Oberlandesgericht Düsseldorf, 22 U 76/02

Datum:	20.12.2002
Gericht:	Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper:	22. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	22 U 76/02
ECLI:	ECLI:DE:OLGD:2002:1220.22U76.02.00

Tenor:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreites trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

A.

Der Kläger begehrt die Zahlung von Schadenersatz in Höhe von 6.359,08 EUR (= 12.437,27 DM) wegen der Beschädigung seines Pkw Daihatsu Sirion mit dem amtlichen Kennzeichen ..... durch von dem Haus der Beklagten G. Str. 20 in D. heruntergefallenen Ziegeln in der Nacht vom 18. auf den 19.08.2001. Die Parteien streiten darüber, ob die Beklagte ihre Unterhaltungspflicht schuldhaft verletzt hat.

Die 8. Zivilkammer des Landgericht Duisburg hat Beweis erhoben über den Umfang der Überprüfung des Hausdaches durch Vernehmung des Zeugen L. gemäß Beschluss vom 28.02.2002 (Bl. 61 G.A.). Wegen des Inhaltes der Aussage wird bezug genommen auf die Sitzungsniederschrift vom 28.02.2002 (Bl. 61 ff. G.A.). Mit dem Kläger am 02.04.2002 zugestelltem Urteil vom 28.03.2002, auf das zur näheren Sachdarstellung bezug genommen wird, hat das Landgericht die Klage abgewiesen und zur Begründung im wesentlichen ausgeführt, dass nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme die Beklagte die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet habe, indem sie das Dach vierteljährlich habe kontrollieren lassen, so dass der Kläger keinen Anspruch auf Schadenersatz aus § 836 BGB habe.

Dagegen wendet sich der Kläger mit der am 02.05.2002 eingelegten und innerhalb der verlängerten Frist am 02.07.2002 begründeten Berufung. Er wiederholt und vertieft sein Vorbringen aus der ersten Instanz und trägt weiter vor, eine tatsächliche Vermutung streite dafür, dass ein Wartungsunternehmen nur die Aufgaben wahrnehme, die vertraglich vereinbart seien, wozu nach dem vorgelegten Wartungsvertrag nicht die Kontrolle des Dachgiebels und insbesondere des Mauerwerks gehöre sondern nur die Sicherstellung der Dichtigkeit des Daches. Der Aussage des Zeugen L. ließen sich keine Angaben dazu entnehmen, ob er die Prüfung vom 17.07.2001 überhaupt selbst vorgenommen habe. Auch im übrigen bekunde der Zeuge allenfalls Annahmen aber keine konkreten Feststellungen. Eine nachlässige Kontrolle durch die beauftragte Firma könne die Beklagte nicht entlasten. Notwendig seien regelmäßige eingehende Untersuchungen, die auch z.B. Rüttelproben umfassen müssten.

Der Kläger beantragt, 6

das Urteil des Landgericht Duisburg vom 28.03.2002 - 8 O 357/01 - abzuändern und nach den zuletzt gestellten Klageanträgen erster Instanz zu erkennen. 7

Die Beklagte beantragt, 8

die Berufung zurückzuweisen. 9

Sie wiederholt und vertieft ihr Vorbringen aus der ersten Instanz und führt weiter aus, dass Gegenstand des Wartungsvertrages die gesamte Dachfläche und damit auch der mit Dachpfannen verkleidete Giebel sei. Bei der beauftragten Firma L. handele es sich - unbestritten - um ein alteingesessenes Unternehmen, dass im Raum D. für seine zuverlässige und gute Arbeit bekannt sei und deren Inhaber, der Zeuge L., auch als Sachverständiger tätig sei. 10

B. 11

I. 12

Die zulässige Berufung des Klägers ist unbegründet. 13

Der Kläger hat keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von 6.359,08 EUR (= 12.437,27 DM) aus § 836 Abs. 1 S. 1 BGB. 14

Zwar wurde durch die Ablösung von Teilen eines Gebäudes G. Straße 20 in D. (Dachziegel von der Giebelwand), dessen Besitzerin die Beklagte ist, der PKW des Klägers beschädigt. 15

Eine hier allein in Betracht kommende Verletzung der der Beklagten obliegenden Unterhaltungspflicht (§ 836 Abs.1 S.1, 2.Alt. BGB), ist jedoch nicht feststellbar. Die Unterhaltungspflicht umfasst die Verpflichtung, den baulichen Zustand des Gebäudes überprüfen zu lassen, wobei sich diese Überprüfung auf alle Gefahren erstrecken muss, mit denen nach der Lebenserfahrung zu rechnen ist, und sich nicht auf die Feststellung mehr oder minder offensichtlicher Mängel beschränken darf (MünchKomm-Stein, 3. Aufl., § 836 BGB, Rn 20). Dieser Verpflichtung genügt ein Grundstücksbesitzer, wenn er mit der Kontrolle einen zuverlässigen Fachmann beauftragt, diesen sachgerecht instruiert und hinsichtlich seiner Zuverlässigkeit im Allgemeinen beaufsichtigt (MünchKomm-Stein, 3. Aufl., § 836 BGB, Rn 22 / BGH VersR 1976, 66 ff., 67 / BGH NJW 1993, 1782 ff. 1783). 16

17

Zwar streitet für den Kläger als Geschädigten der Beweis des ersten Anscheins, da nach der allgemeinen Lebenserfahrung davon ausgegangen werden muss, dass ein Gebäude fehlerhaft errichtet oder unterhalten worden ist, wenn sich von diesem Gebäude Teile gelöst haben (vgl. Senatsentscheidung vom 20.03.1999, NJW-RR 1992, 1440 ff., 1441/ BGH NJW 1993, 1782 ff, 1783).

Dies gilt zwar dann nicht, wenn außergewöhnliche Wetterverhältnisse, mit deren Auftreten allenfalls selten gerechnet werden muss, das Ablösen der Gebäudeteile verursacht haben (Senatsentscheidung a.a.O. / BGH NJW 1993, a.a.O. / BGH NJW 1999, 2593 ff., 2594). Ein solcher Fall außergewöhnlicher Wetterverhältnisse ist hier allerdings nicht gegeben. In dem amtlichen Gutachten vom 31.10.2001 kommt der Deutsche Wetterdienst (DWD) zu dem Ergebnis, dass eine allgemeine oder weitverbreitete Sturmsituation in der Nacht vom 18. auf den 19.08.2001 in D. sicher nicht gegeben war, es allenfalls vereinzelt Gewitterböen gegeben haben könne. Diese haben aber, wenn sie überhaupt in D. aufgetreten sind, was nicht sicher festgestellt werden kann, auch die Windstärke von 7 bis 9 Beaufort nicht überstiegen und damit allenfalls Sturmstärke erreicht. Eine solche Wetterlage ist jedoch in der betroffenen Region nicht so außergewöhnlich, dass Gebäude dieser nicht standhalten müssten (vgl. Senatsentscheidung vom 20.03.1992, NJW-RR 1992, 1440 ff., 1441). 18

Jedoch hat die Beklagte zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet gem. § 836 Abs 1 S. 2 BGB, indem sie die Dachflächen regelmäßig hat warten lassen. Unbestritten hat die Beklagte eine alteingesessene und im Raum D. für ihre gute Arbeit bekannte Dachdeckerfirma mit Vertrag vom 01.01.2000 damit beauftragt, alle drei Monate die Dachflächen zu begehen und zu warten. Damit hat sie einen geeigneten Fachmann ausgewählt und mit der ihr obliegenden Überprüfung betraut. Dass sie Anlass gehabt hätte, die Arbeit dieses Fachmannes im einzelnen zu überwachen, ist nicht vorgetragen. Dies ergibt sich insbesondere auch nicht aus dem Vortrag des Klägers, er sei von der Polizei darauf hingewiesen worden, dass sich ähnlich gelagerte Schadensfälle in der Vergangenheit an diesem Haus bereits wiederholt ereignet hätten. Diese Behauptung ist schon zu wenig konkret, um eine substantiierte Erwiderung der Beklagten zu ermöglichen und damit auch, um eine besondere Überwachungspflicht der Beklagten begründen zu können. Es ist weder vorgetragen, wann konkret sich diese Schadensfälle ereignet haben, noch welche Wetterlage dabei jeweils geherrscht hat. Es kann schon nicht festgestellt werden, ob diese Schadensfälle vor oder nach Abschluss des Wartungsvertrages aufgetreten sein sollen, worauf auch in der mündlichen Verhandlung hingewiesen worden ist. Auch eine Haftung der Beklagten nach § 831 BGB für einen möglichen Fehler der beauftragten Wartungsfirma kommt aus den oben dargestellten Gründen nicht in Betracht. 19

Aus dem Wortlaut des Wartungsvertrages ergibt sich zwar, dass in erster Linie die Dichtigkeit des Daches durch diese Wartung sicher gestellt werden sollte. Jedoch war die beauftragte Firma nach § 7 des Vertrages verpflichtet, nach der Dachbesichtigung ein kurzes Wartungsprotokoll und einen "Zustandsbericht hinsichtlich notwendiger 20

oder empfehlenswerter Instandsetzungsarbeiten" zu erstellen. Diese Verpflichtung ist hinsichtlich der notwendigen und empfehlenswerten Instandsetzungsarbeiten nicht allein auf die Dichtigkeit des Daches beschränkt. Auch hat der Inhaber der beauftragten Firma in seiner Vernehmung bekundet, dass das Dach bei den Wartungsgängen optisch in Augenschein genommen werde und bei Unregelmäßigkeiten nähere Nachprüfungen vorgenommen würden. Daraus ergibt sich, dass auch der Vertragspartner der Beklagten hinsichtlich des Wartungsvertrages den Arbeitsauftrag nicht eng begrenzt auf die Dichtigkeit des Daches verstanden und wahrgenommen hat, sondern allgemein das Dach auf Unregelmäßigkeiten 21

überprüft hat. Dass dabei nicht ohne optisch erkennbaren Anlass an den Ziegeln gerüttelt worden ist, ist insbesondere angesichts der kurzen Überprüfungsintervalle nicht zu beanstanden. Insoweit hat der Kläger zwar Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens angeboten, dass regelmäßig eingehende Untersuchungen, wie z.B. Rüttelproben erforderlich seien. Da es sich jedoch letztlich um eine Rechtsfrage handelt, welche Anforderungen an die Überwachungspflicht zu stellen sind, kommt die Einholung eines solchen Gutachtens vorliegend nicht in Betracht. Zwar gehört die über die Dachfläche hinausragende Giebelwand, von der sich die schadensauslösenden Ziegel gelöst haben, nicht im engeren Sinne zu der Dachfläche des Hauses, jedoch hat der Zeuge auch hier bekundet, dass aufgrund der Befestigung dieser Ziegel durch Vermörtelung sich Risse in dem Mörtel hätten zeigen müssen, wenn die Ziegel sich lösten. Solche Risse seien aber bei der Überprüfung am 17.07.2001 nicht vorhanden gewesen. Daraus lässt sich entnehmen, dass auch dieser Bereich in die regelmäßige Kontrolle anlässlich der Wartung einbezogen worden ist. Dies erscheint auch lebensnah, da die Andichtung der Dachfläche zu der darüber hinaus ragenden Giebelwand wohl besonderer Beachtung bedarf, gerade bei einer Überprüfung auf mögliche Undichtigkeiten. Auch wenn an den Nachweis der Erfüllung der Pflicht zur Überwachung im Rahmen des § 836 Abs.1 S. 2 BGB hohe Anforderungen zu stellen sind (BGH NJW 1993, 1782ff., 1783), dürfen die Anforderungen an die Überwachungspflicht des Gebäudebesitzers doch nicht überspannt werden. Daher ist davon auszugehen, dass durch die Veranlassung einer optischen Überprüfung des Daches durch eine renommierte Fachfirma im Dreimonatsabstand die Beklagte das ihr Zumutbare unternommen hat, um eine von dem Lösen von Teilen des Daches ausgehende Gefahr abzuwenden.

II. 22

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 23

III. 24

Die Voraussetzungen, unter denen die Revision gem. § 543 Abs. 2 ZPO n.F. zuzulassen ist, liegen nicht vor. 25

IV. 26

Streitwert für die Berufungsinstanz: 6.359,08 EUR. 27

R. M. R. 28

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE