

91. Wird die Verantwortlichkeit des Eigentümers oder die des Mieters für die Dritten aus den Eigenschaften der Sache entspringenden Gefahren durch die Vermietung oder durch die Weitervermietung der Sache aufgehoben?

BGB. § 823.

III. Zivilsenat. Urt. v. 9. April 1918 i. S. F. u. Sch. (Bekl.) w. S. (Kl.). Rep. III. 440/17.

I. Landgericht Duisburg.

II. Oberlandesgericht Düsseldorf.

Der Kläger ist am Abend des 20. August 1913 beim Hinausgehen aus der im ersten Stock des Hauses Bachstraße 27 zu M.-R. befindlichen Kaffee- und Bierwirtschaft Jägerhof — die er als Gast besucht hatte und auf der zur Straße hinunterführenden Marmortreppe verließ — auf der 6. oberen Stufe dieser Treppe zu Fall gekommen und hat dadurch einen Bruch des linken Unterschenkels erlitten. In den Stufen der Treppe waren Ösen zur Aufnahme von Läuferstangen eingelassen, ein Läufer (Teppich) war jedoch nicht aufgelegt.

Der Eigentümer des Hauses Bachstraße 27, der Beklagte Sch., hatte dieses nebst den sämtlichen Mobilien und Einrichtungen durch Vertrag vom 25. September 1912 für die Zeit vom 1. Oktober 1912 bis 31. Dezember 1923 um 9000 M., vom 1. April 1913 um 10200 M. jährlich an den Beklagten F. vermietet, und der Beklagte F. hatte am 27. September 1912 über die Mietsache für dieselbe Zeit mit dem Beklagten H. einen sich als „Vermietung“ bezeichnenden Vertrag abgeschlossen, kraft dessen H. als Wirtschaftskonzessionsinhaber die Kaffee- und Bierwirtschaft Jägerhof vom 1. Oktober 1912 ab betrieb.

Der Kläger fordert Ersatz des durch den Beinbruch erlittenen Schadens. Das Landgericht wies durch Teilurteil die Klage gegen F. und Sch. ab. Das Berufungsgericht dagegen erklärte den Klageanspruch gegen diese beiden Beklagten dem Grunde nach für berechtigt. Die Revisionen blieben erfolglos.

Aus den Gründen:

„Der Berufsrichter stellt . . . fest, daß die Treppe, auf der der Kläger zu Fall kam, verkehrsgefährlich war, daß das Steigungsverhältnis der Treppe regelwidrig ist, daß insbesondere die Treppe an der Unfallstelle eine Wendung mit schmalen Stufen und geringem Auftritt enthält, aus weißem italienischem Marmor besteht und nicht mit einem Läufer bedeckt war. Er legt das Gutachten des Sachverständigen H. zugrunde, demzufolge „die Treppenanlage ohne jeglichen die Glätte mildernden Stoffbelag verkehrsgefährlich ist“. Aus dem Zusammenhange der Erwägungen des Berufsrichters ergibt sich, daß er die wirkliche letzte Ursache des Unfalls in dem Fehlen eines ordnungsmäßig gelegten Teppichs (Läufers) findet. . . .

Die Revision des Beklagten F. macht geltend, die Treppe habe nicht mehr seiner Verfügungsgewalt, sondern der des H. unterstanden, das Legen eines Läufers sei lediglich Sache des H. gewesen, diesem habe er die Treppe mit einem Läufer versehen übergeben. Dem kann nicht gefolgt werden. Der Kläger behauptet, daß H. wie dem Beklagten Sch. so dem Beklagten F. von dem fortgesetzten Loswerden der nur eingegipften, nicht verschraubten Ösen und von der dadurch — infolge Aufbeulung des Teppichs — fortgesetzt bestehenden und mehrfach verwirklichten Gefahr des Hinfallens mit der Bitte um Abhilfe wiederholt Mitteilung gemacht habe und daß H. nur wegen des wirklichen Fallens einer Anzahl von Gästen auf dem infolge der Loslösung der Ösen ungenügend befestigten Läufer diesen schließlich entfernt habe. Der Berufsrichter stellt fest, daß F. das Lokal „fortdauernd zuweilen“ als Gast besucht habe und ihm das Fehlen des Teppichs hätte auffallen müssen. Aber sogar ohne Bewahrheitung jener vom Beklagten F. bestrittenen Behauptung und ohne diese Feststellung ergibt sich die Haftung des Beklagten F. aus dem von ihm mit H. geschlossenen Vertrage.

Dieser Vertrag — dahingestellt sei, ob er wirklich noch ein Mietvertrag ist — zeigt die besondere Eigenart, daß F. durchaus Herr des Betriebes des Wirtschaftskonzessionsinhabers H. blieb. . . . (wird des näheren dargelegt). Endlich ist in dem Vertrage bestimmt, daß H. verpflichtet ist, das Lokal tadellos und ordnungsgemäß zu führen und das untervermietete Inventar in gutem Zustande zu erhalten,

und daß H. als Sicherheit für die im Vertrag übernommenen Verpflichtungen dem F. eine Kaution von 3000 M stellt. Nach diesem Inhalte des Vertrags war H., obgleich Inhaber der Wirtschaftskonzession, in der Hauptsache Angestellter des F., nämlich dessen Bierverschleißer, und unterstand in allen wesentlichen Beziehungen, insbesondere hinsichtlich der tadellosen und ordnungsmäßigen Führung des Lokals, kraft ausdrücklicher Vertragspflicht dem Vertragsrechte des F. Dieses Vertragsrecht des F. gegenüber dem H. verpflichtete den F. gegenüber jedem Dritten, der durch die Lokalführung berührt wurde, insbesondere gegenüber den Wirtschaftsgästen, dafür zu sorgen, daß der Betrieb auch wirklich tadellos und ordnungsmäßig geführt wurde, daß insbesondere keine Gefahr für Leben und Gesundheit Dritter, namentlich der Gäste, entstand. Die Steilheit und Glätte der Treppe, deren Wendung an der Unfallstelle und die Schmalheit des Auftritts gerade bei den Stufen der Wendung konnten und durften dem Beklagten F. bei irgend sorgfältiger Überwachung des Betriebes nicht entgehen; er mußte sich klar sein darüber, daß für diese so beschaffene Treppe ein ordnungsmäßig aufgelegter Teppich zur Verhütung der Gefahr des Ausgleitens unumgänglich notwendig war. Darum gerade war, wie er mußte, von vornherein ein Teppichläufer vorgesehen gewesen; die Treppenstufen hatten Ösen zur Aufnahme der Läuferstangen, und er selbst hatte, wie er vorbringt, dem H. die Treppe mit einem Teppich belegt übergeben. Daß der Teppich auch tatsächlich ordnungsmäßig aufgelegt wurde, darum hatte sich F. als Herr des Betriebes fortgesetzt zu kümmern; eine solche Überwachung war sein Vertragsrecht gegenüber H. und war seine Verpflichtung gegenüber allen die Treppe benutzenden Dritten. Das gehörte in erster Linie zur „tadellosen und ordnungsmäßigen Führung des Lokals“, daß die Dritten das Lokal ohne Gefährdung von Leib und Leben betreten und verlassen konnten. Dieser Verpflichtung ist der Beklagte F. in keiner Weise nachgekommen (§ 823 BGB.). Er selbst hat vorgetragen, die Treppe werde schon seit zwei Jahren ohne Läufer benutzt; trotzdem ist er nicht eingeschritten und hat in keiner Weise für die Wiederauflage des Teppichs Fürsorge getroffen. Eine solche Fürsorge lag ihm ob und war ihm möglich, gleichviel ob das Fehlen des Teppichs rein auf Nachlässigkeit des H. beruhte, oder ob es durch das Loswerden der Ösen veranlaßt war; auch in letzterem

Falle mußte und konnte er sofort Abhilfe schaffen, gleichviel ob die richtige Befestigung der Ösen von ihm und auf seine Kosten oder vom Hauseigentümer, dem Beklagten Sch., auf dessen Kosten zu besorgen war.

Dazu kommt die in der Revisionsinstanz nicht angefochtene Feststellung des Berufungsrichters, daß F. das Lokal fortdauernd als Gast besucht hatte; er nahm also sogar schon ohne eine gerade auf Kontrolle gerichtete besondere Durchsicht und Revision des Betriebes durch tatsächliche eigene Benutzung der Treppe das Fehlen des Teppichs wahr. Trotzdem hat er während langer Zeit die dadurch gegebene Gefahr fortbestehen lassen.

Der Beklagte Sch. wendet ein, daß das Legen des Teppichs nicht seine Sache war, sondern allein Sache des den Gastverkehr eröffnenden Wirtes, nämlich des H. und des F., dessen Angestellter G. nur gewesen sei.

Sch. ist Eigentümer des Hauses und hatte es gerade zum Zwecke des Betriebes einer Kaffee- und Bierwirtschaft, also behufs Benutzung durch ungezählte unbestimmte Dritte, erbauen lassen. Demnach greifen die Rechtsgrundsätze ein, welche vom VI. und III. Zivilsenat des Reichsgerichts wiederholt über die allgemeine Verantwortlichkeit des Eigentümers für die aus der Beschaffenheit der ihm gehörigen Sachen entspringenden Gefahren aufgestellt sind (vgl. RGZ. Bd. 89 S. 122, VI. 325/16; Bd. 52 S. 378/379, VI. 208/02; Bd. 88 S. 435/436, III. 145/16; Bd. 89 S. 385, III. 306/16; Bd. 90 S. 68, III. 452/16, und S. 409/410, III. 122/17, sowie das Urteil vom 27. Februar 1917, III. 422/16).

Sch. beruft sich auf den von ihm mit F. geschlossenen Mietvertrag und darauf, daß deshalb das Legen des Teppichs nur seinem Mieter F. und dessen Untermieter und Angestellten G. obgelegen habe. Diese Einwendung schlägt keinesfalls schlechthin durch. Auch Sch. — und er in erster Linie als der Erbauer der Treppe — mußte erkennen, wie der Berufungsrichter zutreffend hervorhebt, daß die Gefahr der Treppe nur durch einen ordnungsmäßig aufgelegten Teppich beseitigt oder ausreichend verringert werden konnte; er selbst hatte ja Ösen für die Stangen des Läufers als einer dauernden Ausstattung der Treppe anbringen lassen. War z. B. der Mieter des Sch., wie dieser wußte oder wissen mußte, eine unzuverlässige Person, der Ordnungs-

widrigkeiten und Nachlässigkeiten im Wirtschaftsbetriebe mit Gefahr für Leib und Leben der Gäste zuzutrauen waren, dann gebot es die Verkehrsorgfalt dem Sch. als Eigentümer, seinerseits darüber zu wachen und seinerseits sich darum zu kümmern, daß kein Dritter durch die Beschaffenheit seiner vermieteten Eigentumsgegenstände gefährdet und verletzt werde, daß insbesondere die Gäste beim Kommen und Gehen die zu den Wirtschaftsräumen führende Treppe mit Verkehrssicherheit benutzen könnten. Nicht entfernt also entbindet schon die Vermietung an sich den Eigentümer von den ihm aus dem Eigentum und dessen mit seinem Wissen und Willen stattfindender Benutzung Dritten gegenüber erwachsenden Pflichten, so daß er, ledig aller solcher Pflichten, nur noch den Mietnutzen der Sache zu beziehen hätte. Die Miete ist nur eine Form der eigenen Nutzung der Sache und kann darum die Eigentumspflichten gegen Dritte nicht ohne weiteres aufheben. Wer z. B. seine schlecht hin verkehrsgefährliche Sache durch seinen Mieter in Berührung mit Dritten bringt, kann sich nicht darauf berufen, daß nicht er, sondern nur der Mieter diese Einwirkung der Sache auf Dritte, diesen Verkehr Dritter in oder an der Sache veranlaßt und eröffnet habe (vgl. über die aus der baulichen Beschaffenheit eines Hauses entspringenden Gefahren *Jur. Wochenschr.* 1905 S. 80 Nr. 20, VI. 67/04).

Inwieweit die Pflichten des Eigentümers durch Vermietung des Eigentumsgegenstandes geändert werden, darüber haben in betreff der Störung anderweitigen Eigentums (§ 1004 BGB.) die Entscheidungen des V. und VI. Zivilsenats des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 47 S. 163/164, VI. 316/00, und *Jur. Wochenschr.* 1904 S. 142 Nr. 11, V. 311/03; vgl. RGZ. Bd. 45 S. 299, V. 340/99) befunden. Es handelte sich um Einwirkungen im Sinne des § 906 BGB., und es wird dargelegt, daß bei Auslegung des Mietvertrags nach Treu und Glauben (§ 157 BGB.) der Mieter die gesetzlichen Einschränkungen im Gebrauch und in der Benutzung der Mietsache, insbesondere die in § 906 angeordneten, zu beobachten hat. Dies sei also Vertragspflicht des Mieters dem vermietenden Eigentümer gegenüber, und die Nichtbeobachtung stelle einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar, gegen den der vermietende Eigentümer nach § 550 BGB. einschreiten könne und dem „gestörten“ anderen Eigentümer gegenüber einzuschreiten verpflichtet sei. Der vermietende Eigentümer dürfe die

von seinem Mieter ausgehenden Eigentumsbeeinträchtigungen nicht in ungehöriger Weise dulden; eine ungehörige Duldung stehe der eigenen Veranlassung gleich. Auch diese Sätze treffen erst recht und noch viel mehr zu auf ein Verhalten des Mieters, durch welches in Verfolg der Eigenschaften und der Eigenart der Mietsache Leib und Leben Dritter, insbesondere der durch den Wirtschaftsbetrieb in möglichst großer Zahl ins Auge gefaßten und herbeigezogenen Wirtschaftsgäste gefährdet wird. Eine solche Gefährdung trifft ungleich höhere Rechtsgüter, als es das durch §§ 906, 1004 geschützte Eigentum ist. Eine solche Gefährdung zu unterlassen, ist nach § 157 Vertragspflicht des mietenden Wirtes gegenüber dem vermietenden Eigentümer, auch wenn in dem Mietvertrage, wie in dem zwischen Sch. und F., ausdrücklich darüber nichts enthalten ist. Gegen eine solche Gefährdung hat der vermietende Eigentümer nach § 550 einzuschreiten behufs Erfüllung der ihm allen Dritten gegenüber obliegend bleibenden Verpflichtung, Körperverletzungen durch die ihm gehörenden Eigentumsgegenstände und deren von ihm gewollte Benutzung im Rahmen des Verkehrsmaßstabes zu verhüten.

Im vorliegenden Falle ist nun nichts dafür beigebracht, daß Sch. seinen Mieter F. oder dessen Untermieter G. von vornherein für unzuverlässig halten mußte. Es könnte sich fragen, ob er, trotzdem er diese Personen für zuverlässig erachten durfte, sich dennoch wegen der besonderen Gefährlichkeit der Treppe um deren ordnungsmäßige Instandhaltung, d. h. um deren fortgesetzte und richtige Belegung mit einem Läufer zu kümmern hatte. Diese Frage bedarf jedoch keiner Beantwortung. Denn der Prozeßstoff ergibt eine anderweite Sachlage, aus der die Haftung des Sch. ohne weiteres folgt.

Sch. würde, wie auf der Hand liegt, haften, wenn die von ihm bestrittene Behauptung des Klägers bewahrheitet wäre, G. habe die Beklagten F. und Sch. wiederholt vergeblich auf die Loslösung der Öfen und die dadurch entstehende Gefahr mit der Bitte um Abhilfe aufmerksam gemacht. Aber auch diese Behauptung kann dahin stehen. Der Berufungsrichter stellt nämlich unangefochten fest, daß auch Sch. „fortdauernd zuweilen“ das Lokal als Gast besucht hat und ihm das Fehlen des Teppichs hätte auffallen müssen. Sch. blieb also in dauernder persönlicher Berührung mit der Mietsache und benutzte selbst dauernd die mit einem Teppich nicht belegte Treppe. Er hatte

seinem Mieter gegenüber das Recht (§ 550) und jedem Dritten gegenüber die Pflicht (§ 823), gegen diese von ihm selbst tatsächlich und dauernd wahrgenommene vertragswidrige, die Gäste mit Verletzungen durch die Treppe bedrohende Nachlässigkeit des Wirtschaftsführers sofort einzuschreiten und für die Verkehrssicherheit der von ihm zur Benutzung durch Wirtschaftsgäste erbauten und vermieteten Treppe, d. h. für ihre Belegung mit einem ordnungsmäßig befestigten Läufer zu sorgen. Er hat jedoch unter Nichteinhaltung der verkehrsgebotenen Sorgfalt die Gefährdung aller die Treppe benutzenden Dritten fortbestehen lassen, und er hat damit die Verletzung des Klägers auch seinerseits schuldhaft verursacht (RGZ. Bd. 52 S. 376)." ...