

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 164/67

URTEIL

Verkündet am

12. Mai 1969

Klett,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Fritz P [REDACTED] Kommanditgesellschaft,
Briefmarkenhandlung, gesetzlich vertreten durch ihren
persönlich haftenden Gesellschafter, den Kaufmann
Josef W [REDACTED] in D [REDACTED], C [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Heinrich W [REDACTED], Brauerei K [REDACTED],
Kommanditgesellschaft in D [REDACTED], M [REDACTED] Straße [REDACTED],
vertreten durch ihre persönlich haftenden Gesellschafter
Dr. Günter B [REDACTED] und Heinrich B [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c.
[REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 2. Juni 1967 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das von der Beklagten zu 1) (im folgenden als Beklagte bezeichnet) im Jahre 1956 erworbene Hausanwesen in D■■■■■, K■■■■■ war teilweise kriegszerstört worden. Die früheren Eigentümer hatten in den Jahren 1947/48 das Erdgeschoß und das erste Stockwerk behelfsmäßig wieder hergestellt. Die Stadt D■■■■■ hatte jedoch den Abbruch des Hauses bis zum 1. November 1964 angeordnet. Im Erdgeschoß hatte die Klägerin und die Firma L■■■■■ & W■■■■■ Räume gemietet. Die Klägerin betrieb dort einen Briefmarkenhandel, die Firma L■■■■■ & W■■■■■ ein Ladengeschäft. Im Obergeschoß unterhielt die Firma L■■■■■ & W■■■■■ ein Lager. Gleichfalls im Obergeschoß hatte der frühere Beklagte zu 2), der technische

- 3 -

Angestellte Friedrich K. (im folgenden: K.) eine Wohnung inne, die er von dem Vorgänger übernommen hatte, ohne daß die Beklagte einen förmlichen Mietvertrag mit ihm abschloß. Die Beklagte gestattete Keller jedoch, die Wohnung gegen Zahlung einer Nutzungsgebühr zu benutzen. In dem zu dieser Wohnung gehörenden Badezimmer befand sich ein Warmwassergerät (Autogeyser), das aus der ausschließlich für die Wohnung K. bestimmten Wassersteigleitung gespeist wurde. Diese Steigleitung konnte mittels eines im Gasmesserkeller angebrachten Absperrhahnes gesperrt werden. Als K. an Weihnachten 1962 mit seiner Familie die Wohnung zum Antritt einer Reise verließ, drehte er diesen Hahn zu und ließ das noch in der Steigleitung vorrätige Wasser aus den einzelnen Hähnen seiner Wohnung ausfließen. In der Nacht vom 31. Dezember 1962 zum 1. Januar 1963 kam es, als Keller mit seiner Familie noch abwesend war, zum Rohrschaden am Geyser des Badezimmers, und zwar an der Stelle des mit der Steigleitung verbundenen Zuleitungsrohres, die unmittelbar vor dem Eintritt des Rohres in den Geyser liegt. Aus der durch den Bruch entstandenen Öffnung drang das Wasser in starken Strömen heraus, weil der Absperrhahn an der Steigleitung wieder aufgedreht war. Es sickerte durch den Fußboden der Wohnung und floß in die Geschäftsräume der Klägerin, der dadurch an ihren Briefmarkenvorräten ein erheblicher Schaden entstand.

Die Klägerin machte für diesen Schaden sowohl die Beklagte als auch K. verantwortlich. Sie behauptete, K. habe den Schaden dadurch schuldhaft verursacht, daß er den Haupthahn im Gasmesserkeller und den am Geyser befindlichen Hahn nicht verschlossen habe.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Der Beklagten machte sie zum Vorwurf, sie habe den am Geyser befindlichen Hahn trotz des Hinweises von K■■■■, daß er nur noch mit Gewalt bewegt werden könne, nicht reparieren lassen; außerdem habe sie die Erneuerung des geplatzten Rohres schuldhaft verabsäumt, obwohl sie hätte erkennen müssen, daß es verrottet war; sie habe es auch unterlassen, die Hausbewohner über die Bestimmung der einzelnen Absperrhähne in den Kellern zu unterrichten.

Die Klägerin verlangte im Wege der Klage von der Beklagten und von K■■■■ als Schadensersatz einen Betrag von 15 100 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht wies die Klage gegen Keller ab, verurteilte die Beklagte dagegen nach Klageantrag. Gegen dieses Urteil legten die Klägerin und die Beklagte Berufung ein. Das Oberlandesgericht wies die Berufung der Klägerin zurück. Auf die Berufung der Beklagten wies es auch die gegen sie gerichtete Klage ab. Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Revision eingelegt, aber nur insoweit, als die Klage gegen die jetzige Beklagte abgewiesen worden ist. Insoweit verfolgt sie ihren Klageanspruch weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß die Beklagte für den der Klägerin entstandenen Schaden haftet, wenn ihr eine Verletzung der ihr als Vermieterin obliegenden Fürsorgepflicht zur Last fällt. In der Recht-

sprechung wird allgemein als Nebenpflicht des Vermieters die Verpflichtung anerkannt, das Gebäude in einem solchen Zustand zu erhalten, daß den Mietern kein Schaden entstehen kann. Diese Erhaltungspflicht des Vermieters erstreckt sich auf alle Teile des Hauses, also nicht nur auf die der gemeinsamen Benutzung unterliegenden Einrichtungen wie Treppe, Speicher und gemeinsame Kellerräume, Haustüre, Dach etc., sondern auch auf die in der Obhut der Mitmieter stehenden Wohn- und Geschäftsräume. Der Vermieter darf auch seine Pflicht, die Mieträume zu erhalten, nicht so vernachlässigen, daß daraus eine Gefahr für die Mitmieter entsteht (vgl. die Senatsurteile vom 26. Februar 1957 - VIII ZR 41/56 = NJW 1957, 826 und vom 16. Oktober 1963 - VIII ZR 28/62 = NJW 1964, 33; Soergel/Siebert/Mezger BGB, 10. Aufl., § 535 Anm. 83).

Soweit sich der Vermieter für die Erfüllung dieser Fürsorgepflicht eines Dritten bedient, haftet er gemäß § 278 BGB auch für dessen schadenstiftendes schuldhaftes Handeln. Das führt allerdings nicht so weit, daß schon die in § 545 BGB normierte Pflicht des Mieters, dem Vermieter auftretende Mängel anzuzeigen, den Mieter zum Erfüllungsgehilfen des Vermieters in Ausübung der diesem allen Mietern gegenüber obliegenden Fürsorgepflicht machte. Diese Anzeigepflicht hat vielmehr den Sinn, den Vermieter selbst vor Schaden zu bewahren und ihm Gelegenheit zu geben, den Mangel im beiderseitigen Interesse rechtzeitig zu beheben. Die Ausübung der Fürsorgepflicht, die dem Vermieter gegenüber allen Mietern des Hauses obliegt, nimmt der Mieter dem Vermieter damit nicht ab. Er ist grundsätzlich nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters

(vgl. das obengenannte Senatsurteil in NJW 1964, 33 und Soergel/Siebert/Mezger aaO Anm. 175). Deshalb brauchte auch nicht die Beklagte dafür einzustehen, wenn es Keller unterlassen haben sollte, sie rechtzeitig auf etwa ihm bekannt gewordene Schäden an den Zuleitungsrohren oder Hähnen des Geysers aufmerksam zu machen. Eine Haftung der Beklagten kommt nur insoweit in Frage, als sie selbst ihre Fürsorgepflicht verletzt hat.

II. 1. Ursache des Wasserschadens war der Bruch am Zuleitungsrohr des Geysers. Dieser Bruch kann nach Ansicht des Berufungsgerichts sowohl durch Frosteinwirkung als auch durch Korrosion im Innern des Rohres entstanden sein. Nach seiner Überzeugung haben beide Momente zusammengewirkt, um den Rohrbruch herbeizuführen.

2. Hinsichtlich beider Mitursachen hält es die Beklagte nicht für verantwortlich.

a) Korrosion

Das Berufungsgericht stellt fest, daß eine innere Verrostung des Rohres äußerlich nicht wahrnehmbar war. Grundsätzlich habe daher die Beklagte, so führt es aus, keine Veranlassung gehabt, das Rohr auszuwechseln. Das Berufungsgericht übersieht nicht, daß das auf der anderen Seite des Geysers befindliche Rohr, das Warmwasserzuleitungsrohr, einige Zeit vor dem hier streitigen Rohrbruch hatte erneuert werden müssen, und daß der Absperrhahn unterhalb der nunmehrigen Schadensstelle mit der Hand allein nicht mehr hatte bewegt werden können. Beide Umstände sieht es für die Prüfung der Verantwortlichkeit der Beklagten als

unerheblich an. Was die Erneuerung des Rohres vor dem Schadensfalle angeht, führt es aus, es habe für die Beklagte um so weniger ein Anlaß bestanden, das beschädigte Rohr auszuwechseln, als davon auszugehen sei, daß den Zuleitungsrohren erfahrungsgemäß keine geringere Lebensdauer zukomme als dem Apparat selbst.

Die Revision will diesen Erfahrungssatz nicht gelten lassen. Sie rügt, das Berufungsgericht habe außer acht gelassen, daß der Geyser mit den Zuleitungsrohren in der Mangelzeit der Jahre 1947/48 angeschafft worden sei, so daß der Verdacht bestehe, das Material sei von vornherein schon von geringerer Qualität gewesen.

Die Erwägungen des Berufungsgerichts sind im Ergebnis nicht zu beanstanden. Mit Recht hält es regelmäßige Kontrollen des Vermieters hinsichtlich der von ihm angebrachten Apparate nicht für erforderlich. Diese Installationen befinden sich in der ausschließlichen Obhut des Mieters, der selbst das größte Interesse daran hat, auftretende Fehler oder Unregelmäßigkeiten, die sich an ihnen zeigen, dem Vermieter mitzuteilen. Hierauf muß sich der Vermieter verlassen können. Es hieße seine Sorgfaltspflicht überspannen, wollte man ihm zumuten, die in den Wohn- oder Geschäftsräumen der Mieter angebrachten Installationen regelmäßigen Kontrollen zu unterziehen, nachdem sich in der Zeit der ersten Ingebrauchnahme keine Unregelmäßigkeiten gezeigt haben, die auf schlechte Installation oder schlechtes Material schließen ließen. Wann eine Kontrolle am Platze ist, muß den Erfordernissen des Einzelfalles entnommen werden. Wenn das Berufungsgericht die Ansicht vertritt, daß das Alter der Apparatur und seine erfahrungsgemäße Lebensdauer als Maßstäbe für die Bestimmung des

Zeitpunktes einer notwendigen Kontrolle heranzuziehen seien, so bestehen hiergegen keine Bedenken. Daß die Beklagte im gegebenen Falle eine Kontrollpflicht verletzt habe, ist um so weniger anzunehmen, als dem beschädigten Rohr äußerlich nichts anzumerken war, was auf Altersverschleiß hätte schließen lassen.

Das Berufungsgericht hat auch entgegen der Ansicht der Revision nicht etwa die Beweislast verkannt. Es prüft den geltend gemachten Schadensersatzanspruch zutreffend unter dem Gesichtspunkt einer positiven Vertragsverletzung. Die von der Revision herangezogene Bestimmung des § 282 BGB, wonach sich der Schuldner bei Eintreten der Unmöglichkeit der Leistung exkulpieren muß, gilt im Rahmen einer Haftung für positive Vertragsverletzungen nur dann, wenn die Ursache des Schadens im Bereiche des Schuldners liegt. Das ist hier nicht der Fall, wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt.

b) Frosteinwirkung

aa) Die Klägerin hat den Standpunkt vertreten, schon der an dem Absperrventil unterhalb der Schadensstelle aufgetretene Mangel, nämlich die Schwerbeweglichkeit des Absperrhahnes, habe zum Eintritt des Frostschadens mitgewirkt. Entgegen dieser auch von der Revision vertretenen Meinung, bezeichnet das Berufungsgericht diese Erwägung mit Recht als unzutreffend. Sein Standpunkt, dieser Absperrhahn diene nicht dazu, Frostschäden vorzubeugen, sondern der Absperrung der Wasserzufuhr bei Reparaturen des Geysers, begegnet keinen Bedenken. Wenn die Revision geltend macht, die Beklagte habe ihre Sorgfaltspflicht dadurch verletzt,

daß sie den Mangel trotz verschiedentlicher Hinweise des Wohnungsinhabers K [REDACTED] nicht behoben habe, so kann sie hiermit keinen Erfolg haben. Da K [REDACTED] vor Antritt seiner Reise schon den Absperrhahn an der Steigleitung im K [REDACTED] zuge dreht hatte, kann nicht davon ausgegangen werden, daß er gleichwohl dann auch noch den Hahn vor dem Geyser abgedreht und damit die Wasserzufuhr bis zur Schadensstelle verhindert hätte, wenn dieser leichter, d.h. nicht nur mit Handwerkszeug, sondern mit der Hand hätte bewegt werden können.

bb) Scheidet somit dieser Mangel als eine der Beklagten zur Last zu legende Schadensursache aus, so bleibt nur noch zu untersuchen, ob die Beklagte etwa dafür verantwortlich zu machen ist, daß das Wasser aus der von K [REDACTED] entleerten Leitung erneut hochstieg, weil ein Dritter den von Keller bei seiner Abreise ordnungsgemäß abgedrehten im Gasmesserkeller befindlichen Absperrhahn wieder geöffnet hatte. Dabei darf nicht übersehen werden, daß zu den Mieträumen des Keller eine Steigleitung führte, die in keinen anderen Räumen des Hauses benutzt wurde und die vermittels eines besonderen im Gasmesserkeller angebrachten Absperrhahnes abgedreht werden konnte.

Dafür, daß dieser Hahn wieder geöffnet wurde, zieht das Berufungsgericht zwei mögliche Ursachen in Erwägung. Entweder habe sich, so führt es aus, ein hausfremder Dritter eingeschlichen und den Hahn geöffnet oder es habe ein anderer Hausbewohner das getan. Das Berufungsgericht hält den Geschehensablauf weder im einen noch im

anderen Sinne für geklärt. Deshalb, so führt es aus, könne nicht als bewiesen angesehen werden, daß sich ein Fremder eingeschlichen und den Hahn geöffnet habe. Selbst wenn aber hiervon ausgegangen werde, so treffe die Beklagte immer noch keine Verantwortung für ein solches Geschehen, und zwar auch dann nicht, wenn berücksichtigt werde, daß Mängel am Verschuß von Haus- und Kellertüren das Einschleichen begünstigt haben. Denn eine für das Einschleichen hausfremder Dritter besonders günstige Gelegenheit stelle zumindest nicht eine für das Zivilrecht zu fordernde adäquate Verursachung dar. Ein solches Verhalten - Manipulieren eines Eingeschlichenen an den Absperrhähnen der Wasserleitung - liege außerhalb der allgemeinen Erfahrung.

Die Revision will diese Erwägungen nicht gelten lassen. Sie hält eine Adäquanz der Verursachung für gegeben. Ob dieser Ansicht zu folgen wäre, kann dahinstehen. Entscheidend ist, daß das Berufungsgericht weder den einen noch den anderen Geschehensablauf als erwiesen ansieht, sondern, wie bereits ausgeführt wurde, beide Möglichkeiten in Erwägung zieht. Eine Haftung der Beklagten kann daher nur dann in Betracht kommen, wenn die Beklagte für beide Geschehensabläufe die Verantwortung zu tragen hätte. Ohne Rechtsirrtum vermag das Berufungsgericht indes eine Sorgfaltsverletzung der Beklagten für den Fall, daß ein Hausbewohner den Absperrhahn im Gasmesserkeller bedient haben sollte, nicht zu erkennen. In der Tat hieße es die Sorgfaltspflicht des Vermieters überspannen, wenn man ihn für ein solches Verhalten der Hausbewohner verantwortlich machen wollte. Das muß auch für den hier zu unterstellenden Sachverhalt gelten, daß ein Mitmieter sich über die Bestimmung der Absperrhähne geirrt

haben sollte. Wenn allerdings in Verfolg der oben erörterten Grundsätze über die Umkehr der Beweis- und Darlegungspflicht im Sinne des § 282 BGB davon ausgegangen wird, die Beklagte habe in diesem Zusammenhang darzulegen, daß sie alles getan hat, um ihrer Sorgfaltspflicht zu genügen, so könnte die Frage erheblich sein, ob sie die Hausbewohner mündlich oder durch Hausordnung über die Funktionen der einzelnen Absperrhähne unterrichtet hat. Dem Berufungsurteil sind Feststellungen hierüber nicht zu entnehmen. Hierauf kommt es auch nicht an. Das Berufungsgericht geht ersichtlich davon aus, daß auch eine Belehrung der Mieter über ihr Verhalten in Zeiten der Frostgefahr den Schaden nicht verhindert hätte. Hiergegen bestehen keine Bedenken. Es ist kein Rechtsfehler, wenn das Berufungsgericht ersichtlich annimmt, daß auch dann nicht auszuschließen wäre, daß ein Mieter oder einer seiner Angehörigen oder ein sonstiger Hausgenosse sich beim Absperrn der Hähne irrte und zusätzlich zu dem für seine eigene Wohnung bestimmten Absperrhahn auch noch den für die Räume des K [REDACTED] in Frage kommenden Hahn öffnete. In dieser Beziehung hat denn auch die Revision keine Bedenken geltend gemacht. Ihre Rüge, das Berufungsgericht habe die Grundsätze des Anscheinsbeweises verletzt, bezieht sich auch nicht auf diese Zusammenhänge. Die Revision will vielmehr geltend machen, der allgemein schlechte Zustand des zum Abbruch bestimmten Anwesens begründe den Beweis des ersten Anscheins dafür, daß der Schaden auf diese Verwahrlosung zurückzuführen sei. Das hat aber mit der Frage nichts zu tun, ob die etwaige Verletzung einer zu unterstellenden Pflicht der Beklagten zur Belehrung der Mieter über ihr Verhalten in Zeiten von Frostgefahr als mitursächlich für den Schaden der Klägerin angesehen werden muß.

Wenn die Ausführungen der Revision dahin zielen sollten, die Verwahrlosung des Hauses biete einen Anhaltspunkt für den Beweis des ersten Anscheins auch in der Richtung, daß das Einschleichen eines Hausfremden und dessen Manipulieren an den Absperrhähnen als ein typischer Geschehensablauf anzusehen sei, so kann ihr darin nicht gefolgt werden. Wenn es auch zweifelhaft ist, ob ein solcher Fall, wie das Berufungsgericht meint, außerhalb jeder Erfahrung liegt, so läßt sich doch jedenfalls nicht sagen, daß diese Ursachenverknüpfung als ein regelmäßiger typischer Verlauf anzusehen ist.

III. Aus Mietvertrag kann die Beklagte daher weder für die zu unterstellende Innenverrostung des Geyserrohres verantwortlich gemacht werden, noch dafür, daß der für die Wohnung des K. bestimmte Absperrhahn wieder geöffnet wurde, nachdem K. ihn vorschriftsmäßig abgedreht hatte. Bei dieser Sachlage macht die Revision auch ohne Erfolg geltend, der Umstand, daß ungeklärt geblieben sei, was nun die ausschlaggebende Ursache für den Eintritt des Wasserschadens war, gehe zu Lasten der Beklagten. Sie läßt außer acht, daß das Berufungsgericht beide Möglichkeiten (Korrosion des Rohres und Frosteinwirkung) als gleichwertige und zusammenwirkende Ursachen betrachtet und die Beklagte hinsichtlich beider Ursachen von einer Verantwortlichkeit freistellt.

Fehlt es aber in jeglicher Beziehung an einem Verschulden der Beklagten, so kommt auch eine Haftung aus unerlaubter Handlung nicht in Betracht.

IV. Das Berufungsgericht hat daher die Klage zu Recht abgewiesen. Die Revision der Klägerin war demzufolge als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Artl

Bundesrichter
Dr. Mezger ist beurlaubt und an der Beifügung seiner Unterschrift verhindert.

Dr. Haidinger

Dr. Messner

Mormann