

66. Zur Haftung der Vermieters gegenüber den Mietern für das Verschulden von Personen, durch die er häusliche Arbeiten im Miet-
hause ausführen läßt.

III. Zivilsenat. Urt. v. 3. Juni 1921 i. S. Sch. (Kl.) w. W. (Befl.).
III 470/20.

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

Der Ehemann der Klägerin hatte in dem den Beklagten gehörigen Hause eine Wohnung im dritten Stock gemietet und bewohnte diese mit der Klägerin. Am Morgen des 23. Oktober 1918 wurde er tot, die Klägerin im befindungslosen Zustande in ihrem Schlafzimmer aufgefunden. Als Ursache des Todes des Ehemanns und der Erkrankung der Klägerin wurde eine Gasvergiftung festgestellt. Die Klägerin behauptet, daß die Gasvergiftung durch das Ausströmen von Gas in dem unter ihrer Wohnung liegenden Stockwerke herbeigeführt worden sei. Die Beklagten hätten in dieser unterliegenden Wohnung dem Klempnermeister G. Arbeiten an der Gasleitung übertragen, um diese durch eine elektrische Leitung zu ersetzen. Bei diesen am 21. Oktober von einem Arbeiter des G. ausgeführten Arbeiten sei das Gasrohr, das mit dem in der Wohnung des Gastwirts Gr. befindlichen Gasmesser in Verbindung gestanden habe, nicht verstöpelt, dagegen der Gasmesser geschlossen worden. Als dann der Gasmesser am 22. Oktober von dem Gastwirt Gr. wieder ange stellt worden sei, sei das Gas aus dem offengelassenen Rohr ausgeströmt und durch die Decke in die darüber befindlichen Wohnräume, und zwar sowohl in die der Sch. schen Eheleute als auch in die des Gastwirts Gr. gedrungen.

Die Klägerin fordert den Ersatz des ihr durch die eigene Erkrankung und durch den Tod ihres Ehemanns entstandenen Schadens von den Beklagten. Sie stützt ihren Anspruch auf den von ihrem Ehemann geschlossenen Mietvertrag und auf außervertragliches Verschulden. Die Beklagten bestreiten die Behauptungen der Klägerin über die Ursache der Gasvergiftung und behaupten, daß die Klägerin selbst oder ihr Ehemann einen Gasbahn in ihrer Wohnung versehentlich nicht geschlossen und so den Unfall verursacht hätten.

Die Klage wurde in beiden Vorrechtszügen abgewiesen. Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung des Berufungsurteils.

Gründe:

Das Berufungsgericht unterstellt die Behauptungen der Klägerin über die Ursache der Gasvergiftung als richtig. Es nimmt in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. RGZ. Bd. 91 S. 24) an, daß der von dem Ehemann der Klägerin geschlossene Mietvertrag zugleich auch zugunsten der Klägerin selbst gemäß § 328 BGB. geschlossen sei und daß deshalb der Klägerin bei einer Verletzung der vertraglichen Sorgfaltspflicht seitens der Vermieter ein unmittelbarer Vertragsanspruch aus §§ 536, 538 BGB.

gegen diese zustehe. Es nimmt ferner zutreffend an, daß der Vermieter allen Mietern gegenüber aus dem Mietvertrage verpflichtet sei, sie nicht durch Arbeiten am Grundstücke zu schädigen, und daß er den durch schuldhafte Verletzung dieser Pflicht entstehenden Schaden zu ersetzen habe. Es weist jedoch die Klage ab, weil weder die Beklagten selbst ein Verschulden treffe, noch eine Haftung der Beklagten für die Fahrlässigkeit eines Erfüllungsgehilfen (§ 278 BGB.) gegeben sei. Ein persönliches Verschulden der Beklagten liege nicht vor, da sie die Arbeiten einem Fachmanne, dem Klempnermeister und Installateur G., übertragen und damit ihrer Sorgfaltspflicht für eine sachgemäße, die Mitbewohner des Hauses nicht gefährdende Ausführung der Arbeiten genügt hätten, zumal es sich um eine kleinere, leichtere Arbeit handelte, von der sie ohne weiteres annehmen durften, daß sie von dem erwählten Fachmann ordnungsmäßig erledigt werden würde. Eine Verkehrssitte, daß der Vermieter selbst oder durch Vertreter Facharbeiten, die er nicht zu beurteilen vermöge, überwache, bestehe nicht. Es könne deshalb von den Beklagten nicht verlangt werden, daß sie die Arbeit des G. überwachten. Eine Haftung der Beklagten aus § 278 BGB. aber sei nicht gegeben, weil es sich bei den Arbeiten an der Gasleitung nicht um die Erfüllung einer Verbindlichkeit der Beklagten gegenüber der Klägerin, sondern gegenüber dem Untermieter gehandelt habe, G. und sein Arbeiter deshalb nicht als Erfüllungsgehilfen der Beklagten gelten könnten.

Die Revision beanstandet diese Ausführungen des Berufungsgerichts in beiden Punkten. Soweit sie sich gegen die Verneinung eines persönlichen Verschuldens der Beklagten wendet, ist sie nicht begründet. Eine Verpflichtung der Beklagten, die ordnungsmäßige Ausführung einer Arbeit, wie sie hier dem Klempnermeister G. übertragen worden war, persönlich zu überwachen oder durch einen Vertreter (Hausmeister) überwachen zu lassen, und insbesondere die Prüfung der ordnungsmäßigen Ausführung dieser Arbeit unmittelbar nach deren Beendigung vorzunehmen, kann nicht anerkannt werden. Eine spätere Vornahme dieser Prüfung, zu der die Beklagten in ihrem eigenen Interesse vielleicht Veranlassung hatten, hätte den Unfall nicht verhindert.

Dagegen ist die Rüge der Verletzung der §§ 278, 536, 538 BGB. begründet. Das Berufungsgericht erkennt selbst an, daß der Vermieter eine vertragliche Pflicht allen Mietern gegenüber hat, sie nicht durch Arbeiten am Grundstück zu schädigen. Es ergibt sich diese Verpflichtung ohne weiteres aus der in § 536 BGB. dem Vermieter auferlegten Grundpflicht, die vermietete Sache in einem zum vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande nicht bloß zu überlassen, sondern sie während der Mietzeit auch in diesem Zustande zu erhalten.

Diese Pflicht beschränkt sich aber nicht darauf, daß schädigende Arbeiten am Grundstücke zu unterlassen sind, sondern sie erfordert eine positive Fürsorgetätigkeit für die Erhaltung der Mietsache in dem zum vertragmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande. Sie schließt deshalb auch die Verpflichtung ein, bei allen Arbeiten am Grundstücke, mögen sie auch in anderen Räumen, als den dem Mieter zum ausschließlichen Gebrauche oder zur Mitbenutzung überlassenen, vorgenommen werden, darauf bedacht zu sein, daß der Mieter in dem vertragmäßigen Gebrauche der Mieträume nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt werde. Läßt der Vermieter Arbeiten am Hause vornehmen, die die Möglichkeit einer schädigenden Einwirkung der Mieträume in sich schließen, so ist er aus dem Mietvertrage verpflichtet, diese Arbeiten so zu bewirken, daß diese Gefahr vermieden wird, gleichviel in welchen Räumen des Hauses und aus welchem Anlasse diese Arbeiten vorgenommen werden.

Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß der Vermieter, wenn ein Pfeiler des Erdgeschosses morsch wird, wenn eine Gas- oder Wasserleitung in irgendeinem Stockwerke derart schadhast wird, daß daraus eine Gefahr auch für die Mieter der anderen Stockwerke entsteht, den Mietern auch dieser anderen Stockwerke gegenüber vertraglich verpflichtet ist, die erforderlichen Ausbesserungsarbeiten in sachgemäßer Weise vorzunehmen. Überträgt er diese Arbeiten einem anderen, so bedient er sich dieses anderen zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit gegenüber allen diesen Mietern; er hat also nach § 278 BGB. dessen Verschulden wie sein eigenes zu vertreten. Die gleiche rechtliche Beurteilung muß aber auch dann Platz greifen, wenn die Gefahr für die Mieträume, die in jenen Fällen bereits entstanden ist, durch die Vornahme von Änderungen in den an andere vermieteten Räumen erst herbeigeführt wird. Wenn z. B. im Erdgeschoß ein Pfeiler ausgebrochen wird, um für Schaufenster Raum zu schaffen, so besteht zwar eine vertragliche Verpflichtung des Vermieters zur Vornahme dieser Arbeiten an sich gegenüber andern Mietern als dem des Erdgeschosses nicht, aber er hat allen Mietern des Hauses gegenüber die Vertragspflicht, diesen Umbau so vorzunehmen, daß die ihnen vermieteten Räume dadurch nicht beschädigt werden. Insofern sind daher die Bauhandwerker, denen der Vermieter den Umbau überträgt, seine Erfüllungsgehilfen im Sinne des § 278 BGB. nicht nur gegenüber dem Mieter des Erdgeschosses, sondern gegenüber allen Mietern, deren Räume durch den Umbau gefährdet werden können. So bestand auch hier, wenn die Behauptungen der Klägerin der rechtlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden, zwar eine Vertragspflicht der Beklagten zur Ersetzung der Gasleitung durch eine elektrische Leitung in dem unteren Stockwerke gegenüber der Klägerin nicht; wohl aber waren die Be-

klagten gegenüber der Klägerin und den sonstigen Mietern des Hauses verpflichtet, die Abnahme der Gasleitung so bewirken zu lassen, daß ein Ausströmen des Gases in deren Räume ausgeschlossen war. Die Personen, denen die Beklagten die Beseitigung der Gasleitung übertragen hatten, waren daher ihre Erfüllungsgehilfen auch gegenüber der Klägerin.

Diese Anwendung des § 278 BGB. hinsichtlich der Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung der Mietsache in dem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand entspricht der Haftung des Mieters für seine Angestellten hinsichtlich seiner Verpflichtung zur pfleglichen Behandlung der Mietsache. Die im Geschäftsbetriebe des Mieters in den Mieträumen tätigen Angestellten gelten als Erfüllungsgehilfen hinsichtlich dieser seiner Pflicht gegenüber dem Vermieter, auch wenn der Mieter zu der Vornahme der geschäftlichen Tätigkeit, in der er diese Angestellten verwendet, dem Vermieter gegenüber in keiner Weise verpflichtet ist (vgl. RRG. Bd. 84 S. 222).

Die Haftung des Vermieters aus § 278 BGB. für Versehen bei der Vornahme baulicher Arbeiten tritt nicht nur ein, wenn der von ihm unmittelbar beauftragte Handwerker persönlich tätig wird und eine Schädigung der Mieter schuldhaft verursacht, sondern auch dann, wenn dieser die Arbeiten durch seine Angestellten ausführen läßt und von diesen einer schuldhaft handelt, sofern die Verwendung von Angestellten des Handwerkers im Einverständnis mit dem Vermieter erfolgt. Ist der Vermieter, wie das nach den heutigen Wirtschaftsverhältnissen regelmäßig der Fall ist, damit einverstanden, daß die Arbeiten von Angestellten des von ihm Beauftragten ausgeführt werden, so bedient er sich ihrer zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit den Mietern gegenüber und haftet er für sie nach § 278 BGB. So kann hier eine Haftung der Beklagten für das Verschulden des Arbeiters in Frage kommen, den der Klempnermeister G. zur Verlegung der Leitung entsandt hatte.

Daß es sich, wenn die Klagebehauptungen richtig sind, um ein Verschulden bei, nicht bloß anläßlich, der Erfüllung einer Verbindlichkeit der Beklagten handeln würde, kann keinem Bedenken unterliegen.