

7. Inwieweit können als Erfüllungsgehilfen des Vermieters gegenüber einem Mieter die anderen Mieter des Hauses oder ihre Hausangehörigen und Angestellten angesehen werden?

BGB. §§ 278, 536, 538.

IV. Zivilsenat. Urtr. v. 15. Dezember 1938 i. S. S. (RI.) m.
Witwe G. (Wefl.). IV 197/38.

I. Landgericht Chemnitz.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Der Kläger hat durch Vertrag vom 26. Januar 1934 Gewerberäume im Fabrikgebäude der Beklagten gemietet und hat sie seit dem 1. April 1934 als Mieter inne. Zu diesen Räumen gehört ein Teil eines etwa 500 qm großen Arbeitszimmers. Den Rest dieses Saales von etwa 100 qm Fläche ließ die Beklagte, ohne der Baupolizei davon Anzeige zu machen, durch eine Holzwand abtrennen. Den abgetrennten Teil vermietete sie zunächst an eine Strumpffabrik. Seit März 1936

benutzt ihn aber der Tapezierer und Polsterer Sf. auf Grund eines Mietvertrages als Werkstatt; er brachte Polstermaterial in den Raum, polsterte auf seiner Seite die hölzerne Trennwand aus und betrieb in dem Raum eine Zupfmaschine. Gegen Mittag des 2. Mai 1936 zündete die Ehefrau Sf. auf der Zupfmaschine einen Spiritusfocher an. Während sie vorübergehend den Raum verlassen hatte, geriet Polstermaterial in Brand, und das Feuer breitete sich über das ganze Stockwerk aus. Es ergriff auch die Räume des Klägers, der den ihm entstandenen Brandschaden auf 83400 RM. angibt. Da nur 53026 RM. von der Versicherung gedeckt worden seien, hält er die Beklagte wegen des Mehrbetrages für verantwortlich. Er hat mit der Klage Zahlung eines Teilbetrages von 6100 RM. nebst Zinsen gefordert. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen; auch die Revision blieb erfolglos.

Gründe:

I. Der Kläger stützt seine Forderung sowohl auf den Mietvertrag als auch auf die Vorschriften über unerlaubte Handlungen. Er meint, die Beklagte sei verpflichtet gewesen, die Trennwand feuerhemmend oder feuerbeständig herzustellen oder aber den Betrieb der Polsterei besonders zu überwachen; sie habe auch die als Schutzgesetz anzusehenden baupolizeilichen Vorschriften nicht beachtet. Das Berufungsgericht hat demgegenüber im einzelnen dargelegt, daß nach dem sächsischen Recht bei der Errichtung und Beibehaltung der hölzernen Trennwand keinerlei Verstoß der Beklagten gegen Rechtspflichten festzustellen sei, und zwar auch nicht unter Beachtung des Umstandes, daß in dem abgetrennten Raum eine Polsterwerkstatt untergebracht wurde. . . Dieser Teil der Berufungsentscheidung beruht in der Hauptsache auf der Anwendung des sächsischen Landesrechts und kann insoweit vom Revisionsgericht nicht nachgeprüft werden (§ 549 ZPO.). Die Revision macht hierzu auch nur geltend, die Feststellung, daß der Beklagten kein Verstoß gegen die polizeilichen Schutzbestimmungen nachzuweisen sei, begründe noch nicht die Annahme, daß sie die im Verkehr erforderliche Sorgfalt gemäß § 276 BGB. gewahrt habe. Nachdem das Berufungsgericht aber einwandfrei die Haftung der Beklagten aus § 823 Abs. 2 BGB. verneint hat, ist nicht ersichtlich, daß der Sachverhalt eine Haftung aus § 823 Abs. 1 BGB. begründen könnte; denn die Fahrlässigkeit der Beklagten könnte wiederum nur im Zusammenhang mit der Beschaffenheit

der Trennwand stehen. Da aber nach der Feststellung des Berufungsgerichts allen Anforderungen an die Wand genügt worden war, kommt ein fahrlässiges Verhalten der Beklagten in dieser Richtung nicht in Betracht.

II. Auch die Verletzung einer Vertragspflicht der Beklagten hat das Berufungsgericht verneint. Der vertragmäßige Gebrauch der Mieträume des Klägers sei dadurch nicht beeinträchtigt worden, daß die Wand nicht feuerhemmend gewesen sei. Insoweit würde auch § 5 des Mietvertrages die Haftung ausschließen, wonach die Gewährleistungspflicht und die Reparaturpflicht der Vermieterin für die beim Vertragschluß vorhandenen und die Gewährleistungspflicht auch für die später auftretenden Mängel ausgeschlossen sind. Allerdings seien die Vertragspflichten der Beklagten damit nicht erschöpft. Sie sei auf Grund des Mietvertrages schlechthin dafür verantwortlich, daß den Kläger durch die Beschaffenheit der Sache kein Schaden treffe. Wohl habe sie die Pflicht, in dieser Richtung die im Verkehr erforderliche Sorgfalt zu beobachten (§ 276 BGB.). Ob sie diese Sorgfalt bei Errichtung und Belassung der Trennwand gewahrt habe, falle begrifflich nicht mit der Frage zusammen, ob eine gesetzliche Pflicht zur Herstellung einer feuerhemmenden Wand bestanden habe. Eine Fahrlässigkeit sei aber aus denselben Gründen zu verneinen. Das Gesetz bestimme, inwieweit bei Herstellung eines Baues oder Bauteiles der Feuerchutz zu berücksichtigen sei. Auch die Vertragspflicht des Vermieters könne nicht weitergehen, sofern nicht im Einzelfalle besondere Umstände eine ungewöhnliche, bei der allgemeinen Regelung des Baugesetzes nicht berücksichtigte Gefahr begründeten. Diese Ausnahme werde hier durch den Polsterbetrieb nicht geschaffen. Der Inhaber einer Polsterwerkstatt dürfe innerhalb seines Betriebes auch zu Zwecken, die mit seinem Handwerk nicht zusammenhängen, mit offenem Feuer nicht umgehen und auch andere Personen damit nicht umgehen lassen. Das sei eine Selbstverständlichkeit, von der der Vermieter ausgehen dürfe. Überdies sei nach der eigenen Behauptung des Klägers das Umgehen mit Feuer in einer Polsterwerkstatt polizeilich verboten. Dann aber sei auch vertraglich keine Pflicht der Beklagten begründet, die Wand feuerhemmend herzustellen oder den Mieter in seinem Betriebe zu überwachen.

Auch dieser Teil des Berufungsurteils läßt keinen Rechtsirrtum erkennen. Die Revision verkennet nicht, daß der Kläger Ansprüche

nicht schon darauf stützen kann, daß eine hölzerne Trennwand eine natürliche Gefahr insofern begründet, als das in einem der getrennten Räume entstehende Feuer leicht auf den anderen übergreifen kann. Daß die Wand aus Holz war, wußte der Kläger. Ansprüche konnten ihm daraus insofern von § 539 BGB. nicht erwachsen, abgesehen davon, daß auch § 5 des Mietvertrages entgegenstehen würde. Die Revision meint aber, die Haftung der Beklagten aus §§ 276, 537, 538 BGB. bestehe deshalb, weil sie eine Erhöhung der schon erkennbar vorliegenden Gefahr durch die Aufnahme des Polsterbetriebes und die Polsterung der Wand zugelassen habe, ohne auch nur den Kläger zu verständigen, damit er sich durch irgendwelche Vorkehrungen und durch Erhöhung der Versicherungssumme entsprechend hätte schützen können. Daß die Einrichtung des Nachbarräume als Polsterwerkstatt eine besondere Gefahr mit sich bringe, entspreche der Lebenserfahrung. Über die Feuergefährlichkeit eines solchen Betriebes habe der Kläger ausführliche Angaben gemacht; er habe auch darauf hingewiesen, daß der Polsterer häufig Leim kochen oder erhitzen werde, ferner daß der Inhaber, wenn auch einem solchen Betriebe der handwerksmäßige Umgang mit Feuer nicht eigen sein möge, doch nie verhindern könne, daß jemand rauche oder ein Streichholz anzünde und daß er glimmende Reste von Zigaretten verstreue. Zu diesem Vortrage habe das Berufungsgericht unter Verletzung des § 286 ZPO. keine ausreichende Stellung genommen. Bedeutsam sei auch die Behauptung des Klägers, daß Polsterbetriebe in eine erhöhte Gefahrenklasse für die Feuerversicherung eingereiht seien. Hier komme hinzu, daß mit Wissen der Beklagten oder ihres Erfüllungsgehilfen die Gefahr durch die Polsterung der Wand erhöht worden sei.

Die Revision kann keinen Erfolg haben. Es besteht kein Anhalt dafür, daß das Berufungsgericht gegen § 286 ZPO. verstoßen hätte. Schon der Umstand, daß es auf die Behauptung des Klägers, in Polsterbetrieben sei die Benutzung offenen Feuers polizeilich verboten, ausdrücklich eingeht, schließt es aus, daß es die von der Revision bezeichneten Behauptungen des Klägers übersehen hätte; denn diese waren im engen Zusammenhange mit dem Hinweis auf die Polizeivorschrift vorgetragen worden. Es kommt hinzu, daß das Berufungsgericht eingehend erörtert hat, eine Polsterei sei nicht der Gefahr ausgesetzt, daß die Werkstoffe sich selbst entzündeten; Feuer könne nur entstehen, wenn jemand trotz des polizeilichen Verbots eine

offene Flamme in die Räume einführe. Damit ist hinreichend dargetan, daß nicht schon die Art des Betriebes die Holzwand unzulässig machte und damit eine Fahrlässigkeit der Beklagten allein im Vorhandensein der Wand begründet erscheinen läßt. Die Polsterung der Wand ist dann bedeutungslos; denn sie änderte an dem Gefahrenzustande nichts, solange dem Raum offenes Feuer fernblieb. Mit der Übertretung der vom Berufungsgericht als selbstverständlich erklärten und zudem polizeilich begründeten Pflicht, kein offenes Feuer in den Raum zu bringen, brauchte die Beklagte nicht zu rechnen; für das Gegenteil sprechende besondere Umstände weist der Fall nicht auf. Ebenso muß die vom Kläger angeführte Möglichkeit, jemand könne rauchen und glimmende Stücke achtlos verstreuen, ganz ausscheiden. Diese Möglichkeit besteht überall. Wirft jemand glimmende Reste achtlos weg, so handelt er nicht nur in einer Polsterwerkstatt, sondern überall dort grob fahrlässig, wo sich Stoffe befinden, die Feuer fangen können, also z. B. auch in einer Wohnung, in der Teppiche liegen. Es würde eine Überspannung der Sorgfaltspflicht bedeuten, wenn deshalb überall die Verwendung von Holzwänden unzulässig sein sollte. In einer Polsterwerkstatt ist mit dem Wegwerfen glimmender Reste erst recht nicht zu rechnen, weil einmal schon das Rauchen in ihr unzulässig ist, weil aber vor allem jedermann sich der hier in erhöhtem Maße bestehenden Pflicht bewußt sein muß, solche Reste nicht wegzutwerfen. Daß Polsterbetriebe in eine erhöhte Gefahrenklasse der Feuerversicherung eingereiht sind, mag zutreffen, ist aber für die Entscheidung bedeutungslos. Es würde darauf beruhen, daß für den Versicherer die Versicherungsgefahr bei der Art der verarbeiteten Stoffe besonders groß ist. Für die Frage, ob bei ordnungsmäßigem und den Polizeivorschriften entsprechendem Betriebe eine Gefahr bestände, gegen deren Auswirkungen der Vermieter die anderen Mieter auf Grund seiner Vertragspflicht durch besondere Vorkehrungen erhöht schützen müßte, ergibt sich daraus jedoch nichts. Vielmehr darf der Vermieter darauf rechnen, daß der Inhaber der Werkstatt und die sonst bei vertragsmäßigem Gebrauch der Werkstatt darin zugelassenen Personen die polizeilichen Vorschriften beachten.

III. Die Sachdarstellung, die dahin geht, daß die Ehefrau E. in der Werkstatt einen Spirituskocher benutzt, also das Verbot der Benutzung offenen Feuers übertreten hat, legt den Gedanken nahe, daß sie das Feuer durch Fahrlässigkeit verursacht hat. Dann wäre zu

ermägen, ob etwa die Beklagte für die Fahrlässigkeit der Frau Zi. aus § 278 BGB. zu haften hätte. Wie der Mieter zur pfleglichen Behandlung nicht nur der Mieträume, sondern auch des ganzen Hauses vertraglich verpflichtet ist, so hat der Vermieter die Pflicht, die vermietete Sache in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustande nicht bloß zu überlassen, sondern sie während der Mietzeit auch in diesem Zustande zu erhalten (§ 536 BGB.). Für Verletzung dieser Pflichten durch dritte Personen, etwa durch Angestellte oder Transportarbeiter des Mieters oder eines anderen, der beim Mieter gekaufte Sachen abholen läßt, hat die Rechtsprechung schon häufig eine Haftung aus § 278 BGB. erwogen und je nach dem Sachverhalt bejaht oder verneint (RGZ. Bd. 80 S. 200, Bd. 84 S. 222, Bd. 87 S. 276, Bd. 102 S. 231, Bd. 103 S. 141, Bd. 106 S. 133). Es war deshalb zu erwägen, ob nicht auch eine Verpflichtung der Beklagten anzunehmen ist, jede Schädigung des Klägers fernzuhalten, die durch die Benutzung anderer Räume des Hauses entstehen kann, und ob insoweit nicht die anderen Mieter und diejenigen Personen, die in den Mieträumen zum Verkehr oder doch zu mehr oder weniger ständigem Aufenthalt zugelassen sind, Erfüllungsgehilfen der Beklagten im Sinne des § 278 BGB. sind. Bisher ist allerdings, soweit sich übersehen läßt, der Mieter als Erfüllungsgehilfe des Vermieters von der Rechtsprechung noch nicht angesehen worden. Zu der Frage braucht aber gegenwärtig keine abschließende Stellung genommen zu werden. Geht man davon aus, daß der Mieter und, sofern im Rahmen des vertragsmäßigen Gebrauchs der Mieträume auch andere Personen in diesen Räumen zugelassen sind, sogar diese Personen Erfüllungsgehilfen des Vermieters sind, so ist doch die Haftung aus § 278 BGB. derart zu begrenzen, daß die Beklagte bei dem vorliegenden Sachverhalt daraus nicht in Anspruch genommen werden kann. Diese Begrenzung hat schon das Urteil des III. Zivilsenats vom 5. November 1915 (RGZ. Bd. 87 S. 276) vorgenommen. Damals war im Raum eines Mieters Feuer entstanden, weil ein Angestellter, obwohl Farben, Benzin und Öle in dem Raum aufbewahrt wurden, eine Zigarette angezündet und das Streichholz achtlos auf den Boden geworfen hatte. Der Vermieter machte den Mieter aus § 278 BGB. für den entstandenen Schaden haftbar, wurde aber abgewiesen, da die Haftpflicht des Mieters sich nur auf solche Verstöße des Angestellten erstreckte, die dieser im Rahmen der

Ausübung einer Tätigkeit beim Mitgebrauch der Mietsache begehe, da aber die Verwendung des Streichholzes zu der dem schuldigen Angestellten aufgetragenen Verrichtung in keinerlei Beziehung gestanden habe.

Selbst wenn man unterstellt, die Ehefrau E. habe in einer derartigen Beziehung zu den Mieträumen ihres Mannes gestanden, daß sie noch als seine und der Beklagten Erfüllungsgehilfin angesehen werden dürfte, würde doch die Verwendung offenen Feuers durch sie keine Haftung der Beklagten begründen können. Dabei kann es dahingestellt bleiben, ob ihr etwa ihr Mann eine Tätigkeit aufgetragen hatte, mit der die Verwendung dieses Feuers in dem vom Reichsgericht verlangten Zusammenhange stand. Es kann für die Haftung der Beklagten allein darauf ankommen, ob die Verwendung des Feuers sich im Rahmen des Gebrauchs der Polsterwerkstatt hielt, der noch vertragsmäßig war und von der Beklagten erwartet werden konnte und mußte. War das nicht der Fall, dann war auch die Ehefrau E. unter keinen Umständen Erfüllungsgehilfin der Beklagten bei der Erfüllung der Vermieterpflicht, solche Einwirkungen zu unterlassen, die den Mägler in seinem Mietgebrauch beeinträchtigen oder gar ihn schädigen konnten. Nach dem festgestellten Sachverhalt hat die Ehefrau E., wie sie auch immer zur Verwendung des Spirituskochers gelangt sein mag, durch die Einbringung offenen Feuers in die Werkstatt die polizeiliche Verbotsvorschrift verletzt. Ihr Zustand dann aber nicht im Zusammenhang mit derjenigen Benutzung der Polsterwerkstatt, zu welcher der Mieter befugt war und für die allein die Vermieterin beim Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen des § 278 BGB. eintreten mußte.