

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB §§ 249 C, D, 255, 538

Ein nach § 538 BGB zum Schadensersatz verpflichteter Vermieter wird nicht deshalb frei, weil der Mieter von seinem Arbeitgeber aus Gründen der sozialen Fürsorge schadlos gestellt wird. Der Arbeitgeber kann die ihm abgetretenen Schadensersatzansprüche des Arbeitnehmers gegen den Vermieter unabhängig von den Grundsätzen der Drittschadensliquidation geltend machen.

BGH, Urt. v. 28. Oktober 1964 - VIII ZR 16/63 OLG Karlsruhe
LG Konstanz

Verkündet am 28. Oktober 1964
Klett, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Firma T [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
B [REDACTED]-Ch [REDACTED], E [REDACTED]-R [REDACTED]-Platz (Haus der Elek-
trizität), vertreten durch ihre Geschäftsführer Dr. Ing.
Hans H [REDACTED] und Dr. Herbert He [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

- 1) den Zahnarzt Dr. G [REDACTED],
- 2) seine Ehefrau Inge G [REDACTED] geb. Be [REDACTED], beide wohnhaft
in O [REDACTED] a.H., K [REDACTED]straße [REDACTED], Beklagte,

- Prozeßbevollmächtigter I. Instanz: Rechtsanwalt
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] -

Streithelfer der Beklagten: Georg Martin B [REDACTED], Weißbinder-
meister in O [REDACTED],

Berufungskläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 28. Oktober 1964 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter
Artl, Dr. Lorschel, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des
Oberlandesgerichts Karlsruhe - 5. Zivilsenat in
Freiburg - vom 29. November 1962 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin verlegte im Frühjahr 1960 einen Teil ihres Betriebes von W■■■■ bei Ha■■■■ nach Ko■■■■. Am 30. Dezember 1958 hatte sie mit den durch ihren Generalbevollmächtigten Rudolf G■■■■ vertretenen Beklagten einen Aufbau- und Darlehensvertrag abgeschlossen. Darin verpflichteten sich diese, sämtliche 24 Wohnungen in den auf ihrem Grundbesitz zu errichtenden beiden Häusern (P■■■■-Ro■■■■-Weg ■■■■ und ■■■■ in Ko■■■■) der Klägerin als Betriebswohnungen zur Verfügung zu stellen und dazu jeweils mit den von der Klägerin benannten Personen Mietverträge in näher vereinbarter Form abzuschließen (§ 1 Abs. 1 u. 2). Als Gegenleistung gewährte die Klägerin den Beklagten auf die Dauer von zehn Jahren ein zinsfreies, mit 10 % jährlich zu tilgendes 7c-Darlehen in Höhe von 612,50 DM je Wohnung, insgesamt 19 500 DM (§ 3). Außerdem garantierte sie den Eingang der Miete, unabhängig davon, ob die Wohnungen vermietet waren oder nicht (§ 7 Abs. 3). Die Mietverträge sollten wesentlicher Bestandteil des Vertrages sein, der (§ 8 Abs. 1) bis 31. Januar 1980 laufen sollte. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedurften (§ 9 Abs. 1) der Schriftform. § 1 Abs. 3 lautet:

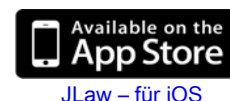
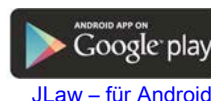
"Das Mietverhältnis beginnt mit der schlüsselfertigen Übergabe der Wohnungen, die voraussichtlich am 1. Februar 1960 erfolgen wird. Für Verzögerungen, die durch den Eigentümer nicht zu vertreten sind, kann gegenüber dem Eigentümer kein Regreßanspruch geltend gemacht werden."

Der voraussichtliche Fertigstellungstermin konnte, wie sich schon im Spätherbst 1959 herausstellte, nicht eingehalten werden. Ende März 1960 wurde vom Architekten L■■■■ eine Aufstellung: "Bezugstermine mit Herrn Sch■■■■ von Firma T■■■■ festgelegt" gefertigt. In dieser sind die Wohnungen, getrennt nach den einzelnen Häusern Nr. ■■■■ und ■■■■, aufgeführt.

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



JLaw - Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Bei jeder Wohnung ist der für sie vorgesehene Mieter mit Namen und Bezugstermin (beginnend mit dem 13.4. bis 1.6.1960) angegeben.

Nach dem Einzug der ersten Mieter stellte sich heraus, daß im Hause Nr. ● sämtliche, im Hause Nr. ● mehrere Gipsdecken schadhaft waren. Teilweise brachen sie herunter. Diese schadhaften Decken mußten erneuert werden. Die bereits eingezogenen Betriebsangehörigen der Klägerin mußten wieder ausziehen und anderweit untergebracht werden. Das Beziehen der Wohnungen verzögerte sich auch insgesamt.

Die Klägerin behauptet, ihr und ihren Betriebsangehörigen sei durch die Verzögerung ein Schaden von 43 968,39 DM entstanden, für den die Beklagten einzustehen hätten. Im gegenwärtigen Rechtsstreit macht sie einen Teilschaden von 11 211,49 DM geltend, der ihr dadurch entstanden sei, daß sie an 4 ihrer Betriebsangehörigen für die Zeit der anderweiten Unterbringung Tagegelder, Lager- und Hotelkosten in dieser Höhe habe zahlen müssen. Sie behauptet, ihre Angestellten hätten ihr ihre Ansprüche abgetreten.

Das Landgericht erklärte den Klaganspruch gegenüber beiden Beklagten dem Grunde nach für gerechtfertigt. Im Verfahren vor dem Landgericht hatten diese ihrem Architekten L●, dem Bauunternehmer St● und dem Weißbindermeister B●, der den Deckenputz angebracht hatte, den Streit verkündet. Letzterer trat dem Rechtsstreit auf seiten der Beklagten bei und legte in Verbindung damit Berufung ein. Das Berufungsgericht wies die Klage ab. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung der Streithelfer der Beklagten, B●, beantragt, erstrebt die Klägerin Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I. Soweit die Klägerin auf Grund der §§ 537, 538 BGB mietrechtliche Ansprüche aus abgetretenem Recht geltend macht, verneint sie das Berufungsgericht mit der Begründung, die Klägerin habe nicht dargetan, auch nicht einmal behauptet, daß den vier Mietern, an die sie die eingeklagten Tagegelder, Lager- und Hotelkosten bezahlt haben will, die jeweils zuge dachte Wohnung bereits übergeben worden war, bevor sie im Hotel untergebracht werden mußten, und daß die Mängel auch schon bei der Übergabe der Wohnung, "also" bei Abschluß des Mietvertrages vorhanden waren. Die schlüsselfertige Übergabe der Wohnung sei nach § 1 des Aufbau- und Darlehensvertrages die Voraussetzung für den Beginn des Mietverhältnisses gewesen. Der Auffassung der Klägerin, der Beginn des Mietverhältnisses sei zeitlich schon in der Vereinbarung der Einzugstermine von Ende März 1960 zu erblicken, sei nicht zu folgen; denn an dieser Vereinbarung seien die Mieter nicht beteiligt gewesen. Der Angestellte Sch. habe nach seiner eigenen Darstellung bei Abschluß der Vereinbarung nichts davon gesagt, daß er dabei zugleich in Vertretung der Mieter für diese den Beginn der einzelnen Mietverhältnisse habe festlegen wollen. Für eine derartige im Aufbauvertrag nicht vorgesehene Regelung habe I. auch keine Vollmacht gehabt.

1. Der Revision ist darin zu folgen, daß diese Begründung des Berufungsgerichts rechtlich bedenklich ist. § 538 BGB stellt für das Vorhandensein des Mangels auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ab. Unerheblich ist, wann das Mietverhältnis "beginnt". Es kommt auch nicht auf die schlüsselfertige Übergabe der Mieträume an. Wird der Mietvertrag vorher abgeschlossen, so ist dieser Zeitpunkt maß-

gebend. Das hat das Berufungsgericht nicht erkannt. Nach § 1 Abs. 2 des Aufbauvertrages war der Abschluß von Einzelmietverträgen mit den Betriebsangehörigen der Klägerin vorgesehen. Für die etwaigen Ansprüche dieser Mieter aus § 538 BGB ist danach der Zeitpunkt des Abschlusses dieser Verträge maßgebend. Daß solche Verträge von den vier Betriebsangehörigen, deren abgetretene Ansprüche die Klägerin geltend macht, bereits vor ihrer Unterbringung in einem Hotel abgeschlossen waren, hatte die Klägerin allerdings nicht ausdrücklich mit Angabe der Daten vorgetragen, weil sie der Auffassung war (Schriftsatz vom 8. Mai 1962 S. 11), in der Bestimmung der Einzugstermine liege bereits ein Abschluß der Einzelmietverträge. Wenn das Berufungsgericht dem nicht folgen wollte, hätte es, wie die Revision mit Recht rügt, die Klägerin nach § 139 ZPO veranlassen müssen, sich über den Zeitpunkt des Abschlusses der schriftlichen Einzelmietverträge zu äußern. Wie die Revision vorträgt, würde die Klägerin dann die Einzelmietverträge der vier in Betracht kommenden Betriebsangehörigen vorgelegt und diese als Zeugen für den Abschluß der Verträge am 30. März 1960 benannt haben. Für das Revisionsverfahren ist danach davon auszugehen, daß an diesem Tage die Einzelmietverträge abgeschlossen worden sind. In diesem Zeitpunkt war aber der Mangel der Mietsache, nämlich der mangelhafte Deckenputz, nach den Feststellungen des Berufungsgerichts (BU 13 unten) bereits vorhanden. Daß der Mangel damals bereits hervorgetreten war, ist für eine Haftung des Vermieters aus § 538 BGB nicht erforderlich. Nach herrschender Meinung stehen die Rechte aus § 538 BGB dem Mieter auch neben der Befreiung vom Mietzinsanspruch (§ 537 BGB) zu. Das ist jetzt durch die Neufassung des § 538 Abs. 1 BGB durch Artikel I des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964

BGB I, 457 klargestellt (Glaser, MDR 1964, 801). Danach sind die Worte "statt die im § 537 bestimmten Rechte geltend zu machen" ersetzt durch die Fassung: "unbeschadet der im § 537 bestimmten Rechte".

2. Den Mietern können daher Ansprüche aus §§ 537, 538 BGB entstanden sein.

Soweit die Klägerin diese Ansprüche nunmehr aus abgetretenem Recht geltend macht, ist darüber - entgegen der Auffassung der Revision - nicht nach den Grundsätzen der "Schadensliquidation im Drittinteresse" (vgl. BGHZ 40, 99) zu befinden. Diese Regeln kämen nur dann in Betracht, wenn der nach § 538 BGB zu ersetzende Schaden von vornherein bei der Klägerin entstanden wäre. Das ist aber hier nicht der Fall. Vielmehr hat die Verzögerung des Einzugs den Mietern einen Schaden verursacht, der in erhöhten Aufwendungen für ihre anderweite Unterbringung (Hotelkosten usw.) besteht. Den Ersatz dieses Schadens verlangt die Klägerin, soweit sie die Klage auf die ihr von den Mietern abgetretenen Ansprüche stützt. Das hat mit einer Schadensliquidation im Drittinteresse nichts zu tun (von Caemmerer, Das Problem des Drittschadensersatzes, Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins 1964, 341, 373).

Der Umfang des Schadens, den die Mieter erlitten haben, hängt allerdings davon ab, ob sie sich gegenüber den ersatzpflichtigen Beklagten die Vorteile anrechnen lassen müssen, die ihnen in Gestalt der Leistungen der Klägerin nach deren "Reisekostenordnung" zugeflossen sind, und ob folglich ihre Ansprüche um die Leistungen der Klägerin vermindert sind. Diese Frage ist zu verneinen. Es würde dem Sinn und Zweck der Schadensersatzpflicht widersprechen und die Beklagten unbillig begünstigen, diese Vorteile, deren Zuwendung sich, ähnlich wie bei der Lohnfortzahlung nach § 616 Abs. 2 BGB,

als Maßnahme sozialer Sicherung und Fürsorge der Klägerin darstellt (vgl. BGHZ 21, 112, 116), zugunsten der Beklagten auf die Schadensersatzforderungen der Mieter anzurechnen (vgl. auch BGHZ 8, 325, 328 f; 10, 107, 108; 30, 29, 33). Das würde zu dem nicht billigenwertigen Ergebnis führen, daß dem Betribe des Betroffenen auch dann die Last sozialer Aufwendungen zufällt, wenn diese Aufwendungen durch das Verhalten eines zum Schadensersatz verpflichteten Dritten veranlaßt wurden (BGHZ 21, 119).

Da es sich hier, wie ausgeführt wurde, nicht um den Schaden der Klägerin handelt, der höher oder niedriger sein kann als der Schaden ihrer Arbeitnehmer (vgl. BGHZ 21, 120) und für den sie als nur mittelbar Geschädigte grundsätzlich keinen Ersatz verlangen kann, wird die Klägerin in der erneuten Verhandlung vor dem Berufungsgericht darlegen und beweisen müssen, daß ihren Arbeitnehmern infolge des verspäteten Einzugs Mehraufwendungen mindestens in Höhe der Leistungen der Klägerin erwachsen sind. Dabei ist auch eine Schadensschätzung nach § 287 ZPO nicht ausgeschlossen.

3. Das Berufungsgericht wird in diesem Zusammenhang aber auch prüfen müssen, welche Bedeutung der Abrede in § 1 Abs. 3 des Vertrages der Parteien vom 30. Dezember 1958 im Hinblick auf die Ansprüche der Klägerin aus abgetretenem Recht beizumessen ist. Es ist denkbar, daß damit nur über einen etwaigen Schaden der Klägerin selbst eine Bestimmung getroffen werden sollte. Es ist aber auch möglich, daß diese Vertragsabrede ganz allgemein der Regelung dienen sollte, wer im Falle einer unverschuldeten Verzögerung des Einzugs im Verhältnis der Parteien, also auch dann, wenn der Klägerin Schadensersatzansprüche der Mieter abgetreten werden, letzten Endes die hierdurch verursachten Nachteile, also auch diejenigen der Mieter, zu tragen habe. Das ist eine Frage der Auslegung eines Individualvertrages, die dem Tatrichter vorbehalten ist.

Das Berufungsgericht wird ferner erwägen müssen, ob die Vereinbarung in § 1 Abs. 3 des Vertrages vom 30. Dezember 1958 überhaupt noch gelten sollte, nachdem der Architekt I. [REDACTED] der Klägerin Ende März 1960 ganz bestimmte, kurzfristige Bezugstermine zugesichert hatte. Unter diesem Gesichtspunkt gewinnt dann auch die Frage Bedeutung, ob die Beklagten an die Erklärungen ihres Architekten gebunden sind.

II. Da das Berufungsurteil ohnehin aufgehoben werden muß, bedarf es keines Eingehens auf die Rügen der Revision, mit denen es die Auffassung des Berufungsgerichts bekämpft, es sei erwiesen, daß der Weißbindermeister B. [REDACTED] die restliche Feuchtigkeit im Beton als Gefahrenmoment nicht habe erkennen können und daß ihn deshalb kein Verschulden an dem Abfallen des Putzes treffe. Der Klägerin kann es vielmehr überlassen bleiben, ihr diesbezügliches Vorbringen aus der Revisionsbegründung in der neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht zu wiederholen und notfalls zu ergänzen. Dieses wird dann auch Gelegenheit haben, dazu Stellung zu nehmen, ob im Beton noch verbliebene Feuchtigkeit durch sog. Anspitzen (Anbohren) der Betondecken zuverlässig festgestellt werden kann, wie die Revisionsklägerin in der mündlichen Revisionsverhandlung vorgetragen hat, und ob das Unterlassen einer solchen Maßnahme vor Anbringen des Verputzes im Frühjahr 1960 als "Kunstfehler" bei Beobachtung der im Verkehr erforderlichen (§ 276 Abs. 1 Satz 2 BGB), nicht nur der üblichen Sorgfalt angesehen werden muß.

III. Dem Berufungsgericht war auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu überlassen, weil sie vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Lorschel

Dr. Mezger

Mormann