

40. 1. Unter welchen Umständen können die Angestellten des Mieters als dessen Erfüllungsgehilfen angesehen werden?

2. Haftet der Mieter dem Vermieter auf Grund des Mietvertrags für Veränderungen und Verschlechterungen, die er durch ordnungswidrigen Gebrauch der Mietsache den im Miet Hause, aber nicht in den Mieträumen befindlichen beweglichen Sachen des Vermieters zufügt?

BGB. §§ 276, 278, 548.

III. Zivilsenat. Ur. v. 20. Februar 1914 i. S. Gasglühlichtgesellschaft S. (Bekl.) w. die offene Handelsgesellschaft F. W. (Kl.). Rep. III. 528/13.

I. Landgericht Hamburg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Gründe:

„Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses N. 64; den zweiten und dritten Stock hat sie der Beklagten zu Kontor-, Lager- und Fabrikationszwecken vermietet. Am 29. November 1911 abends etwa 8 Uhr war die Wasserleitung in der B.straße gebrochen. Infolgedessen hatte das Haus N. 64 von 8¹/₄ bis 9¹/₄ abends kein Wasser. Innerhalb dieses Zeitraums drehte ein Angestellter der Beklagten in der Toilette des zweiten Stockes den Wasserhahn auf, um sich zu waschen. Als er bemerkte, daß kein Wasser kam, ging er weg, ohne den Hahn wieder zuzudrehen. Als dann alle Angestellten der Beklagten deren Mieträume verlassen hatten, trat die Wasserleitung wieder in Tätigkeit. Das Wasser strömte, weil der Hahn offen geblieben war und das Abfluß- und Überflußrohr das ausfließende Wasser nicht ganz aufnehmen konnten, in die Räume der Beklagten und von da in die darunter liegenden Räume der Klägerin. Durch das Wasser wurden die Räume der Klägerin und deren in diesen Räumen lagernden Waren beschädigt. Auf Grund dieses Tatbestandes verlangt die Klägerin von der Beklagten Schadenersatz, indem sie die Beklagte einerseits für das Verschulden ihres Angestellten, der den Wasserhahn nicht geschlossen hatte, nach § 278 BGB. aus dem Mietvertrag, andererseits auch nach §§ 823, 831 BGB. für haftbar erklärt.

Der Berufungsrichter erachtet den ersten Haftungsgrund für gegeben, weil der Angestellte, der den Hahn offen gelassen habe, als Erfüllungsgehilfe der Beklagten nach § 278 BGB. anzusehen sei und dieser in Benutzung der Mieträume fahrlässig gehandelt habe. Durch diese Fahrlässigkeit sei der Schaden verursacht. Die Klägerin treffe keine Mitschuld; denn nach der Beweisaufnahme gebe es keine Waschbecken, deren Abfluß- und Überflußrohr das unter vollem Drucke längere Zeit ausströmende Wasser aufzunehmen vermöchten.

Die Beklagte beanstandet diese Erwägungen ohne Grund. Sie meint, zwischen ihr und ihren Angestellten bestehe keine rechtliche Beziehung hinsichtlich der Erfüllung der Mieterverpflichtung. Die Mieterverpflichtung bestehe in der Verpflichtung, die Mietsache schonend und treulich zu behandeln, wie dies der Berufungsrichter gemäß § 276 BGB. mit Recht annehme. Zur Erfüllung dieser Verpflichtung seien ihre Angestellten von ihr aber nicht in Dienst genommen; sie bediene sich ihrer Angestellten nicht zu diesem Zwecke. Hieraus folgert die Beklagte, daß sie das Verschulden ihres Angestellten, der den Hahn nicht wieder zudrehte, nach § 278 BGB. nicht zu vertreten habe; sie könne nur nach § 823 BGB., der den Entlastungsbeweis nach § 831 BGB. zulasse, verantwortlich gemacht werden.

Die Beklagte befindet sich im Irrtum. Die Benutzung der Wasserleitung und das Aufdrehen des Hahnes standen in ursächlichem Zusammenhange mit der Arbeitsleistung des Angestellten. Denn der Angestellte wollte sich am Ende seiner Arbeitstätigkeit in den Räumen, die ihm für seine Arbeitstätigkeit angewiesen waren, d. h. in der dazu gehörigen Toilette, waschen und sich reinigen. Die Arbeitstätigkeit des Angestellten wurde erst durch diese Reinigung und das darauf folgende Verlassen der Arbeitsräume zum Abschluß gebracht. Diese Frage hat das Reichsgericht bereits in gleichem Sinne beantwortet (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 63 S. 341). Der Angestellte, der es unterließ, den Hahn wieder zuzudrehen, hat sich somit eines schuldhaften Versehens in Ansehung der Erfüllung des mit der Beklagten abgeschlossenen Arbeitsvertrags schuldig gemacht.

Die Mieträume, in denen sich die Toilette befand, dienten dem Geschäftsbetriebe der Beklagten. In diesen Räumen hatten die Angestellten der Beklagten, darunter der nachlässige Angestellte, ihre Arbeit zu verrichten. Insofern war den Angestellten von der Be-

klagen der Gebrauch der Mieträume, einschließlich der Toilette, letzterer zum Zweck der Reinigung nach getaner Arbeit, anvertraut. In Ausübung des ihm so anvertrauten Gebrauchs der Mieträume hat sich der Angestellte der Beklagten das beschriebene Verschöden zuzuschulden kommen lassen.

Nach § 278 BGB. hat der Schuldner das Verschulden der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten bedient, in gleichem Umfange wie eigenes Verschulden zu vertreten. Zur „Erfüllung der Verbindlichkeit“ im Sinne des § 278 BGB. gehört alles, was nach dem Inhalte des Vertrags vom Schuldner verlangt werden kann. Hierher zählt beim Mietvertrage, ganz abgesehen von der in § 535 BGB. aufgestellten Verpflichtung der Mietzinszahlung, die Verpflichtung des Mieters zur schonenden und pfleglichen Behandlung der Mietsache. Diese Verpflichtung folgt aus der dem Mieter auferlegten Obhutspflicht, die ihre Grundlage in der Verpflichtung des Mieters hat, die Mietsache nur vertragsmäßig zu gebrauchen und dabei die im Verkehr erforderliche Sorgfalt gemäß § 276 BGB. zu beobachten.

Hat der Mieter die Mieträume seinen Angestellten, wie dies im gegenwärtigen Falle zutrifft, zum Gebrauch anvertraut, so sind sie seine Erfüllungsgehilfen bei der schonenden und pfleglichen Behandlung der Mieträume nach § 278 BGB. Verlezt einer dieser Angestellten, wie hier nachgewiesen ist, in ursächlichem Zusammenhange mit seiner in diesen Räumen zu verrichtenden Arbeitsleistung seine Pflicht zu schonender und pfleglicher Behandlung der Mieträume, und verursacht er durch diese Pflichtverletzung dem Vermieter Schaden, wie dies hier zutrifft, so haftet der Mieter kraft Mietvertrags dem Vermieter, gleich wie wenn der Mieter die Pflichtverletzung selbst begangen hätte, nach §§ 276, 278 BGB.

Die Beklagte verwahrt sich dagegen, daß sie aus dem Mietvertrag auch zum Ersatz des Warenschadens verurteilt worden ist; aus dem Mietvertrage könne sie nur für den Schaden an der Mietsache in Anspruch genommen werden. Der § 548 BGB., den die Beklagte anruft, bestimmt, daß der Mieter Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten hat; denn durch den Mietzins ist die ordnungsmäßige Abnutzung abgegolten. Aus

dieser Bestimmung ist nichts für den umgekehrten, hier gegebenen Fall zu entnehmen, wenn der Mieter einen vertrags- und ordnungswidrigen Gebrauch von der Mietsache macht. Dieser Fall wird vielmehr von § 276 BGB. getroffen, sofern den Mieter ein Verschulden trifft. Die Haftung aus § 276 BGB. beschränkt sich nicht auf Ersatz des Schadens, den der Mieter der Mietsache zufügt, sondern erstreckt sich auf den Schaden, den er dem Vermieter durch die Verletzung des Mietvertrags überhaupt schuldhaft verursacht. Zu diesem Schaden, über dessen Ersatz der § 249 BGB. Bestimmung trifft, gehört auch die Beschädigung der Räume des Vermieters und der in diesen befindlichen Sachen des Vermieters durch Wasser, das sich aus den Mieträumen in die Räume des Vermieters in dem Miethause ergießt. Aus diesen Gründen ist die Revision zurückzuweisen.“