
Datum: 27.10.2009
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 21. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 21 U 78/09
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2009:1027.21U78.09.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 8 O 61/07

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 17. Februar 2009 verkündete Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

- Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet. 1
- Das Landgericht hat den Klägern zu Recht einen Anspruch auf Erstattung der Kosten von 5.200,03 € zugesprochen, die sie zur Beseitigung einer Brandüberschlagsgefahr aufgewandt haben, die von den Dachflächenfenstern der im Eigentum der Eheleute F stehenden Erdgeschosswohnung der Wohnungseigentumsanlage X-Straße in E zu den darüber liegenden Fenstern in der Außenwand ihrer im ersten und zweiten Obergeschoss befindlichen Wohnung bestand. 2
- 1) Zwar haben die Kläger gegen die Beklagten keine werkvertraglichen Mängelgewährleistungsansprüche nach §§ 634 Nr. 2, 637 Abs. 1 BGB oder §§ 634 Nr. 4, 636, 280f. BGB, weil sie die in einem ehemaligen Fabrikgebäude befindliche, noch zu errichtende Eigentumswohnung gemäß am 23.12.2003 notariell beurkundetem Vertrag nicht 3
- 4

von den Beklagten persönlich, sondern von einer mittlerweile insolventen D Immobilien- und Vermögensgesellschaft mbH, deren Geschäftsführer die Beklagten waren, erworben haben. Das Landgericht hat auch zutreffend im Anschluss an die Zeugenvernehmung der Architektin X ausgeführt, dass das Verhalten der Beklagten bei Vertragsschluss keine deliktische Durchgriffshaftung gegen sie persönlich begründet (§ 826 BGB; § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 STGB). Es lässt sich nicht feststellen, dass sie bereits damals beabsichtigten, entgegen den Unterlagen, die den Klägern vorgelegt wurden, die Dachflächenfenster der später an die Eheleute F veräußerten Erdgeschosswohnung nicht als F 90 Brandschutzfenster ausführen, sondern zwecks eines höheren Komforts der Erdgeschosswohnung andere Fenster, die auch geöffnet werden konnten, installieren zu lassen.

2) Die Beklagten schulden den Klägern gemäß § 823 Abs. 1 BGB aber deshalb Schadensersatz, weil sie sich im Zusammenhang mit der am 09.08.2004 erfolgten Veräußerung der Erdgeschosswohnung an die Eheleute F – offensichtlich wegen einer ansonsten bestehenden Unverkäuflichkeit der Wohnung – entschlossen haben, von dem Einbau von Brandschutzfenstern abzusehen und das Eigentum der Kläger dadurch schuldhaft verletzt haben. Zudem ergibt sich ihre Haftung verschuldensunabhängig auch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. §§ 683, 684 BGB oder i.V.m. §§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, 818 Abs. 2 BGB (siehe dazu unter 2 d)).

a) Durch das Absehen von den zunächst geplanten Brandschutzmaßnahmen haben die Beklagten gemäß § 823 Abs. 1 BGB das Eigentum der Kläger an ihrer Eigentumswohnung verletzt. Zwar stellt eine mangelhafte Bauwerksserrichtung grundsätzlich keine Rechtsgutverletzung i.S.v. § 823 Abs. 1 BGB dar, weil das Eigentum dann von vorneherein mit einem Fehler behaftet ist und der Eigentümer deshalb niemals unbeschädetes Eigentum erworben hat. Vielmehr ist erforderlich, dass durch eine fehlerhafte Bauleistung in eine bereits vorhandene und vorher unversehrte Sache eingegriffen wird (siehe zusammenfassend Werner/Pastor, Der Bauprozess, 12. Aufl., Rn. 1839 m.w.N.). In einem derartigen Fall können vertragliche Gewährleistungsansprüche und deliktische Ansprüche unabhängig nebeneinander stehen. Hier ist es zu einem Eingriff in das zunächst unversehrte Eigentum der Kläger an ihrer Eigentumswohnung gekommen. Sie sind unstreitig am 11.06.2004 als Eigentümer ihrer Wohnung im 2. und 3. OG ins Grundbuch eingetragen worden, so dass der im Anschluss an die am 09.08.2004 erfolgte Veräußerung der Erdgeschosswohnung an die Eheleute F ausgeführte Einbau der unzureichenden Dachflächenfenster eine Verletzung ihres Eigentums bewirkt hat.

Eine Verletzung des Eigentums setzt keine Substanzbeschädigung voraus, sondern ist u.a. auch bei einer nicht nur kurzfristigen Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Sache anzunehmen (Palandt-Sprau, BGB, 68. Aufl., § 823 Rn. 7). Unabhängig davon, ob die Brandüberschlagsgefahr als solche eine einer Substanzverletzung gleichzustellende Gefährdung darstellte, ist zumindest der bestimmungsgemäße Gebrauch nachhaltig beeinträchtigt worden, weil das Bauordnungsamt wegen der Problematik eine Nutzungsuntersagung angekündigt hat.

b) Die Beklagten haften nach § 823 Abs. 1 BGB persönlich, wenngleich sie die Angelegenheit als Geschäftsführer der D Immobilien- und Vermögensgesellschaft mbH abgewickelt haben.

Der verfassungsgemäße Vertreter ist neben der juristischen Person nach § 823 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet, wenn die sanktionierte Verhaltenspflicht gerade auch ihn persönlich im Verhältnis zum Verletzten trifft, z.B. als für jedermann geltende Pflicht bei einer unmittelbaren Rechtsgutverletzung (Palandt-Sprau, § 823 Rn. 78; BGH NJW 1996, 1535, 1536). Der Geschäftsführer einer GmbH hat demgemäß selbst einzustehen, wenn er den

Deliktstatbestand dadurch verwirklicht, dass er maßgebliche Weisungen erteilt oder pflichtwidrig nicht erteilt hat (Baumbach/Hueck, GmbHG, 18.Aufl., § 43 Rn. 76ff.).

Beide Beklagte haben durch ihr Handeln jeweils persönlich dazu beigetragen, dass andere als die ursprünglich geplanten F 90 Dachflächenfenster eingebaut worden sind und es dadurch zu einer nutzungsbeeinträchtigenden Brandüberschlagsgefahr und zu einer Verletzung des Eigentums der Kläger an ihrer Wohnung gekommen ist. Zwar hat sich vorrangig der Beklagte zu 2) um die Angelegenheit gekümmert. Er hat sich vor Ausführung der Dachflächenfenster mit Schreiben vom 25.08.2004 (Anlage zum Schriftsatz vom 01.09.2009, Bl. 202 GA) an die Architektin X gewandt und um Klarstellung hinsichtlich der Notwendigkeit einer Feuerschutzverglasung gebeten. Die Antwort der Architektin vom 30.08.04 (Bl. 204ff. GA) ist aber an beide Beklagte gerichtet, ohne dass ersichtlich ist, dass der Beklagte zu 2) dem Beklagten zu 1) das Schreiben vorenthalten hat. Die Anhörung der Beklagten im Senatstermin hat ergeben, dass die technischen Fragen zwar maßgeblich von dem Beklagten zu 2) geklärt worden sind. Der Beklagte zu 1) hat jedoch eingeräumt, dass auch ihm die Problematik vor der Ausführung der Dachflächenfenster bekannt war und die Entscheidung nach Rücksprache mit der Architektin X gefallen ist. Demnach sind beide Beklagte als Handelnde im Hinblick auf die Verwirklichung des Deliktstatbestandes anzusehen.

10

c) Die Beklagten haben das Eigentum der Kläger an ihrer Eigentumswohnung durch ihr Handeln auch jeweils schuldhaft i.S.v. § 823 Abs. 1 BGB verletzt. Sie haben sich nicht hinreichend nach der Zulässigkeit der letztlich auf ihre Entscheidung hin eingebauten Fenster erkundigt. Die Zeugin X, die nicht bauüberwachend tätig war, hat bei ihrer Vernehmung durch das Landgericht ausgesagt, die Planänderung, die für die Erdgeschosswohnung keine F 90 Fenster mehr vorgesehen habe, habe nicht von ihr, sondern wohl von einem von den Eheleuten F eingeschalteten befreundeten Architekten gestammt. Den Beklagten hätten sich unter diesen Umständen Zweifel aufdrängen müssen, ob die von den Eheleuten F gewünschte Änderung brandschutztechnisch und rechtlich zulässig war. Dass sie diese Zweifel auch tatsächlich hatten, folgt aus dem oben bereits erwähnten Schreiben vom 25.08.2004 (Bl. 202 GA), das der Beklagte zu 2) an die Architektin X verfasst hat. Darin bemängelt er, während vor einiger Zeit mitgeteilt worden sei, eine Feuerschutzverglasung sei entbehrlich, *"solle es auf einmal doch so sein?!"*. Die den Beklagten von der Architektin X hierauf gegebene Antwort vom 30.08.2004 (Bl. 204ff. GA) war nicht geeignet, die Zweifel der Beklagten auszuräumen. Vielmehr hat sie hinsichtlich der damals offensichtlich bereits bestellten Veluxfenster ausgeführt, sie *"sollten erst ab einer Dachneigung von 15 Grad eingebaut werden!"*. Wie der Beklagte zu 1) bei seiner persönlichen Anhörung im Senatstermin ausgeführt hat, ist die Brandüberschlagsgefahr vom Bauordnungsamt später tatsächlich wegen einer zu geringen Neigung des Daches bejaht worden. Angesichts der Aussage der Zeugin X und des Schriftverkehrs ist die Behauptung der Beklagten widerlegt, die Zeugin X habe die Planungsänderung für unproblematisch gehalten oder sie hätten sich anderweitig – auch im Hinblick auf die Dachneigung – zuverlässig nach der Zulässigkeit ihres Vorhabens erkundigt.

11

d) Ein Anspruch stünde den Klägern im Übrigen selbst dann zu, wenn den Beklagten hinsichtlich des von ihnen veranlassten Einbaus nicht brandschützender Fenster wegen einer hinreichenden Prüfung der Angelegenheit entgegen der obigen Begründung kein Verschulden vorzuwerfen wäre. Ein Eigentümer, der - wie hier die Kläger - eine Beeinträchtigung seines Eigentums selbst beseitigt, kann nämlich von dem nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB an sich hierzu verpflichteten Störer gemäß §§ 683, 684 BGB Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, weil er ein Geschäft des Störers besorgt hat, oder,

12

wenn sich die Voraussetzungen einer Geschäftsführung ohne Auftrag nicht feststellen lassen, nach §§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, 818 Abs. 2 BGB Ersatz beanspruchen (BGH NJW 2005, 1366, 1367).

Angesichts der gesetzwidrigen Brandüberschlagsgefahr und der deshalb drohenden Nutzungsuntersagung lag eine Eigentumsbeeinträchtigung i.S.v. § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB vor. 13

Die Beklagten sind trotz ihres Handelns als Geschäftsführer der D Immobilien- und Vermögensgesellschaft mbH persönlich als Störer anzusehen. Sie sind zwar niemals Zustandsstörer gewesen, weil nicht sie, sondern die GmbH vor der Veräußerung an die Eheleute F der Erdgeschosswohnung gewesen ist. Sie sind jedoch Handlungsstörer, weil sie durch ihr persönliches Verhalten den das Eigentum der Kläger beeinträchtigenden Zustand geschaffen haben. Eine Störereigenschaft des Geschäftsführers einer GmbH wird in der Rechtsprechung und Literatur insbesondere für Fälle von Wettbewerbsverstößen thematisiert und angenommen, wenn das (auch teilnehmende) Handeln des Geschäftsführers für die Rechtsverletzung ursächlich wird oder er wenigstens von ihr Kenntnis hatte und die Möglichkeit, sie zu verhindern, nicht wahrgenommen hat (BGH NJW 1987, 127, 129; Baumbach/Hueck, a.a.O., § 43 Rn. 101; Bartl/Fichtelmann/Koch/Schlarb, GmbH-Recht, 6. Aufl., § 43 GmbHG Rn. 88; Samwer WRP 1999, 67, 69). Diese Grundsätze, die weitgehend den oben dargestellten Voraussetzungen für eine eigene deliktische Haftung des Geschäftsführers nach § 823 Abs. 1 BGB entsprechen, sind über das Wettbewerbsrecht hinaus von allgemeiner Bedeutung und lassen sich auf die vorliegende Konstellation übertragen. Da beide Beklagten, wie im Rahmen des § 823 Abs. 1 BGB bereits ausgeführt, durch ihr Handeln die Brandüberschlagsgefahr (mit-) verursacht haben und sie nicht allein deliktsrechtlich, sondern auch im Hinblick auf § 1004 Abs. 1 BGB in Person und nicht nur in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführer fremdes Eigentum zu achten hatten, müssen sie unter diesen rechtlichen Gesichtspunkten auch persönlich für ihr Verhalten einstehen. 14

e) Den Klägern steht die geltend gemachte Forderung in voller Höhe zu (5.200,03 €). Sie haben den Betrag zur Beseitigung der Brandüberschlagsgefahr unstreitig aufgebracht, ohne dass ersichtlich ist, dass sie die Aufwendungen aus Sicht einer vernünftig und wirtschaftlich denkenden Partei nicht für notwendig halten durften. Auch die Beklagten stellen nicht näher infrage, dass die Planung und Anbringung von Brandschutzkästen um die Dachflächenfenster der Erdgeschosswohnung der Eheleute F eine angemessene Lösung der Problematik darstellt. Soweit die Beklagten bzw. die D Immobilien- und Vermögensgesellschaft mbH zuvor andere Möglichkeiten, wie eine Beseitigung der Dachflächenfenster oder die Montage von Feuerschutzjalousien vorgeschlagen hatten, ist die Durchführung derartiger Maßnahmen – soweit ersichtlich – jedenfalls nicht am Widerstand der Kläger gescheitert. In dieser Situation mussten die Kläger zur Abwendung der Brandüberschlagsgefahr und der deshalb drohenden behördlichen Nutzungsuntersagung mit den Eheleuten F eine Einigung über ein geeignetes Vorgehen erzielen, die dann in Form der Brandschutzkästen in sachgerechter Weise erreicht werden konnte. 15

Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Kläger die Kosten, die sie gemäß den als Anlagen zum Schriftsatz vom 08.08.2007 überreichten Aufstellungen des Architekten M (Bl. 53-56 GA) in Höhe von 5.200,03 € getragen haben, für überhöht halten mussten. Im Senatstermin ist allerdings streitig geworden, ob es sich bei dem Betrag von 5.200,03 € entsprechend dem bisher unstreitigen Vorbringen der Parteien um die Gesamtkosten der Maßnahme handelt, die die Eheleute F den Klägern gemäß einer getroffenen Vereinbarung zur Hälfte erstatten müssen, oder ob es sich, wie die Kläger bei ihrer persönlichen Anhörung im Senatstermin 16

ausgeführt haben, lediglich um den hälftigen Betrag handelt und die Eheleute S über die andere Hälfte erhalten und bezahlt haben. Selbst wenn sich die Gesamtkosten auf 10.400,06 € belaufen haben sollten, brauchten die Kläger die Wirtschaftlichkeit und Erforderlichkeit nicht in Zweifel zu ziehen, weil sie zwecks Planung und Abwicklung den Architekten M als sachkundige Person eingeschaltet hatten, auf den sie sich grundsätzlich verlassen durften.

Unabhängig davon, ob die von den Klägern aufgewandten 5.200,03 € nur die hälftigen oder die Gesamtkosten darstellen, ist ihnen ein Schaden in dieser Höhe entstanden. Selbst wenn es sich um die Gesamtkosten handeln sollte, die sie hälftig auch von den Eheleuten F ersetzt verlangen könnten, wären sie entgegen der Auffassung der Beklagten nicht gehalten, insoweit vorrangig die Eheleute F in Anspruch zu nehmen. Vielmehr steht es einem Gläubiger grundsätzlich frei, welchem von mehreren Schuldern gegenüber er eine auf dasselbe Interesse gerichtete Forderung verfolgt. 17

Der Schadensersatzanspruch der Kläger gegen die Beklagten ist auch nicht inhaltlich wegen eines eventuell gleichzeitig gegen die Eheleute F bestehenden Anspruchs beschränkt. Insbesondere müssen die Beklagten nicht etwa wegen der Grundsätze der Vorteilsausgleichung (siehe dazu Palandt-Heinrichs, a.a.O., vor § 249 Rn. 123) oder entsprechend § 255 BGB, der allerdings nur bei Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes anzuwenden wäre, Schadensersatz nur Zug um Zug gegen Abtretung etwaiger Ansprüche der Kläger gegen die Eheleute F leisten. Den Klägern ist nämlich durch die mit den Eheleuten F vereinbarte Kostenteilung kein Vorteil zugeflossen, der den Beklagten wertungsmäßig zuzurechnen wäre, sobald sie die Kläger voll entschädigen. Die Kläger und die Eheleute F wollten durch die von ihnen erzielte Einigung ersichtlich nur das in ihrem Verhältnis bestehende Kostenrisiko verteilen, ohne dass sie dadurch die für die Entstehung der Problematik verantwortlichen Beklagten (bzw. die D Immobilien- und Vermögensgesellschaft mbH) entlasten wollten. Soweit sich die Eheleute y einer Leistung an die von den Beklagten geschädigten Kläger bereitgefunden haben, brauchen sich die Kläger dies weder anrechnen zu lassen noch können die Beklagten hieraus Rechte gegenüber den Eheleuten F herleiten. Im Ergebnis sind die Beklagten als Schadensverursacher allein mit dem eingetretenen Schaden zu belasten, ohne dass hieran eine interne Aufteilung zwischen den vier Geschädigten, also den Klägern und den Eheleuten F, etwas ändert. Dies bedeutet, dass zwar eventuell die Eheleute F im Falle einer Inanspruchnahme durch die Kläger eine Abtretung der Forderung gegen die dem Schaden näher stehenden Beklagten hätten verlangen können, nicht jedoch die Beklagten eine Abtretung einer gegen die Eheleute F vertraglich von diesen mit den Klägern vereinbarten Ausgleichsforderung. 18

f) Weiterhin besteht der Anspruch der Kläger auch unbeschadet des Umstandes, dass sie wegen von ihnen geltend gemachter Mängel am Gemeinschaftseigentum gegenüber der Verkäuferin D Immobilien- und Vermögensgesellschaft mbH einen Teil des Kaufpreises zurückhalten. Ob die GmbH diesen Betrag verlangen kann, braucht im hiesigen Rechtsstreit nicht geklärt zu werden, weil die Beklagten, die den Klägern unabhängig von einer vertraglichen Beziehung zwischen den Klägern und der GmbH wegen eines deliktischen Verhaltens zum Schadensersatz verpflichtet sind, mit einem derartigen Anspruch mangels Gegenseitigkeit der Forderungen nicht aufrechnen können und dies auch nicht tun. 19

g) Auch die nach § 6 des Erwerbsvertrages im Verhältnis zwischen den Kaufvertragsparteien, also der Kläger und der D Immobilien- und Vermögensgesellschaft mbH, vereinbarte Haftungsbeschränkung ist für die streitgegenständlichen Ansprüche nicht relevant, die nicht aus diesem Vertrag, sondern aus einer persönlichen deliktischen Haftung der Beklagten 20

herzuleiten sind.

h) Der Zinsanspruch folgt aus §§ 291, 288 Abs. 1 BGB. 21

Die Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. 22

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 ZPO) sind nicht gegeben, 23
weil der Senat die in Rechtsprechung und Literatur bereits entwickelten Grundsätze zur
persönlichen Haftung des Gesellschafters einer GmbH im Falle einer Eigentumsverletzung
auf einen Einzelfall angewendet hat.