

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 278.

Aus einem Hausverwaltervertrag können sich für den vom Eigentümer eingesetzten Hausverwalter Schutzpflichten gegenüber den Hausbewohnern ergeben.

BGH, Urt. vom 30. April 1968 - VI ZR 29/67 - OLG Zweibrücken
LG Kaiserslautern

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 29/67

URTEIL

Verkündet am

30. April 1968

K r i e g l
Justizhauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Chantal A [REDACTED], geboren am [REDACTED] 1961,
gesetzlich vertreten durch ihren Vater,
Ma [REDACTED] de Lo [REDACTED] Chef Claude A [REDACTED],
[REDACTED] Quartier S [REDACTED], T [REDACTED]/H [REDACTED] Py [REDACTED]
(Fr [REDACTED]),

Klägerin, Berufungsbeklagte, Anschluß-
berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Hermann B [REDACTED],
 2. dessen Ehefrau, Frau B [REDACTED],
- beide wohnhaft in St [REDACTED]-Bo [REDACTED], V [REDACTED]-
L [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungskläger und
Anschlußberufungsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter Rechtsanwalt Dr. [REDACTED],
II. Instanz : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

3. die Firma Immobilien-Sch [REDACTED], Inhaber Hans Sch [REDACTED],
K [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin, Anschluß-
berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. April 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Engels und der Bundesrichter Hanebeck, Dr. Bode, Heinrich Meyer und Sonnabend

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Teilurteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 23. September 1966 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden der Klägerin auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Erst- und Zweitbeklagten erwarben durch Vermittlung der Drittbeklagten das Grundstück K[REDACTED], F[REDACTED]straße [REDACTED] und ließen hierauf ein mehrgeschossiges Wohnhaus errichten, mit dessen Verwaltung und Vermietung sie die Drittbeklagte beauftragten. Diese schloß namens und in Vollmacht der Erst- und Zweitbeklagten am 4. Dezember 1963 mit dem Vater der Klägerin, einem Angehörigen der französischen Streitkräfte, einen schriftlichen Mietvertrag über eine im zweiten Obergeschoß gelegene Wohnung. Das Wohnhaus war zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt, weshalb im Mietvertrag der Beginn des Mietverhältnisses offengeblieben war. Nachdem die Drittbeklagte unter

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

dem 10. Dezember 1963 dem Vater der Klägerin schriftlich mitgeteilt hatte, daß die Wohnung am 16. Dezember 1963 bezugsfertig sei, wurde diese am 23. Dezember 1963 bezogen. Zu diesem Zeitpunkt war das Wohnhaus noch nicht baupolizeilich abgenommen und auch noch nicht vollständig fertiggestellt. Das Geländer des vor der Wohnung der Eltern der Klägerin entlangführenden Balkons bestand lediglich aus zwei waagerechten Befestigungsstangen, die einen Zwischenraum von etwa 60 cm aufwiesen; für diesen Zwischenraum war eine Eternitverkleidung vorgesehen. Maßnahmen zur Sicherung des Balkons waren von den Beklagten nicht getroffen worden.

Am 30. Dezember 1963 lief die - damals kurz vor Vollendung des 3. Lebensjahres stehende Klägerin - durch die zuvor von ihrer Mutter zum Lüften geöffnete Balkontür aus der elterlichen Wohnung auf den Balkon; von dort aus stürzte sie etwa 7 m tief auf den betonierten Hof und erlitt schwere Verletzungen, die eine längere stationäre Krankenhausbehandlung und eine weitere ärztliche Behandlung notwendig machten. Die Krankenhaus- und Behandlungskosten im Gesamtbetrag von 1.563 DM wurden teilweise - in Höhe von 1.337,87 franz.Francis - von der Ca [REDACTED] Na [REDACTED] Mi [REDACTED] de Sé [REDACTED] So [REDACTED], P [REDACTED], getragen, welche die Klägerin ermächtigte, die Erstattung dieses Betrages von den Beklagten zu verlangen.

Die Klägerin hat die Beklagten als Gesamtschuldner auf Schadensersatz in Anspruch genommen und im ersten Rechtszug die Zahlung von 1.563 DM an die Ca [REDACTED] Na [REDACTED] Mi [REDACTED] de Sé [REDACTED] So [REDACTED] und die Zahlung von 600 DM als Teilbetrag eines Schmerzensgeldes an sich selbst verlangt. Das Landgericht hat die drei Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 600 DM als Schmer-

zensgeld und 476,72 franz.Francis an die Ca [REDACTED] Na [REDACTED] Mi [REDACTED] zu zahlen; darüber hinaus ist die Drittbeklagte allein verurteilt worden, an die Ca [REDACTED] Na [REDACTED] Mi [REDACTED] weitere 861,15 franz.Francis zu zahlen. Die weitergehende Klage ist mit der Begründung abgewiesen worden, daß die Ca [REDACTED] Na [REDACTED] Mi [REDACTED] insgesamt nur 1.337,87 franz.Francis aufgewendet habe, die Klägerin also nicht Zahlung von 1563 DM an diese Institution verlangen könne; von diesen 1.337,87 franz.Francis brauchten die Erst- und Zweitbeklagten wegen des für den Unfall ebenfalls ursächlichen Verschuldens der Mutter der Klägerin, das diese sich anrechnen lassen müsse, nur ein Viertel von 1.563 DM = 390,75 DM = 476,72 franz.Francis zu zahlen, wohingegen sich die Drittbeklagte nicht auf das Verschulden der Mutter berufen könne und deshalb voll hafte. Der Schmerzensgeld-Teilbetrag von 600 DM werde indes auch bei einer Haftung auf ein Viertel erreicht.

Die drei Beklagten haben Berufung mit dem Ziel der Klageabweisung in vollem Umfang eingelegt.

Die Klägerin hat Anschlußberufung eingelegt und beantragt,

1. die Berufung zurückzuweisen,
2. die Beklagten zu 1 und 2 zu verurteilen, als Gesamtschuldner mit der Beklagten zu 3 an die Ca [REDACTED] Na [REDACTED] Mi [REDACTED] de Sé [REDACTED] So [REDACTED] über den von dem Landgericht zugesprochenen Betrag hinaus weitere 861,15 Francs nebst 4 % Zinsen seit dem 22. Februar 1964 zu zahlen,
3. die Beklagte zu 3 zu verurteilen, als Gesamtschuldnerin mit den Beklagten zu 1 und 2 über den vom Landgericht zugesprochenen Betrag hinaus weitere 476,72 Francs nebst 4 % Zinsen seit

dem 11. Mai 1964 an die Ca [REDACTED] Na [REDACTED] Mi [REDACTED]
[REDACTED] de Sé [REDACTED] So [REDACTED] zu zahlen,

4. die Beklagten zu verurteilen, als Gesamtschuldner an sie 464 DM nebst 4 % Zinsen seit Erhebung der Anschlußberufung zu zahlen,
5. die Beklagte zu verurteilen, als Gesamtschuldner an sie ein den Betrag von 600 DM angemessen übersteigendes Schmerzensgeld nebst 4 % Zinsen seit Einlegung der Anschlußberufung zu zahlen,
6. festzustellen, daß die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet seien, ihr allen weiteren Schaden zu ersetzen, den sie in Zukunft infolge des Unfallereignisses vom 30. Dezember 1963 erleiden werde.

Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil die Berufung der drei Beklagten zurückgewiesen, soweit diese als Gesamtschuldner verurteilt worden sind, an die Ca [REDACTED] Na [REDACTED] Mi [REDACTED] 476,72 franz. Francs zu zahlen. Durch das gleiche Teilurteil ist die von der Klägerin eingelegte Anschlußberufung insoweit zurückgewiesen worden, als mit ihr die Verurteilung der Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 464 DM beantragt worden ist (Antrag zu 4). Das Berufungsgericht hat gemäß § 546 Abs. 2 Satz 1 ZPO die Revision in dem Umfang zugelassen, in welchem die Anschlußberufung der Klägerin gegen die Drittbeklagte zurückgewiesen worden ist. Bei den mit der Anschlußberufung u.a. verlangten 464 DM handelt es sich um die Differenz zwischen dem von der Ca [REDACTED] Na [REDACTED] Mi [REDACTED] erstatteten und dem tatsächlich aufgewendeten Betrag für die Heilungskosten. Diesen Anspruch verfolgte die Klägerin mit der Revision gegen die Drittbeklagte weiter, die um Zurückweisung des Rechtsmittels bittet.

Entscheidungsgründe:

1) Im Hinblick darauf, daß das Berufungsgericht gemäß § 546 Abs. 2 Satz 1 ZPO die Revision nur insoweit zugelassen hat, als es sich um den mit der Anschlußberufung gegen die Drittbeklagte verfolgten Zahlungsanspruch von 464 DM nebst 4 % Zinsen handelt, ist im Revisionsrechtzug nur die Frage zur Nachprüfung gestellt, ob die Drittbeklagte der Klägerin den durch die Zahlungen der Ca. Na. Mi. des Sé. So. nicht gedeckten Betrag der Heilungskosten in Höhe von 464 DM zu ersetzen hat oder nicht. Das Berufungsgericht hat diese Frage mit folgender Begründung verneint: Für den Unfall sei zwar das Verhalten aller drei Beklagten ursächlich gewesen, die schuldhaft die ihnen obliegende Verkehrssicherungspflicht verletzt hätten, indem sie es zuließen, daß die Wohnung bezogen wurde, obwohl der Balkon wegen seines unfertigen Zustandes und wegen fehlender Sicherungen eine große Gefahrenquelle darstellte. Die überwiegende Ursache für den Unfall sei jedoch in dem Verhalten der Mutter der Klägerin zu sehen. Die Mutter habe trotz geöffneter Balkontür die Klägerin unbeaufsichtigt im Zimmer spielen lassen, so daß sie ohne weiteres auf den ungeschützten Balkon laufen und dort zu Schaden kommen konnte. Diese Aufsichtspflichtverletzung ihrer Mutter müsse sich die Klägerin gemäß §§ 254 Abs. 2 Satz 2, 278 BGB im Verhältnis zu allen drei Beklagten als Mitverschulden entgegenhalten lassen. Für die Anwendung dieser Rechtsvorschriften genüge es, daß vor dem Schadenseintritt zwischen der Klägerin und den Beklagten schuldrechtliche oder schuldrechtsähnliche Beziehungen bestanden haben. Der zwischen den Eltern der Klägerin und den Erst- und Zweitbeklagten abgeschlossene Mietvertrag sei wegen seiner zu

Gunsten der Klägerin bestehenden Schutzwirkung als ein solches vertragsähnliches Verhältnis anzusehen.

Im Gegensatz zu dem Landgericht hat das Berufungsgericht auch das Bestehen schuldrechtlicher Beziehungen zwischen der Klägerin und der Drittbeklagten und damit auch insoweit die Anwendbarkeit von §§ 254 Abs. 2 Satz 2, 278 BGB bejaht mit der Begründung, daß der Begriff des vertragsähnlichen Verhältnisses weit auszulegen sei. Die Drittbeklagte habe in Vertretung der Erst- und Zweitbeklagten mit den Eltern der Klägerin den Mietvertrag abgeschlossen; insoweit sei sie in ihrer Eigenschaft als Hausverwalterin tätig geworden und habe den Einzug in die Wohnung gestattet, bevor diese baupolizeilich abgenommen war. Diese ihre Eigenschaft als Hausverwalterin rechtfertige die Bejahung eines vertragsähnlichen Verhältnisses. Gehe man davon aus, daß sich der Schutz des zwischen den Eltern der Klägerin und den Erst- und Zweitbeklagten abgeschlossenen Mietvertrages auch auf die Klägerin erstrecke, so könne die Situation nicht dadurch eine Änderung erfahren, daß der Vermieter die ihm nach dem Mietvertrag obliegenden Pflichten nicht selbst ausübe, sondern hiermit einen Hausverwalter betraue, der den Mietern gegenüber im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses tätig werde. Die von dem Hausverwalter begangenen Sorgfaltsverletzungen eröffneten Ersatzansprüche aus dem Mietverhältnis, weil der Hausverwalter seinerseits Erfüllungsgehilfe des Hauseigentümers sei. Die Drittbeklagte habe im Rahmen der ihr übertragenen Tätigkeit weitgehend selbständig handeln können; die beiderseitigen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag seien im wesentlichen zwischen der Drittbeklagten und den Eltern der Klägerin zur Auswirkung gekommen. Es könne deshalb ein vertragsähnliches Mietverhältnis bejaht werden, das genau wie der Miet-

vertrag auf die Klägerin ausgestrahlt habe. Die Klägerin müsse sich das Mitverschulden ihrer Mutter auch gegenüber der Drittbeklagten anrechnen lassen.

In Übereinstimmung mit dem Landgericht hat das Berufungsgericht das Verschulden der Mutter der Klägerin höher veranschlagt als das der Beklagten; die Mutter habe sich grob-fahrlässig verhalten, die Beklagten treffe keine gleich schwere Sorgfaltspflichtverletzung. Das Berufungsgericht ist ebenfalls zu dem Ergebnis gelangt, daß die Klägerin den ihr entstandenen Schaden zu 3/4 selbst tragen muß und daß sie deshalb den verlangten Differenzbetrag von 464 DM wegen des Quotenvorrechts der Ca [REDACTED] Mi [REDACTED] Na [REDACTED] nicht verlangen kann.

2) Demgegenüber vertritt die Revision die Ansicht, daß es an vertraglichen oder vertragsähnlichen Beziehungen der Klägerin oder ihrer Eltern zu der Drittbeklagten fehle; diese habe nur Vermieterpflichten als Erfüllungsgehilfe des Vermieters zu erfüllen gehabt, woraus keine vertraglichen Ansprüche gegen den Erfüllungsgehilfen entstanden seien. Hilfsweise rügt die Revision, daß das Berufungsgericht die Haftungsgrundlage der Drittbeklagten verkannt habe.

Die von der Revision erhobenen Rügen greifen nicht durch.

Die Vorschrift des § 278 BGB darf im Rahmen des § 254 Abs. 1 BGB zwar nur dann entsprechend angewendet werden, wenn zwischen dem Schädiger und dem Geschädigten bereits schuldrechtliche Beziehungen bestanden haben. Hierbei wird jedoch nicht vorausgesetzt, daß gerade der Geschädigte Vertrags-

partner des Schädigers gewesen ist; vielmehr genügt es, daß der Geschädigte in den Schutz des Vertrages derart einbezogen ist, daß er vertragliche Schadensersatzansprüche geltend machen kann, wenn der Schädiger oder seine Erfüllungsgehilfen ihm gegenüber eine Schutzpflicht verletzt haben. Der Vorteil des günstigen Vertragsschutzes, wie er aus § 328 BGB hergeleitet wird, hat nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung zur Folge, daß auch der Geschädigte für das Verschulden der Personen einzustehen hat, welche in dem Vertragsverhältnis für ihn Belange wahrnehmen (BGHZ 24, 325, 327 mit Anm. von Haus in LM BGB § 254 -Ea- Nr. 5; BGHZ 33, 247, 249). Deshalb kann einem Kind die Aufsichtspflichtverletzung seiner Eltern nur dann als Mitverschulden entgegeng gehalten werden, wenn zwischen ihm und dem Ersatzpflichtigen schon vor dem Schadensseintritt schuldrechtliche oder schuldrechtsähnliche Beziehungen bestanden haben (BGH VersR 1962, 783). Unmittelbare vertragliche Beziehungen zwischen der Klägerin und der Drittbeklagten scheiden von vornherein aus. Der Umstand, daß die Drittbeklagte gegenüber dem Vater der Klägerin als Erfüllungsgehilfe der Erst- und Zweitbeklagten tätig geworden ist, eröffnet entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts für sich allein noch keine Ersatzansprüche aus dem Mietverhältnis. Mit der Vermietung und Übergabe der Wohnung hat die Drittbeklagte keine eigene Verbindlichkeit gegenüber der Klägerin oder deren Eltern erfüllt. Vertragliche oder vertragsähnliche Beziehungen zwischen der Klägerin und der Drittbeklagten sind nicht allein schon dadurch begründet worden, daß solche Beziehungen unabhängig voneinander jeweils zwischen ihnen und den Erst- und Zweitbeklagten bestanden (BGHZ 13, 111, 113; BGH VersR 1959, 1009). Dagegen ergibt sich eine Anwendbarkeit von § 278 BGB im Verhältnis zwi-

schen der Klägerin zu der Drittbeklagten daraus, daß die Klägerin in den Schutz des zwischen den Erst- und Zweitbeklagten und der Drittbeklagten geschlossenen Hausverwalter-Vertrages einbezogen war. Die Erst- und Zweitbeklagten hatten keine unmittelbare Verbindung zu ihren Mietern und deren Hausgenossen; sie wohnen in Stuttgart und waren an dem Mietpobjekt in erster Linie kapitalmäßig interessiert. Alles, was mit der Auswahl der Mieter, dem Anschluß der Mietverträge, der Betreuung des Hauses und seiner Bewohner zusammenhing, hatten sie der Drittbeklagten übertragen. Dadurch konnten sich die Erst- und Zweitbeklagten zwar nicht von ihrer vertraglichen Sorgfalts- und Obhutspflicht gegenüber ihren Mietern und deren Familienangehörigen freizeichnen. Die Erst- und Zweitbeklagten hatten jedoch ein Interesse daran, daß die Mieter und die Personen, zu deren Schutz sich der Mietvertrag auswirkte, nicht durch Sorgfaltspflichtverletzungen der Drittbeklagten geschädigt wurden. Es entsprach also dem Willen der Erst- und Zweitbeklagten, daß die Drittbeklagte alles das zum Schutz der Mieter und sonstigen Hausbewohner tat, wozu die Erst- und Zweitbeklagten als Vermieter verpflichtet waren.

Eine Einbeziehung bestimmter dritter Personen in den Schutz eines zwischen Gläubiger -hier die Erst- und Zweitbeklagten- und Schuldner -hier die Drittbeklagte- geschlossenen Vertrages hat der erkennende Senat in ähnlichen Fällen schon wiederholt angenommen (VersR 1955, 740; 1956, 419 und 500; 1959, 645). Hierbei wird von dem Schuldner ein Verhalten gefordert, daß dem Schutzbedürfnis der Personen Rechnung trägt, die durch eine mangelhafte Leistung oder durch fehlende Sicherheitsmaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen werden können. Zwar ist es nicht der Sinn derarti-

ger Verträge, daß jeder, der aus einer Sorgfaltsverletzung des Schuldners Schaden erleidet, einen Ersatzanspruch aus dem Vertrag Gläubiger-Schuldner herleiten kann; nach dem Sinn und Zweck des Vertrages und nach den Grundsätzen von Treu und Glauben wird die vertragliche Sorgfalts- und Obhutspflicht aber in der Regel gegenüber solchen Personen bestehen, die durch den Gläubiger mit der Leistung des Schuldners in Berührung kommen und deren Ergehen den Gläubiger selbst berührt, weil er seinerseits ihnen gegenüber zu Schutz und Fürsorge verpflichtet ist, wie das im Verhältnis des Hauseigentümers zu den Hausbewohnern angenommen wird. Da der Hauseigentümer für das Wohl und Wehe der Hausbewohner mitverantwortlich ist, hat er ein Interesse daran, daß diese seinem Schutz anvertrauten Personen nicht durch Sorgfaltspflichtverletzungen des Hausverwalters geschädigt werden. Diesem gegenüber ist die Erweiterung seiner Verantwortlichkeit gerechtfertigt, weil er zu erkennen vermag, daß der Hauseigentümer auf die Sicherheit der Hausbewohner ebenso vertraut wie auf seine eigene und weil es sich um einen begrenzten, übersehbaren Personenkreis handelt, dem dieser Schutz des Vertrages zugutekommt. Es ist also davon auszugehen, daß der Vorteil unmittelbarer Ansprüche aus dem Hausverwaltervertrag grundsätzlich auch den Personen zugutekommt, an deren Schutz der Hauseigentümer ein für den Hausverwalter erkennbares objektiv begründetes Interesse hat (BGH VersR 1956, 419 und 1959, 1009, 1010). Das Interesse, das die Erst- und Zweitbeklagten daran hatten, daß die Hausbewohner nicht zu Schaden kamen, war für die Drittbeklagte als gewerbsmäßig tätige Hausverwalterin und seit Jahren bestehende Immobilienfirma ohne weiteres erkennbar. Die Drittbeklagte hatte die Erst- und Zweitbeklagte in allen mit dem Hausgrundstück zusammenhängenden Angelegenheiten zu vertreten;

hierzu gehörten nicht nur das Inkasso des Mietzinses und Maßnahmen zur Instandhaltung des Hauses, sondern auch alles das, was der Vermieter zum Schutz der Mieter und sonstigen Personen tun muß, denen gegenüber eine besondere Schutz- und Fürsorgeverpflichtung besteht. Der Hausverwaltervertrag umfaßte also auch die Verpflichtung der Drittbeklagten zum Schutz der Hausbewohner, so daß diese Schutzwirkung auch zu Gunsten der Klägerin bestand. Das Berufungsgericht hat mithin zu Recht das Bestehen eines vertragsähnlichen Verhältnisses und die Anwendbarkeit von §§ 254 Abs. 2, 278 BGB bejaht. Die Klägerin muß sich das Mitverschulden ihrer Mutter auch im Verhältnis zu der Drittbeklagten anrechnen lassen.

Die Revision rügt hilfsweise, daß das Berufungsgericht die Haftungsgrundlage der Drittbeklagten, d.h. die Abwägung des Verschuldens, verkannt habe. Das Berufungsgericht hat in Übereinstimmung mit dem Landgericht das Mitverschulden der Mutter der Klägerin mit 3/4 bewertet und seine Auffassung eingehend begründet. Diese Beurteilung, die weitgehend auf tatrichterlichem Gebiet liegt, läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Zu Recht hat das Berufungsgericht das Verhalten der Mutter als grobfahrlässig bezeichnet; demgegenüber wiegt das Verschulden der Drittbeklagten weniger schwer, so daß die getroffene Schadensverteilung nicht zu beanstanden ist.

Da die Klägerin den ihr entstandenen Schaden zu 3/4 selbst zu tragen hat, kann sie wegen des Quotenvorrechts der Ca[REDACTED] Na[REDACTED] de Sé[REDACTED] So[REDACTED] keinen Anspruch auf Zahlung von Heilbehandlungskosten gegen die Drittbeklagte geltend machen.

Die Revision ist unbegründet und mußte mit der
Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Senatspräsident Dr. Engels
ist beurlaubt und an der
Unterschrift verhindert.

Hanebeck

Hanebeck

Dr. Bode

Meyer

Sonnabend