

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 535, 823 Eh

Zur Frage, unter welchen Umständen ein Mieter einem Mitmieter für Wasserschäden haftet, wenn er seine Mieträume für mehrere Tage ohne Kontrolle gelassen hat.

BGH, Urt. v. 20. Oktober 1971 - VIII ZR 164/70

OLG Köln  
LG Köln

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 164/70

URTEIL

Verkündet am  
20. Oktober 1971  
Scheibl,  
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Schreinermeisters Hans H. in K.  
G. Straße

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

1. die A. Versicherungs-Aktiengesellschaft  
in K., R. Straße, vertreten durch ihren  
Vorstand,
2. die P. Versicherungs-Aktiengesellschaft in  
K., O. Ufer, vertreten durch  
ihren Vorstand,

Klägerinnen und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Oktober 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Dr. Messner, Mormann und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 15. Juni 1970 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

### Tatbestand

Der Beklagte hatte von dem früheren Mitbeklagten B. im Obergeschoß des Hauses K., Fr. straße, Gewerberäume zum Betrieb einer Schreinerei gemietet. Mieter der darunter gelegenen Räume ist die Firma N. Sie betreibt darin eine Papiergroßhandlung und unterhält ein größeres Lager.

Am 20. Dezember 1963 schloß der Beklagte seinen Betrieb für die Weihnachtszeit, um ihn erst nach Neujahr wieder aufzunehmen. Zu dieser Zeit herrschte starker Frost. Als der Inhaber der Firma N. am Morgen



des 27. Dezember 1963 seine Geschäftsräume betrat, stellte er fest, daß aus den vom Beklagten gemieteten Räumen große Wassermengen in seine Räume eingedrungen waren und an seinen Papiervorräten erheblichen Schaden angerichtet hatten. In der zu den Betriebsräumen des Beklagten gehörenden Toilette war am Spülkasten die Quetschverschraubung aus der Zuleitung gedrückt worden, so daß das Wasser ungehindert ausfließen konnte.

Die Klägerinnen haben der Firma N. als ihre Versicherer den Schaden von 96 259 DM ersetzt, und zwar die Klägerin zu 1) zu 2/3 und die Klägerin zu 2) zu 1/3. Sie haben die gemäß § 67 VVG auf sie übergegangenen Schadensersatzansprüche der Firma N. gegen den Vermieter B. und den Beklagten eingeklagt. B. hat sich im Laufe des Rechtsstreits außergerichtlich mit den Klägerinnen verglichen und etwa 2/3 des Schadens an sie gezahlt.

Den noch offenen Restbetrag verlangen die Klägerinnen vom Beklagten.

Das Landgericht hat die gegen den Beklagten gerichtete Klage abgewiesen. Die dagegen eingelegte Berufung der Klägerinnen hat das Berufungsgericht zunächst zurückgewiesen. Auf die Revision der Klägerinnen hat der erkennende Senat mit Urteil vom 9. Oktober 1968 (VIII ZR 173/66 = LM § 535 BGB Nr. 41 = NJW 1969, 41 = MDR 1969, 135 = BGHWarn 1968 Nr. 225 = WM 1968, 1354) die Sache zur erneuten Verhandlung

und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Nunmehr hat das Berufungsgericht der Klage stattgegeben. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Klägerinnen bitten, begehrt der Beklagte die Wiederherstellung der klageabweisenden Entscheidung.

### Entscheidungsgründe

I. Die Revision wendet sich zunächst gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, daß der Schaden, dessen Ersatz die Klägerinnen verlangen, auf Frosteinwirkung zurückzuführen ist. Nach Ansicht der Revision ist es nicht auszuschließen, daß ein Materialfehler die Ursache des Defekts an der Wasserleitung gewesen ist.

Dieser Angriff der Revision ist unbegründet. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, wegen des z.Zt. des Schadenseintritts herrschenden starken Frosts könne es keinem vernünftigen Zweifel unterliegen, daß dieser Frost das Leitungsrohr beschädigt habe. Demgegenüber könne die von dem Zeugen M. erwähnte mehr theoretische Möglichkeit eines Materialfehlers oder falscher Montage keine Beachtung finden.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts lassen einen Rechtsfehler nicht erkennen. Das Berufungsgericht

gründet seine Überzeugung ersichtlich auf den Erfahrungssatz, daß eine hohe Wahrscheinlichkeit für einen Frostscha den spricht, wenn während einer Frostperiode in einem längere Zeit ungeheizten Raum eine Wasserleitung aufgedrückt wird, die jahrelang einwandfrei gehalten hat. Denn es ist die typische Wirkung des Frosts, daß infolge der Ausdehnung des gefrorenen Wassers die Leitung an ihrer empfindlichsten Stelle nachgibt. Der hiermit begründete Beweis des ersten Anscheins für eine Ursächlichkeit der Frosteinwirkung entfällt erst dann, wenn ein Sachverhalt dargetan wird, der die ernsthafte Möglichkeit eines anderen als des erfahrungsmäßigen Geschehensablaufs ergibt (BGHZ 6, 169; 8, 239). Die bloß theoretische Möglichkeit eines Materialfehlers oder einer falschen Montage kann den Anscheinsbeweis nicht erschüttern. Daß irgendwelche konkreten Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Material- oder Montagefehlers gegeben seien, ist den Ausführungen der Revision nicht zu entnehmen. Auch der Vortrag der Parteien in den Tatsacheninstanzen läßt derartige Anhaltspunkte nicht erkennen.

II. Das Berufungsgericht hat weiterhin rechtlich einwandfrei angenommen, daß der Beklagte am 20. Dezember 1963 bei der Stilllegung seines Betriebes die Frostgefahr hätte erkennen müssen. Als der Beklagte den Betrieb schloß, herrschte bereits seit etwa 10 Tagen Frostwetter. Irgendwelche Anzeichen, die ein Ende der Frostperiode am 20. Dezember 1963 hätten erwarten lassen können, sind nicht ersichtlich. Daß sich die Innentemperatur unbeheizter Räume der Außentemperatur jedenfalls

dann bald angleicht, wenn auch die angrenzenden Räume nicht beheizt werden, ist allgemein bekannt. Auch der Umstand, daß die Wasserleitung im Betrieb des Beklagten während der Betriebsruhe nicht benutzt wurde, förderte ein Einfrieren der frei ohne Isolierung verlegten Leitung. Angesichts dieser Umstände mußte die Gefahr, daß die Leitung während der 10-tägigen Stilllegung des Betriebes einfrieren und infolgedessen beschädigt werden würde, sich dem Beklagten geradezu aufdrängen.

III. Wie der Senat in dem Urteil vom 9. Oktober 1968 näher dargelegt hat, war der Beklagte aus dem Gesichtspunkt der Gefahrbeherrschung auch der Firma N[REDACTED] als seiner Mitmieterin gegenüber verpflichtet, die ihm zumutbaren Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, um der Gefahr eines Wasserrohrbruchs zu begegnen. Die erneute Verhandlung des Rechtsstreits vor dem Berufungsgericht hat ergeben, daß der Beklagte nichts unternommen hat, um ein Einfrieren der Wasserleitung zu verhindern. Durch diese Untätigkeit hat der Beklagte den Schaden der Firma N[REDACTED] mitverschuldet.

1. Dabei ist dem Beklagten zugute zu halten, daß die nächstliegende und sicherste Schutzmaßnahme - nämlich ein Absperren und Entleeren der frostgefährdeten Leitung für die Dauer der Betriebspause - im vorliegenden Falle für den Beklagten nicht durchführbar war. Da an derselben Wasserleitung noch zwei weitere Betriebe sowie Waschküche und Bad für vier Mietparteien hingen, konnte der Beklagte diese Leitung nicht für 10 Tage absperren. Ein Absperren wäre auch deshalb sinnlos gewesen, weil

der Absperrhahn frei zugänglich war und von den übrigen Benutzern der Wasserleitung alsbald wieder aufgedreht worden wäre, wenn der Beklagte ihn tatsächlich am Nachmittag des 20. Dezember 1963 zugesperrt hätte. Daß die stark frostgefährdete Wasserleitung in der zu den Betriebsräumen des Beklagten gehörenden Toilette nicht getrennt abgesperrt und entleert werden konnte, geht zu Lasten des Hauseigentümers B[REDACTED]. Wie der Sachverständige Kiese Wetter ausgeführt hat, entsprach die im Jahre 1961 installierte Wasserleitung weder den einschlägigen DIN-Vorschriften noch den festen Regeln des Installationshandwerks. Wegen der unsachgemäßen Installation der Wasserleitung ist der Hauseigentümer in erster Linie für den eingetretenen Wasserschaden verantwortlich.

2. Dies kann den Beklagten jedoch - jedenfalls im Verhältnis zur Firma N[REDACTED] - nicht von seiner Mitverantwortung für die Folgen des Wasserrohrbruchs entlasten. Der Beklagte hätte, als er seinen Betrieb für mehr als 10 Tage stilllegte, zumindest den Vermieter hiervon unterrichten und ihm oder einem seiner Beauftragten den Zutritt zu seinen Betriebsräumen ermöglichen müssen. Es ist in Rechtsprechung und Literatur allgemein anerkannt, daß ein Mieter, der seine Wohnung im Winter für einige Zeit nicht bewohnt, dies entweder dem Vermieter anzeigen oder für eine ausreichende Kontrolle der Wohnung Sorge tragen muß (vgl. LG Berlin GrundE 1931, 963; LG Tübingen ZMR 1956, 84; LG München I DWW 1966, 137; Staudinger/Kiefersauer, BGB, 11. Aufl., § 545 Nr. 5; Bandmann DR 1940, 621; Glaser, Versicherungspraxis 1960, 23). Ist eine solche Mitteilungspflicht

schon grundsätzlich auch ohne das Vorliegen einer konkreten Gefahrenlage in allen Fällen einer längeren Abwesenheit des Mieters zu bejahen (vgl. hierzu auch LG Düsseldorf NJW 1960, 2101), so ergab sie sich hier um so dringlicher, als dem Beklagten bekannt war, daß er eine stark frostgefährdete Wasserleitung in seinen Betriebsräumen ungeschützt zurückließ. Der Beklagte mußte sich insbesondere auch deshalb mit dem Vermieter ins Benehmen setzen, weil dieser oder seine Beauftragten für einen Schutz der Wasserleitung auf seine Mithilfe angewiesen waren. Wenn die Leitung mit Rücksicht auf die übrigen Benutzer schon nicht während der gesamten Dauer der Betriebsruhe des Beklagten abgesperrt und entleert werden konnte, so lag es doch nahe, sie wenigstens über Nacht zu entleeren. Tatsächlich ist die Leitung auch häufig über Nacht abgesperrt und der Entleerungshahn im Treppenhaus geöffnet worden. Diese Schutzmaßnahme war aber jedenfalls für den in den Räumen des Beklagten gelegenen Teil der Leitung nutzlos. Denn solange dort nicht durch ein Ziehen der Spülung Luft in die Leitung gelassen wurde, konnte diese sich nicht entleeren. Damit die Wasserleitung wenigstens über Nacht vollständig entleert werden konnte, bedurfte es also der Mitwirkung des Beklagten. Daß eine solche Mitwirkung erforderlich war, kann dem Beklagten nicht verborgen gewesen sein. Denn es ist weithin bekannt, daß eine Wasserleitung sich nur dann vollständig entleert, wenn am Ende der Leitung Luft zugeführt wird. Sollte dies dem Beklagten nicht bekannt gewesen sein, so hätte er sich diese Kenntnis unschwer verschaffen können.

Zu einer derartigen Erkundigung über einen wirk-  
samen Frostschutz war er als Mieter von Räumen  
mit einer erheblich frostgefährdeten Leitung ver-  
pflichtet.

3. Eine Mitteilung der Betriebsruhe und eine  
Überlassung des Schlüssels an den Vermieter war dem  
Beklagten auch zuzumuten. Die Befürchtung des Beklag-  
ten, daß sein Handwerksbetrieb gefährdet worden wäre,  
wenn er einem Beauftragten des Vermieters einen Schlüs-  
sel zu seinen Betriebsräumen überlassen hätte, vermag  
der Senat nicht zu teilen. Es ist auch nicht ersicht-  
lich, welche versicherungsrechtlichen Bedenken dem  
hätten entgegenstehen sollen. Wenn der Beklagte aber  
einem der Mieter des Hauses den Schlüssel nicht über-  
lassen wollte, dann hätte er selbst die notwendigen  
Kontrollen vornehmen und abends bei der Entleerung  
der Wasserleitung mitwirken müssen. Wollte er weder  
einem Dritten den Schlüssel überlassen noch selbst oder  
durch eigene Leute die erforderlichen Kontrollmaßnahmen  
durchführen, so war es ihm schließlich auch zuzumuten,  
daß er sich diese Bequemlichkeit mit der Installation  
des von dem Sachverständigen erwähnten elektrischen  
Heizgeräts mit Frostschutzautomatik erkaufte. Den da-  
mit verbundenen Kostenaufwand von etwa 150 DM hält der  
Senat in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht für  
zumutbar. Wieso die Benutzung eines derartigen Wärme-  
strahlers in der Toilette eine Gefahr für den angrenzen-  
den Betriebsraum der Schreinerei bedeuten soll, wie  
die Revision befürchtet, ist nicht ersichtlich.

4. Diese dem Beklagten zumutbaren Sicherungsvorkehrungen wären aller Voraussicht nach auch geeignet gewesen, den Schaden zu verhüten. Hätte der Beklagte dem Hauseigentümer die bevorstehende Betriebsruhe mitgeteilt und ihm einen Schlüssel zu den Betriebsräumen überlassen, so hätte der Vermieter einen der im Hause wohnenden Mieter, die teils schon von sich aus an Frosttagen die fragile Wasserleitung absperren, bitten können, zusätzlich für eine Entleerung der Leitung in der Toilette des Beklagten zu sorgen. Damit wäre sichergestellt gewesen, daß die Leitung jedenfalls nachts zur Zeit der tiefsten Temperaturen nicht hätte einfrieren können. Außerdem wäre damit eine regelmäßige Kontrolle in den Räumen des Beklagten vorgenommen worden, so daß auch die Gefahr eines Einfrierens zur Tageszeit hätte erkannt werden können. Die gleiche Wirkung hätte eine eigene Kontrolle des Beklagten gehabt. Daß schließlich das Frostschutzgerät einen sicheren Schutz dargestellt hätte, hat bereits das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt.

5. Der Beklagte hätte somit verschiedene Möglichkeiten gehabt, etwas gegen das Einfrieren der Wasserleitung in seinen ungeheizten Betriebsräumen zu unternehmen. Ihm ist weniger vorzuwerfen, daß er diese oder jene konkrete Abwehrmaßnahme unterließ, sondern daß er sich völlig untätig verhielt, als er bei Frostwetter seinen Betrieb für mehr als 10 Tage stilllegte. In dieser Situation durfte er sich nicht damit beruhigen, daß es eigentlich Sache des Vermieters gewesen wäre, in seine Wasserleitung eine

eigene Absperr- und Entleerungsvorrichtung einzubauen.  
Er mußte vielmehr auch selbst dazu beitragen, daß die  
in den seiner Obhut anvertrauten Räumen entstandene  
Gefahrenlage sich nicht verwirklichte und dadurch  
Dritte zu Schaden kamen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann

Dr. Hiddemann