

61
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 549 Abs. 3, 581 Abs. 2

Führt der Unterpächter einer Gaststätte beim Aufenthalt darin vorsätzlich eine Explosion herbei, so handelt er "bei dem Gebrauche" im Sinne des § 549 Abs. 3 BGB.

BGH, Urteil vom 17. Oktober 1990 - VIII ZR 213/89 - OLG Koblenz
LG Trier

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 213/89

URTEIL

Verkündet am:
17. Oktober 1990
Kühn,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Philipp K[REDACTED], P[REDACTED]-S[REDACTED]-Straße [REDACTED], W[REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Manfred S[REDACTED], H[REDACTED]weg [REDACTED], K[REDACTED],

2. Karl-Albert S[REDACTED], Im A[REDACTED] (bei H[REDACTED]), T[REDACTED],

3. Regina S[REDACTED], W[REDACTED], T[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. von [REDACTED] -

WI

64

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 17. Oktober 1990
durch den Vorsitzenden Richter Wolf und die Richter
Dr. Zülch, Dr. Paulusch, Dr. Hübsch und Dr. Beyer

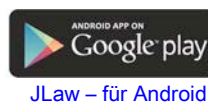
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Koblenz vom 26. Mai 1989 wird auf Kosten
des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte hatte von den Klägern das Erd- und das
Kellergeschoß des Hauses G■■■■straße ■■ in T■■■■ gepachtet;
der vereinbarte Pachtzins betrug 3.800 DM monatlich. Mit Er-
laubnis der Kläger schloß der Beklagte mit Salvatore M■■■■
und zwei weiteren Personen einen "Pacht-und Kaufvertrag" und
überließ ihnen die Pachträume ab 1. November 1987 zum Be-
trieb einer Gaststätte, Imbißstube oder Pizzeria; der Unter-
pachtzins belief sich auf 4.000 DM pro Monat. Mit den Klä-
gern vereinbarte der Beklagte, die Differenz zum Pachtzins
von 200 DM zwischen ihnen aufzuteilen, so daß er monatlich
3.900 DM zu zahlen hatte.



Am 20. Januar 1988 führte der Unterpächter M[REDACTED] zusammen mit weiteren Personen vorsätzlich eine Explosion in den Pachträumen herbei. Sie verschütteten in den Räumen Benzin und brachten das daraus entstehende Benzin-Luft-Gemisch mittels der Heizplatte in der Küche und daraufliegender Streichhölzer zur Entzündung. Dadurch wurde das Haus der Kläger erheblich beschädigt.

Mit Schreiben vom 28. Januar 1988 erklärten die Kläger die fristlose Kündigung des Pachtvertrages mit dem Beklagten. Zwei ihrer Mieter kündigten die Verträge zum 31. Januar 1988.

Die Kläger verlangen von dem Beklagten Schadensersatz. In erster Instanz haben sie Ersatz ihres Pacht- bzw. Mietzinsausfalls für die Monate Februar bis Mai 1988 von 18.400 DM nebst Zinsen sowie die Feststellung begehrt, daß der Beklagte ihnen den künftigen Mietzinsausfall sowie den darüber hinausgehenden Schaden zu ersetzen habe. Das Landgericht hat der Klage bis auf einen Teil der geforderten Zinsen stattgegeben. Nach Berufungseinlegung durch den Beklagten haben die Kläger im Wege der Anschlußberufung ihren Zahlungsantrag auf 44.984,18 DM erhöht und - unter Berücksichtigung von Leistungen ihrer Feuerversicherung - Ersatz ihres gesamten Pacht- und Mietzinsausfalls für den Zeitraum Januar bis Oktober 1988 (40.000 DM), von Aufräumkosten (3.929 DM) und von Kosten für die Suche neuer Mieter (1.055,18 DM) nebst Zinsen geltend gemacht; im übrigen haben die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Das Berufungsgericht hat durch ein als "Teil-Urteil" bezeichnetes Urteil ausgesprochen:

"Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Trier vom 24. Juni 1988 wird, soweit die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache nicht übereinstimmend für erledigt erklärt haben, zurückgewiesen, soweit das Landgericht die Schadensersatzverpflichtung des Beklagten gegenüber den Klägern als Gesamthandsgläubiger - auch soweit der Pacht- und Mietzinsausfallschaden für die Zeit vom 1. Februar bis 31. Mai 1988 betroffen ist - dem Grunde nach festgestellt hat."

Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der Beklagte müsse den Klägern den gesamten Schaden ersetzen, der aus dem Ereignis vom 20. Januar 1988 entstanden sei. Der Beklagte sei verpflichtet gewesen, die Pachtsache nicht zu beschädigen. Mit Abschluß des Unterpachtvertrages sei diese Obhutspflicht auf die Unterpächter übertragen worden. In der Herbeiführung der Explosion durch den Unterpächter M. [REDACTED] liege ein vertragswidriger Gebrauch der Pachtsache, für die der Beklagte gemäß den §§ 549 Abs. 3, 278 BGB einzustehen habe. § 278 BGB sei anwendbar, weil das schädigende Verhalten des Unterpächters in unmittelbarem, innerem Zusammenhang mit der ihm übertragenen Vertragserfüllung gestanden habe. Er habe nicht nur bei Gelegenheit der Erfüllung einer Verbindlichkeit des Beklagten, sondern "in Ausübung" der ihm übertragenen vertraglichen Pflichten gehandelt.

Die Haftung des Beklagten vermindere sich auch nicht deswegen, weil sich die Parteien die Differenz zwischen bisherigem Pachtzins und Unterpachtzins geteilt haben. Das habe nicht dazu führen sollen, daß sich die Kläger am Risiko der Unterverpachtung zu beteiligen hätten. Die Schadensersatzpflicht des Beklagten beziehe sich auch nicht lediglich auf die ihm überlassenen Räume. Vielmehr hafte er so, als ob er die schadenstiftende Handlung selbst vorgenommen hätte. Dann müßte er aber für den gesamten, adäquat verursachten Schaden, nicht nur für den Schaden an den von ihm gepachteten Räumen aufkommen.

II. 1. Durch das angefochtene Urteil hat die Vorinstanz den von den Klägern im Berufungsverfahren erhobenen Zahlungsanspruch insgesamt dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Zwar hat das Oberlandesgericht seine Entscheidung als "Teil-Urteil" bezeichnet; dies ist indessen ersichtlich irrtümlich geschehen. Gemeint ist ein Zwischenurteil über den Grund des allein noch weiterverfolgten Zahlungsbegehrens von 44.984,18 DM.

2. In der Sache wendet sich die Revision gegen das Berufungsurteil ohne Erfolg. Zu Recht hält das Berufungsgericht den Beklagten dem Grunde nach für schadensersatzpflichtig.

a) Mieter und Pächter haben den vertragsmäßigen Gebrauch einzuhalten. Schuldhafte Verstöße hiergegen begründen Schadensersatzansprüche des Vermieters oder Verpächters.

Eine der Formen vertragsmäßigen Gebrauchs ist die Untervermietung und die Unterverpachtung. Überläßt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er - auch wenn der Vermieter hierzu die Erlaubnis erteilt hat - ein dem Dritten bei dem Gebrauche zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, § 549 Abs. 3 BGB; dasselbe gilt im Falle der Unterpacht, § 581 Abs. 2 BGB. Verschulden umfaßt Fahrlässigkeit und Vorsatz, § 276 Abs. 1 Satz 1 BGB. Der Umstand, daß der Unterpächter Marino die Explosion vorsätzlich herbeigeführt hat, ändert an der Haftung des Beklagten für solche Art fremden Verschuldens mithin nichts. Für die Entscheidung des Rechtsstreits kommt es allein darauf an, ob es sich um ein Verschulden des Unterpächters M. "bei dem Gebrauche" des Pachtobjekts handelt oder nicht. Sind, wie im vorliegenden Falle, Räumlichkeiten einem Dritten überlassen, so gehört der Aufenthalt in diesen Räumen zu ihrem Gebrauch. Alles, was der Dritte in den Räumen tut, geschieht deshalb "bei dem Gebrauche". Auch wenn das Verhalten des Dritten, wie hier, seinem vorgefaßten Plan entsprechend auf die Zerstörung des Pachtobjekts hinausläuft, ist der Tatbestand des § 549 Abs. 3 BGB verwirklicht, weil das Geschehen beim Aufenthalt in den Räumen seinen Anfang genommen hat. Da der Unterpächter Marino beim Aufenthalt in der Gaststätte Benzin verschüttet, eine Heizplatte in der Küche eingeschaltet - auch darin liegt ein Gebrauchmachen - und darauf Streichhölzer gelegt hat, damit diese sich entzündeten und durch die Flamme das inzwischen entstandene Benzin-Luft-Gemisch zur Explosion brachten, fällt ihm ein Verschulden bei dem Gebrauche zur Last.

b) Nicht zu beanstanden ist auch die tatrichterliche Würdigung der Vorinstanz, wonach die Beteiligung des Verpächters an dem Differenzbetrag des Unterpachtzinses gegenüber dem Pachtzins nur beim Hinzutreten besonderer Umstände dahin auszulegen sei, daß der Pächter sich damit an dem Risiko der Unterverpachtung beteiligen solle. Diese Auslegung ist möglich und läßt keine Rechtsfehler erkennen. Das Berufungsgericht stellt solche besonderen Umstände im vorliegenden Fall nicht fest. Auch die Revision vermag keine Anhaltspunkte aufzuzeigen, die Anlaß für eine dahingehende Würdigung der Vereinbarung zwischen den Parteien hätten sein können.

c) Schließlich nimmt das Berufungsgericht mit Recht und ohne Angriff der Revision an, daß sich die Ersatzpflicht des Beklagten nicht auf diejenigen Schäden beschränkt, die aus der Beschädigung der Pachträume selbst folgen. Der Pächter haftet für alle Schäden, die durch die ihm zurechenbare Verletzung des Pachtvertrages schuldhaft verursacht worden sind (vgl. RGZ 84, 222, 224 f). Damit sind auch solche Vermögensseinbußen erfaßt, die aus der Beschädigung anderer Sachen des Verpächters herrühren, sofern sie der Einwirkungsmöglichkeit des Pächters bei der Nutzung der Pachtsache ausgesetzt sind. Das trifft hier für die an Dritte vermieteten Räume im selben Haus zu. Dem steht nicht die Entscheidung des RG JW

1934, 2129 Nr. 1 entgegen, die ersichtlich den andersgelagerten Fall betraf, daß die Untermieter nicht die Mieträume, sondern nur außerhalb der Mietsache liegende Gegenstände beschädigt hatten.

Wolf

Dr. Zülch

Dr. Paulusch

Dr. Hübsch

Dr. Beyer