

46. Wann ist der zu einer Schädigung führende Mangel der Mietsache als entstanden anzusehen? Umfang des wegen Nichterfüllung des Mietvertrags zu leistenden Schadensersatzes.

BGB. §§ 537. 538.

III. Zivilsenat. Urf. v. 14. Januar 1913 i. S. Ge. (Befl.) w. Gr. (Bl.). Rep. III. 268/12.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Ehefrau des Klägers fiel in der Wohnung, die ihr Ehemann von dem Beklagten im Jahre 1903 gemietet hatte, am 3. September 1906 beim Herablassen der mitvermieteten Jalousie die Klappe des oben am Fenster angebrachten Jalousiekastens, in dem sich die Jalousie aufrollte, auf den Kopf. Infolge der hierbei erlittenen körperlichen Verletzungen und einer hieraus entstandenen traumatischen Neurose war sie nicht mehr imstande, die früher von ihr be-

sorgten Dienste im Installationsgeschäfte des Klägers zu verrichten. Der Kläger beansprucht vom Beklagten Ersatz des ihm durch den Ausfall der Arbeitstätigkeit seiner Ehefrau seit dem 3. November 1906 erwachsenen Schadens in Höhe einer monatlichen Rente von 70 *M.* Der Anspruch ist in beiden Vorinstanzen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt worden. Die Revision wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Der Mieter kann gemäß § 538 Abs. 1 BGB. Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen, wenn die Mietsache zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrags mit einem Fehler behaftet war, der ihre Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt oder mindert. Der Annahme des Berufungsgerichts, daß diese Bestimmung auf den vorliegenden Fall zutrefte, ist beizutreten. Nach den tatsächlichen Feststellungen bestand die Klappe des Jalousiekastens, die den Zweck hatte, die Öffnung des Kastens, insbesondere bei Ausbesserungen an der Jalousie zu ermöglichen, aus einem Brette, auf das ringsherum eine rahmenartige Leiste aufgenagelt war; sie stand mit der unteren Breitseite lose auf dem vorspringenden Boden des Kastens auf, ohne durch Stifte oder Bügel in Löcher des Kastensbodens einzugreifen; sie wurde am Kasten nicht durch Bänder oder Borreiber, sondern lediglich durch übergeschlagene Nägel festgehalten. Diese Art der Befestigung war nach der auf richterlichen Augenschein und Sachverständigengutachten gegründeten, rechtlich bedenkenfreien Annahme des Berufungsgerichts eine sachwidrige und mangelhafte. Denn durch das Auf- und Abrollen der Jalousie werden auch bei ordnungsmäßigem Gebrauch Erschütterungen des Kastens bewirkt, die sich der Klappe mitteilen, die durch die Nägel bezweckte Befestigung mehr und mehr lockern und sie schließlich ganz aufheben, so daß die Klappe zur Erde fallen muß. Hieraus folgt ohne weiteres, daß der Zustand des Kastens zur Zeit des im September 1906 eingetretenen Unfalls ein mangelhafter im Sinne des § 538 BGB. war, da er eine unmittelbare Gefährdung der Bewohner der Mietsräume in sich schloß. Bei Abschluß des Mietvertrags im Jahre 1903 war dieselbe technische Anlage des Kastens und der Befestigung der Klappe vorhanden; die in der Zwischenzeit erfolgte Tätigkeit des Schlossermeisters M., der im Auftrage des Beklagten bei Einziehung

eines neuen Gurtes den Kasten geöffnet und beim Wiederzuschließen die Nägel in derselben Weise wie vorher eingeschlagen hatte, hat eine Änderung nicht bewirkt. Zutreffend hat deshalb das Berufungsgericht angenommen, daß ein Mangel im Sinne des § 538 BGB. schon zur Zeit des Vertragsschlusses gegeben war. Ein solcher Mangel sei — so führt es aus — nicht erst dann vorhanden, wenn die Klappe herabfalle oder nur noch so lose befestigt sei, daß sie jeden Augenblick herabfallen könne, sondern schon dann, wenn ihre Befestigung eine sachwidrige, keinen Halt versprechende sei, so daß über kurz oder lang, zu einer im voraus nicht zu bestimmenden Zeit das Herabfallen zu erwarten sei.

Die Revision bekämpft diese Begründung mit dem Hinweise darauf, daß im Falle ihrer Richtigkeit der Zustand der Mietsache möglicherweise erst dann, wenn das Mietverhältnis beendet sei, gefahrbrohend sei. Diese Rüge geht fehl. Der Mieter einer Wohnung hat regelmäßig Anspruch auf eine unge störte und gefahrlose Benutzung der Mietsache. Ihre Tauglichkeit zum vertragsmäßigen Gebrauch ist also schon dann aufgehoben oder gemindert, wenn sie nur in der Befürchtung einer vermöge des Zustandes der Mietsache drohenden Gefahr benutzt werden kann. Ein Mieter, der die geschilderte sachwidrige Befestigung der Klappe kennt, wird sich aber, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, der Jalousie entweder gar nicht oder nur ängstlich und unter Anwendung von Vorsichtsmaßregeln bedienen und deshalb in dem vertragsmäßigen Gebrauche behindert sein. Darauf, ob der Mieter im einzelnen Falle wegen seiner Unkenntnis des ihm verborgenen Mangels eine Gefahr nicht befürchtete, kommt es nicht an. Denn die Gewährschaftsansprüche des Mieters sind geknüpft an die Aufhebung oder Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zu dem vertragsmäßigen Gebrauche, nicht an die dadurch erst vermittelte Hinderung des Mieters am Gebrauche der Sache. Für die Frage, zu welchem Zeitpunkte der Mangel der Mietsache vorhanden war, ist entscheidend das Dasein des Mangels, nicht sein Hervortreten und die dadurch bewirkte Schädigung. Die sachwidrige Befestigung war die grundlegende Ursache der Gefährdung des Mieters, und diese erhöhte sich ohne Zutreten anderer Umstände durch die ordnungsmäßige Benutzung der Mietsache.

Zuzustimmen ist der weiteren Annahme des Berufungsgerichts, daß der Schadensersatz, den der Kläger beansprucht, sich als Schadensersatz wegen Nichterfüllung im Sinne von § 538 Abs. 1 BGB. darstellt. Die Revision hat das Bedenken geäußert, ob sich der in dieser Gesetzesbestimmung dem Mieter gewährte Anspruch nicht auf den Schaden beschränke, der dem Mieter daraus erwachse, daß er die Mietsache nicht nach ihrem vollen Vermögenswerte genießen könne, und ob deshalb vom Gesetze der Schaden umfaßt sei, der dem Mieter durch eine auf einen Mangel der Mietsache zurückzuführende körperliche Beschädigung entstehe. Dieses Bedenken, das in einzelnen Äußerungen der Wissenschaft geteilt wird (Vertmann § 538 Num. 1, vgl. aber auch Anm. 4; Jherings Jahrb. Bd. 55 S. 225), ist nicht gerechtfertigt. Die von der Revision angeführte Entscheidung des Reichsgerichts vom 3. März 1910 (Rep. IV. 7/09, teiltw. abgedr. bei Gruchot Bd. 54 S. 932) kommt deshalb nicht in Betracht, weil in der dort behandelten Sache ein Mietvertrag nicht vorlag. Dagegen hat der erkennende Senat in gleichliegenden Fällen die Anwendbarkeit des § 538 bejaht. An dieser Auffassung ist festzuhalten. Die von der Revision vertretene Einschränkung des Schadensersatzanspruchs läßt sich weder aus Wortlaut und Sinn des Gesetzes, noch aus der Bedeutung und Tragweite der anderen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs rechtfertigen, die gleichfalls einen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung gewähren. Ebensonenig gibt die Entstehungsgeschichte Anhaltspunkte hierfür. Gemäß § 536 BGB. ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Mietsache in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande zu überlassen. Der Mietvertrag bleibt deshalb jedenfalls teilweise unerfüllt, wenn die überlassene Mietsache mit einem Fehler der in § 537 BGB. bezeichneten Art behaftet ist. Erwächst dem Mieter aus dieser Fehlerhaftigkeit der Mietsache ein Schaden, so ist er im Sinne des § 538 BGB. befugt, diesen Schaden seinem Ersatzanspruche zugrunde zu legen.

Nach der Vorschrift des § 249 BGB. und den Grundsätzen über den ursächlichen Zusammenhang bestimmt sich, welchen Umfang dieser Schaden hat. Ist anzunehmen, daß die Folge der Mangelhaftigkeit der Mietsache eine Körperverletzung ist, so wird der hierdurch dem Mieter erwachsene Schaden von der Ersatzpflicht mitumfaßt; auch von diesem Schaden ist zu sagen, daß er wegen Nicht-

---

erfüllung oder nicht vollständiger Erfüllung des Mietvertrags entstanden sei. Daß der Schadenersatzanspruch im Sinne des § 538 BGB. ein Gewährschaftsanspruch ist, steht der vertretenen Auffassung nicht entgegen." . . .