

107. Ist der Vermieter, der auf einem Grundstücke selbst Räume benutzt und andere an verschiedene Personen vermietet hat, den Mietern gegenüber verpflichtet, dafür zu sorgen, daß das den gemeinsamen Zugang bildende Hoftor verschließbar ist und abends verschlossen wird?

III. Zivilsenat. Ur. v. 3. Januar 1922 i. S. N. (Kl.) m. N. (Bekl.).  
III 386/21.

I. Landgericht Köln. — II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Beklagte hatte auf einem ihm nicht gehörigen Grundstück in Köln, auf dem er selbst ein Holzlager hielt, mehrere Pferdeställe vermietet, und zwar einen an den Kläger. In der Nacht zum 5. April 1919 wurden die beiden Pferde des Klägers mittels Einbruchs aus diesem Stalle gestohlen. Der Kläger macht für den ihm dadurch erwachsenen Schaden den Beklagten verantwortlich, weil dieser nicht dafür gesorgt habe, daß das eiserne Hoftor, das das Grundstück nach der Straße zu abschloß, verschlossen gewesen sei. Auf die Revision des in beiden Rechtszügen abgewiesenen Klägers wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Gründe:

Das Berufungsgericht meint, der Beklagte sei dem Kläger gegenüber auf Grund des Mietvertrags nicht verpflichtet gewesen, für das

Verschließen des Hoftors zu sorgen, und verneint auch für den Fall, daß das Schloß bereits mehrere Tage vor dem Diebstahle zerbrochen und dies dem Beklagten bekannt gewesen sein sollte, dessen Verpflichtung, für Abhilfe zu sorgen. Es kann ihm in beiden Punkten nicht beigezpflichtet werden.

Daß an sich im April 1919 in Köln der Schutz der in den Mieträumen untergebrachten Sachen gegen Diebstahl es erforderte, das Hoftor nachts verschlossen zu halten, ist unbedenklich anzunehmen und wird auch von dem Berufungsgericht nicht bezweifelt. Es fragt sich nur, wer für das Verschließen zu sorgen hatte. An sich ist es Sache des Vermieters, der auf einem größeren Grundstücke selbst Räume benutzt und andere an verschiedene Personen vermietet hat, dafür zu sorgen, daß das dem gemeinsamen Zugang zu allen diesen Räumen bildende Hoftor abends verschlossen wird, sofern nicht in dem Mietvertrag etwas anderes bestimmt ist. Eine besondere Abrede hierüber ist nun von dem Beklagten nicht behauptet worden; unstreitig hatte dieser dem Kläger auch einen Schlüssel zum Hoftor nicht eingehändigt. Deshalb hatte der Beklagte dem Kläger gegenüber, da er ihn nicht durch die Übergabe eines Schlüssels in die Lage verlegte, selbst das Abschließen des Tores zu besorgen, die Vertragspflicht, seinerseits hierfür Sorge zu tragen. Dem stehen die Umstände nicht entgegen, daß der Beklagte nicht Eigentümer des fraglichen Grundstücks war und nicht auf diesem, sondern weit entfernt wohnte, daß er ferner seinen Geschäftsbetrieb auf dem Grundstücke bereits um 5 oder 6 Uhr schloß und dieses verließ. Denn der Beklagte brauchte jene Vertragspflicht nicht in Person zu erfüllen, sondern konnte sie einem anderen übertragen, wie er denn auch, wenn auch nur im eigenen Interesse — nicht als Vermieter —, einen Bewohner des Grundstücks mit dem Abschließen beauftragt haben will; der von dem Vermieter mit dem Abschließen Beauftragte ist aber, wenn eine Vertragspflicht den Mietern gegenüber besteht, sein Erfüllungsgehilfe im Sinne des § 278 BGB. Daß ferner verschiedene Stallmieter später, als der Kläger mit ihren Pferden heimkehrten, spricht eher für, als gegen eine Pflicht des Beklagten gegenüber dem Kläger, für das Abschließen zu sorgen, da danach erst recht nicht angenommen werden kann, daß er dieses dem Kläger übertragen wollte. Die weitere Annahme des Berufungsgerichts, der Kläger habe damit rechnen müssen, daß einer der später heimkehrenden Stallmieter das Tor nicht verschließen würde, ist unhaltbar. Er durfte vielmehr davon ausgehen, daß jeder Mieter, der das Tor verschlossen fand und aufschloß, es schon im eigenen Interesse wieder abschließen würde. Wenn das Berufungsgericht es endlich als eine Überspannung der Sorgfaltspflicht des Vermieters bezeichnet, von ihm unter den obwaltenden Umständen zu verlangen, dafür zu sorgen,

daß das Tor auch nach dem Verlassen des Grundstücks durch den Kläger stets verschlossen sei und die Nacht über verschlossen gehalten werde, so ist hiergegen zu erwägen, daß der Beklagte seine Vertragspflicht erfüllte, wenn er durch einen damit Beauftragten abends das Tor gehörig verschließen ließ. Wurde es dann später von einem Mieter geöffnet und nicht wieder verschlossen, so hatte der Vermieter, von besonderen Haftungsgründen abgesehen, dafür nicht einzustehen, da nur jener Beauftragte, nicht auch jeder Mieter als Erfüllungsgelhilfe des Vermieters den anderen Mietern gegenüber anzusehen ist.

Jedenfalls war es aber Pflicht des Beklagten als Vermieters, für die Verschließbarkeit des Hoftors und folglich, sobald er erfuhr, daß das Schloß zerbrochen war, für dessen Wiederherstellung und bis zu dieser für einstweilige Sicherung zu sorgen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob er dies selbst bemerkt oder durch den Kläger oder durch einen Dritten erfahren hatte. Die Unterlassung einer Anzeige des Klägers gemäß § 545 BGB. ist ohne Bedeutung, wenn der Beklagte Kenntnis von dem Mangel hatte, und daß der Kläger, nachdem er von diesem erfahren, sich nicht selbst geschützt und für Abhilfe gesorgt hat, kann nur unter dem Gesichtspunkt eines mitwirkenden Verschuldens (§ 254 BGB.) in Betracht kommen und nicht ohne weiteres die völlige Klageabweisung rechtfertigen. Übrigens hat der Kläger auch die Kenntnis von dem Mangel bestritten. Schließlich erforderte in dem gegebenen Falle die Haftung des Vermieters für den durch die schuldhaftige Verzögerung der Ausbesserung oder Beschaffung von Abhilfe entstandenen Schaden keine Mahnung des Mieters, denn es handelte sich um die Abwendung einer unmittelbar vorhandenen, erheblichen Diebstahlsgefahr. Danach sind die Gründe, aus denen das Berufungsgericht eine Haftung des Beklagten wegen der Nichtwiederherstellung des Torchloffes verneint, nicht zu billigen.