

06.09.2010

## **Vermieter können bei anfänglichen Mängeln auch Dritten gegenüber auf Schadensersatz aus Mietvertrag haften**

BGH 21.7.2010, XII ZR 189/08

War ein Bauteil der Mietsache aufgrund seiner fehlerhaften Beschaffenheit bereits bei Vertragsschluss defekt und das Mietobjekt somit für seinen Zweck ungeeignet und damit unzuverlässig, liegt ein anfänglicher Mangel vor. Dabei können auch dritte, an einem Mietvertrag nicht unmittelbar beteiligte Personen in den Schutzbereich des Vertrages einbezogen werden.

Der Sachverhalt:

Die Klägerin war Angestellte einer GmbH. Diese hatte Geschäftsräume von der Beklagten angemietet. In § 6 des Formularmietvertrages war der Ausschluss der Garantiehaftung für anfängliche Mängel seitens der Beklagten vereinbart. Diese Klausel war mit „Aufrechnung, Zurückbehaltung“ überschrieben.

Im August 1996 löste sich der in Kippstellung befindliche Fensterflügel im Arbeitszimmer der Klägerin aus dem Rahmen, traf die Klägerin auf den Hinterkopf und verletzte sie erheblich. Infolgedessen verlangte sie die Feststellung einer Schadensersatzpflicht der Beklagten.

LG und OLG wiesen die Klage ab. Auf die Revision der Klägerin hob der BGH die Entscheidungen auf und gab der Klage statt.

Die Gründe:

Die Beklagte haftet aus der Garantiehaftung des § 538 Abs. 1 1. Alt. BGB a.F. für die Schäden der Klägerin.

Es lag ein anfänglicher Mangel vor, weil das spätere Schadensereignis und die Verletzung der Klägerin auf einen Konstruktionsmangel zurückzuführen waren, der dem Beschlag des Fensterflügels schon bei Vertragsschluss anhaftete. Das Schadensereignis war nicht etwa auf bloßen Verschleiß zurückzuführen, sondern darauf, dass die Konstruktion zwangsläufig zu dem späteren Schaden führte und lediglich der Schadenseintritt noch ungewiss war. Insofern kam es auch nicht auf ein Verschulden der Beklagten an.

Der Klägerin stand dieser Schadensersatzanspruch auch zu, obwohl sie selbst nicht selbst Mieterin der Gewerberäume war. Schließlich können auch dritte, am Mietvertrag nicht unmittelbar beteiligte Personen in den Schutzbereich des Vertrages einbezogen werden. Ihnen gegenüber ist der Schuldner zwar nicht zur Leistung, wohl aber zum Schadensersatz verpflichtet.

Die Garantiehaftung der Beklagten war schließlich auch nicht wirksam ausgeschlossen worden. Der grundsätzlich zulässige Haftungsausschluss scheiterte hier bereits an § 3 AGBG a.F. (jetzt § 305 c BGB). Demnach können überraschende oder mehrdeutige Klauseln nicht Vertragsbestandteil werden. Ein Überraschungseffekt i.S.v. § 305 c BGB kann sich aus der Stellung der Klausel im Gesamtwerk der allgemeinen Geschäftsbedingungen ergeben. Das ist etwa der Fall, wenn sie in einem systematischen Zusammenhang steht, in dem der Vertragspartner sie nicht zu erwarten braucht.

Im vorliegenden Fall war in Nr. 1 der streitgegenständlichen Klausel eine Mietminderung für vorhandene Mängel ausgeschlossen und das Recht der Mieterin zur Aufrechnung und Zurückbehaltung des Mietzinses geregelt. Nr.2 schränkte ergänzend auch das Zurückbehaltungsrecht und die Aufrechnung mit streitigen und noch nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen aus einem anderen Rechtsverhältnis ein. Innerhalb dieses Regelungszusammenhangs waren auch Ersatzansprüche nach § 538 BGB a.F. ausgeschlossen. Die Klausel war mit „Aufrechnung, Zurückbehaltung“ überschrieben. Diese Stellung war so ungewöhnlich, dass die Mieterin als Vertragspartnerin des Verwenders der AGB nicht damit rechnen musste.

Linkhinweise:

- Der Volltext dieser Entscheidung ist auf den Webseiten des BGH veröffentlicht.
- Für den Volltext klicken Sie bitte hier.

www.ebnerstolz.de  
info@ebnerstolz.de