Nachschlagwerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 537, 538

Eine im Zeitpunkt des Vertragsschlusses außerhalb der Miet- oder Pachträume, aber im selben Gebäude vorhandene Gefahrenquelle, die sich während der Pachtzeit auf diese Räume auswirkt, stellt einen Mangel der Miet- oder Pachtsache dar. Das gilt auch dann, wenn die Gefahr bei Vertragsabschluß noch nicht hervorgetreten und auch nicht erkennbar war.

BGH, Urt. v. 27. März 1972 - VIII ZR 177/70 - OLG Oldenburg
LG Osnabrück

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 177/70 **URTEIL**

Verkündet am
27. März 1972
Mückenhausen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Gastwirtin Maria B[redacted] geb. B[redacted] in A[redacted]
Krs. M[redacted],

Klägerin und Revisionsklägerin,
-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

gegen

den Gutsbesitzer Heiko W[redacted] in H[redacted]
Krs. L[redacted],

Beklagten und Revisionsbeklagten,
-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c.[redacted]-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. März 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Braxmaier, Dr. Hiddemann und Hoffmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 23. Oktober 197o aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch schriftlichen Pachtvertrag pachtete die Klägerin vom dem im Jahre 1967 verstorbenen Vater des Beklagten, den dieser beerbt hat, die Gastwirtschaft Gutsschänke H[redacted] nebst dazugehöriger Wohnung für die Zeit vom 1. Juli 1961 bis 3o. Juni 1971. Die Gastwirtschaft und Wohnung befanden sich in einem Gebäude, dessen Seitenflügel Stallungen enthielt, die nicht mitverpachtet waren.

In den frühen Morgenstunden des 21. März 1968 wurde das Gebäude durch einen Brand, der in der sogenannten Giftkammer der Stallungen ausgebrochen war, schwer beschädigt. Auch die Pachträume wurden von dem Brand betroffen, so daß die Klägerin den Wirtschaftsbetrieb einstellte. Die Aufrechterhaltung eines Notdienstes in unversehrt gebliebenen Räumen lehnte sie ab. Der Beklagte ließ in der Folgezeit

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

die Gutsschänke in veränderter Form wieder aufbauen und Hotelzimmer einrichten. Er verpachtete sodann den Betrieb an einen anderen Pächter, der eine erheblich höhere Pacht zahlt.

Ursache des Brandes war ein Kurzschluß in dem Stromkabel zwischen dem Hauptverteiler im Giebel des Hauses und einem Unterverteiler in der Giftkammer des Seitenflügels. Dieser Kurzschluß war darauf zurückzuführen, daß bei der Anlage der Leitung vor vielen Jahren, lange vor dem Beginn des Pachtvertrages, ein Montagefehler begangen worden war, der sich erst infolge einer mechanischen Beschädigung des Kabels oder durch Zersetzung oder Alterung des Isoliermaterials in diesem Zeitpunkt auswirkte.

Die Klägerin hält den Beklagten zum Ersatz des Schadens für verpflichtet, den sie dadurch erlitten haben will, daß der Pachtvertrag vorzeitig beendet wurde. Sie hat mit der Klage Zahlung von 10.000 DM nebst Zinsen als Teilbetrag dieses Schadens begehrt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht die Berufung, mit der die Klägerin Zahlung von 26 000 DM nebst Zinsen verlangt hatte, zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin den im Berufungsrechtszuge gestellten Antrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

1. Das Berufungsgericht meint, der Klägerin stünden Ansprüche auf Schadensersatz gegen den Beklagten nicht zu, weil dieser nicht verpflichtet gewesen sei, den Pachtvertrag nach dem Brand noch weiterhin zu erfüllen.

Wie die Revision mit Recht geltend macht, kann diese Begründung die Abweisung der Klage nicht rechtfertigen.

2. Gemäß § 538 Abs. 1 in Verbindung mit §§ 537, 581 BGB haftet der Verpächter, auch wenn ihn kein Verschulden trifft, dem Pächter auf Schadensersatz, falls die verpachtete Sache zur Zeit des Abschlusses des Pachtvertrages mit einem Fehler behaftet war, der ihre Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt oder mindert, und der Schaden, den der Pächter erleidet, ursächlich auf diesem Mangel beruht.

Hier waren allerdings die Pachträume selbst nicht mangelhaft, denn die unvorschriftsmäßig verlegte elektrische Leitung, durch die der Brand verursacht wurde, der die Pachträume beschädigte, befand sich in einem nicht an die Klägerin verpachteten Teile des Gebäudes. Nach der früher herrschenden Meinung (Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl. S. 307; Niendorff, Mietrecht, 10. Aufl. S. 141) löste ein Fehler, der zwar am Miethause, nicht aber an dem diesem Mieter vermieteten Teil des Hauses bei Vertragsabschluß vorhanden war, nicht die Garantiehaftung des Vermieters oder Verpächters aus. Bereits das Reichsgericht (JW 1921, 334 Nr. 3 mit ablehnender Anmerkung von Partsch) hatte indes eine Haftung des Verpächters aus

seiner Garantiepflicht in einem Falle bejaht, in dem der Minderertrag eines verpachteten Landguts auf der bereits bei Vertragsschluß bestehenden, den Vertragsparteien jedoch unbekannten starken Versumpfung des Grundstücks beruhte, die auf den früher darunter betriebenen, inzwischen eingestellten Bergbau zurückzuführen war und erst später in Erscheinung trat. In der Begründung dieses Urteils heißt es wörtlich:

> "Ein Pachtgrundstück, das vermöge seiner räumlichen Beziehungen zu gewissen Gefahrenquellen vom Pächter nur in der Befürchtung benutzt werden kann, daß durch die Verwirklichung der nicht fern liegenden Gefahr der Erfolg der Bewirtschaftung vereitelt oder verringert wird, entbehrt der Eigenschaften, auf welche der Verpächter im Interesse der ungestörten Ausübung seiner Vertragsrechte Anspruch hat und ist daher im Sinne der §§ 537, 538 BGB mit einem Sachmangel behaftet, der seine Tauglichkeit zum vertragsmäßigen Gebrauch mindert oder aufhebt. Zur Begründung der Haftpflicht des Verpächters aus § 538 BGB genügt es, daß der Mangel zur Zeit des Vertragsschlusses vorlag, mag er sich auch erst später bemerklich gemacht und schädigend gewirkt haben."

Der erkennende Senat ist dieser Auslegung, die das Reichsgericht der Vorschrift des § 538 BGB gegeben hat, gefolgt. Er hat zwar in seinem Urteil vom 16. Januar 1963 - VIII ZR 169/61 - LM BGB § 538 Nr. 6 - noch offen gelassen, ob jeder kleine Mangel außerhalb der eigentlichen Mieträume, von dem eine Einwirkung auf die Räume ausgehen kann, als Fehler der Mietsache zu gelten hat. In seinem späteren Urteil vom 9. Dezember 1970 - VIII ZR 149/69 - LM BGB § 535 Nr. 47 hat er indes ausgesprochen, daß ein ursprünglicher Mangel von in der Nähe eines Wasserlaufs gelegenen Mieträumen dann bejaht werden muß,

wenn infolge von Aufschüttungen an dem Wasserlauf, die der Vermieter vor Abschluß des Vertrages vorgenommen hatte, bereits bei normalem Hochwasser, mit dem stets zu rechnen war, eine Überschwemmung der Mieträume eintrat. Mit Recht führt daher Mezger in Soergel/Siebert BGB 10. Aufl. § 537 Nr. 5 und § 538 Nr. 4 unter Bezug auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts aus, es sei nicht erforderlich, daß die Gefahrenquelle sich innerhalb der Mietsache befinden müsse, es genüge vielmehr, daß die Mietsache aufgrund ihrer räumlichen Beziehung zur Gefahrenquelle einer Gefahr ausgesetzt sei, bei deren Verwirklichung ihr ein Fehler anhaftet, der ihre Tauglichkeit zum vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt oder mindert (ähnlich auch Hoffmann NJW 1967, 50 und Pergande, Wohnraummietrecht § 537 Anm. 4).

Es ist auch anerkannt, daß ein Mangel der Miet- oder Pachtsache schon dann zu bejahen ist, wenn in dem maßgebenden Zeitpunkt bereits seine Ursachen gegeben sind, und daß es nicht darauf ankommt, ob der Mangel bereits hervorgetreten ist oder eine Schädigung verursacht hat (Roquette, Das Mietrecht des BGB § 538 Nr. 7). Es ist mithin ohne rechtliche Bedeutung, ob der Mangel bei Vertragschluß erkennbar war. Vielmehr begründen auch geheime Mängel die Garantiehaftung des Vermieters (Pergande, aaO § 538 Nr. 3).

3. Ist somit davon auszugehen, daß auch eine im Zeitpunkt des Vertragschlusses außerhalb der Miet- oder Pachträume vorhandene Gefahrenquelle, die sich auf diese Räume auswirken kann, selbst wenn sie in

diesem Zeitpunkt noch nicht hervorgetreten und auch nicht erkennbar war, einen Mangel der Miet- oder Pachtsache im Sinne der §§ 537, 538 BGB darstellt, so läßt sich hier eine Garantiehaftung des Beklagten aus den genannten Vorschriften nicht verneinen. Eine unvorschriftsmäßig verlegte elektrische Leitung, die geeignet ist, einen Kurzschluß zu verursachen und dadurch einen Brand herbeizuführen, stellt einen erheblichen Mangel des Gebäudes dar. Sie gefährdet nicht nur die Gebäudeteile, in denen die Leitung verlegt ist, sondern das ganze Haus. Die Beschädigung der Pachträume, die zur Einstellung des Betriebes der Klägerin führte, war auf diesen Mangel zurückzuführen, der entgegen der Darstellung der Revisionserwiderung bereits zur Zeit des Abschlusses des Pachtvertrages vorhanden war. Entscheidende Ursache für das Entstehen des Brandes waren nämlich die Verwendung einer überlangen Maschinenschraube anstatt einer Klemmenschraube in einer Abzweigdose und das Fehlen eines Schutzleiters. Diese Mängel der Installation bestanden bereits vor Abschluß des Pachtvertrages. Der Beklagte muß daher für den der Klägerin entstandenen Schaden aufkommen, und zwar auch insoweit, als es sich um Mangelfolgeschaden handelt (vgl. das zuletzt angeführte Urteil des erkennenden Senats). Das angefochtene Urteil erweist sich somit als unrichtig und muß aufgehoben werden, ohne daß es eines Eingehens auf die weiteren Angriffe der Revision bedarf.

Eine Entscheidung in der Sache selbst zu Gunsten der Klägerin ist dem erkennenden Senat nicht möglich; denn der Beklagte hat in Abrede gestellt, daß der Klägerin ein Schaden entstanden sei, und geltend gemacht,

daß die Klägerin sich ohnehin von dem ihr lästig gewordenen Pachtvertrag habe lösen wollen.

Die Sache muß daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Dem Beklagten bleibt es unbenommen, vor dem Berufungsgericht seinen Vortrag zu wiederholen und zu ergänzen, daß die Klägerin es unterlassen habe, den ihr entstandenen Schaden abzuwenden oder zu mindern (§ 254 Abs. 2 ZPO), denn die Pflicht zur Schadensabwehr oder Schadensminderung trifft den Mieter oder Pächter auch im Falle der Garantiehaftung des Vermieters oder Verpächters (Mezger, aaO § 538 Nr. 14).

Da die Entscheidung über die Kosten der Revision von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt, ist sie dem Berufungsgericht übertragen worden.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Braxmaier

Dr. Hiddemann Hoffmann