

49. In welcher Zeit verjährt nach dem preussischen Allgemeinen Landrechte der Anspruch des Mieters auf Ersatz des Schadens, welcher ihm von dem Vermieter durch unbefugte Ausübung seines Pfandrechtes an den eingebrachten Sachen zugefügt ist? Ist dieses Pfandrecht nach dem preussischen Allgemeinen Landrechte ein vertragsmäßiges oder ein gesetzliches?

VI. Civilsenat. Urth. v. 5. Februar 1894 i. S. G. (Kl.) m. N.  
(Bekl.) Rep. VI. 343/93.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Der Kläger hatte in Gemeinschaft mit seinem damaligen Sozjus, dem Tischlermeister M., in dem Hause des Beklagten Wohn- und Arbeitsräume mietweise inne. Wegen verspäteten Anbietens des Mietzinses wurden die beiden Mieter auf Grund gerichtlichen Erkenntnisses am 5. Mai 1888 ermittelt. Der Beklagte retinierte eine Anzahl Hobelbänke sowie sonstige Werkzeuge und Möbel des Klägers und des M. für Ansprüche wegen angeblicher Beschädigungen der vermieteten Räume. Nach der Ermiffion machte der Beklagte seine Ansprüche, die er auf 259,50 M bezifferte, gerichtlich geltend, wurde aber

bis auf den angebotenen und sofort anerkannten Betrag von 10,50 *M* abgemiesen.

Kläger hat unter der Behauptung, daß die Ansprüche des M. auf ihn übergegangen seien, zunächst diejenigen Forderungen erstritten, die aus der durch schuldhaftes Verhalten des Beklagten herbeigeführten Verschlechterung und Wertverminderung der zurückbehaltenen Sachen entstanden waren. Gegenwärtig macht er weitere Entschädigungsansprüche geltend. . . .

Die zweite Instanz hat den Kläger mit seinem Anspruche abgewiesen, indem sie die von dem Beklagten vorgeschützte Einrede der Verjährung für begründet hält. Sie führt folgendes aus: wenn auch zwischen den Parteien ein Mietverhältnis bestanden, und der Beklagte die Retention auf dieses Vertragsverhältnis gegründet habe, so stehe doch hier ein kontraktlicher Schade nicht in Frage, denn das Mietverhältnis habe schon durch den Rücktritt des Beklagten und die Vollstreckung der Exmiffion sein Ende erreicht. Der Beklagte habe dadurch, daß er wegen vermeintlicher Forderungen aus dem Mietverhältnisse das Vermieterpfandrecht objektiv unrechtmäßig ausübte, nicht eine ihm aus dem Mietvertrage obliegende Verpflichtung verletzt; für den Vermieter werde durch den Mietvertrag im wesentlichen nur die Verbindlichkeit begründet, dem Mieter während der Mietzeit den vertragsmäßigen Gebrauch der Sache zu gewähren; durch die Retention der Sachen habe Beklagter sich ein Recht angemacht, das ihm nach dem Vertrage und den obwaltenden Verhältnissen nicht zugestanden; er hafte dem Kläger für den hierdurch entstandenen Schaden nicht aus dem Mietvertrage und nach Maßgabe desselben, sondern nach den Bestimmungen des 6. Titels des I. Teiles des Allgemeinen Landrechtes; daß der Vermieter, sobald seine Ansprüche aus dem Vertrage getilgt seien, die Sachen des Mieters nicht retiniere, werde nicht erst durch den Mietvertrag vereinbart, sondern sei schon darin enthalten, daß niemand ohne Recht in das Recht eines Anderen eingreifen und ihm Schaden zufügen dürfe; es handele sich somit um eine außer dem Falle eines Kontraktes entstandene Beschädigung, sodaß der § 54 A.L.R. I. 6 und die Deklaration vom 31. März 1838 zur Anwendung kämen. . . .

Die Revision erhebt hiergegen den Angriff, es sei rechtsirrtümlich, wenn das Berufungsgericht annehme, daß der in Frage stehende

Anspruch unter die Bestimmungen des § 54 A.L.R. I. 6 und der Deklaration vom 31. März 1838 falle; es handele sich um einen Anspruch aus dem Mietvertrage. Dieser Angriff ist begründet.

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, daß das dem Vermieter wegen des Zinses und anderer Forderungen aus dem Mietvertrage eingeräumte Recht an den von dem Mieter eingebrachten Sachen und Effekten, obgleich der Mieter im vollständigen Besitze derselben verbleibt, ein wahres Pfandrecht ist, daß es insbesondere nicht bloß als ein Retentionsrecht oder als ein Recht, die Wegführung der Sachen zu verbieten, angesehen werden kann.

Vgl. Entsch. des Obertribunals Bd. 1 S. 24, Bd. 19 S. 288, Bd. 72 S. 207; Entsch. des R.D.J.G.'s Bd. 6 S. 69; Entsch. des R.G.'s in Straff. Bd. 3 S. 57, Bd. 4 S. 43, Bd. 18 S. 80.

Dieses Pfandrecht entsteht durch den Mietvertrag in Verbindung mit der Thatfache, daß der Mieter seine Sachen in die gemietete Wohnung einbringt. Durch den Mietvertrag unterwirft der Mieter die Gegenstände, welche er in die gemieteten Räume einbringen würde, dem Pfandrechte des Vermieters für die Ansprüche, welche demselben aus dem Mietverhältnisse entstehen; der Mietvertrag enthält danach zugleich einen Pfandvertrag. Wenn das Pfandrecht des Vermieters als ein gesetzliches bezeichnet zu werden pflegt, so erklärt sich solches dadurch, daß das Pfandrecht nicht besonders ausbedungen zu werden braucht, sondern sich aus dem Mietvertrage in Verbindung mit der Thatfache des Einbringens der Gegenstände in die gemieteten Räume ohne weiteres ergibt. Daraus nun, daß das Pfandrecht des Vermieters auf einem Vertrage beruht, folgt, daß der Vermieter in Beziehung auf die Ausübung desselben dem Mieter vertragsmäßig verpflichtet ist. Der Mieter hat aus dem Miet- und Pfandvertrage den Anspruch gegen den Vermieter, daß derselbe das ihm eingeräumte Pfandrecht nicht vertrags- und rechtswidrig ausübe, daß er ihn insbesondere nach Beendigung des Mietverhältnisses mit seinen Sachen und Effekten unbehindert ziehen lasse, soweit er selbige nicht zur Deckung etwaiger Ansprüche aus dem Mietvertrage in Anspruch nehmen kann. Verlezt der Vermieter diesen Anspruch, so haftet er aus dem Vertrage für das von ihm zu vertretende Versehen. Rechtsirrtümlich ist die Ansicht des Berufungsgerichtes, daß der Mietvertrag für den Vermieter im wesentlichen nur die Verbindlichkeit begründe, dem Mieter während

der Mietzeit den vertragsmäßigen Gebrauch der Sache zu gewähren. Diese Verbindlichkeit ist zwar seine hauptsächlichste, aber nicht seine einzige Verpflichtung. Der Mietvertrag verpflichtet ihn daneben, nach Ablauf der Mietzeit den Mieter mit seinen Sachen und Effekten unbehindert ziehen zu lassen, soweit er nicht auf Grund seines Pfandrechtes zur Retention berechtigt ist. In dem vorliegenden Falle handelt es sich um einen Anspruch auf Ersatz des Schadens, der dem Mieter durch ungerechtfertigte Ausübung des Pfandrechtes seitens des Vermieters entstanden ist. Dieser Anspruch gründet sich nach dem Vorstehenden auf den Mietvertrag; es ist also rechtsirrtümlich, wenn das Berufungsgericht ihn für einen außercontratlichen erklärt.

... Hieraus folgt, daß die Vorschriften des § 54 A.L.R. I. 6 und der Deklaration vom 31. März 1838 auf den klägerischen Anspruch keine Anwendung finden.“ ...