

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB §§ 282, 536

Zur Frage der Haftung des Vermieters, wenn bei der
gemeinsamen Benutzung eines Wasserleitungsanschlusses
durch ihn und einen Mieter einem andern Mieter ein
Schaden entsteht.

BGH, Urt. vom 16. Oktober 1963 - VIII ZR 28/62

Olg Hamm
Ilg Bochum

VIII ZR 28/62

Verkündet
am 16. Oktober 1963
Schorm, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Augenarztes Dr. med. Günter J. [REDACTED] in B. [REDACTED],
K. [REDACTED] strasse 93,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Walter S. [REDACTED] in B. [REDACTED], K. [REDACTED] strasse 93,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 25. September 1963 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der
Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger
und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Hamm (Westf.) vom 17. November 1963
wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer eines Miethauses. Mieter der Geschäftsräume des Erdgeschosses ist der Kläger. Er betreibt in den Mieträumen einen Teppichhandel. Die Räume des ersten Obergeschosses sind in ihrer Mehrzahl an den Handelslehrer Arthur Ka. zum Betriebe einer kaufmännischen Privatschule im folgenden Handelsschule Ka. genannt - vermietet. Im Mietvertrage sind besondere Abreden über Anlage und Benutzung von Toilettenanlagen in dem von Ka. gemieteten Geschossteil getroffen. Zu den vermieteten vorhandenen zwei Toiletten sollte Ka. zwei weitere anlegen, so dass insgesamt vier Toiletten in dem Bereich der Handelsschule Ka. benutzbar sein mussten. Es war ferner vereinbart, dass zwei dieser Toiletten am Ende des Flures von den anderen Mietern des ersten Obergeschosses benutzt werden durften. Sie bestehen jeweils aus einem Vorraum, in dem sich ein mit einer Wasserzapfstelle versehenes Handwaschbecken befindet, und dem eigentlichen Toilettenraum.

Die vorgesehene Mitbenutzung der Toiletten wurde von dem Beklagten selbst in Anspruch genommen. Dieser richtete in den nicht von der Handelsschule Ka. eingenommenen Räumen des ersten Obergeschosses Räume für die Ausübung seiner Praxis als Augenarzt ein und betreibt in ihnen seine Praxis. Von den Praxisräumen aus kann der Flur, an dem die gemeinsamen Toiletten liegen, durch eine besondere Tür betreten werden. Seine Privatwohnung hat der Beklagte im dritten Obergeschoss des Hauses. Die Räume des zweiten Obergeschosses sind an eine Versicherungsgesellschaft vermietet.

In der Nacht vom 3. zum 4. November 1958 entstand in den Geschäftsräumen des Klägers im Erdgeschoss ein Wasserschaden. Grössere Wassermengen drangen an der Stelle, die

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
(mobile App)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

sich unter den gemeinsamen Toilettenräumen des ersten Obergeschosses befindet, von oben durch die Decke in das Erdgeschoss. Der Beklagte hatte in dieser Nacht Nachtdienst.

Der Kläger nimmt mit der Klage den Beklagten auf Ersatz der Schäden in Anspruch, die ihm infolge des Wasserdurchbruchs in seinem Geschäftslokal an den dort gelagerten Waren, insbesondere Teppichen, entstanden sind. Vor dem Landgericht hat er einen Teilbetrag von 3 000 DM nebst Zinsen geltend gemacht.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Laufe des Berufungsrechtszuges hat der Kläger die Klage auf Zahlung von 13 753,45 DM erweitert.

Das Berufungsgericht hat den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte den Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht stellt fest, die Schadensursache sei darin zu suchen, dass ein Zapfhahn in den gemeinsamen Toilettenräumen unverschlossen (d.h. ersichtlich: nicht zuge dreht) gewesen sei. Wer den Hahn offen gelassen habe, sei nicht festzustellen, insbesondere, ob es ein Schüler der Handelsschule Kaiser oder ein Patient des Beklagten gewesen sei. Es sei durchaus möglich, dass schon

gegen 21 Uhr, als die Eheleute Ka[REDACTED] und die Angestellte Bi[REDACTED] der Handelsschule einen Kontrollrundgang gemacht hätten, ein Wasserhahn bei nur geringfügiger Öffnung gelaufen sei. Andererseits habe der Beklagte an dem fraglichen Abend Nachtdienst gehabt; es bestehe daher die Möglichkeit, dass er einen Patienten in den Abendstunden behandelt habe. Der Beklagte vermöge das nach seiner eigenen Erklärung nicht auszuschliessen. Möglicherweise habe ein Gast oder ein Patient des Beklagten vergessen, den Wasserhahn zu schliessen. Diese Feststellungen werden von der Revision nicht angegriffen.

Bei dieser Sachlage, so meint das Berufungsgericht, hafteten der Beklagte und der Handelslehrer Ka[REDACTED] dem Kläger als Gesamtschuldner. Ein Mietvertrag über Räume eines Hauses, in dem noch andere Mieter Räume gemietet haben, sei als Vertrag zugunsten Dritter, nämlich zugunsten der übrigen Mitmieter, entsprechend den Verträgen mit Schutzwirkung für Dritte zu werten. Ein Mieter sei deshalb den Mitmietern zu Schadensersatz verpflichtet, wenn er durch Verletzung seiner an sich nur dem Vermieter gegenüber bestehenden Obhutspflicht anderen Mietern desselben Hauses Schaden zufüge. Der Beklagte sei als Mitbenutzer der Toilettenräume einem Mieter gleichzuachten. Ihn habe dieselbe Sorgfaltspflicht wie einen Mieter getroffen. Der Kläger könne also den gleichen Schutz verlangen, wie wenn das erste Obergeschoss von Ka[REDACTED] und einem anderen Mieter benutzt worden wäre. Mehrere Mieter hätten aber, wie dem Vermieter gegenüber so auch gegenüber dem Kläger für Schäden aus einer Verletzung ihrer Obhutspflichten gesamtschuldnerisch haftet. In diesem Fall hätten die gesamtschuldnerisch haftenden Mieter gegenüber dem Vermieter entgegen der Auslegungsregel des § 425 BGB ohne Entlastungsmöglichkeit jeder für ein Verschulden des anderen einzustehen.

Entsprechendes müsse auf Grund der gemeinsamen Toilettenbenutzung für die Haftung des Beklagten und des Handelslehrers Ka[REDACTED] gegenüber dem Kläger gelten.

II. Die Angriffe der Revision können im Ergebnis keinen Erfolg haben.

1. Der Revision ist zwar zuzugeben, dass die Auffassung des Berufungsgerichts, der Mietvertrag stelle einen Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten der Mitmieter dar, Bedenken begegnet. Der Bundesgerichtshof hat allerdings in Anlehnung an die insbesondere von Larenz (Schuldrecht, 6. Aufl. 1. Band S. 124 ff) und Gernhuber (Drittwirkungen im Schuldverhältnis kraft Leistungsnähe, Festschrift für Nikisch S. 249 ff) vertretene Lehre angenommen, dass in Fällen, in denen dritte Personen in den Schutz eines Vertrages einzubeziehen sind, weil die vertragliche Sorgfalts- und Schutzpflicht nach Treu und Glauben und dem Zweck des Vertrages nicht nur dem Vertragsgegner, sondern auch bestimmten weiteren Personen gegenüber zu beachten ist, ein Dritter aus der Verletzung dieser Vertragspflicht ebenfalls Rechte gegen den Verletzer herleiten kann, Urteil vom 15. Mai 1959 - VI ZR 109/58 (LM BGB §328 Nr. 18 = NJW 1959, 1676.). Der Bundesgerichtshof hat indessen den Kreis derjenigen Personen, die in den Genuss der Schutzwirkungen eines Vertrages gelangen sollen, begrenzt. In dem genannten Urteil wird ausgeführt, es sei gewiss nicht der Sinn derartiger Verträge, dass jeder, der aus einer Sorgfaltsverletzung des Schuldners Schaden erleidet, einen Ersatzanspruch aus dem Vertrage herleiten könne. Nach dem Sinn und Zweck des Vertrages und nach den

Grundsätzen von Treu und Glauben werde die vertragliche Sorgfalts- und Obhutspflicht in der Regel gegenüber Personen bestehen, die durch den Gläubiger mit der Leistung des anderen Vertragsteils in Berührung kommen und deren Ergehen den Gläubiger selbst berührt, weil er seinerseits ihnen gegenüber zu Schutz und Fürsorge verpflichtet ist, wie der Vater gegenüber den Angehörigen der Familie und wie der Unternehmer gegenüber seinen Arbeitnehmern. Diese Erweiterung der Verantwortlichkeit des Vertragsschuldners sei ihm gegenüber gerechtfertigt, weil er zu erkennen vermöge, dass sein Vertragsgegner auf die Sicherheit dieser Personen ebenso vertraue wie auf seine eigene und weil es sich um einen begrenzten, übersehbaren Personenkreis handle, dem dieser Schutz des Vertrages zugutekomme. Ebenso legt Larenz (NJW 1960, 77, 80) Wert darauf, dass eine Verantwortung gegenüber schutzbedürftigen Dritten nur so lange begründet sei, als es sich um solche Personen handle, deren Ergehen den Gläubiger so nahe berührt, dass unbedingt damit gerechnet werden muss, er wolle ihm die Schutzwirkung des Vertrages ebenso zuteil werden lassen wie sich selbst. Wernhuber (JZ 1962, 553, 555) spricht von einem Gewohnheitsrecht, wonach ein Dritter beschränkt an fremden Schuldverhältnissen teilnimmt, wenn die mit einer Leistung verbundenen Gefahren nach der Anlage des Schuldverhältnisses ihn mindestens ebenso stark wie den Gläubiger treffen und wenn ihn die mit einer ungenügenden Sicherung der Gläubigersphäre verbundenen Gefahren schuldnergleich treffen, weil er unter Billigung des Schuldverhältnisses die Leistung für den Schuldner erbringt. Bei Mietverträgen über Räume eines Miethauses wird von einer solchen engen Bindung des Vermieters zum Mieter im allgemeinen kaum gesprochen werden können. Der Vermieter ist in der Regel nicht für das "Wohl und Wehe" seines Mieters mitverantwortlich und er hat keinen Anlass, auf dessen Sicher-

heit ebenso bedacht zu sein wie auf seine eigene. Im übrigen hat, worauf Gernhuber (JZ 1962, 553, 556) hinweist, die Rechtssprechung bisher Sachschäden Dritter nicht in die Schutzwirkungen einbezogen.

2. Einer abschliessenden Entscheidung dieser Frage bedarf es jedoch nicht, weil sich das Berufungsurteil schon aus anderen Gründen als zutreffend erweist.

a) Hätte der Beklagte selbst den Hahn nicht geschlossen, so würde er dem Kläger nicht nur, wie das Berufungsgericht meint, als (Mit)Benutzer der Toilettenräume haften, sondern als Vermieter aus dem Mietvertrage. Neben der Hauptpflicht, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache zu gewähren, trifft ihn auch eine Fürsorgepflicht, solche Einwirkungen zu unterlassen, die den Mieter in seinem Mietgebrauch beeinträchtigen oder gar schädigen könnten (RGZ 159, 27, 33; Esser, Schuldrecht 2. Aufl. § 117, 3.) Werden durch Verletzung der Fürsorgepflicht eingebrachte Sachen des Mieters geschädigt, so haftet der Vermieter für diesen Schaden. Das Reichsgericht hat in dem umgekehrten, rechtlich aber nicht anders liegenden Fall, dass der Mieter durch Verletzung der ihm hinsichtlich der Mietsache obliegenden Obhutspflicht einen Wasserschaden an den nicht vermieteten Sachen des im Hause wohnenden Vermieters verursacht hat, ausgesprochen, die Haftung beschränke sich nicht auf den Ersatz des Schadens, den der Mieter der Mietsache zugefügt habe, sondern erstrecke sich auf den Schaden, den er dem Vermieter durch die Verletzung des Mietvertrages überhaupt schuldhaft verursacht habe (RGZ 84, 222, 225.) Diese Auffassung liegt auch dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14. Oktober 1955 - V ZR 12/55 - zugrunde. Es befasst sich mit einem Schadensersatzanspruch, den der Mieter

gegen den Vermieter wegen Schädigung seiner in den Mietraum eingebrachten Sachen durch Wasserschaden erhoben hatte. Das Wasser war in den Mietraum von dem darüber liegenden, offenbar nicht vermieteten Speicherraum aus eingedrungen. Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, als Grundlage des Schadensersatzanspruches kämen die §§ 276, 278 BGB in Verbindung mit § 536 BGB in Betracht. Der Vermieter sei verpflichtet, den Mietraum in einem Zustand zu erhalten, der dessen ungestörten Gebrauch ermögliche; er habe es zu vertreten, wenn er oder sein Beauftragter bei der Erfüllung dieser Pflicht die im Verkehr erforderliche Sorgfalt ausser acht lasse.

Unerheblich ist, ob die Verletzung der Fürsorgepflicht bei Mitbenutzung des Grundstücks, auf dem sich die vom Mieter gemieteten Räume befinden, oder aus anderem Anlass geschehen ist. Aus dem Umstand, dass ein Mieter im allgemeinen für Schäden, die von seinem Mietraum ausgehen, einem anderen Mitmieter nicht vertraglich haftet, ist nicht zu folgern, dass auch einen Vermieter, der das Grundstück mitbenutzt und aus dessen Räumen heraus ein Schaden entsteht, keine Haftung gegenüber dem geschädigten Mieter treffe. Die Haftung des Vermieters ist deshalb gerechtfertigt, weil zwischen ihm und dem Mieter ein Vertragsverhältnis besteht, zwischen mehreren Mietern dagegen grundsätzlich nicht. Dass einem Vermieter gerade aus der Mitbenutzung seines Miethauses Vertragspflichten erwachsen können, hat das Reichsgericht im Urteil RGZ 103, 372 angenommen. Es hat dort den Vermieter für verpflichtet gehalten, für das Schliessen des zum gemeinsam benutzten Hofe gehörigen Tores Sorge zu tragen.

Abweichendes ergibt sich auch nicht aus der Entscheidung RGZ 103, 9. In dieser Entscheidung hat das Reichsgericht zwar ausgeführt, es sei nicht ersichtlich, warum sich aus dem blossen Vermieten von Räumen eine Fürsorgepflicht für die vom Mieter eingebrachten Sachen ergeben solle. Die Besonderheit des Falles lag darin, dass der Vermieter in keinerlei Beziehungen zu den eingebrachten Sachen des Mieters stand. Aus dem vom Mieter unverschlossen gehaltenen Zimmer, das er gemietet hatte, waren ihm Sachen gestohlen worden, ohne dass der Vermieter hierzu eine Ursache gesetzt hatte. Jener Fall lag hiernach wesentlich anders als der hier zu entscheidende.

Die Fürsorgepflicht des Vermieters, der Räume des Miethauses selbst benutzt, erstreckt sich darauf, in seinen Räumen so zu verfahren, dass der Mieter nicht geschädigt wird. Im vorliegenden Fall musste der Beklagte also dafür Sorge tragen, dass die Hähne der Wasserleitung geschlossen waren und nicht Wasser in die Geschäftsräume des Klägers dringen konnte.

Der Beklagte haftet auch dann, wenn ein Schaden dadurch entsteht, dass einer seiner Angehörigen oder Patienten den Wasserhahn nicht schliesst. Diese Personen gehören einmal zu denjenigen, die bei der Erfüllung der dem Beklagten obliegenden Sorgfaltspflicht mit seinem Willen tätig werden, zählen also zu den Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB. Ausserdem trafe den Beklagten insoweit ein eigenes Verschulden. Stellt er die Toilettenräume seinen Patienten zur Verfügung, so ist er verpflichtet, nach Schluss der Sprechstunden zu überprüfen oder überprüfen zu lassen, ob sich die Räume in ordnungsmässigem Zustand befinden.

b) Diese Fürsorgepflicht ist objektiv verletzt worden. Der vermietete Raum war in einen Zustand geraten, der die vom Kläger eingebrachten Sachen der Gefahr des Verderbens aussetzte. Durch die Decke war aus den vom Beklagten mitbenutzten Toilettenräumen Wasser in den Geschäftsraum des Klägers gedrungen, das die dort gelagerten Waren beschädigte. Es war also eingetreten, was zu verhindern Pflicht des Beklagten war. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist allerdings ungeklärt geblieben, ob gerade ein Patient oder Angestellter des Beklagten unterlassen hat, den Wasserhahn fest zu schliessen. Es ist vielmehr auch möglich, dass einem Besucher der Handelsschule Ka[REDACTED] dieses Versehen unterlaufen ist. Ob in einem solchen Fall der Beklagte die dem Mietraum dadurch drohende Gefahr hätte bemerken können und schuldhaft nicht beseitigt hat, etwa weil er noch nach der Unterrichtszeit der Handelsschule seine Praxis ausgeübt hat, ist nicht festgestellt. Das geht entgegen der Auffassung der Revision aber nicht zu Lasten des Klägers. Rechtsprechung und Schrifttum nehmen bei Verträgen, deren Wesen es mit sich bringt, dass aus einem Gefahrenkreis des Verpflichteten dem Berechtigten Schäden entstehen können, an, dem Berechtigten sei es im Schadensfalle nicht zuzumuten, einen Beweis über Dinge zu führen, die seinem Gefahrenbereich und in der Regel auch seiner Sachkenntnis entzogen sind, dass es dann vielmehr Sache des Verpflichteten ist, sich zu entlasten (BGHZ 23, 288, 290; 27, 236, 238; 28, 251, 254; Urt. vom 26. September 1961 - VI ZR 92/61 - NJW 1962, 31; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, 6. Aufl. 1. Bd. § 23 I b S. 274 ff; Raape AcP 147, 217, 222, 255.) Dieser Grundsatz ist aus dem Sinn der §§ 282, 285 BwB allerdings vornehmlich für Werk-, Dienst- und Beherbergungsverträge entwickelt worden.

- 11 -

Ob er uneingeschränkt auch für Mietverträge anwendbar ist, kann dahinstehen. Jedenfalls rechtfertigt sich die Anwendung im vorliegenden Fall wegen der besonderen Sachlage. Der Beklagte und der Handelslehrer Ka[REDACTED] lassen beide in Ausübung ihres Berufes die Toilettenräume von einem nicht abgegrenzten Personenkreis benutzen, der schwer zu kontrollieren ist. Dadurch ist die erhöhte Gefahr begründet, dass durch Unachtsamkeit der Benutzer die Mieträume des Klägers und die in sie eingebrachten Sachen Schaden nehmen. Diese Gefahr kommt aus einem der Einwirkungsmöglichkeit und dem Einblick des Klägers entzogenen Bereich. Der Nachweis der Verantwortlichkeit hat der Beklagte dadurch weiter erschwert, dass er die Toilettenräume mit dem Handelslehrer Ka[REDACTED] gemeinsam verwendet. In einem Falle, in dem - wie hier - jeder dem anderen vorwirft, aus dessen Kreis stamme der Schuldige, könnte der Kläger den Nachweis, dass durch schuldhaftes Verhalten eine Verabsäumung seiner Sorgfaltspflicht den Schaden verursacht hat, schwerlich führen und geriete, wie das Berufungsgericht zu Recht ausführt, in unbillige Beweisschwierigkeit. Dagegen ist es dem Beklagten zuzumuten, dass er darlegt und beweist, welche Massnahmen getroffen eine Gefährdung der Mieträume des Klägers getroffen hat und weshalb ihm ein Vorwurf nicht zu machen ist. Das ist eine Gestaltung, wie sie dem angeführten Grundsatz über die Beweislastverteilung zugrunde liegt. Diese Auffassung stimmt mit der Meinung von Raape überein. Er vertritt die Auffassung, dass der genannte Grundsatz auf Fälle positiver Vertragsverletzung auch im Mietrecht anzuwenden sei (aaO S. 257.). Als Beispiel führt er einen dem vorliegenden ähnlichen Fall an: Bei Entrümpelung eines Bodens wird ein Zimmer derart mit schweren Sachen vollgestopft, dass der

Fussboden nachgibt und Sachen des im Stockwerk unter dem Zimmer wohnenden Mieters beschädigt werden. Der Mieter habe nichts darzutun als die Überbelastung des eingestürzten Fussbodens. Der Vermieter müsse nunmehr dartun, dass er von der Überbelastung nichts gewusst habe, weil beispielsweise ein anderer Mieter das Zimmer vollgepfropft habe.

Da der Beklagte den ihm danach obliegenden Beweis nicht geführt hat, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoss den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Revision des Beklagten war daher zurückzuweisen.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner