

1. 1. Hat der Eigentümer eines unter Zwangsverwaltung stehenden Grundstücks die Pflicht oder auch nur das Recht zur Beseitigung verkehrgefährlicher Einrichtungen auf dem Grundstück?

2. Unter welchen Umständen ist der Eigentümer für die infolge solcher Einrichtungen während der Zwangsverwaltung entstandenen Unfälle haftbar?

ZBG. §§ 20, 146, 148; BGB. § 823.

VI. Zivilsenat. Urtr v. 18. April 1918 i. S. B. (Rl.) v. Admiralspalast-U.G. (Bekl.). Rep. VI. 38/18.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger hat am 31. Januar 1916 in Berlin in dem der Beklagten gehörigen Admiralspalast ein Bad genommen und sich hierbei durch Ausströmen heißen Dampfes eine Verbrühung des linken Fußes zugezogen. Wegen des ihm durch diese Körperverletzung entstandenen Schadens nimmt er die Beklagte in Anspruch.

Während das Landgericht den Klagenanspruch zur Hälfte dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärte, wurde in zweiter Instanz die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers war von Erfolg.

Gründe:

„Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts stand das der Beklagten gehörige Grundstück mit den zugehörigen Badeeinrichtungen seit 1915 unter Zwangsverwaltung. Der Zwangsverwalter hatte es seit dem November 1915 an den Nebenintervenienten verpachtet, der auch zur Zeit des Unfalls die Badeanstalt betrieb.

Der erste Richter hat die Beklagte verurteilt, weil er annahm, daß die Körperverletzung des Klägers auf eine mangelhafte Einrichtung der Badeanstalt zurückzuführen sei.

Das Berufungsgericht ist zwar auch von der Annahme ausgegangen, daß derjenige, der eine fehlerhafte Einrichtung dem Verkehr eröffnet, für den dadurch entstandenen Schaden aufkommen muß, und daß er von dieser Haftung auch dadurch nicht befreit wird, daß er die mangelhafte Einrichtung einem Dritten zur Benutzung als Mieter oder Pächter überläßt.

Die Abweisung der Klage wird aber damit begründet, daß das Grundstück zur Zeit des Unfalls unter Zwangsverwaltung stand, so daß die Beflagte als Eigentümerin gar nicht in der Lage war, über das Grundstück zu verfügen oder auf dessen Benutzung irgendwie einzuwirken, insbesondere dahin, daß der Betrieb bis zur Beseitigung des Fehlers dieser Anlage eingestellt werde.

Diesen Ausführungen ist an und für sich unbedenklich beizupflichten.

Dem durch die gemäß § 146 Abs. 1, § 20 ZWG. mit der Zwangsverwaltung verbundene Beschlagnahme des Grundstücks wird nach § 148 Abs. 2 ZWG. dem Schuldner die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks entzogen. Dementsprechend hat schon das preussische Obergericht (Entsch. Bd. 32 S. 335) auf Grund der ähnlich lautender §§ 139, 140 des preussischen Gesetzes über die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen vom 13. Juli 1883, die wie dieses ganze Gesetz den jetzt geltenden reichsrechtlichen Vorschriften über die Zwangsverwaltung zum Vorbild gebient haben, wörtlich ausgeführt:

„Danach kann es nicht zweifelhaft sein, daß der Zwangsverwalter auch berechtigt und verpflichtet ist, das von ihm verwaltete Gebäude stets in einem den hauptpolizeilichen Vorschriften entsprechenden Zustande zu erhalten und alle diejenigen Ausbesserungen und Änderungen vorzunehmen, die nach dem bestehenden Baurecht erforderlich sind, damit das Gebäude den polizeilichen Vorschriften gemäß weiter bestehen und benutzt werden kann. Widerspruch deshalb das fragliche Glasdach dem bestehenden Baurechte, so war es Sache des Zwangsverwalters, den polizeiwidrigen Zustand zu beseitigen. Die Polizei konnte sich mit ihren auf diese Beseitigung gerichteten Maßregeln nur an ihn wenden.“

Völlig im Einklange damit heißt es in der Entscheidung des V. Zivilsenats des Reichsgerichts Bd. 83 S. 92:

„Gemäß § 148 ZWG. wird durch die Beschlagnahme dem Schuldner die Verwaltung und die Benutzung des Grundstücks entzogen. Da die Anliegerbeiträge dingliche Lasten sind, so ergibt sich schon daraus, daß dem Eigentümer, dem die Verwaltung des Grundstücks entzogen ist, nicht mehr die Befugnis zustehen kann, die Entschliebung darüber zu treffen, ob die Veranlagung zu beanstanden oder gutzuheißen ist.“

In der allgemeinen Verfügung des preussischen Justizministers vom 8. Dezember 1899 (ZustMinBl. S. 791) wird im § 13 wörtlich bestimmt:

„Der Verwalter darf Ausbesserungen und Erneuerungen auf dem verwalteten Grundstücke, welche zu der gewöhnlichen Unterhaltung gehören, nur mit Genehmigung des Gerichts vornehmen.“

Nach alledem kann es nicht zweifelhaft sein, daß dem Eigentümer eines der Zwangsverwaltung unterliegenden Grundstücks jede Einwirkung auf dasselbe während der Zwangsverwaltung verwehrt ist,

so daß er auch nicht in der Lage ist, etwaige bauliche den Verkehr gefährdende Mängel beseitigen zu können.

Das Recht und die Pflicht, für eine Beseitigung solcher Mängel zu sorgen, liegt demnach während der Dauer der Zwangsverwaltung ausschließlich dem Zwangsverwalter ob.

Ist insofern auch die Entscheidung des Berufungsgerichts zu billigen, so hat es doch bisher nicht geprüft, ob nicht die als mangelhaft unterstellte Einrichtung des Bades in derselben Weise wie am Tage des Unfalls des Klägers schon vorhanden gewesen ist, ehe das Grundstück der Beklagten unter Zwangsverwaltung gestellt war, und ob die gesetzlichen Vertreter der Beklagten von dieser mangelhaften Einrichtung dem Zwangsverwalter keine Mitteilung gemacht haben. Sollte beides der Fall gewesen sein, was noch zu untersuchen und festzustellen sein wird, so kann die vom Berufungsgericht ausgesprochene Abweisung der Klage nicht aufrecht erhalten werden, wenn sich ergeben sollte, daß der Unfall des Klägers in der Tat auf die mangelhafte Einrichtung des Bades zurückzuführen ist. Denn alsdann ist eine der Bedingungen, auf die der Unfall des Klägers zurückzuführen ist, von der Beklagten gesetzt worden, was an und für sich schon genügt, sie verantwortlich zu machen und ihre Schadensersatzpflicht zu begründen (vgl. Romm. von RGR. Vorbem. 5 vor § 823 BGB. und die dort angezogenen Urteile). Sie mußte nämlich damit rechnen, daß der Zwangsverwalter die Badeeinrichtungen in derselben Weise, wie dies von ihr geschehen, und in demselben Zustande, wie er sie vorgefunden, wirtschaftlich auszunutzen werde, sei es, daß er selbst den Weiterbetrieb des Bades für Rechnung der Zwangsverwaltungsmasse in die Wege leitete, sei es, daß er die Badeeinrichtungen an einen Dritten zur Weiterbenutzung vermietete, weil diese von ihr gerade zwecks wirtschaftlicher Verwertung hergestellt waren (vgl. Jur. Wochenschr. 1908 S. 239 Nr. 5).

Dadurch, daß das Berufungsgericht es unterlassen hat, den Sachverhalt nach den angegebenen Richtungen hin zu prüfen, hat es den § 823 BGB. durch Nichtanwendung verletzt. . . .