
Datum: 07.07.1981
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 7. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 U 14/81
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:1981:0707.7U14.81.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 11 O 406/80

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 3. November 1980 verkündete Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Münster wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung werden dem Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 8.100,- DM abwenden, sofern nicht die Klägerin vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Die Beschwer des Beklagten beträgt 77.735,- DM.

Tatbestand:

Die Klägerin hat vom Beklagten in dessen Haus XXX in XXX ein Ladenlokal zum Betriebe einer Boutique gepachtet. In der Nacht vom 5. zum 6. November 1979 sickerte aus der über dem Ladenlokal gelegenen Wohnung der Zeugin XXX Wasser in das Ladenlokal und richtete dort beträchtlichen Schaden an. Die genaue Ursache des Wassereintruchs ist streitig gewesen.

1

2

3

Die Klägerin hat zur Schadensursache behauptet, ein Wasserrohr sei gebrochen. Durch das herabtropfende Wasser seien Kleidungsstücke im Wert von 225.668,50 DM (brutto) beschädigt worden (Nettowarenwert: 110.000, - DM). Die Ware habe sie für 88.000, - DM veräußern müssen, so daß zunächst ein Schaden von 137.668,50 DM entstanden sei. Gezahlt seien darauf von ihrer Versicherung 20.665,-DM. Der verbleibende Warenschaden betrage 117.003,50 DM, Hinzu Jemen 2.124, - DM für Aufräumungs- und Inventurarbeiten sowie 2.070,38 DM für Renovierungsarbeiten. Von dem so errechneten Gesamtschaden von 121.197,88 DM hat die Klägerin 77.735,73 DM eingeklagt und beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an sie 77.735,73 DM nebst 4% Zinsen seit dem 1. April 1980 zu zahlen.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und behauptet, der Schaden sei nicht auf einen Wasserrohrbruch zurückzuführen, sondern auf einen Defekt an einem Heißwasserspeicher in der Wohnung XXX, und zwar sei die Verschraubung der wasserzuführenden Leitung gerissen. Ein Verschulden treffe ihn nicht. Der Boiler habe stets funktioniert und nie zu Beanstandungen Anlaß gegeben. Für ein etwaiges Verschulden der Mieterin Jansen brauche er nicht

zu haften. Vorsorglich hat der Beklagte auch die Schadenshöhe bestritten.

Das Landgericht hat ohne Beweisaufnahme die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt mit der Begründung, der Beklagte habe nicht den Nachweis geführt, daß ihn an dem Schaden kein Verschulden treffe.

Dagegen richtet sich die Berufung des Beklagten. Er meint, die Klage sei schon unzulässig gewesen, weil nicht angegeben worden sei, wie sich der eingeklagte Betrag auf die einzelnen Schadenspositionen verteile. Er bestreitet, daß die Klägerin einen Verkaufserlös von 225,668,50 DM hätte erzielen können. Dis Geschäft sei sehr schlecht gegangen, weshalb die Klägerin das Ladenlokal habe aufgeben wollen, Sie habe den Wasserschaden zum Anlaß genommen, sich im Wege des Ausverkaufs von einem schwer absetzbaren Warenbestand zu trennen. Es könne deshalb nur vom Einkaufswert der Waren von 110.000, - DM ausgegangen werden, 88.000, - DM habe die Klägerin erlöst, 20,665, - DM habe die Versicherung erstattet, so daß kein Schaden mehr bestehe. Zumindest treffe die Klägerin ein erhebliches Mitverschulden, weil die Waren nicht ausreichend versichert gewesen seien. Ferner sei ein etwaiger Schadensersatzanspruch vertraglich ausgeschlossen, denn nach § 11 Ziff. 5 des Vertrages hafte der Vermieter nicht für "Überschwemmungen oder sonstige .Katastrophen". Schließlich treffe ihn kein Verschulden, das im übrigen die Klägerin zu beweisen habe. Es habe keinerlei Anzeichen gegeben, die auf einen baldigen Defekt hingedeutet hätten. Der Schaden beruhe auf vorzeitiger Materialermüdung. Da mit einem derartigen Schaden nicht zu rechnen gewesen sei, sei er auch nicht zu Kontrollen verpflichtet gewesen, bei denen er als Laie ohnehin nichts hätte erkennen können. Er habe sich darauf verlassen dürfen, daß die Mieterin Jansen ihm etwaige Schäden rechtzeitig gemeldet habe, was nicht der Fall gewesen sei.

Der Beklagte beantragt,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurück zuweisen.

12

Sie stützt die Klageforderung primär auf den Warenschaden, hilfsweise auf die Kosten für Aufräumarbeiten und Renovierung. Sie tritt der Rechtsauffassung des Beklagten in allen Punkten entgegen und hält insbesondere die vom Landgericht vorgenommene Beweislastverteilung für richtig. Sie trägt weiter vor, der Beklagte habe eine Augenscheinseinnahme für überflüssig erklärt, weil er seine Haftpflichtversicherung habe benachrichtigen wollen. Geräte wie Warmwasserzubereiter seien schadensanfällig und bedürften der ständigen Wartung und Kontrolle.

Wegen des Vorbringens der Parteien in weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze ergänzend Bezug genommen. 13

Der Senat hat durch Vernehmung des Zeugen XXX Beweis erhoben. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Niederschrift zu Protokoll vom 7. Juli 1981 verwiesen. 14

Entscheidungsgründe: 15

Die zulässige Berufung des Beklagten ist nicht begründet. 16

I. Bedenken gegen die Zulässigkeit der Klage bestehen nicht mehr, nachdem die Klägerin angegeben hat, auf welche Schadenspositionen der eingeklagte Teilbetrag entfällt. 17

II. Der Klägerin steht dem Grunde nach ein Schadensersatzanspruch zu, weil der Beklagte seine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag schuldhaft verletzt hat und davon ausgegangen werden muß, daß der Schaden der Klägerin auf der Verletzung der vertraglichen Sorgfaltspflichten durch den Beklagten beruht. 18

1.) Ob der Klägerin - wie das Landgericht gemeint hat - ein Schadensersatzanspruch aus § 538 BGB wegen eines vom Beklagten zu vertretenden Mangels der Mietsache gebührt, ist allerdings zweifelhaft. Voraussetzung eines solchen Anspruches wäre, daß das eindringende Wasser ein Fehler der Mietsache gewesen wäre. Feuchtigkeit in Mieträumen kann zwar durchaus ein Mangel sein. Ein Fehler dürfte aber nur vorliegen, wenn die Nässe eine der Mietsache anhaftende Eigenschaft ist. Davon wiederum wird man nur sprechen können, wenn der tatsächliche Zustand über eine gewisse Zeit von dem vertraglich vorausgesetzten abweicht. Ein einmaliges Ereignis wie infolge eines Rohrbruchs eindringendes Wasser kann wohl, wenn die Feuchtigkeit in den Räumen bleibt, zu einem Fehler der Mietsache führen, dürfte aber selbst noch kein Fehler sein, weil man bei einem einmaligen Ereignis, das keine nachhaltigen Folgen auf die Beschaffenheit des Mietobjektes nach sich zieht, nicht von einer negativen Eigenschaft sprechen kann. 19

2.) Der Beklagte haftet aber jedenfalls deswegen auf Schadensersatz, weil er schuldhaft seine vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt hat, 20

a) Nach der eigenen Darstellung des Beklagten, die sich die Klägerin in der mündlichen Verhandlung zu eigen gemacht hat, ist der Schaden dadurch entstanden, daß die Verschraubung der Zuleitung zu einem Warmwasserboiler gerissen ist. Der Beklagte war aber verpflichtet, die Zu- und Ableitungen zum Boiler ebenso wie den Boiler selbst in regelmäßigen Abständen zumindest auf äußerlich sichtbare Mängel zu kontrollieren. Es ist anerkannt, daß der Vermieter verpflichtet ist, nicht nur die vermietete Sache selbst, sondern bei einem Mietshaus alle Teile des Hauses, also auch die in der Obhut von Mitmietern stehenden Wohn- oder Geschäftsräume, in Abständen - notfalls unter Hinzuziehung eines fachkundigen Handwerkers - darauf zu überprüfen, ob sie sich in ordnungsmäßigem Zustand 21

befinden und ob den Mietern keine Gefahren drohen (vgl. Staudinger-Emmerich, §§ 535, 536, Anm. 43, 44, § 538 Anm. 14; Stornel, Mietrecht II Rdz. 259). Dies ist eine notwendige Konsequenz aus der Verpflichtung des Vermieters, die Mietsache in einem zum Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (§ 536 BGB), denn wenn Schadensfälle - wie hier ein Anschlußbruch zu einem Heißwassergerät - eintreten, so wird dadurch der vertraglich vorausgesetzte störungsfreie Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt, und zwar unter Umständen sogar in ganz erheblichem Maße. Der Vermieter muß deshalb das ihm Zumutbare tun, um derartige den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigende Schadensfälle zu verhindern. Zu den überprüfungspflichtigen Anlagen gehören aus diesem Grunde insbesondere die Anschlüsse von elektrischen, gas- oder wasserbetriebenen Geräten, weil erfahrungsgemäß im Anschluß- und Arbeitsbereich solcher Geräte Schäden mit schweren Folgen auftreten können.

Die Überprüfungspflicht des Beklagten ist hier auch nicht deswegen entfallen, weil der Schaden - wie er behauptet und unter Beweis gestellt hat - auf vorzeitiger Materialermüdung beruhte und normalerweise mit einer längeren Lebensdauer des schadhaft gewordenen Teils zu rechnen gewesen wäre. Eine vorzeitige Materialermüdung ist, wie die Erfahrung zeigt, eine durchaus häufige Ursache von Schadensfällen auf allen Gebieten der Technik, so daß damit grundsätzlich gerechnet werden muß. Eine Überprüfungspflicht des Vermieters kann daher nicht erst dann einsetzen, wenn nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit Verschleißerscheinungen zu rechnen ist, sondern sie besteht grundsätzlich, unabhängig vom Alter des technischen Gerätes, wobei allenfalls bei ganz neuen Geräten eine Ausnahme gemacht werden kann. Hier war der Heißwasserboiler jedoch schon rd. 5 Jahre alt. 22

b) Der Beklagte hat nichts dafür dargelegt, daß er das Warmwassergerät in einem bestimmten Turnus überprüft hat, wobei hier dahinstehen kann, in welchen Abständen eine Überprüfung stattzufinden hat, weil der Beklagte gar keine Kontrollen vorgenommen hat. Er behauptet lediglich, bei seinen Vorsprachen bei der Zeugin Jansen habe diese nie irgendwelche Beschwerden vorgebracht. Das kann aber eine eigene Überprüfung nicht ersetzen. Der Beklagte ist deshalb seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen. Ihn trifft auch ein Verschulden, da er die Kontrolle des Gerätes und der Anschlüsse bewußt unterlassen hat. Entschuldigen könnte ihn hier nur ein Irrtum über den Umfang seiner Verpflichtungen. Ein solcher Irrtum wäre aber vermeidbar gewesen, da eine Erkundigung bei einer rechtskundigen Person über den Umfang seiner Rechte und Pflichten zu der notwendigen Aufklärung geführt hätte. 23

c) Es muß davon ausgegangen werden, daß die Pflichtverletzung des Beklagten für den eingetretenen Schaden ursächlich geworden ist. Die fehlende Ursächlichkeit hatte der Beklagte zu beweisen (entsprechend § 282 BGB). Denn die Schadensursache lag in einem nur ihm nicht dagegen der Klägerin zugänglichen Gefahrenbereich, Er hatte als Vermieter nicht nur das Recht, sondern auch die Pflicht, die Wohnungen zu betreten und das technische Gerät zu kontrollieren. Dann muß er auch den Nachweis führen, daß die unterlassene Überprüfung nicht für den Schaden ursächlich geworden ist. 24

Mangelnde Kausalität ist nicht nachgewiesen. Es ist möglich, daß der sich anbahnende Riß der Verschraubung bei einer Überprüfung aufgefallen wäre. Ob der Riß plötzlich entstanden ist oder ob er sich - was ebenfalls denkbar ist und nach der Aussage des sachkundigen Zeugen XXX auch häufig vorkommt - aus einem kleinen Haarriß entwickelt hat, der sich in Länge und Breite allmählich vergrößerte, ist nicht geklärt und kann auch nicht mehr festgestellt werden, zumal die schadhafte Verschraubung nicht mehr vorhanden ist und nicht mehr für eine Untersuchung zur Verfügung steht. Die vom Beklagten unter Zeugenbeweis 25

gestellte Behauptung, an der Schadensstelle sei vorher kein Wasser ausgetreten, spricht nicht dagegen, daß der Riß schon vorher sichtbar vorhanden war. Es handelte sich im vorliegenden Fall um eine sogenannte Quetschverschraubung, die so lange dicht hielt, wie die wasserzuführende Leitung mit dem notwendigen Druck gegen das Gerät gepreßt wurde. Es konnte deshalb erst dann Wasser austreten, wenn die Verschraubung ausreichend nachgab. Es ist durchaus möglich, daß die Verschraubung auch mit einem schon vorhandenen, sich erst allmählich vergrößernden Riß zunächst noch so viel Druck auf die wasserzuführende Leitung ausübte, daß kein Wasser austreten konnte. Dies hat im übrigen auch der sachkundige Zeuge XXX über entsprechende Erfahrungen verfügt, in seiner Aussage bestätigt. Gegenteiliges ist weder dargelegt noch unter Beweis gestellt. Die möglicherweise zutreffende Behauptung des Beklagten, es habe vorher keine Feuchtigkeit festgestellt werden können, spricht somit nicht dagegen, daß schon vorher ein Riß vorhanden war, der später zu einem plötzlichen Bruch der Verschraubung geführt hat.

Läßt sich somit nicht ausschließen, daß der Riß sich erst in Laufe der Zeit herausgebildet und vergrößert hat, so hätte der sich anbahnende Defekt bei einer Überprüfung festgestellt werden können. Auch ein feiner Riß in einem Metallteil kann für das bloße Auge sichtbar sein. Dies ist jedem Laien, der gelegentlich kleinere Reparaturen im Haushalt und an technischen Geräten selbst erledigt, schon aufgefallen und auch dem Senat bekannt. Gegenteiliges behauptet auch grundsätzlich der Beklagte nicht. Aus welchen Umständen sich hier für die Verschraubung etwas anderes ergeben sollte, ist nicht dargelegt, so daß dem Beweisantritt durch ein Sachverständigengutachten nicht nachgegangen zu werden brauchte. Der dem Beklagten obliegende Beweis, daß der Schaden auch bei einer von ihm durchzuführenden Überprüfung des Gerätes und der Zuleitungen eingetreten wäre, ist damit nicht erbracht, 26

3.) Der Einwand des Beklagten, ein Schadensersatzanspruch sei vertraglich ausgeschlossen, geht fehl. Der Defekt an der Wasserleitung war keine Überschwemmung im Sinne von § 11 Ziff. 5 des Mietvertrages. Wie sich aus dem Zusammenhang mit den Worten "oder sonstigen Katastrophen" ergibt, war mit einer Überschwemmung kein von oben herabtropfendes Wasser infolge eines Leitungsbruchs gemeint, sondern ein Naturereignis. 27

4.) Für ein Mitverschulden der Klägerin liegen keine Anhaltspunkte vor. Ob sie unterversichert war oder nicht, ist auf die Schadensersatzpflicht des Beklagten ohne jeden Einfluß. Die Klägerin war nicht verpflichtet, ihren Schaden durch Abschluß einer Versicherung gering zu halten, was dem Beklagten im übrigen schon deswegen nichts genützt hätte, weil dann die Ansprüche auf den Versicherer übergegangen wären (§ 67 WG) und von diesem geltend gemacht werden könnten. 28

5.) Die Schadenshöhe spielt im gegenwärtigen Stand des Verfahrens 29

noch keine Rolle, so daß es auf sich beruhen kann, ob alle Ware zum Bruttowert hätte abgesetzt werden können. Für ein Grundurteil, wie das Landgericht es erlassen hat, reicht die Wahrscheinlichkeit eines Schadens aus. Selbst wenn nur, wovon nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als sicher ausgegangen werden kann, ein geringer Teil der Ware zum normalen Preis hätte verkauft werden können, wäre der Klägerin ein Schaden entstanden. Im übrigen ist ein Schaden in jedem Fall durch die Aufräum- und Renovierungsarbeiten verursacht worden. 30

Die Berufung des Beklagten war aus den angeführten Gründen mit der Kostenfolge aus § 97 ZP: zurückzuweisen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Ziff. 10, 711 ZPO. 31

