

85. Kann der Vermieter den Ausschluß oder eine Einschränkung seiner Haftung für Mängel der Mietsache daraus ableiten, daß einer von ihm für notwendig erklärten Verschiebung der gebotenen Änderung des Zustandes der Mieter nicht widersprochen hat?

BGB. §§ 254, 539.

III. Zivilsenat. Urt. v. 6. Februar 1917 i. S. R. (Rl.) w. R.-B.,  
Aktiengesellschaft (Bekl.). Rep. III. 306/16.

I. Landgericht Gießen.

II. Oberlandesgericht Darmstadt.

Der Kläger, seit 1912 Inhaber einer Gastwirtschaft in Friedberg und Mieter der Beklagten, fiel im Dezember 1913 die Kellertreppe hinab und erlitt schwere Verletzungen. Er führte den Unfall auf Mängel der Treppe zurück und verlangte von der Beklagten auf Grund des Mietvertrages und wegen unerlaubter Handlung Schadensersatz. Die erste Instanz gab der Klage im wesentlichen statt. Das Berufungsgericht hielt die Ersatzpflicht wegen eigenen Verschuldens des Klägers nur zur Hälfte für begründet und erkannte dementsprechend. Die Revision der Beklagten hatte, abgesehen von einem hier bedeutungslosen Punkte, keinen Erfolg. Auf die Revision des Klägers wurde das Berufungsurteil insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Klägers erkannt war, und die Sache zur Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückgewiesen.

## Aus den Gründen:

„Das Berufungsgericht stellt fest, daß die Kellertreppe zu steil angelegt, mit zu kurzen Stufen versehen, stark abgenutzt und infolgedessen für die sie begehenden Personen äußerst gefährlich war, lehnt aber die Annahme einer Haftung aus dem Mietvertrag ab, weil der Kläger im November 1913 sich damit einverstanden erklärt habe, daß die notwendige Änderung des Zustandes erst im Frühjahr 1914 vorgenommen werde, und erachtet die Beklagte nur wegen unerlaubter Handlung nach § 823 BGB. für haftbar. Die Anwendbarkeit der letzteren Vorschrift ist nicht zu bezweifeln. Das Berufungsgericht stützt sie darauf, daß auf der Treppe ein, wenn auch nicht allgemeiner, so doch auch nicht auf die Person des im Vertragsverhältnis zur Beklagten stehenden Klägers beschränkter Verkehr eröffnet gewesen sei. Indessen bedarf es, wie der erkennende Senat in dem Urteile vom 13. Oktober 1916 III 145/16 RGZ. Bd. 88 S. 433 flg. in Ergänzung und Berichtigung der seitherigen Rechtsprechung dargelegt hat, der Feststellung eines solchen Verkehrs nicht, um die Haftung wegen unerlaubter Handlung zu begründen. Die allgemeine Rechtspflicht, niemanden körperlich zu verletzen, besteht immer und gegenüber jeder Person und wird nicht dadurch beseitigt, daß ein Vertrag es war, durch den die Möglichkeit einer Einwirkung auf den Körper eines anderen gegeben wurde. Ist durch Vertrag eine besondere Fürsorgepflicht begründet, so wird dadurch jene allgemeine Rechtspflicht nur verstärkt. Die schuldhafte Verletzung der letzteren Pflicht macht die Beklagte aus § 823 Abs. 1 BGB. für die Verletzung des Körpers des Klägers haftbar. Diese Haftung läuft selbständig neben der Vertragshaftung und würde auch dann nicht zu verneinen sein, wenn, wie das Berufungsgericht annimmt, die Haftung aus dem Mietvertrage durch jenes Einverständnis vom November 1913 ausgeschlossen wäre (vgl. Jur. Wochenschr. 1911 S. 540 Nr. 13). Eine andere Beurteilung ließe sich nur dann rechtfertigen, wenn bei den Verhandlungen vom November 1913 zum Ausdruck gekommen wäre, daß der Kläger für die Zeit bis zum Frühjahr 1914 auf alle, auch die außervertraglichen Ansprüche verzichten wolle. Davon kann aber keine Rede sein. Denn nach den Feststellungen des Berufungsurteils bestand das ganze Einverständnis des Klägers darin, daß er auf die Vorstellung des Vertreters der Beklagten, die Änderung müsse bis zum Frühjahr 1914 hinaus-

geschoben werden, dieser Verschiebung nicht widersprach. Dieser Sachverhalt läßt es aber auch als rechtsirrig erscheinen, wenn das Berufungsgericht das Verhalten des Klägers als eine vertragliche Zustimmung des Inhaltes auffaßt, daß der Kläger den Zustand der Treppe einstweilen als vertragsmäßig gelten lassen und insoweit auf Ansprüche aus dem Vertrage verzichten wolle. Das Berufungsgericht stellt selbst fest, daß die Instandsetzung der Treppe von dem Kläger und seinen Vorgängern im Wirtschaftsbetriebe wiederholt verlangt und von der Beklagten wiederholt zugesagt worden war. Wenn der Kläger sich dann im November 1913 dabei beruhigte, daß die Erledigung bis zum Frühjahr verschoben werden müsse, so kann darin nach Treu und Glauben nichts weiter gefunden werden, als daß er der durch das Verhalten der Beklagten hervorgerufenen Sachlage sich fügte, und von einer Verfolgung seiner Rechte einstweilen ablah. § 539 BGB. ist hier nicht anzuwenden, denn der Mangel war von der Beklagten anerkannt, seine Beseitigung zugesagt worden. Es handelte sich nur um den Zeitpunkt der Beseitigung. Daß der Kläger bis dahin den Zustand als vertragsmäßig anerkennen wolle, ist nicht zum Ausdruck gekommen. Ebenso wenig kann, wie die Revision der Beklagten will, von einer Übernahme der Gefahr durch den Kläger gesprochen werden. Die Beklagte haftet daher nicht bloß wegen unerlaubter Handlung, sondern auch aus dem Mietvertrage.

Rechtsirrig sind die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht eine Einschränkung der Ersatzpflicht aus § 254 BGB. ableitet. Das Berufungsgericht findet ein Verschulden des Klägers darin, daß er die ihm als Mieter nach §§ 536, 537, 538 Abs. 2, 542 BGB. zustehenden Rechte nicht mit dem erforderlichen Nachdruck verfolgt habe, vielmehr noch im November 1913 mit der Verschiebung bis zum Frühjahr 1914 einverstanden gewesen sei. Es kann als auf tatsächlichem Gebiete liegend nicht nachgeprüft werden, ob der Kläger bei nachdrücklicherem Vorgehen eine Änderung des Zustandes noch vor dem Unfall erzielt haben würde. Dem Berufungsgerichte mag auch zugegeben werden, daß der Kläger in seinem eigenen Interesse, namentlich auch mit Rücksicht auf die Haftung, der er sich gegenüber seinen Bediensteten aussetzte, mit größerem Nachdruck hätte vorgehen sollen. Allein das hierin liegende Verschulden wird erheblich gemildert durch den Umstand, daß Änderung wiederholt versprochen und auch die

Notwendigkeit einer Verschiebung bis zum Frühjahr 1914, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, durch den Hinweis auf die durch bauliche Änderungen entstehenden Schwierigkeiten begründet worden war. Das Verschulden tritt aber völlig zurück gegenüber dem für den Unfall grundlegenden Verschulden der Beklagten, die einen schon an sich ganz unverantwortlichen Zustand jahrelang bestehen ließ, trotz wiederholter Beschwerden und Unfälle keine Abhilfe schaffte und so die eigentliche Schuld auch an dem Unfälle des Klägers trug. Es wäre mit dem für das Mietverhältnis maßgebenden Grundsatz von Treu und Glauben nicht zu vereinigen, wenn der Vermieter eine Beschränkung seiner Haftung daraus sollte ableiten können, daß der Mieter, der Abhilfe wiederholt gefordert und zugesagt erhalten hatte, sich nochmals verträsten ließ und nicht mit allen gesetzlichen Mitteln gegen den Vermieter vorging. Da ein anderes Verschulden des Klägers, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, nicht vorliegt, so läßt sich eine Verteilung des Schadens nach § 254 BGB. nicht rechtfertigen. Vielmehr ist davon auszugehen, daß die Beklagte für den Schaden des Klägers im vollen Umfange haftbar ist.“ . . .