

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 183/87

Verkündet am:
15. Juni 1988
Kühn,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

A [REDACTED] Versicherungs-AG, vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Dr. Wolfgang Sch [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED] in M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

Firma A.A.A. A [REDACTED]gesellschaft, Al [REDACTED] An [REDACTED],
vorm. S [REDACTED] AG von 1890, vertreten durch die Vorstandsmitglieder Josef T [REDACTED], Günter und Karl R [REDACTED], Ang [REDACTED]straße [REDACTED] in Ma [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WI

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 1988 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Treier, Dr. Zülch und Dr. Paulusch

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 3. Juni 1987 geändert:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 16. Juli 1986 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt auch die Kosten der Berufungs- und Revisionsinstanz.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin eines zweistöckigen, unterkellerten gewerblichen Gebäudes in Ma[REDACTED]-N[REDACTED]. Die im Erdgeschoß befindlichen Lagerräume sind an die Firma H[REDACTED] GmbH vermietet. Durch diese Räume führt, vom Keller kommend, ein Löschwasserrohr in das Obergeschoß. Dieses war zur Zeit des nachfolgend geschilderten Schadensereignisses schon seit längerer Zeit nicht vermietet und auch nicht

- 3 -

beheizt. Hier lief in der Nacht vom 19. auf 20. Januar 1985 am Ende einer längeren Frostperiode aus einer durch die Frosteinwirkung geborstenen Stelle des dort frei verlegten, nicht isolierten und nur teilweise mit Sackleinen umwickelten Löschwasserrohrs Wasser aus und tropfte durch die Decke in die Lagerräume im Erdgeschoß, wobei größere Mengen von Stoffen der Firma F [REDACTED], die dort zum Zwecke der Verarbeitung durch die Firma H [REDACTED] GmbH eingelagert waren, durchnäßt, verformt und verschmutzt wurden. Die Stoffe waren bei der Klägerin gegen Leitungswasserschäden versichert. Diese zahlte an die Firma F [REDACTED] zur Regulierung des Wasserschadens einschließlich Gutachter- und Bergungskosten 97.127,01 DM und verlangt aus übergegangenem Recht (§ 67 VVG) Erstattung dieses Betrages nebst Zinsen von der Beklagten. Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt, das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

1. Soweit die Klägerin den Schaden ihrer Versicherungsnehmerin, der Firma F [REDACTED], ersetzt hat, sind deren etwaige Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte auf sie übergegangen (§ 67 Abs. 1 VVG). Das Berufungsgericht verneint zu Unrecht derartige Ansprüche:



2. Es führt zunächst aus, Schadensersatzansprüche der Firma F [REDACTED] gegen die Beklagte seien nicht schon deshalb ausgeschlossen, weil der Wasserschaden aus der Sicht der Beklagten nicht bei ihrer Mieterin (Firma H [REDACTED] GmbH), sondern an den Sachen eines Dritten (Firma F [REDACTED]) eingetreten sei. Dies trifft zu. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Mieterin in Ausübung ihres in den Mieträumen betriebenen Gewerbes befugterweise die Stoffe der Firma Freudenberg zum Zwecke der Weiterverarbeitung bei sich eingelagert. Damit war die Firma F [REDACTED] in den Schutzbereich des Mietvertrages mit einbezogen und genoß im Rahmen dieses Vertrages denselben Schutz wie die Mieterin selbst. Dies entspricht gefestigter Rechtsprechung des Senats (BGHZ 49, 350, 353 f; 71, 175, 178; vgl. auch Braxmaier WM Sonderbeilage 3/1986 S. 9) und wird von der Beklagten auch nicht in Zweifel gezogen.

3. Das Berufungsgericht prüft und verneint sodann Ansprüche der Firma F [REDACTED] aus verschuldensunabhängiger Garantiehaftung der Beklagten wegen eines Anfangsmangels der Mieträume (§ 538 Abs. 1 1. Alternative BGB). Ob dies zutrifft, bedarf keiner Entscheidung.

Unabhängig von § 538 Abs. 1 BGB haftet nämlich die Beklagte für den der Versicherungsnehmerin der Klägerin entstandenen Schaden nach §§ 536, 276 BGB wegen schuldhafter Verletzung ihrer vertraglichen Fürsorgepflicht.

a) Als Vermieterin hatte die Beklagte kraft ihrer Verpflichtung zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 536 BGB) in ihrem Einflußbereich, also jedenfalls

innerhalb ihres Gebäudes, die erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu treffen, um Störungen des Gebrauchs der Mietsache, insbesondere Gefahren für das Eigentum der berechtigten Benutzer der Räume, also ihrer Mieterin sowie der in den Schutzbereich des Mietvertrages einbezogenen Personen, zu verhindern oder abzuwenden (vgl. Senatsurteile vom 16. Oktober 1963 - VIII ZR 28/62 = WM 1963, 1327, 1328 f = LM BGB § 536 Nr. 6 a; vom 20. Mai 1964 - VIII ZR 242/62 = WM 1964, 858, 859 = LM BGB § 278 Nr. 39 und vom 12. Mai 1969 - VIII ZR 164/67 = WM 1969, 1011, 1012). Die nicht isolierte, frei verlegte Wasserleitung in dem nicht benutzten und ungeheizten Obergeschoß war, wie der Schadensverlauf zeigt, eine Gefahrenquelle für die in den Mieträumen eingelagerten Sachen.

b) Hiervon geht an sich zutreffend auch das Berufungsgericht aus. Es meint jedoch, die Beklagte habe alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen getroffen, um die Verwirklichung der drohenden Gefahr (frostbedingtes Platzen des Wasserrohrs, Austritt von Wasser, Durchsickern des Fußbodens und Beschädigung der in den darunterliegenden Mieträumen gelagerten Waren) zu verhindern, indem sie - wovon aufgrund der Beweisaufnahme auszugehen sei - den im Keller des Hauses befindlichen Sperrschieber der Wasserleitung geschlossen, dadurch den Wassernachfluß in die Leitung unterbunden und den Zustand des Sperrschiebers durch den Hausmeister alle zwei bis drei Tage habe kontrollieren lassen. Bei dieser Sachlage könne der Wasserschaden nur dadurch entstanden sein, daß unbekannte Dritte den Sperrschieber kurz nach dessen Kontrolle durch den Hausmeister unbefugt wieder geöffnet

hätten. Es sei nicht ersichtlich, so meint das Berufungsgericht weiter, durch welche zumutbaren Maßnahmen die Beklagte einen derartigen Schadensverlauf hätte verhindern können.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Recht. Die Feststellungen zum Schadensverlauf sind entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts rechtlich dahin zu würdigen, daß die Beklagte bei der Erfüllung ihrer Pflicht zur Schadensabwehr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt verletzt hat (§ 276 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Die in dem nicht benutzten und unbeheizten Obergeschoß frei verlaufende, nicht isolierte Wasserleitung war zumindest seit Beginn der dem Schadensereignis vorausgehenden längeren Frostperiode zu einer akuten Gefahr für die darunterliegenden Mieträume sowie die darin lagernden Waren geworden. Der Verwirklichung dieser Gefahr mußte die Beklagte durch geeignete Maßnahmen, etwa durch ausreichende Isolierung der Leitung, vorbeugen. Da sie dies unterlassen hatte, mußte sie wenigstens besondere Sorgfalt darauf verwenden, den Austritt größerer Wassermengen als Folge eines frostbedingten Platzens des Wasserrohres zu verhindern. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hätte dies an sich durch das von der Beklagten veranlaßte Schließen des Sperrschiebers im Keller bewirkt werden können, weil dadurch kein Wasser nachfließen konnte und deshalb auch bei einem Platzen des Rohres in dem ungeheizten Obergeschoß allenfalls noch der Austritt einer geringen Wassermenge zu befürchten war. Hierbei durfte es die Beklagte jedoch nicht belassen, vielmehr mußte sie zusätzlich sicherstellen, daß der Sperrschieber auch geschlossen blieb. Hierauf zu achten, bestand

deshalb besonderer Anlaß, weil nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten der Kellerraum mit dem Sperrschieber für jedermann, auch Unberechtigte, zugänglich war und der Schieber auch tatsächlich vor dem Schadensereignis durch Bauarbeiter zwecks Wasserentnahme unbefugt geöffnet worden war. In dieser Situation war es angesichts der von der nicht isolierten Wasserleitung ausgehenden akuten Gefahr geboten, durch ständige und häufige, mindestens einmal täglich stattfindende Kontrollen des Schiebers einen derartigen Mißbrauch zu verhindern. Die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nur alle zwei bis drei Tage durchgeführten Kontrollen durch den Hausmeister reichten unter den gegebenen besonderen Umständen nicht aus.

4. Aufgrund dieser schuldhaften Verletzung ihrer Verkehrssicherungspflicht haftet die Beklagte für den gesamten unfallbedingten Schaden der Versicherungsnehmerin der Klägerin. Dessen Höhe ist seit der vom Landgericht darüber durchgeführten Beweisaufnahme nicht mehr streitig.

5. Da der Rechtsstreit im Sinne der Klägerin zur Endentscheidung reif ist, konnte der Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO), wobei die Kostenentscheidung auf § 91 ZPO beruht.

Braxmaier

Wolf

Treier

Dr. Zülch

Dr. Paulusch