

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 538

Der Untermieter ist grundsätzlich in den Schutzbereich des (Haupt-) Mietvertrags nicht einbezogen; ihm stehen vertragliche Schadensersatzansprüche aus § 538 BGB unmittelbar gegen den (Haupt-) Vermieter nicht zu.

BGH, Urt. v. 15. Februar 1978 - VIII ZR 47/77 - OLG Hamm
LG Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 47/77

URTEIL

Verkündet am
15. Februar 1978
Mückenhäusen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma M [REDACTED] S [REDACTED] KG i.L., vertreten durch den
Abwickler Friedrich J. S [REDACTED], A [REDACTED] in M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

den Zimmermeister Johann F [REDACTED], S [REDACTED] weg [REDACTED] in
S [REDACTED] H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Februar 1978 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Claßen, Wolf, Merz und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 28. Oktober 1976 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte hat auf seinem Grundstück zwei Lagerhallen errichtet, die eine gemeinsame Längswand haben. Eine der Hallen benutzt der Beklagte für seinen eigenen Betrieb, die andere hatte er durch Vertrag vom 6. September 1972 zur Einrichtung und Unterhaltung eines Auslieferungslagers an eine Firma K. vermieter. Diese vermietete ihrerseits die Halle mit Wirkung vom 1. Februar 1974 in mündlicher Absprache an die Klägerin als Untermieterin. Dabei wurde die in § 4 Abs. 2 des Hauptmietvertrages verlangte schriftliche Zustimmung zur Untervermietung nicht eingeholt, jedoch wußte der Beklagte, daß die Klägerin mit einem Möbelhandel als Untermieterin in die Halle eingezogen war, und nahm dies hin.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

In der ersten Junihälfte 1974 drang nach Regenfällen an der gemeinsamen Hallenlängswand vom Dach her Wasser ein, ohne jedoch Schaden anzurichten. Auf Mitteilung der Klägerin hin versprach der Beklagte Abhilfe; unstreitig hat er alsbald die Dachrinne reinigen und abdichten lassen.

Nach erneuten starken Regenfällen am 16. Juli 1974, über deren Ausmaß und Vorhersehbarkeit die Parteien streiten, drang wiederum an der gemeinsamen Hallenlängswand Wasser ein, diesmal in erheblichem Umfang, so daß Teile des Hallenbodens unter Wasser gesetzt und in der Halle der Klägerin aufgestellte Möbel durch Wasser beschädigt wurden. Der Beklagte, den die Klägerin wiederum unmittelbar verständigte, ließ eine größer dimensionierte Dachrinne zwischen den beiden Hallen anbringen.

Mit der Behauptung, wegen des Wassereinbruchs sei eine weitere Benutzung der Halle nicht mehr möglich, kündigte die Klägerin am 14. August 1974 den damals an sich frühestens zum Jahresende 1974 kündbaren Mietvertrag mit der Firma K[REDACTED] schon zu Ende September 1974. Im Verfahren 5 O 280/75 des Landgerichts Bielefeld wurde sie verurteilt, an die Firma K[REDACTED], die der vorzeitigen Aufkündigung des Untermietvertrages widersprochen hatte, Miete bis zum Jahresende 1974 in Höhe von 19 425 DM zu zahlen.

Die Klägerin verlangt vom Beklagten Ersatz ihres durch den Wassereinbruch entstandenen Schadens. Sie behauptet, die Dachrinne zwischen den beiden Hallen und die Fallrohre seien nicht hinreichend dimensioniert gewesen, um das von den Dächern beider Hallen fließende Regenwasser aufzunehmen und abzuführen; dies gehe zu Lasten des Beklagten, denn er habe schon bei Abschluß

des Hauptmietvertrages diesen Mangel gekannt. Nicht nur aufgrund unerlaubter Handlung (§ 823 BGB) sondern in erster Linie auch unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der Verletzung eines Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter habe der Beklagte ihr für den Schaden einzustehen.

Mit ihrem Verlangen auf Zahlung von 70 416,25 DM Schadensersatz nebst 14 % Zinsen seit dem 24. August 1974 ist die Klägerin in beiden Vorinstanzen unterlegen. Mit ihrer Revision, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet, verfolgt sie ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Das angefochtene Urteil hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

I. Das Berufungsgericht hat Ansprüche der Klägerin aus unerlaubter Handlung (§ 823 BGB) mit der Begründung verneint, es fehle zumindest an einem Verschulden des Beklagten. Die hiergegen erhobenen Angriffe der Revision müssen erfolglos bleiben; denn sie richten sich gegen die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts und die dabei zugrunde gelegten, auf rechtlich einwandfreier Grundlage getroffenen tatsächlichen Feststellungen.

II. Ansprüche aus Vertrag - hier: Schadensersatzansprüche aufgrund der sog. Garantiehafung des Vermieters, die ein Verschulden nicht voraussetzt (§ 538 BGB) - könnten der Klägerin gegen den Beklagten nur dann zustehen, wenn die Klägerin in die Schutzwirkung des zwischen

dem Beklagten und der Firma K[REDACTED] geschlossenen (Haupt-) Mietvertrages einbezogen wäre. Dies hat das Berufungsgericht unter Hinweis auf das Urteil des Oberlandesgerichts Celle vom 4. Oktober 1974 - VersR 1975 S. 838 ff - mit der Begründung verneint, die Klägerin sei nicht schutzbedürftig, denn sie könne aufgrund des Untermietvertrages von ihrer Vertragspartnerin, der Firma K[REDACTED], Schadensersatz verlangen und "brauche daher nicht einen zusätzlichen "Vertragsschuldner" wegen des gleichen Anspruchs". Dem ist beizupflichten:

1. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats (vgl. Urteile vom 10. Januar 1968 - VIII ZR 104/65 = LM BGB § 328 Nr. 33 = WM 1968, 300 = MDR 1968, 402 = JZ 1968, 304; vom 22. Januar 1968 - VIII ZR 195/65 = BGHZ 49, 350 = LM BGB § 538 Nr. 11 - m. Anm. Braxmaier; vom 7. Februar 1968 - VIII ZR 179/65 = BGHZ 49, 278 = LM BGB § 328 Nr. 34 - m. Anm. Gelhaar; vom 19. September 1973 - VIII ZR 175/72 = BGHZ 61, 227 = LM BGB § 538 Nr. 17 - 19 - m. Anm. Braxmaier; vom 7. Juli 1976 - VIII ZR 44/75 = LM BGB § 558 Nr. 22 = NJW 1976, 1843 = WM 1976, 1119) können einem Dritten bei besonderer Sachlage aus einem zwischen anderen Personen geschlossenen Vertrag Rechte erwachsen, die den Charakter vertraglicher Ansprüche haben und die sich in ihrem Inhalt nach den zwischen den anderen Personen getroffenen vertraglichen Abmachungen bestimmen. Die Einbeziehung des Dritten in die Schutzwirkung (den Schutzbereich) des Vertrags ist allerdings nur dann vertretbar, wenn der Dritte bestimmungsgemäß mit der Leistung bzw. dem Leistungsgegenstand, hier der Mietsache, in Berührung kommt (vgl. BGHZ 49, 350, 354; 61, 227, 234). Das kann, was die Klägerin angeht, nicht schon deshalb verneint werden, weil die in § 4 Abs. 2 des Mietvertrages zwischen der Firma K[REDACTED] und dem Beklagten vorgeschriebene schriftliche Zustimmung des letzteren nicht eingeholt

worden ist. Denn unstreitig hat der Beklagte die Weitervermietung an die Klägerin gekannt und sie billigend hingenommen. Von einem unberechtigten Gebrauch der Mietsache kann deshalb nicht gesprochen werden (vgl. BGHZ 49, 350, 355 f).

2. Daraus folgt aber noch nicht, daß die Klägerin als Untermieterin in den Schutzbereich des Vertrages zwischen dem Beklagten und der Firma K. einbezogen war. Es ist schon zweifelhaft, ob der Untermieter "bestimmungsgemäß" den Mietgebrauch anstelle des Mieters ausübt, wie dies etwa bei Familienangehörigen oder bei Bediensteten des Mieters der Fall ist und wie es für die den Senatsurteilen vom 7. Februar 1968, vom 19. September 1973 und vom 7. Juli 1976 (aaO) zugrundeliegenden Fallgestaltungen kennzeichnend war. Doch kann dies dahinstehen. Durchschlagend ist auf jeden Fall die Erwägung des Berufungsgerichts, daß eine Schutzbedürftigkeit der Klägerin nicht gegeben ist, die es gebieten könnte, ihr unmittelbare vertragliche Ansprüche gegen den Beklagten zuzubilligen. Die Klägerin hat eigene vertragliche Ansprüche gegen ihren Vermieter, die Firma K., die denselben Inhalt haben, wie diejenigen, die sie gegen den Beklagten geltend macht. Insbesondere könnte sie, wenn die entsprechenden tatbestandsmäßigen Voraussetzungen vorliegen, ihre Vertragspartnerin, die Firma K., auf Schadensersatz nach § 538 BGB in Anspruch nehmen. Die Zubilligung des Schadensersatzanspruchs eines Dritten beruht auf dem Gedanken, daß es mit der Gerechtigkeit nicht vereinbar wäre, ihm, der vertragslos aber bestimmungsgemäß mit der Mietsache in Berührung und durch sie oder in ihr zu Schaden kommt, einen vertraglichen Anspruch zu versagen, der dem Mieter ohne weiteres zusteht. Sie findet ihre Wurzel also letzten Endes in dem Grundsatz von Treu und Glauben (vgl. BGHZ 49,

350, 354; 51, 91, 96 und 61, 227, 233). Hierfür ist aber weder Raum noch gar ein Bedürfnis, wenn der Geschädigte seinerseits eigene vertragliche Ansprüche desselben Inhalts, wenn auch gegen einen anderen Schuldner, hat wie diejenigen, die er auf dem Weg über die Einbeziehung in den Schutzbereich eines zwischen anderen geschlossenen Vertrages durchsetzen will. In einem solchen Falle Ansprüche aus dem Gesichtspunkt des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter zu gewähren, würde auch gegen das von der Rechtsprechung stets hervorgehobene Anliegen verstoßen, eine uferlose Ausdehnung des Kreises der in den Schutzbereich fallenden Personen zu vermeiden (BGHZ 49, 354; 61, 234). Auch unter diesem weiteren Gesichtspunkt ist es deshalb nicht vertretbar, den Untermieter in die Schutzwirkung des (Haupt-) Mietvertrages einzubeziehen.

Die vorstehenden Ausführungen stehen nicht in Widerspruch zu dem Senatsurteil BGHZ 49, 350. Die Frage, ob der sog. Schutzgläubiger Untermieter war, ist dort ausdrücklich offen gelassen worden (aaO S. 355).

III. Da das Berufungsgericht sonach Schadensersatz-
ansprüche der Klägerin mit Recht verneint hat, war die
Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Braxmaier

Claßen

Wolf

Merz

Dr. Brunotte