

46. 1. Ist der Vermieter den Mietern gegenüber zur Überwachung des Verkehrs im Hause verpflichtet und ein Vertreter des Vermieters dabei sein Erfüllungsgehilfe?
2. Unterliegt die Feststellung einer Verkehrsauffassung der Nachprüfung des Revisionsgerichts?

### 3. Zur Frage der Behandlung des mitwirkenden Verschuldens im Zwischenurteil über den Grund des Anspruchs.

III. Zivilsenat. Urt. v. 4. November 1921 i. S. B. (Bekl.) w. Graf R. (Kl.). III 140/21.

I. Landgericht III Berlin. — II. Kammergericht dajelbst.

Der Kläger bewohnte als Mieter im Hause des Beklagten in Charlottenburg eine Wohnung von fünf Zimmern im Vorderhaus und von zwei Zimmern im Gartenhause. Im März 1915 gab er, weil er sich im Felde befand und seine Frau aufs Land ging, die Wohnung im Vorderhaus auf und stellte seine gesamte Einrichtung für sieben Zimmer in den beiden Zimmern des Gartenhauses zusammen. Die Schlüssel zu diesen nahm seine Frau mit. Am 12. August 1919 erschienen mehrere Männer mit zwei Möbelwagen, öffneten im Beisein des Hauswarts G. die Wohnung und luden sämtliche Sachen auf. Diese sind seitdem spurlos verschwunden. Am 11. August 1919 war ein an Frau G. gerichteter, angeblich von dem Kläger herrührender, in Wahrheit gefälschter, eingeschriebener Eilbrief eingetroffen, der die Mitteilung enthielt, die Wohnung könne vermietet werden, der Kläger werde seinem Speditur den Auftrag erteilen, seine Sachen zu erlebigen; sein „Frl. Tochter“ würde mit seinem Schlüssel bei Frau G. vorsprechen; sollte jedoch der Speditur früher als sein „Frl. Tochter“ eintreffen, so bitte er, die Wohnung durch einen Schlosser öffnen zu lassen. Nach G.'s Behauptung hat ihm außerdem einer jener Männer, angeblich ein Angestellter des Spediturs, einen von derselben Handschrift wie jener Brief geschriebenen schriftlichen Auftrag des Klägers an die Speditionsfirma, die Sachen abzuholen, vorgelegt und ein anderer sich als Inspektor des Gutes des Klägers ausgegeben und die Wohnung geöffnet.

Der Kläger beansprucht nun von dem Beklagten Ersatz seines Schadens, den er auf 180 000 M bemißt, zum Teilbetrage von 4300 M mit der Begründung, der Beklagte habe für das Verschulden des G. als seines Gehilfen bei Erfüllung der Überwachungsspflicht einzustehen, die zu den vertraglichen Pflichten des Vermieters eines solchen Hauses, wie das des Beklagten sei, gehöre.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Kammergericht den Beklagten nach dem Klageantrag verurteilt. Dessen Revision hatte keinen Erfolg.

#### Gründe:

Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt in erster Linie davon ab, ob der Beklagte für ein etwaiges Verschulden seines Hauswarts bei der Überwachung des Verkehrs im Hause gemäß § 278 BGB. einzustehen hat. Das Landgericht hat dies verneint; es meint, der

Vermieter eines herrschaftlichen Hauses sei nur verpflichtet, eine Person zur Verrichtung der üblichen Pförtnerdienste zu stellen, und hafte für deren widerrechtliche Handlung nur dann, wenn er schuldhafterweise eine ungeeignete Person als Pförtner angenommen oder in der Stellung behalten habe. Der Berufungsrichter hat dagegen eine Pflicht des Beklagten zur Entfernung verdächtiger Personen aus dem Hause, bei deren Erfüllung er sich des Hauswarts als seines Erfüllungsgehilfen bediene, angenommen. Er führt aus, die Verkehrsauffassung entscheide darüber, ob im einzelnen Falle eine Verpflichtung des Vermieters gegenüber dem Mieter zu einer Überwachung des Verkehrs im Hause und zum Einschreiten gegen Unbefugte anzunehmen sei, und welchen Inhalt sie habe. Nach der herrschenden Verkehrsauffassung habe der Vermieter eines herrschaftlichen Hauses dafür einzustehen, daß dem Mieter derjenige Schutz gewährt werde, den das Vorhandensein eines für ein herrschaftliches Haus nötigen Hauswarts regelmäßig verbürge. Dazu gehöre aber jedenfalls die Entfernung verdächtiger Personen aus dem Hause, sobald der Hauswart solche bemerke. Handle es sich, wie hier bei dem Gartenhause des Beklagten, um ein unverschlossenes herrschaftliches Haus, so sei zwar, anders als bei einem verschlossenen, eine unausgesetzte Überwachungsspflicht nicht anzuerkennen; nach der Verkehrsauffassung werde aber doch erwartet, daß der Hauswart einzuschreiten habe, sobald den Mietern nach seiner Wahrnehmung durch Verdächtige Gefahr drohe, und daß er das tue, was im einzelnen Falle von ihm verlangt werden könne, um die Gefahr von den Mietern abzuwenden. Der Vermieter von Wohnungen eines herrschaftlichen Hauses habe deshalb dem Mieter nicht nur einen Hauswart zu stellen, sondern auch dafür einzustehen, wenn diese Pflicht zum Einschreiten vom Hauswarte verlegt werde, dessen er sich zur Erfüllung der ihm nach der Verkehrsauffassung obliegenden Pflicht zur Entfernung Verdächtiger bediene, und der daher insoweit sein Erfüllungsgehilfe sei.

In dieser Auffassung des Berufungsgerichts, die auch von dem V. Zivilsenate des Kammergerichts in dessen Urteile vom 3. Juli 1920 (Bl. f. Rechtspf. im Bezirke des Kammergerichts 1920 S. 89) geteilt wird, ist kein Verstoß gegen eine revisible Rechtsnorm zu finden. Unter der Verkehrsauffassung, auf die die Entscheidung gestützt wird, kann nicht eine allgemeine verstanden werden, die der Nachprüfung des Revisionsgerichts unterliegen würde (RG. Bd. 99 S. 70), sondern nur eine in Groß-Berlin bestehende örtliche. Denn die in Betracht kommenden Verhältnisse liegen in den verschiedenen Großstädten durchaus nicht gleich, und die Berliner Richter können ihre Entscheidung nur auf die ihnen bekannten Verhältnisse Groß-Berlins gestützt haben. Die Feststellung des Berufungsgerichts über das Bestehen und den Inhalt einer solchen örtlichen Verkehrsauffassung entzieht sich aber der

Nachprüfung des Revisionsgerichts, und zwar auch dann, wenn man in ihr nicht lebiglich (wie RG. bei Warneyer Bd. 7 Nr. 324) etwas Tatsächliches findet, da auch die Entscheidung des Berufungsrichters über das Bestehen und den Inhalt einer derart örtlich begrenzten Rechtsnorm gemäß §§ 549, 562 ZPO. für die Revisionsinstanz bindend ist. Die festgestellte Verkehrsanschauung rechtfertigt auch die Auffassung des Vorderrichters von der Haftung des Vermieters für das Verschulden des Hauswarts als seines Erfüllungsgehilfen.

Die von der Revision weiter angegriffene Feststellung, daß das Gartenhaus ein herrschaftliches Haus sei, liegt völlig auf tatsächlichem Gebiet und ist ohne Rechtsirrtum getroffen. . . .

Die Parteien streiten weiter darüber, ob G. oder dessen Frau zu der hier fraglichen Zeit Hauswart des Beklagten gewesen sei. Der Vorderrichter läßt dies dahingestellt; für die Haftung des Beklagten für G.'s Verschulden genüge es, wenn der Beklagte damit einverstanden gewesen sei, daß G. in Behinderungsfällen seine Frau in deren Hauswartzgeschäften vertrete. Dieses Einverständnis des Beklagten, die mehrtägige Abwesenheit der Frau G. und ihre Vertretung in ihren Hauswartzgeschäften durch ihren Mann zu der in Betracht kommenden Zeit stellt der Vorderrichter fest, ohne daß die Revision hiergegen einen besonderen Angriff gerichtet hat. Das rechtfertigt die von ihr zur Nachprüfung verstellte Annahme, daß G. Erfüllungsgehilfe des Beklagten war.

Ein Verschulden des G. ferner wird von dem Berufungsgerichte mit ausführlicher Begründung zutreffend bejaht. Eine Beteiligung des G. an dem Diebstahle stellt es nicht fest, sondern nur eine fahrlässige Verletzung der Überwachungspflicht. Diese findet es darin, daß G. sich mit dem Ausweise durch die (gefälschten) Briefe begnügt und weder dem Beklagten noch der nächsten Polizeistelle Nachricht gegeben habe trotz der vielen damals vorgekommenen Wohnungsandrücke und Ausräumungen unbewachter Wohnungen und trotz der verschiedenen auffälligen Umstände, namentlich des Fehlens des Namens des Speditors in dem Briefe an Frau G., der Mitteilung in diesem, daß die Wohnung vor dem Eintreffen der Tochter des Klägers geöffnet werden sollte, des Erscheinens des angeblichen Inspektors an Stelle der Tochter, ohne daß dieser deren Ausbleiben erklärte und die Schlüssel zur Wohnung mitbrachte und dem G. aushändigte, und des Verladens der Sachen ohne die Anwesenheit eines Familienmitglieds. Ob, wie das Berufungsgericht annimmt, die Sachen unverpact verladen worden sind, kann völlig dahingestellt bleiben, so daß es einer Prüfung des dagegen gerichteten Revisionsangriffs nicht bedarf; die übrigen Umstände reichen aus, um ein Verschulden des G. zu bejahen. Der von der Revision ferner hervorgehobene Bildungsgrad und Scharfsinn des G. ist nicht

übersehen worden, und der Berufungsrichter stellt keineswegs zu hohe Anforderungen an den Scharfsinn eines Hauswirts. Auch die Behauptung des Beklagten, daß der Kläger früher schon einige Sachen, auch Möbel, durch Speditoure habe abholen lassen, wird in dem angefochtenen Urteil einwandfrei gewürdigt; das Fortschaffen der gesamten Einrichtung ist mit dem Abholen einzelner Stücke nicht auf die gleiche Stufe zu stellen.

Daß durch eine Benachrichtigung des Beklagten oder der Polizei das Wegschaffen verhindert worden wäre, wird ohne Rechtsirrtum festgestellt und von der Revision nicht besonders angegriffen.

Diese wendet sich schließlich noch gegen die Behandlung des Einwandes eines mitwirkenden Verschuldens des Klägers. Der Berufungsrichter läßt die Frage, ob ein solches vorliege, dahingestellt, weil der Kläger nur 4300 *M* fordere, sein Schaden aber mindestens 20000 *M* betrage und ihm nicht mehr als höchstens  $\frac{3}{4}$  des Schadens zur Last zu legen sei. Diese Feststellung läßt die Abstandnahme von der Klarstellung eines etwaigen Mitverschuldens des Klägers gerechtfertigt erscheinen.