

4. Auslegung des § 837 B.G.B. Ist unter dem dort vorausgesetzten Besitze an dem Gebäude nur der Eigenbesitz, oder auch der Mietbesitz zu verstehen?

VI. Zivilsenat. Urf. v. 22. September 1904 i. S. Bielefelder Maschinenfabrik, vormalig D. (Bekl.) w. B. (Kl.). Rep. VI. 545/03.

- I. Landgericht Bielefeld.
- II. Oberlandesgericht Hamm.

Der Kläger war am 23. Juni 1900 durch den Zusammenbruch der zu seiner Mietwohnung führenden Haustreppe verletzt worden. Er klagte gegen die Beklagte als die Eigenbesitzerin des Grundstücks auf Entschädigung. Das Landgericht verurteilte die Beklagte; ihre Berufung wurde zurückgewiesen. Ihre Revision blieb erfolglos aus folgenden

Gründen:

„Die Beurteilung der Beklagten ist auf § 836 B.G.B. gegründet. Der Tatbestand dieses Gesetzes ist in dem Berufungsurteile mit bedenkenfreier Begründung festgestellt. Die Beklagte ist Eigenbesitzerin des Grundstücks, auf dem sich das Gebäude befindet, dessen Treppe infolge mangelhafter Unterhaltung eingestürzt ist. Die Revision hat gegen diese Feststellung rechtliche Bedenken nicht erhoben und auch die Annahme nicht beanstandet, daß die Beklagte den durch § 836 ihr offen gelassenen Entlastungsbeweis nicht geführt habe. Sie rügt aber Verletzung des § 837, weil sie in den Vorinstanzen mit ihrem Einwand abgewiesen sei, nicht sie treffe die im § 836 bestimmte Verantwortung, sondern die Eheleute Tischler Br., die von ihr das Haus im ganzen gemietet und sich überdies vertraglich zur Unterhaltung des gemieteten Gebäudes verpflichtet hätten. Die erhobene Beschwerde ist nicht begründet.

Die Revision hat ausgeführt, nur der § 836 bestimme, daß unter „Besitzer“ im Sinne seiner Vorschriften der Eigenbesitzer verstanden werden solle. Der § 837 enthalte eine gleiche Vorschrift nicht. Jeder, der auf einem fremden Grundstücke in Ausübung eines Rechts ein Gebäude besitze, habe die im § 836 bestimmte Verantwortlichkeit anstatt des Besitzers des Grundstücks zu tragen. Der Mieter eines Hauses habe an diesem auf einem fremden Grundstücke befindlichen Gebäude in Ausübung seines Mietrechts Besitz; damit sei der Tatbestand gegeben, bei dessen Vorhandensein der Eigenbesitzer des Grundstücks von seiner Verantwortlichkeit frei werde. Diese Auslegung des § 837, für die sich die Revision auf Neumann (B.G.B., Bem. 1 zu § 837) beruft, ist nicht haltbar.

Der § 837 schafft eine Ausnahme von der Regel des § 836. Wo nach diesem der Eigenbesitzer des Grundstücks haften würde, soll an dessen Stelle der treten, der in Ausübung eines Rechts ein auf dem fremden Grundstücke befindliches Gebäude besitzt. Dieser Zusammenhang ergibt, daß der Besitz, der im § 837 vorausgesetzt wird, nicht jeder Besitz des Gebäudes sein kann, daß er vielmehr so geartet sein muß, daß die Haftung für fehlerhafte Einrichtung oder mangelhafte Unterhaltung anstatt des Eigenbesitzers des Grundstücks dem Besitzer des Gebäudes zufällt. Für den Besitz des Mieters eines Hauses, der hier allein in Frage steht, trifft das nicht zu.

Denn der Mieter ist nach § 536 B.G.B. zur Unterhaltung des gemieteten Gebäudes nicht verpflichtet, und sollte er, wie die Beklagte behauptet hat, vertraglich die Unterhaltung übernommen haben, so bliebe nach § 838 B.G.B. der Eigenbesitzer des Grundstücks dennoch neben ihm ersatzpflichtig. Mit diesen Bestimmungen setzt sich die von der Revision vertretene Auslegung in Widerspruch. Der § 837 spricht ferner allein von dem in Ausübung eines Rechts geübten Besitz an dem Gebäude und bringt damit zum Ausdruck, daß er abge sondert von dem Besitz an dem Grundstücke bestehen soll. Der Besitz eines gemieteten Hauses umfaßt in gleicher Weise den Besitz des Gebäudes und den des Grundstücks, auf dem es steht. Eine Scheidung zwischen dem Besitz an dem Gebäude und dem Grundstück ist nur da möglich, wo ersteres nicht Bestandteil des letzteren ist; das trifft zu in dem durch § 95 B.G.B. geregelten Falle, wo jemand in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstücke ein Gebäude mit diesem verbunden hat. Dann ist der Berechtigte, also gegebenenfalls der Mieter, Eigenbesitzer des Gebäudes, mit dem der Eigenbesitzer des Grundstücks nichts zu tun hat, und es ist nur folgerichtig, wenn § 837 für diesen Ausnahmefall die im § 836 bestimmte Verantwortlichkeit für Einrichtung und Unterhaltung des Gebäudes auf dessen Eigenbesitzer überträgt.

Die Verhandlungen, aus denen die Fassung des § 837 hervorgegangen ist, stehen der Auslegung der Revision nicht, wie diese auszuführen gesucht hat, zur Seite. Der erste Entwurf und die Beratungen der zweiten Kommission suchten, wie die Revision zugeben muß, völlig auf der Auffassung, daß die in Frage stehende Ausnahme von der Regel sich auf den Fall des § 95 (§ 785 des I. Entw.) beziehe. Wenn dann die Redaktionskommission dem § 837 eine Fassung gegeben hat, die nicht unmittelbar zum Ausdruck bringt, welche Art des Besitzes an dem Gebäude vorausgesetzt wird, so wird dadurch die Beweiskraft der obigen Darlegung nicht abgeschwächt. ...