

50
Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BGB §§ 535, 328, 823 Eh

- a) Aus dem Mietvertrag kann im allgemeinen eine Haftung des Mieters für Schäden, die von seinen Mieträumen ausgehen, gegenüber einem Mitmieter nicht hergeleitet werden.
- b) Wohl aber kann eine solche Haftung unter dem Gesichtspunkt der unerlaubten Handlung begründet sein, wenn der Mieter die ihm zumutbaren Maßnahmen unterlassen hat, um die seinem Mitmieter drohenden Schäden zu vermeiden, die durch einen bei Frostgefahr drohenden Wasserrohrbruch in seinen für mehrere Tage verlassenen Mieträumen entstehen konnten.

BGH, Urt. v. 9. Oktober 1968 - VIII ZR 173/66 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 173/66

Verkündet am

9. Oktober 1968
Klett,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

1. der A. [REDACTED] Versicherungs-Aktiengesellschaft
in K. [REDACTED], R. [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch
ihren Vorstand,
2. der P. [REDACTED] Versicherungs-Aktiengesellschaft in
K. [REDACTED]-B. [REDACTED], O. [REDACTED] Ufer [REDACTED], vertreten
durch ihren Vorstand,

Klägerinnen und Revisionsklägerinnen,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Schreinermeister Hans H. [REDACTED] in K. [REDACTED]-I. [REDACTED],
F. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Oktober 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Dr. Messner und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerinnen wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 21. Juli 1966 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der frühere Mitbeklagte B. (im folgenden: Vermieter) ist Eigentümer des Hauses K., F.-straße. Er hat an die Firma N. gewerbliche Räume vermietet, in denen diese eine Papiergroßhandlung betreibt und ein größeres Lager unterhält. In dem Stockwerk über diesem Lager hat der Beklagte Räume gemietet, in denen er eine Schreinerei eingerichtet hat, zu der auch ein Toilettenraum gehört. Die zu dem Spülkasten der Toilette führende Wasserleitung lag offen über dem Verputz der Wand.



Am 20. Dezember 1963 gegen 16.00 Uhr schloß der Beklagte seinen Betrieb für die Weihnachtszeit. Während dieser Tage wurde die Leitung durch Frost beschädigt, so daß Wasser in größerem Umfange auslaufen konnte, das durch die Decke drang und einen erheblichen Schaden an den Papiervorräten der Firma N■■■■■ verursachte.

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 nunmehr die gemäß § 67 VVG auf sie übergegangenen Schadensersatzansprüche der Firma N■■■■■ gegen den Vermieter (den früheren Beklagten zu 1)) und den Beklagten eingeklagt.

Sie hatten im ersten Rechtszug beantragt:

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, DM 96.259 nebst 4 % Zinsen seit dem 1. August 1964 zu zahlen, und zwar

- | | |
|--|--------------|
| 1. an die Klägerin zu 1)
nebst 4 % Zinsen seit dem
1. August 1964, | DM 64.172,71 |
| 2. an die Klägerin zu 2)
nebst 4 % Zinsen seit dem
1. August 1964. | DM 32.086,29 |

Das Landgericht gab der Klage gegen den Vermieter statt und wies die Klage gegen den Beklagten ab. Gegen dieses Urteil legten die Klägerinnen und der frühere Beklagte zu 1) (Vermieter) Berufung ein, die er nach Abschluß eines Vergleiches wieder zurücknahm.

Die Klägerinnen haben nunmehr beantragt:

den Beklagten zu verurteilen,

1. an die Klägerin zu 1)
nebst 4 % Zinsen seit dem
1. August 1964 zu zahlen
abzüglich eines vom Gesamt-
schuldner Josef B. am
1. April 1966 bezahlten Be-
trages von DM 64.172,71
 2. an die Klägerin zu 2)
nebst 4 % Zinsen seit dem
1. August 1964 zu zahlen,
abzüglich eines von dem Ge-
samtschuldner Josef B.
am 1. April 1966 bezahlten
Betrages von DM 42.916,67,
DM 32.086,29
- DM 21.458,39.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Klä-
gerinnen zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgen die-
se den noch nicht erledigten Teil des Klageanspruches
weiter. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des
Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Die Klägerinnen machen in erster Linie einen ver-
traglichen Schadensersatz geltend. Sie sind der Ansicht,
daß die Firma N. aus dem Mietvertrag des Beklagten
mit dem gemeinsamen Vermieter berechtigt gewesen sei,
von dem Beklagten als Mitmieter ein Verhalten zu for-
dern, das sie vor Schaden bewahrte. Die Firma N. sei

in den Schutzbereich dieses Mietvertrages einbezogen gewesen. Der Beklagte habe, indem er den zu seinem Betrieb gehörenden Teil der Wasserleitung in den Betriebsferien ungeschützt zurückgelassen habe, seine Sorgfaltspflichten als Mieter verletzt. Diese Vertragsverletzung sei für den Schaden der Firma N mitursächlich gewesen. Der Beklagte hafte hierfür aus Vertrag.

Das Berufungsgericht ist dem mit Recht nicht gefolgt.

In der Rechtsprechung und im Schrifttum ist zwar anerkannt, daß auch an einem Vertrag nicht unmittelbar beteiligte Dritte in den vertraglichen Schutzbereich mit einbezogen werden können (vgl. Senatsurteil vom 22. Januar 1968 - VIII ZR 195/65 - = BGHZ 49, 350 mit weiteren Nachweisen, insbesondere auch Senatsurteil vom 23. Juni 1965 - VIII ZR 201/63 - = LM BGB § 328 Nr. 28 = BGHWarn 1965 Nr. 144 = WM 1965, 871 = NJW 1965, 1757 und Senatsurteil vom 16. Oktober 1963 - VIII ZR 28/62 - = NJW 1964, 33). Wenn aber die Grenzen zwischen der schärferen Vertragshaftung und der Haftung aus unerlaubter Handlung (§§ 823 f) nicht in untragbarer Weise verwischt werden sollen, bedarf der Kreis derjenigen Personen, auf die die Schutzwirkung eines Vertrages erstreckt werden kann, einer engen Begrenzung. Dieser Schutz kann nicht etwa schlechthin auf jeden Dritten ausgedehnt werden, der durch die Verletzung einer vertraglichen Sorgfaltspflicht zu Schaden kommen kann. Er muß viel-

mehr im Hinblick darauf, daß er seine Grundlage in dem Willen der Vertragsschließenden hat, auf die Personen beschränkt bleiben, die mit dem Gläubiger in so enger Verbindung stehen, daß er für ihr Wohlergehen mitverantwortlich und deshalb sein - von seinem Vertragspartner gebilligter - Vertragswille auf ihre Einbeziehung in den vertraglichen Schutzbereich gerichtet ist. Wie der erkennende Senat bereits in seinem Urteil vom 16. Oktober 1963 (VIII ZR 28/62 - = NJW 1964, 33) ausgeführt, wenn auch damals noch nicht abschließend entschieden hat, kann bei Mietverträgen über Räume eines Miethauses von einer solchen engen Verbindung des Vermieters zu den Mietern im allgemeinen nicht gesprochen werden. Der Vermieter ist in aller Regel nicht für das Wohl und Wehe der Mieter verantwortlich und hat deshalb auch kein seinem Vertragspartner erkennbares Interesse daran, die vertraglichen Schutzwirkungen auf die übrigen Mieter zu erstrecken. Besondere Umstände, die in dem hier zu entscheidenden Fall eine andere Beurteilung rechtfertigen könnten, sind nicht dargetan. Deshalb ist dem Berufungsgericht darin zu folgen, daß die mit der Klage geltend gemachten Schadensersatzansprüche nicht auf den zwischen dem Beklagten und dem Vermieter abgeschlossenen Mietvertrag gestützt werden können.

Der Revision kann auch nicht in der Ansicht gefolgt werden, vertragliche Schadensersatzansprüche seien insbesondere daraus herzuleiten, daß hier beide Mieter an dieselbe Wasserleitung angeschlossen gewesen seien, deren Beschädigung den Schaden der Fir-

ma Nebel verursacht hat. Dadurch entstand entgegen der Ansicht der Revision keine Rechtsgemeinschaft. Der Gesichtspunkt der Gemeinschaftlichkeit vermag auch nicht, wie die Revision meint, eine andere Beurteilung der Frage nach der Einbeziehung des Mitmieters in den Schutzbereich des anderen Mietvertrages zu rechtfertigen.

II. Mit Erfolg wendet sich jedoch die Revision gegen die Erwägungen des Berufungsgerichts, mit denen es auch eine Haftung des Beklagten aus unerlaubter Handlung ablehnt. Der Beklagte hatte als Mieter die Obhut über die Mieträume. Wenn in diesen Räumen eine Gefahrenlage entstand, die Schaden für Dritte verursachen konnte, so war der Beklagte auch diesen Dritten gegenüber verpflichtet, die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, damit sich der drohende Schaden nicht verwirklichte, es sei denn, daß nur solche Maßnahmen in Frage kamen, die ihm nach Lage der Sache nicht zuzumuten waren (§ 823 BGB). Das entspricht den allgemein anerkannten Grundsätzen, die von der Rechtsprechung zur Frage der Verkehrssicherungspflicht entwickelt worden sind (vgl. BGB RGRK 11. Aufl. § 823 Anm. 53 f; im übrigen auch Erman/Drees BGB 3. Aufl. § 823 Anm. 8 d; vgl. wegen der Besonderheiten des Mietvertrages auch Pergande, Wohnraummietrecht (1966) § 535 BGB Anm. 1e; s. auch RGZ 83, 137 und BGH Urteil vom 24. November 1964 - VI ZR 185/63 - = VersR 1965 S. 165). Der Mieter wird von dieser Sicherungspflicht nicht dadurch befreit, daß auch den Vermieter je nach Lage des Falles aus Vertrag oder ebenfalls aus dem Ge-

sichtspunkt der Gefahrenabwehr die Verpflichtung treffen mag, Vorkehrungen gegen einen, dritten Personen drohenden Schaden zu treffen.

Ob im Winter beim Verlassen von Mieträumen für mehrere Tage vom Mieter die Gefahr eines Wasserrohrbruchs ins Auge gefaßt werden muß und welche Sicherungsmaßnahmen dem Mieter zur Begegnung der jeweiligen konkreten Gefahrenlage zugemutet werden können, läßt sich nicht allgemein entscheiden, sondern hängt von der jeweiligen Lage des Einzelfalles ab. Ob im vorliegenden Fall eine solche Gefahrenlage bestand, kann nach den bisherigen Tatsachenfeststellungen des Berufungsgerichts noch nicht abschließend beurteilt werden. Bisher steht nur fest, daß die Wasserleitung in den vom Beklagten gemieteten Gewerberäumen nicht unter Verputz lag und nur mangelhaft isoliert war. Schon aus diesem Grunde war sie allerdings gegenüber Leitungen, die unter Verputz liegen oder wenigstens angemessen isoliert sind, einer verstärkten Frostgefahr ausgesetzt. Darüber hinaus haben aber die Klägerinnen, was die Revision als vom Berufungsgericht übergangen rügt, behauptet, daß die Toilette, in der der Wasserrohrbruch erfolgt ist, in verstärktem Maße frostgefährdet gewesen sei. Es sei früher eine Tür gegen ein Fenster ausgewechselt worden. Dabei habe man die Fensterbrüstung nur unzureichend durch einen Bretterverschlag gesichert. Diese Behauptung bedarf vor allem der Klärung. Hiervon hängt in erster Linie nicht nur die Frage nach der Sicherungspflicht des Beklagten ab, sondern auch diejenige nach Art und Umfang der zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen.

Das Urteil war daher aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Für die neue Verhandlung sei bemerkt:

Das Berufungsgericht hat die Frage geprüft, ob dem Beklagten irgendwelche Vorsichtsmaßnahmen zuzumuten waren. Gegen seine Erwägungen, mit denen es diese Frage von vornherein verneint, bestehen rechtliche Bedenken.

Richtig ist insoweit allerdings die Ansicht des Berufungsgerichts, es sei nicht Sache des Beklagten gewesen, das Wasser durch Bedienen des im unteren Treppenhaus befindlichen einheitlichen Absperrhahnes des Hauses abzdrehen und die Leitung alsdann auslaufen zu lassen. Hierzu war er nur im Einvernehmen mit den übrigen Mitmiethern befugt. Außerdem waren die übrigen Mieter über den 20. Dezember hinaus auf die Wasserzufuhr angewiesen. Dem Berufungsgericht kann aber nicht darin gefolgt werden, daß auch alle übrigen in Betracht kommenden Maßnahmen von vornherein unzumutbar gewesen seien. Das Berufungsgericht hätte schon bedenken müssen, daß der Beklagte in der Zeit vom 20. bis 27. Dezember 1963 eine frostgefährdete Wasserleitung ohne jede Kontrolle zurückgelassen hat, so daß bei einer Beschädigung der Leitung aus ihr unbemerkt Wassermassen ausströmen und in die darunter liegenden Räume dringen konnten, während bei einer zumutbaren Kontrolle die Möglichkeit naheliegt,

daß zumindest ein Teil des Schadens hätte vermieden werden können. Wie diese Kontrolle hätte durchgeführt werden müssen und können, wäre zu prüfen gewesen. Jedenfalls läßt sich die Erwägung des Berufungsgerichts, eine Kontrolle sei dem Beklagten von vornherein nicht zumutbar gewesen, nicht halten. Eine weitere Maßnahme, die in den Bereich der Zumutbarkeit fallen kann, ist der Schutz der Leitung durch behelfsmäßiges Umwickeln mit Tüchern oder durch eine andere behelfsmäßige Wärmeisolierung. Auch hier ist die Ansicht des Berufungsgerichts, eine solche Maßnahme sei dem Beklagten von vornherein nicht zumutbar gewesen, nicht bedenkenfrei. Die Frage der Zumutbarkeit dieses Behelfsmittels hat mit dem Umstand, daß es im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter dessen Sache war, die Leitungsrohre entsprechend zu isolieren, nichts zu tun. Der Beklagte kann sich im Rahmen seiner Sicherungspflicht gegenüber Dritten nicht durch Verweisung auf Vertragspflichten des Vermieters entlasten.

Nicht bedenkenfrei ist auch die Erwägung des Berufungsgerichts, dem Beklagten sei von vornherein nicht zumutbar gewesen, beim Verlassen der Räume für eine Beheizung an Frosttagen Sorge zu tragen. Die vom Berufungsgericht angezogene Entscheidung des Landgerichts Wiesbaden (NJW 1958, 594), wonach der Vermieter nicht zum Beheizen der Wohnung verpflichtet sein soll, betrifft die ganz anders gelegene Frage, ob der Mieter dem Vermieter gegenüber zur Ingangsetzung der Etagenheizung verpflichtet ist, um auf die Dauer ei-

ne Schädigung der unbenutzten Heizungsanlage zu vermeiden. Die Bezugnahme auf dieses Urteil läßt erkennen, daß das Berufungsgericht sich auch hier von der Erwägung leiten läßt, Art und Umfang der dritten Personen gegenüber bestehenden Sicherungspflichten könnten von mietvertraglichen Pflichten beeinflusst werden.

Das Berufungsgericht wird daher auf Grund der noch erforderlichen tatsächlichen Feststellungen zu prüfen haben, ob der Beklagte Vorbeugungsmaßnahmen gegen die Frostgefahr zu treffen hatte und es wird anschließend seine Ansicht über die Zumutbarkeit etwa in Frage kommender Maßnahmen nochmals überprüfen müssen.

Das Berufungsgericht wird auch zu berücksichtigen haben, daß die dem Beklagten zumutbaren Maßnahmen - das gilt insbesondere für die einer eigenen Kontrolle oder einer solchen durch Mitmieter oder Dritte - möglicherweise nur ausgereicht hätten, um einen Teil des Schadens zu verhüten. Zu prüfen wird auch sein, ob die Firma N. etwas versäumt hat, was ihr zur Verhütung des ganzen oder eines Teils des Schadens zuzumuten war, und ob sie etwa aus dem Gesichtspunkt des § 254 BGB einen Teil des Schadens selbst zu tragen hat.

III. Da die Entscheidung über die Kosten der Revision von der Endentscheidung abhängt, war sie dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier