

2218 001

VI ZR 77/59

V e r k ü n d e t
am 15. März 1960
Kriegl, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

der Ehefrau Gertrude W. [REDACTED] geb. Sch. [REDACTED] in H. [REDACTED] -
Wi. [REDACTED], L. [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelferin: Betonwerk G. [REDACTED] KG, H. [REDACTED], Am Mi. [REDACTED] -
[REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter II. Instanz: Rechtsanwalt [REDACTED] in
[REDACTED] -

g e g e n

die Ehefrau Erna K. [REDACTED] in H. [REDACTED], B. [REDACTED] str. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelferin: Hauptstadt H. [REDACTED] in H. [REDACTED], vertreten
durch ihren Verwaltungsausschuß,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 15. März 1960 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Engels und der Bundesrichter Dr. Kleine-
wefers, Dr. Karl. E. Meyer, Hanebeck und Dr. Haus

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 12. No-
vember 1958 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden der Beklagten auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin des Grundstücks H[REDACTED], He[REDACTED]str. [REDACTED], auf dem sie im Jahre 1955 unter Mitwirkung des Architekten G[REDACTED] ein mehrstöckiges Gebäude errichtete. Im Erdgeschoß befinden sich Läden und Geschäftsräume. Sämtliche Räume der vier Obergeschosse vermietete die Beklagte durch schriftlichen Vertrag vom 10. Oktober 1955 geschlossen an die Hauptstadt H[REDACTED] als Büroräume. Nachdem am 7./8. Januar 1956 der Umzug erfolgt war, eröffnete die Stadt am 9. Januar 1956 in den gemieteten Räumen ihr Wohnungsamt. Im zweiten Obergeschoß des Hauses bildete die oberste Treppenstufe, die an sich mit dem Geschoßflur eben sein sollte, einen Überstand von 1 1/2 bis 2 cm über dem Bodenbelag des Flurs. Am 5. Januar 1956 bemerkte der Architekt G[REDACTED] der Beklagten diesen Überstand. Er beauftragte daraufhin die Lieferantin der Treppen, die Firma Betonwerk G[REDACTED] KG, 1,8 cm der Treppenstufe dringend abzuschleifen. Dieses Abschleifen erfolgte jedoch nicht bis zum Morgen des 10. Januar. Es wurde auch keine Warnung angebracht. An diesem Morgen besuchte die Klägerin das Wohnungsamt. Als sie die Treppe wieder hinuntergehen wollte, hakte sie mit ihrem Fuß hinter dem Überstand der Treppenstufe und fiel neun Stufen der Treppe hinunter. Hierbei erlitt sie Verletzungen.

Die Klägerin macht die Beklagte für ihren Schaden verantwortlich. Mit der Klage hat sie Ersatz ihrer Unkosten, soweit nicht durch die Krankenkasse ersetzt, ein Schmerzensgeld und die Feststellung der Ersatzpflicht weiterer Schäden beantragt.

Die Beklagte begehrt Klageabweisung. Sie ist der Ansicht, nicht sie, sondern allein ihre Mieterin, die den Verkehr im

- 3 -

Hause eröffnet habe, sei für den Unfall verantwortlich. Sie habe alles getan, was von ihr zur Verkehrssicherung erfordert werden könne. Sie hat auch die Ansprüche der Klägerin der Höhe nach bestritten.

Das Landgericht hat die Zahlungsansprüche der Klägerin dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die beantragte Feststellung getroffen. Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Klägerin bittet, verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß die Klägerin im zweiten Stockwerk des Hauses mit dem Fuß hinter die den Fußbodenbelag um 1,5 bis 2 cm überragende Treppenstufe gehakt, dadurch gestolpert und die halbe Treppe hinuntergefallen ist, sowie daß es sich bei dem Überstand der Stufe um einen Mangel im baulichen Zustand des Hauses gehandelt hat. Das Berufungsgericht hat eine Haftung der Beklagten als Hauseigentümerin für diesen Unfall bejaht und die Haftung auch deshalb nicht für ausgeschlossen angesehen, weil der wesentliche Teil des Hauses, die vier Obergeschosse, von der Beklagten an die Hauptstadt H. zur Benutzung als Wohnungsaumt vermietet worden war. Zu Unrecht wehrt sich die Revision gegen diese Rechtsansicht.

Denn die Auffassung des Berufungsgerichts, daß auch die Vermietung des Gesamtgebäudes die Haftung des Eigentümers



für Schäden Dritter nicht ausschließt, wenn der vermietete Gegenstand von Anfang an schlechthin verkehrsgefährlich ist, trifft zu und steht in Übereinstimmung mit einer gefestigten Rechtsprechung (RGZ 92, 359, 362; 95, 61, 63; HRR 1936, 1496; BGHZ 5, 378, 382; vgl. auch BGB RGRK 11. Aufl. § 823 Anm. 49; Soergel/Lindenmaier BGB § 823 II 8; Wussow, Unfallhaftpflichtrecht TZ 166). Wer seine schlechthin verkehrsgefährliche Sache durch seinen Mieter in Berührung mit Dritten bringt, kann sich nicht darauf berufen, daß nur der Mieter den Verkehr Dritter eröffnet habe.

Vergebens verweist die Revision demgegenüber auf die Entscheidung RGZ 68, 161, 162, wonach dem Mieter, dem die Macht über den Hausteil und die Verfügung über den sich darin abspielenden Verkehr übertragen sei, allein die besonderen Vorkehrungen zur Verkehrssicherung zufielen. Denn in dem dort entschiedenen Falle handelte es sich um Treppen in einem Postgebäude, die nach jahrelangem Mietgebrauch ausgetreten waren, wo sich also in einem vermieteten und außerhalb der ständigen Überwachung des Hauseigentümers stehenden Hause ein Abnutzungsschaden entwickelt hatte. Hier dagegen hat die Beklagte ein verkehrsbedrohliches neues Haus in voller Kenntnis seines Zustandes und seiner Zweckbestimmung der Mieterin übergeben. Damit hatte auch die Beklagte ihr von Anfang an gefährliches Hausgrundstück dem allgemeinen Verkehr ausgesetzt; sie war daher nach anerkanntem Rechtsgrundsatz verpflichtet, auch ihrerseits die Vorkehrungen zu treffen, die erforderlich und zumutbar waren, um Gefahren für die Verkehrsteilnehmer abzuwenden (BGHZ 14, 85; 24, 126 f). Es ist dabei gleichgültig, ob die Beklagte vertraglich ihrer Mieterin gegenüber zur pünktlichen Übergabe verpflichtet war, und ob auch dieser Sicherungsmaßnahmen auf Grund eigener Verkehrssicherungspflicht oblagen. Denn einmal hatte sie die

Mieträume in verkehrssicherem Zustande zu übergeben; zum anderen lag die Gefahrenquelle bis zur Übergabe in ihrem alleinigen Machtbereich und entfiel ihre Sicherungspflicht nicht deshalb, weil auch ihre Mieterin verantwortlich wurde (BGHZ 5, 382).

Unerheblich ist im Verhältnis zur Klägerin daher auch die Behauptung der Beklagten, die Mieterin habe die rechtzeitige Beseitigung des Treppenüberstandes durch den von der Lieferantin entsandten Handwerker geflissentlich verhindert. Denn indem die Beklagte dazu mitwirkte, die gefährdrohende Treppe dem Publikum zugänglich zu machen, handelte sie auf eigene Gefahr; überdies aber standen ihr bis zur Beseitigung des Überstandes anderweite zumutbare Sicherungsmaßnahmen, wie die Anbringung eines ausreichenden Warnschildes oder die Aufstellung eines Sicherungspostens, zu Gebote, - Maßnahmen, zu denen sie gerade dann verpflichtet blieb, wenn die Mieterin sie unterließ.

Die Revision hält es für nicht verständlich, was der Beklagten, einer nicht sachverständigen Person, zum Verschulden gereichen könne, wenn schon dem von ihr beauftragten Architekten nach der Feststellung des Berufungsgerichts in dieser Sache ein irgendwie wesentlicher und entscheidender Vorwurf gar nicht zu machen sei. Bei diesem Angriff verkennt die Revision indessen den der Beklagten obliegenden Pflichtenkreis. Ihr Architekt Gärtner mag im wesentlichen das Seine getan haben, wenn er sich nach Feststellung des Mangels um alabaldige Beseitigung bemühte.

Die Pflicht der Beklagten, nachdem sie von dem gefährlichen Zustand der Treppe unterrichtet worden war, ging aber dahin, so lange keine Verkehrseröffnung in ihrem Hause zu

ermöglichen, wie sie nicht von der Ausschließung der Gefahr in irgendeiner Weise überzeugt sein konnte. Keinesfalls durfte sie die Gefährdung, die sich aus dem ihr bekannten Zustand der Treppe für berechnigte Benutzer des Hauses ergab, mit Rücksicht auf ihre vertraglichen Pflichten gegenüber der Mieterin oder auf deren eigene Sicherungspflicht zur Auswirkung kommen lassen.

An der Vorausssehbarkeit des Schadens und seiner Adäquanz bestehen keine rechtlichen Zweifel. Die Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Klägerin kein mitverursachendes Verschulden trifft, ist nicht angegriffen und gibt zu rechtlichen Bedenken keinen Anlaß.

Sonach war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Engels

Dr. Kleinewefers

Dr. K.E.Meyer

Hanebeck

Dr. Hauß