

41
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 548, 324

Ist unstreitig, daß vermietete Räume infolge des Mietgebrauchs zerstört worden sind, so ist der Mieter dem auf Zahlung des Mietzinses klagenden Vermieter gegenüber mit dem Beweis dafür belastet, daß er die Zerstörung der Mietsache nicht zu vertreten hat.

BGH, Urt. v. 14. April 1976 - VIII ZR 288/74 - OLG Köln
LG Köln

42

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 288/74

URTEIL

Verkündet am
14. April 1976
Scheibl,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Konrad H. [REDACTED] AG in W. [REDACTED],
gesetzlich vertreten durch die Vorstandsmitglieder
Hermann W. [REDACTED] in W. [REDACTED] und
Herbert B. [REDACTED] in U. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Fabrikanten Lutger W. [REDACTED] in K. [REDACTED], S. [REDACTED]
Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. April 1976 durch die Richter Braxmaier, Hoffmann, Wolf, Merz und Treier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 7. November 1974 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger vermietete der Beklagten aufgrund schriftlichen Vertrages vom 8. Juni 1959 Lager- und Büroräume im Erdgeschoß seines Hauses S [REDACTED] Straße [REDACTED] in K [REDACTED] für die Dauer von zunächst 5 Jahren. Der monatliche Mietzins betrug anfangs 1 900 DM, später 3 810 DM. In § 10 des Vertrages ist u.a. bestimmt:

- " ...
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn ... schuldhaft verursacht werden.....
 3. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.
..."



Die Beklagte lagerte in der gemieteten Halle Kunststoff-
stofferzeugnisse aus Polyvinylchlorid - PVC -.

Am 25. Oktober 1971 brach in der Lagerhalle etwa
um 16.30 Uhr ein Brand aus, der das Gebäude bis auf
die Grundmauern zerstörte. Die Beklagte kündigte darauf-
hin das Mietverhältnis am 27. Oktober 1971 fristlos
mit der Begründung, der Gebrauch der Mietsache sei ihr
entzogen, § 542 BGB. Der Kläger widersprach der Kündi-
gung und warf der Beklagten vor, sie habe den Brand
durch unsachgemäße Lagerung der Kunststoff-
erzeugnisse verursacht.

Das von der Staatsanwaltschaft beim Landgericht
Köln eingeleitete Ermittlungsverfahren ist eingestellt
worden, weil die Brandursache nicht geklärt werden konnte.

Der Kläger hat den Mietzins für November 1971 einge-
klagt. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die
Berufung der Beklagten hatte keinen Erfolg. Ihre im
zweiten Rechtszuge erhobene negative Feststellungswiderkla-
ge ist abgewiesen worden.

Mit der Revision, um deren Zurückweisung der Kläger
bittet, verfolgt die Beklagte das Klageabweisungs- und
Feststellungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, zwischen den Parteien sei "unumstritten", daß die Beklagte das Mietverhältnis nicht nach § 542 BGB fristlos habe kündigen können, und daß dem Kläger deshalb der vertragliche Anspruch auf Mietzins weiterhin zustehe, sofern die Beklagte die Vernichtung der Mieträume selbst zu vertreten habe. Unstreitig sei nicht geklärt und nicht mehr festzustellen, wodurch es zum Ausbruch des Brandes in der Lagerhalle gekommen sei. Damit begrenze sich der Streit der Parteien darauf, welche von ihnen bei dieser Sachlage die Last des Beweises treffe. Die Beweislast liege bei der Beklagten. Das sei so "im Mietvertrag eindeutig vereinbart". Nach § 10 Nr. 2 und 3 des Mietvertrages müsse der Mieter beweisen, daß ihn, seine Angestellten und Arbeiter kein Verschulden am Eintritt von Schäden an der Mietsache treffe. Diese vertragliche Beweislastregelung sei rechtlich nicht zu beanstanden. Sie entspreche der gesetzlichen Regel des § 548 BGB, wonach der Mieter beweisen müsse, daß Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache nur auf dem vertragsgemäßen Gebrauch beruhten. Die Beklagte habe den ihr obliegenden Beweis nicht geführt, weil die Brandursache und damit ein etwaiges Verschulden unaufklärbar sei. Unbegründet und deshalb ohne Einfluß auf die Beweislastverteilung sei der Vorwurf, der Kläger habe die Aufklärung der Brandursache verhindert und dadurch der Beklagten die Beweisführung vereitelt.

II. Diese Erwägungen halten einer Nachprüfung im Ergebnis stand.

1. Richtig ist, daß trotz Untergangs der Mietsache, der die Unmöglichkeit weiterer Gebrauchsüberlassung zur Folge hat, der Anspruch auf Mietzins unberührt bleibt (§ 324 BGB) und ein außerordentliches Kündigungsrecht (§ 542 BGB) nicht besteht, sofern die beklagte Mieterin den Untergang des Mietobjekts zu vertreten hat.

2. Richtig ist auch, daß im vorliegenden Falle das Vertretenmüssen ebenso unaufklärbar ist, wie die Brandursache selbst.

3. Zu beanstanden ist schließlich nicht, daß die Vorinstanz die Beweisbelastung der beklagten Mieterin aus § 10 Nr. 2 und 3 des Mietvertrages hergeleitet und dabei die vertragliche Vereinbarung inhaltlich mit der Regelung des § 548 BGB verknüpft hat.

a) Die Parteien haben in § 10 Nr. 2 des Mietvertrages die Ersatzpflicht des Mieters für Schäden vereinbart, die nach dem Einzug an der Mietsache durch ihn, seine Familienmitglieder, Arbeiter und Angestellte, durch Untermieter, sowie von ihm beauftragte Lieferanten und Handwerker schuldhaft verursacht werden. In § 10 Nr. 3 des Mietvertrages ist dem Mieter die Beweislast dafür auferlegt, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

Die Revision rügt ohne Erfolg, das Berufungsgericht habe den Inhalt der Beweislastabsprache verkannt, weil es übersehen habe, daß die Parteien bezüglich der

Verursachung und des Verschuldens "sorgfältig unterschieden" hätten. Wortlaut und erkennbarer Sinn der Klausel des § 10 Nr. 2 und 3 Mietvertrag lassen die Auslegung, der Mieter habe in gleicher Weise die Beweislast für die Schadensursache und mangelndes Verschulden seiner selbst und der seiner Verantwortlichkeit zugeordneten Personen zu tragen, als möglich erscheinen. Der Unterschied in der Formulierung "schuldhaft verursacht" in § 10 Nr. 2 und "schuldhaftes Verhalten" in Nr. 3 bedeutet bei lebensnaher Betrachtung nicht mehr als einen Wechsel im Ausdruck. Es liegt auf der Hand, daß mit dem "schuldhaften Verhalten" in Nr. 3 dasjenige gemeint ist, das den Schaden herbeigeführt hat. Die Auslegung der Vorinstanz ist überdies sachgerecht, weil sie dem Gedanken Rechnung trägt, daß mit dem Beweis für Schadensursache und Verschulden billigerweise derjenige belastet sein soll, der die beschädigte Sache in seiner Obhut oder in seinem Einflußbereich hat. Das aber ist bei Mietverhältnissen regelmäßig, wie auch im vorliegenden Falle, der Mieter.

b) Die vertragliche Beweislastverteilung bei einer Beschädigung der Mietsache in § 10 Nr. 3 Mietvertrag entspricht, wie auch die Revision einräumt, der anerkanntermaßen für die Fälle des § 548 BGB geltenden Regel. Die Beweislast, daß der veränderte Zustand der Sache nur auf vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen ist, trifft regelmäßig den Mieter (Palandt/Putzo, BGB 35. Aufl. § 548 Anm. 1 c; Staudinger/Kiefersauer, BGB 11. Aufl. § 548 Rdn. 4; Erman/Schopp, BGB 6. Aufl. § 548 Rdn. 5; BGB-RGRK, 11. Aufl. § 548 Anm. 6 und § 556 Anm. 2; Soergel/Siebert/Mezger, BGB 10. Aufl. § 548 Rdn. 12 mit der Einschränkung, es müsse feststehen, daß der Mieter seine Fürsorgepflicht

objektiv verletzt habe, daß also die Schadensursache in seinem Gefahrenkreis entstanden sei; vgl. auch Hoepner in ZMR 1962, 289; RG Urt. vom 21. Februar 1922 in Bayer.Zeitung 1922, 173 und RGZ 122, 292, 295).

c) Das Berufungsgericht hat nicht dazu Stellung genommen, ob eine generelle Beweisbelastung des Mieters aufgrund der Vorschrift des § 548 BGB gerechtfertigt ist, oder ob nicht der Umstand, daß der Pflicht des Mieters zu ausschließlich vertragsgemäßigem Gebrauch Sach- und Gebrauchserhaltungspflichten des Vermieters gegenüberstehen, zu einer differenzierten Beurteilung der Beweislastverteilung zwingt. Unerörtert geblieben ist insbesondere, ob die Beweisbelastung des Mieters, die in Schrifttum und höchstrichterlicher Rechtsprechung aus § 548 BGB in Fällen hergeleitet worden ist, in denen der Vermieter wegen vollständiger oder teilweiser Zerstörung der Mietsache Schadensersatz verlangt, auch gilt, wenn, wie im vorliegenden Falle, der Vermieter trotz Unmöglichkeit weiter Gebrauchsüberlassung Mietzins fordert (§ 324 BGB), der Mieter aber die Zerstörung der Mietsache als Gebrauchsentziehung zum Anlaß einer außerordentlichen Kündigung nimmt. Zweifelsfrei ist das jedenfalls nicht. Im Schrifttum zu § 324 BGB steht die Meinung, der Schuldner (hier Vermieter) der unmöglich gewordenen Leistung müsse, wenn er die Gegenleistung verlange, obgleich die Unmöglichkeit seiner Leistung feststehe, beweisen, daß die Unmöglichkeit auf einem vom Gläubiger (hier Mieter) zu vertretenden Umstand beruhe (Staudinger/Kaduk, BGB 11. Aufl. § 324 Rdn. 55; Enneccerus-Lehmann, Schuldrecht 15. Bearbeitung, § 50 I S. 207) der Ansicht gegenüber, der Gläubiger (hier Mieter) habe die Beweislast dafür, daß die Umstände, die die

Unmöglichkeit herbeigeführt haben, vom Schuldner (hier Vermieter) zu vertreten sind (Soergel/Siebert/Schmidt, BGB 10. Aufl. § 324 Rdn. 5; BGB-RGRK, 12. Aufl. § 324 Rdn. 17). Abgesehen von der weiteren Streitfrage, ob im Falle der Zerstörung der Mietsache neben den §§ 324 ff BGB auch § 542 BGB anwendbar ist (verneinend Larenz, Schuldrecht, besonderer Teil, 8. Aufl. S. 144; wohl auch Soergel/Siebert/Mezger, aaO § 542 Rdn. 3), kann der auf Zahlung des Mietzinses klagende Vermieter den auf Entziehung der Gebrauchsmöglichkeit gestützten Kündigungseinwand des beklagten Mieters über § 242 BGB nur entkräften, indem er beweist, daß der Mieter die Gebrauchsentziehung selbst verschuldet hat (Palandt/Putzo, aaO § 542 Anm. 4 und 5; Staudinger/Kiefersauer, aaO § 542 Rdn. 34; Soergel/Siebert/Mezger, aaO § 542 Rdn. 16 und 20; RGZ 98, 286; Senatsurteil vom 8. Dezember 1969 - VIII ZR 54/68 S. 4).

d) Die unbeantwortet gebliebenen Fragen beeinflussen indessen die Entscheidung des Rechtsstreits nicht.

Nimmt der Vermieter den Mieter auf Mietzins in Anspruch, obwohl seine eigene Leistung infolge Zerstörung der Mietsache unmöglich geworden ist, und muß er sich dabei einer auf Gebrauchsentziehung gestützten außerordentlichen Kündigung des Mieters erwehren, so wirken sich die ihn belastenden Beweisregeln, die für die §§ 324, 542 BGB gelten (s.o. II 3 c), jedenfalls dann nicht aus, wenn, wie im vorliegenden Falle, unstreitig ist, daß der Untergang der Mietsache die Folge des Mietgebrauchs ist. Die konkurrierenden Beweisregeln werden in diesem Falle durch die Regelung des § 548 BGB verdrängt. Mietgebrauch ist das Recht des Mieters,

begründet aber zugleich die Pflicht, ihn in den vertragsgemäßen Grenzen auszuüben. Daraus erwachsen Obhuts- und Fürsorgepflichten in Bezug auf das Mietobjekt. Die im Gebrauch der Mietsache liegenden Gefahren und Risiken treffen - anders als die in ihrer Beschaffenheit begründeten oder gar von außen auf sie einwirkenden schädlichen Einflüsse - stets und allein den Mieter. Daraus folgt unmittelbar und ohne Rücksicht auf die Art des vom Vermieter geltend gemachten Anspruchs oder auf die Rolle der Vertragspartner im Prozeß, daß der Mieter die Beweislast dafür trägt, einen durch Mietgebrauch verursachten Schaden habe er nicht zu vertreten.

Im vorliegenden Falle fehlt jeder Anhaltspunkt für die Annahme, andere Umstände als der spezielle Mietgebrauch, den die Beklagte ausgeübt hat, könnten als Brandursache in Betracht kommen. Der Brandherd lag in der vermieteten Lagerhalle. Das eingelagerte Material war, wie das rasche Niederbrennen des ganzen Gebäudes bis auf die Grundmauern zeigt, leicht brennbar, mag es auch weniger leicht entzündbar gewesen sein. Das Feuer ist um 16.35 Uhr, fünf Minuten nach Ende der Geschäftszeit im Betriebe der Beklagten ausgebrochen, so daß selbst schuldhafter Umgang mit Feuer durch Arbeitnehmer der Beklagten von dieser gemäß § 278 BGB zu vertreten wäre.

Soweit danach die aus § 548 BGB folgende Beweislastverteilung die beklagte Mieterin belasten würde, geschieht dies im vorliegenden Falle durch die ihr nachgebildete Vereinbarung in § 10 Nr. 2 und 3 des Mietvertrages.

e) Der Angriff der Revision, die Beweislastvereinbarung gemäß § 10 Nr. 3 Mietvertrag sei unbillig, weil sie dem Mieter "eine schrankenlose Haftung selbst für Zufall" aufbürde, ist nicht gerechtfertigt. Eine Haftung für zufälligen Untergang oder zufällige Verschlechterung begründet die Klausel nicht. Die Einbeziehung von Lieferanten und Handwerkern in den Kreis derjenigen Personen, für deren Verschulden der Mieter gemäß § 278 BGB haften muß, kann nicht als unbillig gewertet werden. An dem Anknüpfungspunkt für die vertragliche - wie auch für die gesetzlich geregelte - Beweislastverteilung ändert sich dadurch nichts, denn auch diese Personen werden im Verantwortungsbereich des Mieters tätig. Im vorliegenden Falle bedarf dieser Gesichtspunkt indessen keiner Vertiefung, denn die Beklagte behauptet selbst nicht, daß ein von ihr bestellter Lieferant oder Handwerker für die Entstehung des Brandes verantwortlich sein könnte.

4. Das Berufungsgericht hat auch darin recht, daß das Beiseiteschieben aller Trümmer im Bereich des Brandherdes nicht zu einer Umkehr der Beweislast geführt hat.

a) Welche Folgen eine fahrlässige Beweisvereitelung hat, ist in der Literatur umstritten (vgl. Baumbach/Lauterbach, ZPO 33. Aufl. Anhang 3 D zu § 282 und § 444 Anm. 2; Stein/Jonas/Schumann/Leipold, ZPO 19. Aufl. § 282 Anm. IV 7 b und § 444 Anm. III). Der Bundesgerichtshof hat Umkehr der Beweislast angenommen (BGHZ 6, 224, 227). Daran hält der erkennende Senat fest.

b) Der Kläger hatte die konkrete Rechtspflicht, die Möglichkeit einer Untersuchung des Brandherdes zur Aufklärung der Brandursache zu erhalten. Das Berufungsgericht hat eigenes Verschulden des Klägers erkennbar verneint ("hat sich darum gekümmert, daß weitere Ermittlungen ermöglicht wurden"...) und die Haftung für fremdes Verschulden zwar offen gelassen ("wenn ihm überhaupt anzulasten ist, daß die Abbruchfirma ... den ganzen Schutt beiseite schob..."), hat aber in diesem Zusammenhang ausgeführt, daß es so gering zu bewerten sei, daß es durch eigenes Verschulden der Beklagten aufgewogen wurde. Diese Feststellung begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Die Vorinstanz hat darin recht, daß es in erster Linie Sache der Beklagten gewesen ist, unverzüglich alles Erdenkliche zur Beweissicherung zu tun. Eine Umkehr der Beweislast ist deshalb zu Recht verneint worden (vgl. Stein/Jonas/Schumann/Leipold, aaO § 444 Anm. III).

III. Der Revision der Beklagten mußte aus diesen Gründen der Erfolg versagt bleiben. Das hat zur Folge, daß die Beklagte die Kosten des Rechtsmittels tragen muß, § 97 ZPO.

Braxmaier

Hoffmann

Wolf

Merz

Treier