

27

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 545 Abs. 1

Zur Frage der Anzeigepflicht des Mieters beim Auftreten
eines Mangels der gemieteten Sache im Laufe der Mietzeit.

BGH, Urteil vom 17. März 1976 - VIII ZR 274/74 OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 274/74

URTEIL

Verkündet am
17. März 1976
Scheibl,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der unter der Firma Andreas Ne[REDACTED], Holzbau, handelnden
Frau Luise Z[REDACTED] in K[REDACTED]-N[REDACTED], Ge[REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma Wolfgang M[REDACTED]-Verlag GmbH in K[REDACTED], E[REDACTED]-
Straße [REDACTED] - [REDACTED], vertreten durch deren Geschäftsführer
Heinz No[REDACTED], wohnhaft ebenda,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. März 1976 durch die Richter Braxmaier, Claßen, Dr. Hiddemann, Hoffmann und Wolf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 16. September 1974 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin mietete auf dem Grundstück der Beklagten in K- N-, Ge- Straße , Werkstätten und Hallen zum Betriebe eines "Auslieferungslagers für Bücher". In dem schriftlichen Vertrag vom 28. Januar 1963 ist u.a. bestimmt:

"...

§ 11

....

5. Wenn die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen oder wenn Überschwemmungen und sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

....

§ 15

1. Schäden an und im Hause und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflußleitungen, Toiletten, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf jeden Fall auf seine Kosten zu beseitigen.

....

5. Der Mieter hat die Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rolläden, Öfen und Herde und ähnliche Einrichtungen in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten.

...."

Weitere Gewerberäume auf dem Grundstück sind an eine Schreinerei vermietet. Die Beklagte selbst benutzt das Anwesen nicht.

In einem zur Kanalisation gehörenden in der Nähe der Grundstückseinfahrt gelegenen Betonschacht ist ein Rückstauschieber eingebaut. In geschlossenem Zustand soll er bei Hochwasser im Rhein das Eindringen von Wasser aus der Kanalisation in die Gebäude auf dem Grundstück verhindern. Am 24. und 25. Februar 1970 wurde das Grundstück der Beklagten, als der Rhein Hochwasser führte, überschwemmt. Rundfunk und Presse hatten Hochwasserwarnungen verbreitet. Wasser drang damals in die Mieträume ein

und beschädigte dort gelagerte Druckerzeugnisse. Der Rückstauschieber war verrostet und nicht zu schließen. In der vorausgegangenen Zeit hatte die Beklagte ihn mindestens zweimal, zuletzt 1968 auf einen Hinweis der Klägerin, reparieren lassen.

Die Klägerin beziffert den erlittenen Schaden mit 111 005,05 DM. Sie nimmt die Beklagte auf Ersatzleistung in dieser Höhe in Anspruch und macht geltend, zur Überflutung der Lagerräume sei es allein dadurch gekommen, daß Wasser aus der Kanalisation ausgetreten sei.

Das Landgericht hat die Klageforderung dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Klägerin bittet, erstrebt die Beklagte die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht hat in Übereinstimmung mit dem Landgericht ausgeführt, die Beklagte sei als Vermieterin der Lagerhallen verpflichtet, den der Klägerin entstandenen Überschwemmungsschaden aus dem Gesichtspunkt der Haftung für Mängel der Mietsache gem. § 538 Abs. 1 BGB zu ersetzen. Der Ersatzanspruch sei weder vertraglich ausgeschlossen noch habe die Klägerin ihn wegen Verstoßes gegen vertragliche Obhuts- oder Mängelanzeigepflichten verloren. Die unstreitige Schad-

haftigkeit des Rückstauschiebers sei ursächlich für den Überschwemmungsschaden. Die Beklagte habe die Mangelhaftigkeit des Rückstauschiebers auch zu vertreten. Für eine der Klägerin anzulastende Verletzung der Schadensminderungspflicht habe die Beweisaufnahme keine Anhaltspunkte erbracht.

II. Diese Ausführungen halten einer Nachprüfung stand.

1. Gegen die Bejahung der Kausalität zwischen der Mangelhaftigkeit des Rückstauschiebers und dem Überschwemmungsschaden durch das Berufungsgericht wendet sich die Revision vergeblich.

a) Die Unbrauchbarkeit des Rückstauschiebers durch Rosteinwirkung und Verschleiß ist außer Streit.

b) Daß dieser Zustand des Rückstauschiebers für den Schadenseintritt ursächlich war, hat die Vorinstanz aufgrund des im ersten Rechtszuge erstatteten Gutachtens des Sachverständigen Bü[REDACTED] in Verbindung mit den in der mündlichen Verhandlung am 28. Juni 1973 in zweiter Instanz hierzu abgegebenen Erläuterungen als bewiesen angesehen. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Bekundungen des Zeugen D[REDACTED] seien nicht geeignet, das Gutachten zu erschüttern und gäben auch keinen hinreichenden Anlaß, ein weiteres Gutachten einzuholen.

Das begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Die Beweiswürdigung hält sich in den Grenzen tatrichterlichen Ermessens. Wesentliche Gesichtspunkte sind nicht außer

acht gelassen worden. Unzutreffend ist die Rüge der Revision, Gutachten und Urteil seien auf Vermutungen gegründet.

aa) Der Sachverständige hat die Lage des Grundstücks selbst und die mit ihm verbundenen Entwässerungsanlagen, den Straßenkanal, der am Grundstück vorbeiführt und den Regenwasserkanal auf dem Anwesen der Beklagten nach Lage und Beschaffenheit beschrieben, ohne daß dagegen Beanstandungen erhoben worden wären.

bb) Er ist davon ausgegangen, daß Niederschlagswasser, Grundwasser und Rückstau des Rheinhochwassers über die Kanalisation der Ge [REDACTED] Straße oder eine Kombination aus diesen Zuflüssen als Schadensursache in Betracht kommen. Auch das greift die Revision nicht an.

cc) Unbeanstandet geblieben sind die Höheneinmessung bestimmter Bezugspunkte auf dem Grundstück der Beklagten und die ermittelten Wasserstände zwischen dem 23. und 28. Februar 1970. Gestützt auf die amtlichen Grundwasserhöhenkarten hat der Sachverständige sodann errechnet, daß der Boden der Lagerhalle 3,05 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Grundwasser ist damit als Schadensursache exakt ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Niederschlagswasser auf der Grundstücksseite. Die amtlich festgestellten Niederschlagsmengen für den 24. und 25. Februar 1970 reichten nicht aus, um im Regenwasserkanal auf dem Grundstück der Beklagten einen Rückstau zu verursachen. Im Straßenkanal führten sie jedoch, wie der Sachverständige dargelegt hat, zusammen mit sonstigen darin aufgenommenen Abwässern und dem Rückstau des Rheinhochwassers zu einer Stauspiegelerhöhung im Straßen-

kanal. Diese konnte sich wegen Fehlens des Rückstauschiebers, der in geschlossenem Zustand den Regenwasserkanal auf dem Grundstück der Beklagten gegen den Straßenkanal abgesperrt hätte, "auf die nicht geschützte Grundstückskanalisation" auswirken. Das Berufungsgericht ist dieser einleuchtenden Darstellung des Geschehensablaufs mit Recht gefolgt. Wie sich das ungehinderte Eindringen von Straßenkanalwasser in die Grundstückskanalisation ausgewirkt hat, hat der Zeuge Brenk anschaulich dargestellt.

Das Berufungsgericht hat danach rechtsirrtumsfrei festgestellt, daß der Schaden auf die Funktionsuntüchtigkeit des Rückstauschiebers zurückzuführen ist.

c) Schließlich begegnet es, entgegen der Ansicht der Revision, keinen Bedenken, daß die Vorinstanz nicht als bewiesen angesehen hat, der Schaden wäre auch eingetreten, wenn der Rückstauschieber funktioniert hätte und geschlossen gewesen wäre.

Zu Unrecht rügt die Revision angeblich unbeachtet gebliebene Widersprüche zwischen der Aussage des Zeugen Dresen und dem Gutachten des Sachverständigen. In dem einzigen für die Entscheidung des Rechtsstreits wesentlichen Punkt besteht kein Widerspruch zwischen Zeugenaussage und Gutachten. Der Sachverständige hat ausgeführt, daß auch bei funktionstüchtigem Schieber mit Wasserdurchtritt gerechnet werden muß. Der Zeuge Dresen hat gemeint, Rückstauschieber hielten "99 % des Wassers fern" und hinzugefügt, dies führe "zu ganz langsamem aber stetigem Wassereindringen". Daß langsam - wenn auch stetig - aus dem Schieberschacht austre-

- 8 -

tendes Wasser auf dem Grundstück der Beklagten versickern und deshalb keinen Schaden anrichten konnte, durfte das Berufungsgericht, gestützt auf das Gutachten, unbedenklich annehmen.

Der Einholung eines weiteren Gutachtens bedurfte es mithin nicht.

2. Die Vorinstanz hat darin recht, daß die Beklagte den mangelhaften Zustand des Rückstauschiebers zu vertreten hat.

a) Das Berufungsgericht hat ausgeführt, der Rückstauschieber gehöre nicht zu den Einrichtungen, für deren Erhaltung und Funktionieren die Klägerin gemäß § 15 Nr. 5 Mietvertrag Obhutspflichten übernommen habe.

b) Das begegnet keinen Bedenken. Es entspricht möglicher und sachgerechter Auslegung, daß durch § 15 Ziff. 2 und 5 - beide Ziffern gehören inhaltlich zusammen - Obhuts- und Erhaltungspflichten der Klägerin für die Mietsache, ihre Bestandteile und ihr Zubehör nur insoweit begründet werden sollten, als sie sich in ihrem durch den Mietvertrag begründeten unmittelbaren Macht- und Einflußbereich befinden. Das wird durch die Beschreibung möglicher Pflichtverletzungen deutlich, wenn von "unsachgemäßer Behandlung", "unzureichender Belüftung oder Beheizung" und "ungenügendem Schutz gegen Frost" die Rede ist. Auch soweit Erhaltungspflichten der Mieterin ausdrücklich überbürdet worden sind, handelt es sich um Gegenstände in ihrem unmittelbaren Einflußbereich. Das alles trifft für den Rückstauschieber und das Be- und Entwässerungssystem auf dem Grundstück

außerhalb der gemieteten Räume nicht zu. Auch die Formulierung "Verstopfungen bis zum Hauptrohr" in § 15 Nr. 2 des Mietvertrages spricht dafür, daß die Obhuts- und Erhaltungspflichten nicht auf Einrichtungen außerhalb des Einflußbereiches des Mieters erstreckt werden sollten. So hat die Beklagte selbst den Mietvertrag auch verstanden, denn sie hat die Schäden, die an dem Rückstauschieber bisher entstanden sind (1964, 1968, insbesondere aber auch 1970 nach der in Rede stehenden Überschwemmung), auf ihre Kosten beseitigen lassen. Das hätte sie nicht getan, wenn der Rückstauschieber als "ähnliche Einrichtung" i.S. von § 15 Nr. 5 Mietvertrag zu gelten hätte.

c) Es war danach Sache der Beklagten, für die Erhaltung des Rückstauschiebers in einem funktionstüchtigen Zustand zu sorgen. Sie durfte sich nicht darauf verlassen, daß er nach der letzten, im Jahre 1968 durchgeführten Reparatur noch in Ordnung wäre. Rostgefahr und Verschleiß auf der einen Seite und die hochwassergefährdete Grundstückslage auf der anderen, hat das Berufungsgericht zutreffend zur Begründung einer regelmäßigen Überprüfungspflicht herangezogen.

3. Die Haftung der Beklagten ist nicht abbedungen worden.

a) Das Berufungsgericht hat gemeint, aus dem Wortlaut und dem von den Parteien deutlich gemachten Sinn und Zweck des § 11 Nr. 5 Mietvertrag gehe hervor, daß die Haftung der Vermieterin nur für solche Schadensereignisse ausgeschlossen werden sollte, auf deren Entstehen sie keinen Einfluß habe.

Gegen diese Auslegung wendet sich die Revision vergeblich. Sie entspricht dem Wortlaut, ist interessengerecht und deshalb zumindest möglich. Wenn das Schadensrisiko bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder bei Unterbrechung der Entwässerung die Mieterin nur treffen sollte, wenn sie auf einen vom Vermieter "nicht zu vertretenden Umstand" zurückzuführen ist, kann bei Überschwemmungen als einem der in Betracht gezogenen Katastrophenfälle nichts anderes gelten. Das Gebot enger Auslegung von Haftungsausschlußklauseln rechtfertigt überdies die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Beklagte hätte eindeutig erklären müssen, sie wolle die Freizeichnung auch auf von ihr schuldhaft herbeigeführte Überschwemmungen ausgedehnt wissen.

b) Auf einen Haftungsausschluß wegen Verstoßes der Klägerin gegen § 15 Nr. 5 Mietvertrag kann die Beklagte sich, wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, deshalb nicht mit Erfolg berufen, weil der Rückstauschieber nicht zu den Einrichtungen im Sinne dieser vertraglichen Regelung gehört.

4. Das Berufungsgericht hat ferner ausgeführt, die Klägerin habe auch ihre Anzeigepflicht (§ 15 Nr. 1 Mietvertrag, § 545 BGB) nicht verletzt. Die Beklagte habe nicht substantiiert vorgetragen und unter Beweis gestellt, daß der Mieterin der Zustand des Rückstauschiebers bekannt gewesen sei. Besondere Nachforschungspflichten nach dem Vorhandensein von Mängeln habe die Klägerin nicht gehabt. Nachdem der Schieber 1968 repariert worden sei, habe sie darauf vertrauen dürfen, daß er in Ordnung sei.

Das hält einer Nachprüfung stand.

a) Die Klägerin hatte keine vertragliche Pflicht, nach Schäden an der Mietsache oder - zur gemeinsamen Benutzung mit anderen - mitvermieteten Grundstücksteilen außerhalb ihres unmittelbaren Macht- und Einflußbereichs zu forschen. Insbesondere hat auch § 15 Nr. 1 Mietvertrag keine derartige Nachforschungspflicht begründet. Eine Anzeigepflicht bestand deshalb nur, wenn die Klägerin von Schäden Kenntnis hatte.

b) Die Revision kann sich nicht mit Erfolg darauf berufen, die Klägerin habe in der Klageschrift und später zugestanden (§ 288 ZPO), Kenntnis von dem schadhafte Zustand des Schiebers und seiner Funktionsuntüchtigkeit gehabt zu haben. Die Vernehmung des Lagerverwalters der Klägerin hat ergeben, daß der Sachvortrag in der Klageschrift und im Schriftsatz vom 7. Juni 1971 auf Vorgänge im Jahre 1964 und 1968 bezogen werden muß. Davon ist die Beklagte selbst nach der Zeugenvernehmung ausgegangen und hat daraus für ihren Standpunkt entsprechende Folgerungen gezogen. Wenn überhaupt ein Geständnis der Klägerin angenommen werden kann, hat es mithin gemäß § 290 ZPO seine Wirksamkeit verloren. Das hat die Klägerin spätestens in der Berufungsinstanz geltend gemacht.

c) Die Parteien haben nicht vorgetragen, und das Berufungsgericht hat demgemäß nicht festgestellt, ob und wann seitens der Klägerin angesichts des steigenden Hochwassers der Versuch unternommen worden ist, den Rückstauschieber zu schließen, ob und wann sie also wegen des Scheiterns dieses Versuchs Kenntnis von der Unbrauchbarkeit des Schiebers erhielt.

Doch auch das hilft der Beklagten nicht weiter.

aa) Mit Rücksicht darauf, daß die Beklagte das Grundstück selbst nicht nutzte, oblag es beiden Mietern, mithin auch der Klägerin, bei drohender Rückstaugefahr den Schieber zu schließen. Es würde eine Überspannung der Pflichten der Vermieterin bedeuten, wollte man verlangen, daß sie derartige Sicherheitseinrichtungen selbst betätigt, obwohl sie das Grundstück nicht nutzt.

bb) Das Berufungsgericht hat jedoch darin recht, daß die Klägerin auf das Funktionieren des Rückstauschiebers vertrauen durfte. Vergeblich rügt die Revision, es müsse in dieser Hinsicht für beide Parteien gleiches gelten, weshalb sie beide an der Funktionsunfähigkeit entweder schuldlos seien, oder aber beide ein Verschulden daran träfe. Sie übersieht, daß die Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht für das Gerät allein die Beklagte traf.

cc) Durfte die Klägerin aber auf die Brauchbarkeit des Rückstauschiebers vertrauen, genügte es, wenn sie den Versuch, ihn zu betätigen, unmittelbar vor einer drohenden Überflutung ihrer Lagerräume unternahm. Die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts und der Sachvortrag der Beklagten enthalten keinen Anhaltspunkt für die Annahme, daß in diesem Zeitpunkt eine Schadensanzeige, selbst wenn sie telefonisch übermittelt worden wäre, noch die Möglichkeit zu wirksamen Abhilfemaßnahmen für die Beklagte eröffnet hätte.

Die Klägerin war dagegen nicht verpflichtet, den Rückstauschieber zu einem früheren Zeitpunkt, etwa zu Beginn des Hochwassers am 21. Februar 1970, probeweise

zu betätigen. Das würde im Ergebnis auf die Bejahung einer Nachforschungspflicht hinauslaufen, die die Klägerin gerade nicht hatte.

5. Das Berufungsgericht hat schließlich ohne Rechtsirrtum ausgeführt, der Klägerin könne, soweit sie - sei es aus Vertrag, sei es aus dem Gesichtspunkt der unerlaubten Handlung - Schadensersatz begehre, ein mitursächliches Verschulden an der Schadensentstehung nicht angelastet werden (§ 254 BGB).

a) Da der Sachverständige Bü[REDACTED], wie dargelegt, ansteigendes Grundwasser und Niederschlagswasser als Schadensursache ausgeschlossen hat, konnte für die Entscheidung dahingestellt bleiben, ob die Klägerin es pflichtwidrig gegenüber sich selbst unterlassen hat, rechtzeitig geeignete Schutzvorkehrungen gegen eine Grundwasser- oder Niederschlagswasserüberschwemmung zu ergreifen.

b) Was die Rückstauwassergefahr angeht, durfte sie auf die Funktionstüchtigkeit des Rückstauschiebers vertrauen, brauchte ihn, wie ausgeführt, deshalb erst unmittelbar bei Eintritt eines Rückstaus im Straßenwasserkanal auf der Höhe des Mietgrundstücks zu schließen. Die Pflicht zur Schadensabwehr gemäß § 254 BGB hat insoweit keinen anderen Inhalt, als die oben beschriebene vertragliche Pflicht.

Für den danach kritischen Zeitpunkt hat aber auch der im ersten Rechtszuge vernommene Zeuge G[REDACTED] keine wirksame Schutzmaßnahme anzuführen vermocht. Das Füllen des Rückstauschieberschachts mit Zement hätte, da er nicht

- 14 -

mehr abbinden konnte, am 24. Februar 1970 jedenfalls keinen Sinn gehabt.

III. Der Revision mußte danach der Erfolg versagt bleiben.

Die Kosten des erfolglosen Rechtsmittels hat die Beklagte zu tragen, § 97 ZPO.

Braxmaier

Claßen

Dr. Hiddemann

Hoffmann

Wolf