

34. Haftet der Mieter einer Wohnung für Beschädigungen des Hauses, welche beim Hinanschaffen von Gegenständen aus der Wohnung durch zwar nicht von ihm beauftragte, aber mit seinem Einverständnis handelnde Arbeiter verursacht worden sind?

III. Zivilsenat. Ur. v. 2. Januar 1923 i. S. Br. (Bekl.) w. Mitteldeutsche Grundstücks-Gesellschaft m. b. H. (Kl.). III 151/22.

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

Bei dem Hinanschaffen eines schweren Gegenstands, eines Auto-Klaven, den der beklagte Ehemann verkauft hatte, aus der Wohnung der Beklagten beschädigten die Arbeiter des — angeblich von dem Käufer — damit beauftragten Spebiteurs Treppe und Flur des Hauses. Die Klägerin, die Eigentümerin des Hauses, forderte von den Beklagten auf Grund des Mietvertrags den Ersatz des ihr hierdurch entstandenen Schadens.

Das Landgericht wies die Klage ab, das Kammergericht erklärte die Klageforderung dem Grunde nach für berechtigt. Die Revision blieb erfolglos.

Aus den Gründen:

... Ein Vermieter, der seine Wohnung einem Dritten zum Gebrauche überläßt, begibt sich dadurch im wesentlichen der Möglichkeit, auf ihre sachgemäße Behandlung und Schonung einen Ausschlag gebenden Einfluß auszuüben. Die Pflicht dazu geht daher, auch wenn sie in dem Vertrag dem Mieter nicht besonders auferlegt ist, schon der Natur der Sache nach ohne weiteres auf diesen über. Sie folgt aber auch aus den §§ 548, 556 BGB., nach denen der Mieter die Mietsache in demselben Zustande, in dem er sie empfängt, zurückzugeben und für alle nicht auf natürliche Abnutzung zurückzuführenden Veränderungen und Verschlechterungen aufzukommen hat. Die Obhut- und Fürsorgepflicht des Mieters erstreckt sich nicht nur auf die Wohnung im eigentlichen Sinne, sondern auch auf ihre Zugänge, überhaupt auf alle Räume, an denen ihm ein vertragliches Benutzungs-, wenn auch nur Mitbenutzungsrecht zusteht. Mit Rlenborf (Mietrecht S. 225) Treppe und Treppenflur von ihr auszunehmen, dafür fehlt es an einem inneren Grunde. Ebenso wie nach dem Mietvertrag der Vermieter dafür zu sorgen und zu haften hat, daß von ihm veranlaßte bauliche Veränderungen an oder in dem Hause das Gebrauchsrecht der einzelnen Mieter möglichst wenig beeinträchtigen und vor allem deren Leben und Gesundheit nicht gefährden (vgl. RGZ. Bd. 102 S. 232), ist der Mieter vertraglich gehalten, bei allen Verrichtungen, die er in den Mieträumen vornimmt, durch andere vornehmen läßt oder duldet, wie ein sorgfamer Hausvater darauf bedacht zu sein und dafür einzustehen, daß

bei diesen Berrichtungen eine Schädigung der Mietsache vermieden wird. Gätten daher die Beklagten selbst Leute zur Abbeförderung des Autoflaven gebungen, so würden diese bei Ausführung ihres Auftrags in den dem Mietrechte der Auftraggeber unterstehenden Räumen als Erfüllungsgehilfen der Mieter hinsichtlich der diesen der Vermieterin gegenüber vertraglich obliegenden Fürsorgepflicht (§ 278 BGB.) zu gelten haben. Für deren Ungeschicklichkeiten und Versehen hätten die Beklagten nicht nur nach Maßgabe des § 831 BGB., sondern nach dem Mietvertrage ebenso haften müssen, als wenn sie selbst den Autoflaven heruntergetragen und dabei Treppe und Treppenflur fahrlässig beschädigt hätten. An dieser Rechtslage wird aber auch dadurch nichts geändert, daß die Fortschaffung durch Hilfskräfte erfolgte, welche dessen Käufer angenommen und bezahlt hatte. Denn hinsichtlich des Transports des Autoflaven ist das zwischen dem beklagten Ehemann als Verkäufer und dem Käufer und das zwischen den Parteien als Vermieterin und Mietern bestehende Rechtsverhältnis streng zu unterscheiden. Das letztere blieb stets dasselbe, gleichviel ob nach dem Kaufvertrag der Käufer dem beklagten Ehemann zur Abholung oder dieser dem Käufer zur Überbringung des Autoflaven verpflichtet war. Denn wenn auch der beklagte Ehemann den Autoflaven dem Käufer in seiner Wohnung übergeben und ihn zu dessen Abholung verpflichtet hatte, so durften dieser oder seine Beauftragten doch selbstverständlich ohne Zustimmung der Beklagten in deren Mieträumen niemals tätig werden. Nur die Beklagten konnten eine solche Tätigkeit gestatten, und das haben sie getan. Mit ihrem Willen haben fremde Arbeiter die Haupttreppe zur Herausbeförderung des Autoflaven benutzt. Erst die Erlaubnis der Beklagten schuf für die Leute des Spediteurs die Möglichkeit, die mit Gefahren für den Mietgegenstand verbundene Arbeit auszuführen und auf ihn schädigend einzuwirken. Der Vermieterin gegenüber aber waren die Beklagten zur Verhütung solcher Gefahren und Schädigungen vertraglich verpflichtet. Deshalb übertrugen sie die Erfüllung dieser Pflicht während des Transports stillschweigend, aber jedem Dritten erkennbar, auf die Angestellten des Spediteurs und machten sie so zu ihren Gehilfen im Sinne des § 278 BGB. Aus der Transporterlaubnis folgt daher, daß die Schäden von den Beklagten zu vertreten sind, gleichviel ob diese während der Beförderung des Autoflaven sich auf der Treppe und dem Treppenflur oder in den Zimmern aufgehalten haben. Mit Recht hat deshalb das Kammergericht hierauf, sowie auf die zwischen dem beklagten Ehemann als Verkäufer und dem Käufer des Autoflaven getroffenen Vereinbarungen keinen Wert gelegt, da der Inhalt des Kaufvertrags den Umfang der aus dem Mietvertrag sich ergebenden Fürsorge- und Schadensersatzpflicht der Beklagten in ihrem Verhältnis zu der Klägerin nicht berührt.