrsstürme übersteigenden Winddrucks nicht rechtfertigt.

Die Ausführungen des Berufungsgerichtes über den Hergang des Einsturzes sind widerspruchsvoll. Im Tatbestand ist festgestellt, der Schornstein sei bei einem Sturm umgestürzt und habe Teile der Brandmauern beider Grundstücke mit in die Tiefe gerissen. In den Entscheidungsgründen läßt das Berufungsgericht hiegegen dahingestellt, von welchem der beiden Grundstücke das Einsturz-unglück letztlich seinen Anfang genommen habe. Gleichwohl ist für die Beurteilung im Revisionsverfahren davon auszugehen, daß der Kamin die beiden Brandmauern mitgerissen hat; denn das ist die Darstellung beider Parteien, übrigens auch die Auffassung des Sachverständigen Hermes und der Baupolizei, so daß es einer Feststellung des Berufungsgerichts nicht bedurfte und das Revisionsgericht nicht nach § 561 Abs 2 ZPO gebunden ist. Die Parteien waren nur nicht darüber einig, ob es mehr die Trümmer des einen oder die des anderen Bauteiles waren, die dann das Dach und die Stockwerke durchgeschlagen haben.

Soweit der Schaden durch die Trümmer des Nachbarhauses verursacht worden ist, scheidet eine Haftung der Beklagten aus § 836 BGB aus, da sie nicht Eigenbesitzerin ist. Aber auch soweit die Brandmauer des Hauses der Beklagten Schaden angerichtet hat, kommt § 836 BGB nicht in Betracht; denn wie die Revision richtig bemerkt, kann nicht verlangt werden, daß ein Hausgrundstück standhält, wenn Trümmermassen des Nachbargrundstücks darauffallen. Das Bauwerk kann, wenn es sich einer solchen außerhalb des

Normalen liegenden Belastung nicht gewachsen zeigt, nicht deswegen als mangelhaft unterhalten bezeichnet werden. Anders wäre es, wenn eine Mauer starkem, aber üblicherweise vorkommendem Winddruck nicht standhielt. Auch von einem Vermieter kann aus dem Mietvertrag, was die Unterhaltung des Gebäudes zum Zweck der Schadensabwehr anlangt, hinsichtlich der im § 836 bezeichneten Gefahren nur die dort vorausgesetzte Sorgfalt gefordert werden.

Mit diesen Erwägungen ist jedoch die Frage, ob die Beklagte der Klägerin schadensersatzpflichtig ist, noch nicht erschöpfend beantwortet.

Im Gegensatz zur Auffassung der Revision ist dem Berufungsgericht darin beizustimmen, daß der Vermieter grundsätzlich auch verpflichtet ist, dafür zu sorgen, daß der Mieter durch Einwirkungen vom Nachbargrundstück her im vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache nicht beeinträchtigt wird. Dem Mieter stehen Rechtsbehelfe gegen die vom Nachbargrundstück ihm drohende Gefahr nicht im gleichen Umfang zur Verfügung wie dem Vermieter als Hauseigentümer, insbesondere fehlen dem Mieter die Rechte aus den §§ 908, 1004 BGB, mag er auch bei gefahrdrohendem Zustand eines Nachbarhauses die Baupolizei anrufen und vielleicht auch wegen Besitzstörung vorgehen können. Da der Vermieter den Gebrauch der vermieteten Sache zu gewähren, nicht nur zu dulden hat, außerdem die Sache in einem entsprechenden Zustand zu erhalten hat (§§ 535, 536 BGB), ist die Abwehr von Störungen, die das Mietrecht beeinträchtigen, eine Vertragspflicht des Vermieters; der er sich nicht mit dem Hinweis entschlagen kann, daß der Mieter selbst tätig werden könnte (Enneccerus-Lehmann, Schuldrecht 13. Aufl. S. 492 § 128 I 2 d; OLG 14, 14; Staudinger BGB 10. Aufl. § 536 Anm. 15; BGB RGRK

9. Aufl § 535 Anm 1). Gerade deswegen ist dem Mieter die Pflicht auferlegt, dem Vermieter unvorhergesehene Gefahren anzuzeigen (§ 545 BGB). Unbedenklich ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der Vermieter auf Schadensersatz hafte, wenn er schuldhaft seine Pflicht verabsäume, Gefahren abzuwehren, die den ungestörten Mietgebrauch des Mieters beeinträchtigten, und diese Gefahren sich zum Schaden des Mieters verwirklichten. Soweit es sich um Verluste wegen verminderten Einkommens aus dem Pensionsbetrieb, hervorgerufen durch Beschädigung der Mieträume, handelt, gründet sich die Schadensersatzpflicht auf § 538 BGB (Mangel infolge eines vom Vermieter zu vertretenden Umstands), im übrigen, soweit die Schäden nicht auf einen Mangel des Hauses der Beklagten zurückzuführen sind - Beschädigung von Möbeln durch Trümmereinwirkung vom Nachbarhaus -, ergibt sich die Schadensersatzpflicht aus allgemeinen Grundsätzen, da § 538 BGB nur die Schadensersatzpflicht aus Mängeln der Mietsache regelt, aber Schadensersatzansprüche, die nicht auf solche zurückzuführen sind, nicht ausschließen will (Roquette, Mietrecht S 224, Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl S 298; Staudinger § 537 Anm 1).

- Mit Recht beanstandet die Revision jedoch, daß das Berufungsgericht zu hohe Anforderungen an die Sorgfalt der Beklagten stellt, soweit der Zustand des Nachbargrundstücks in Frage kommt. Für das eigene Gebäude ist eine Pflicht des Eigenbesitzers in dieser Eigenschaft und erst recht als Vermieter zu bejahen, bei gegebenem Anlaß den baulichen Zustand sachverständig nachprüfen zu lassen. Solcher Anlaß könnte bei bombengeschädigten Häusern sein, daß sie freistehende Mauern haben, deren Gefüge sich erfahrungsgemäß

durch Witterungseinflüsse lockern kann. Allerdings dürfen nach der auch vom Bundesgerichtshof gebilligten Rechtsprechung (BGHZ 1, 103 und Urteil vom 13. März 1952 III ZR 212/51) an die Sorgfaltspflicht der Eigentümer von kriegszerstörten oder beschädigten Häusern keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden. Mit der fortschreitenden Normalisierung kann aber wieder ein strengerer Maßstab angelegt werden, was insbesondere für die Zeit nach der Währungsreform zutrifft.

Bei der Prüfung der Frage, was die Beklagte bei Beobachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt hätte tun müssen, um ihre Mieter - hier die Klägerin - vor Schaden, der vom Nachbargrundstück ausgehen konnte, zu bewahren, kann aber nicht derselbe Maßstab angelegt werden wie für Schäden, die durch den Bauzustand des eigenen Grundstücks der Beklagten hervorgerufen wurden. Ob Mauern oder Kamine noch so fest gefügt sind, daß sie, wenn auch freistehend, nicht eingerissen werden müssen, kann in der Regel nur durch sachverständige Untersuchung festgestellt werden. Gerade gemauerte Schornsteine haben, wie auch dem Gutachten des Sachverständigen Hermes vom 27. September 1949 zu entnehmen ist,

... häufig eine bedeutende Standfestigkeit. Für den Zustand des Hauses Nr. [REDACTED] war nach § 836 BGB dessen Eigenbesitzer verantwortlich und berufen, die gebotene sachverständige Untersuchung vornehmen zu lassen, während, wie die Revision richtig hervorhebt, die Beklagte und ihre Beauftragten auf dem Nachbargrundstück nichts zu suchen hatten, solange sie keinen positiven Anhalt für eine drohende Gefahr hatten und das Notstandsrecht aus § 904 für das Betreten des Grundstücks in Anspruch nehmen konnten. Außerdem hatte aber der Magistrat B. [REDACTED] mit Beschluß vom

5. Mai 1947 die Baupolizeiämter und die bezirklichen Aufbauämter angewiesen, die Gefahrenstellen an den durch Kriegshandlungen zerstörten oder beschädigten Bauwerken, die das Leben von Menschen oder den öffentlichen Verkehr gefährdeten, zu beseitigen, und hiezu Durchführungsbestimmungen vom 11. Juli 1947 erlassen (Haus und Wohnung 1947, 250 und 253), so daß auch eine öffentliche Stelle die - wenn auch möglicherweise nur innerdienstliche - Pflicht gehabt hätte, eine etwaige Gefahrenstelle zu beseitigen. Ob daneben noch eine Pflicht der Behörden zur Beseitigung von Gefahren, die durch das total beschädigte Haus Nr 31 für die Umgebung eintreten konnten, auf Grund der in ihrer Fortgeltung umstrittenen (DVBl 1950, 656) 18. Anordnung des Generalbevollmächtigten für die Regelung der Bauwirtschaft vom 14. September 1940 in der Fassung vom 16. Januar 1941 (MBLIV 1940, 1967; 1941, 229 = DRANZ 1941 Nr 20) bestand, kann dahingestellt bleiben. Daß eine vom Nachbarhaus unmittelbar drohende Gefahr vor dem Einsturz ohne sachverständige Untersuchung erkennbar gewesen wäre, z.B. die Brandmauer oder der Kamin bedrohlich geschwankt oder nach dem Hause der Beklagten hin sich geneigt hätten oder daß einzelne Teile sich von ihnen gelöst hätten, ist vom Berufungsgericht nicht festgestellt, auch dem Parteivortrag nicht zu entnehmen. Überdies könnte es sich dabei um eine unvorhergesehene Gefahr im Sinne des § 545 BGB gehandelt haben, so daß die Klägerin verpflichtet gewesen wäre, Anzeige an ihre Vermieterin zu machen. Die Beklagten haben sogar, wie die Revision hervorhebt, Beweis dafür angetreten, daß weder der Hausverwalter noch Dritte die Gefahr hätten erkennen können (Schriftsatz vom 17. April 1951). Der Vortrag, daß die Mieter E. [REDACTED] und S. [REDACTED]-L. [REDACTED] auf die Giebelwand des eigenen Hauses der Beklagten als einen Gefahrenpunkt hin-

gewiesen hätten (Schriftsatz vom 11. Juli 1950), genügt nicht. Diese Mieter haben überdies weitere Schritte nicht unternommen und sich dadurch, daß die Brandmauer unverändert stehen blieb, von dem Ausbau ihrer Wohnung nicht abhalten lassen. Es ist auch weder behauptet noch festgestellt, daß die mangelnde Standfestigkeit des Schornsteins ohne besondere Untersuchung erkennbar gewesen wäre.

Zusammenfassend ist also zu sagen, daß es für die Beklagte keinen Verstoß gegen die im Verkehr erforderliche Sorgfalt bedeutete, wenn sie nicht von sich aus eine sachverständige Untersuchung des baulichen Zustands des Nachbargrundstücks herbeiführte.

Gleichwohl ist die Klage nicht abweisungsreif. Die Beklagte hat, soweit ersichtlich, für das auf ihrem Hause errichtete Notdach die baupolizeiliche Genehmigung und Abnahme nicht herbeigeführt. War sie hiezu verpflichtet und hätte bei Genehmigung und Abnahme die Baupolizei die Niederlegung der Brandmauer und des Schornsteins veranlaßt, so daß der Unfall vermieden worden wäre, so könnte die Beklagte zur Abwehr ihrer Schadensersatzpflicht sich nicht darauf berufen, daß solche behördliche Maßnahmen nicht in allen Fällen den Eigentümer von der Haftung entbinden. Die behördliche Prüfung mag zur Gefahrenabwehr nicht immer ausreichen und eine Untersuchung des baulichen Hauszustandes nicht immer entbehrlich machen, sie ist aber zur Gefahrenabwehr bestimmt, in der Regel auch geeignet; daher ist ihre Herbeiführung eine Schutzmaßnahme, die durch die im Verkehr erforderliche Sorgfalt für die Beklagte auch insoweit grundsätzlich geboten war, als die Baupolizei, ihrer Aufgabe entsprechend, dabei auch den Zustand des Nachbargrundstücks in Betracht gezogen hätte.

Überdies ist § 367 Nr 15 StGB, der bauliche Ausbesserungen ohne die vorgeschriebene baupolizeiliche Genehmigung mit Strafe bedroht, Schutzgesetz im Sinne des § 823 Abs 2 BGB (RGRK 9. Aufl § 823 Anm 14 III d). Die Frage, ob die Beklagte zur Herbeiführung der Genehmigung und Abnahme verpflichtet war und ob sie an der Unterlassung ein Verschulden trifft, bedarf jedoch noch weiterer tatsächlicher Erörterung. Die Parteien streiten schon darüber, wer das Notdach errichtet hat. Die Klägerin behauptet, das Notdach sei durch das von der Stadt B. zur Behebung von Kriegsschäden eingerichtete Baubüro, das mit der Baupolizei nicht identisch gewesen sei, unter Leitung des Architekten Felix H. hergestellt worden (Schriftsatz vom 17. April 1950), während die Klägerin behauptet, das Büro habe jeweils nur auf Ersuchen des Hauseigentümers eingegriffen (Schriftsatz vom 10. Juli 1950), das Dach sei von dem Büro aber gar nicht hergestellt worden, später auch nicht von Fachkräften ausgebessert worden (Schriftsatz vom 3. Oktober 1950). Darüber, ob bei baupolizeilicher Genehmigung und Abnahme des Notdaches die Baupolizei die Niederlegung der Brandmauer und des Schornsteins veranlaßt hätte, liegt eine bejahende Äußerung des Baupolizeiamts W. vom 1. August 1950 vor, die aber eine Feststellung des Tatrichters auch in dieser Hinsicht nicht entbehrlich macht.

Aus diesen Gründen war das Urteil des Berufungsgerichts zwar aufzuheben, die Klage jedoch nicht abzuweisen, sondern die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Dieser war auch die Kostenentscheidung zu übertragen, und zwar auch insoweit, als der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist, da über die Kosten einheitlich zu entscheiden ist. Die Kostenentscheidung wird auch für den erledigten Teil - entgegen dem Wortlaut des § 91 a ZPO. - durch Urteil ergehen müssen (Baumbach ZPO 21. Aufl § 91 a Anm 3 B).

Dr. Pritsch Dr. v. Normann Dr. Heck Schuster Dr. Oechßle