

89. Kann der im Besitze befindliche Mieter aus widerrechtlichen Eingriffen eines Dritten in sein Mietrecht Schadensersatzansprüche herleiten?

B.G.B. § 823.

V. Zivilsenat. Ur. v. 28. Dezember 1904 i. S. R. (Bekl.) w. L. (Kl.).
Rep. V. 272/04.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Beklagte betrieb seit dem 14. Oktober 1902 in einem gemieteten Lokale die Gastwirtschaft. Im Nebenhause betrieb der Kläger den Großhandel mit Petroleum. Der Beklagte behauptete schon im Oktober 1902, daß Petroleum durch die Zwischenmauer gedrungen sei, seine Räume mit Petroleumgeruch erfüllt habe, und dadurch Feuergefährdung entstanden sei. Er verlangte vom Kläger Ersatz des Schadens, den er vorläufig auf 2000 M bezifferte. Der Kläger lehnte dies nicht nur ab, sondern stellte Klage an mit dem Antrage, festzustellen, daß dem Beklagten kein Anspruch auf Schadensersatz,

insbesondere nicht in Höhe von 2000 *M.*, zustehen. Der Beklagte, der auf polizeiliche Anordnung die gemieteten Räume hatte verlassen müssen, weil die Brandmauer von der Seite des Klägers her mit Petroleum durchtränkt, und die Wohnung wegen des Geruchs und der Feuergefahr zum dauernden Aufenthalte von Menschen nicht geeignet war, beantragte die Abweisung der Klage, und nach diesem Antrage erkannte auch der erste Richter. Der Berufungsrichter erkannte dagegen nach dem Klageantrage. Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Die Revision erweist sich als unbegründet, wenn auch den Ausführungen des Berufungsrichters nicht überall beigetreten werden kann. Wichtig ist die Ausführung, daß die Eigentumsfreiheitsklage, mit der die Unterlassung schädlicher Immissionen (§ 906 B.G.B.) oder die Beseitigung schädigender Anlagen (das. § 907) verlangt wird, dem Mieter nicht zusteht. Das Recht des Mieters ist obligatorischer Natur (Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 54 S. 233). Die Eigentumsklagen aber stehen begrifflich nur dem Eigentümer zu; andere Personen können von ihnen nur dann Gebrauch machen, wenn das Gesetz ausdrücklich die Befugnis dazu erteilt. Das ist aber im Bürgerlichen Gesetzbuche nur geschehen hinsichtlich des Erbbauberechtigten (§ 1017), des Nießbrauchers (§ 1065) und des Berechtigten einer Grunddienstbarkeit (§ 1027) oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090). Zweifellos können die zur Eigentumsfreiheitsklage Berechtigten neben den ihnen in den §§ 906, 907 gewährten Rechten im Falle des Verschuldens des Nachbarn auf Grund des § 823 Abs. 1 B.G.B. Schadensersatzansprüche geltend machen, da zu den „sonstigen Rechten“, deren widerrechtliche Verletzung nach dieser Vorschrift zum Schadensersatz verpflichtet, unstreitig dingliche und andere absolute Rechte gehören. Streitig ist, ob widerrechtliche Eingriffe in obligatorische Rechte, die zwischen dritten Personen bestehen, eine Entschädigungspflicht begründen, wenn nicht die Voraussetzungen des § 826 vorliegen. Das Reichsgericht hat sich (in den Entsch. in Zivilf. Bd. 57 S. 353) der verneinenden Ansicht angeschlossen, und die nochmalige Prüfung dieser Frage hat keine Veranlassung geboten, diese Ansicht aufzugeben. Mit Unrecht aber verneint der Berufungsrichter die Anwendbarkeit des § 823 auf schuldhaft e Beeinträchtigungen des

durch die Einräumung des unmittelbaren Besitzes vollzogenen Rechts des Mieters. Mit der Übergabe der Mietsache erwächst das Recht des Mieters dem reinen Obligationenrechte. Es bestehen nicht mehr bloß zwischen den obligatorisch Verbundenen Rechte und Pflichten, sondern jedermann hat das durch den Besitz erkennbare Mietrecht zu achten. Ist dies aber der Fall, dann kann es nicht zweifelhaft sein, daß schädigende widerrechtliche Eingriffe von Personen, die nicht im obligatorischen Mietvertrage stehen, Schadensersatzansprüche erzeugen können. Die Schadensersatzpflicht kann sowohl aus Abs. 1, als auch aus Abs. 2 des § 823 hergeleitet werden. Es läßt sich die Ansicht rechtfertigen, daß das infolge der Besitzeinräumung von jedermann zu achtende Recht des Mieters auf unge störte Benutzung der Mietsache zu den mit dem Mietvertrage verfolgten Zwecken, eben weil es von jedermann geachtet werden muß, zu den absoluten Rechten gehört, von denen § 823 Abs. 1 handelt. Nicht minder läßt sich aber auch die Anwendung des § 823 Abs. 2 rechtfertigen, wonach die Schadensersatzpflicht durch Verstoß gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz begründet wird. Den Schutz des Besitzers bezweckt der § 858, der es als widerrechtlich bezeichnet und mithin verbietet, dem Besitzer ohne seinen Willen den Besitz zu entziehen, oder ihn im Besitze zu stören. Eine Besitzstörung kann aber in schädigenden Immissionen in den Mietgegenstand gefunden werden. Einer Entscheidung darüber, ob einer dieser Konstruktionen der Vorzug zu geben sei, oder ob beide nebeneinander bestehen können, bedarf es nicht, weil der Streit darüber lediglich theoretische Bedeutung hat.

Kann sonach insoweit dem Berufungsrichter nicht gefolgt werden, so enthält doch sein Urteil einen weiteren selbständigen Entscheidungsgrund, der zur Zurückweisung der Revision führen muß. Der Berufungsrichter hält nämlich nicht für erwiesen, daß der Kläger in das durch den Besitz geschützte Mietrecht des Beklagten rechtswidrig eingegriffen hat, sondern für erwiesen, daß das Durchtränken der Wand mit Petroleum bereits stattgefunden hatte, als der Beklagte die Wohnung mietete. Nicht eine Besitzstörungsklage hat der Beklagte dem Kläger in Aussicht gestellt, sondern eine Schadensersatzklage. Es kann daher unerörtert bleiben, ob und inwieweit der in einen gestörten Besitz Eintretende auf die fortwirkende Störung eine Besitzklage zu gründen vermag. Die Schadensersatzklage setzt jeden-

falls voraus, daß die widerrechtliche schädigende Handlung ein Recht des Klagenden verletzt hat. Daran fehlt es, wenn der Klagende das Recht bereits in verletztem Zustand erworben hat. Die Revision brachte zur Widerlegung dieser Ansicht ein Beispiel, in dem der Keim zur Verletzung bereits gelegt war, als das geschädigte Recht erworben wurde, und knüpfte daran die Behauptung, daß, wenn die wirkliche Schädigung erst nach dem Erwerbe des Rechts eingetreten sei, dem Erwerber die Schadenersatzklage zustehe. Es kann die Richtigkeit dieser Ansicht jedoch dahingestellt bleiben; denn im vorliegenden Falle war die Mietsache bereits voll beschädigt, als der Beklagte sie mietete. Die Handlung des Klägers hat mithin sich gegen das Recht des Hauseigentümers und der etwaigen früheren Mieter gerichtet und diese geschädigt; das Recht des Beklagten ist nicht weiter verletzt worden. Ebenfowenig, wie der Käufer einer beschädigten Sache Ansprüche gegen den erheben kann, der sie beim Verkäufer vor dem Kaufe beschädigt hat, kann der Mieter einer beschädigten Wohnung Schadenersatzansprüche gegen den erheben, der die Wohnung vor dem Mietvertrage beschädigt hat.“