

48. Wieweit erstreckt sich die Anzeigepflicht des Mieters aus § 545 B.G.B.?

III. Zivilsenat. Urf. v. 15. November 1904 i. S. B. (Bekl.) w. G. (Rl.). Rep. III. 177/04.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Entsch. in Stollf. n. F. 9 (69).

Aus den Gründen:

... „Dagegen kann dem Berufungsgerichte nicht darin beigestimmt werden, wenn dasselbe den § 545 B.G.B. . . . aus dem Grunde als unanwendbar erachtet, weil die dem Mieter auferlegte Anzeigepflicht nicht auf Räume, die der Prüfung des Vermieters stets ohne weiteres offen liegen, also auf Treppen und Vorflure der vermieteten Wohnung, ausgedehnt werden könne. Dies ist aber nicht das Entscheidende. Denn die Anzeigepflicht des Mieters ist ein Ausfluß der demselben im Interesse des Vermieters obliegenden Obhut in Ansehung der gemieteten Sache. Hieraus ergibt sich, daß es eines teils darauf, ob die betreffenden Räume lediglich für den Gebrauch eines Mieters, oder für den Mitgebrauch mehrerer Mieter bestimmt sind, nicht ankommen kann, da auch im letzteren Falle der Begriff der Obhut nicht beseitigt wird. Ebenjowenig kann angenommen werden, daß jene der gemeinsamen Benutzung dienenden Räume, wovon das Gericht erster Instanz ebenfalls ausgeht, nicht mitvermietet seien. Mit Recht hat vielmehr das Berufungsgericht die Pflichten des Vermieters auch auf diese Räume erstreckt, woraus aber weiter hervorgeht, daß diesen Pflichten des Vermieters und Rechten des Mieters auch Rechte des Vermieters und Pflichten des Mieters entsprechen. Daher beseitigt die bloße Tatsache, daß die bezüglichen Räume von dem Vermieter jederzeit betreten werden können, die Anzeigepflicht des Mieters nicht, da einerseits hierdurch die aus der Obhut der Sache von seiten des Mieters fließenden Pflichten nicht beseitigt werden, und andererseits aus jener Möglichkeit des Offenstehens der Räume für den Vermieter noch nicht immer notwendig folgt, daß er auch bei Anwendung der im Verkehre erforderlichen Sorgfalt (§ 276 B.G.B.) den Mangel oder die Gefahr, gegen die eine Vorkehrung erforderlich wird, tatsächlich erkennt. Noch mehr wird dieser letztere Umstand zutreffen, wenn sich ein Dritter ein Recht an der Sache anmaßt.“ . . .