

## Folge 20 | Wen hab' ich mir da eingeladen?

Nach dem Urteil: AG Pfaffenhofen, Urteil vom 4.3.2016, Az. 1 C 829/15

Besprochen von: Philipp O. & Josie



### Ansprüche auf Schadensersatz des Vermieters (V) gegen die Mieterin (M)

Hinweis: Selbstverständlich besteht ein Schadensersatzanspruch des Vermieters gegen den tatsächlichen Schädiger nach § 823 Abs. 1 BGB. Wer der beiden Gäste den Schaden verursacht hat, ist jedoch nicht aufklärbar. § 830 Abs. 1 S. 2 BGB hilft V hier nicht, da er dafür zwar nicht beweisen muss, wer der Beiden den Schaden verursacht hat, wohl aber, dass beide pflichtwidrig gehandelt haben. Siehe dazu Folge 19.

A.) **V könnte gegen M einen Anspruch auf Schadensersatz gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB haben.**

**I. Schuldverhältnis (+)**

Zwischen V und M besteht ein Mietvertrag und damit ein Schuldverhältnis.

**II. Pflichtverletzung**

M müsste eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis verletzt haben.

Nach § 241 Abs. 2 BGB kann das Schuldverhältnis jeden Teil zur Rücksichtnahme auf die Interessen, Rechte und Rechtsgüter des anderen Teils verpflichten. Bei einem Mietvertrag ergibt sich daraus für den Mieter unter anderem die Pflicht, das Mietobjekt nicht zu beschädigen.

Diese Pflicht könnte dadurch M durch Beschädigung der Tür verletzt haben. M selbst hat diese Pflicht nicht verletzt. Ihr könnte jedoch das Verhalten ihrer Gäste gem. § 278 S. 1 BGB zuzurechnen sein.

Hinweis: Nach dem Wortlaut des § 278 BGB lässt sich über diese Norm nur ein Verschulden zurechnen, was typischerweise zum hier nachfolgenden Prüfungspunkt „Vertretenmüssen“ gehört. Allerdings ist anerkannt, dass die Norm notwendigerweise auch schon für das Vorliegen einer Pflichtverletzung anwendbar sein muss.

**1. Erfüllungsgehilfe**

Dafür müssten die Gäste Erfüllungsgehilfen der M sein.

Erfüllungsgehilfe ist, wer nach den tatsächlichen Gegebenheiten mit dem Willen des Schuldners bei der Erfüllung einer diesem obliegenden Verbindlichkeit als seine Hilfsperson tätig wird.

Hinweis: Sofern, wie hier, ein Dritter als Hilfsperson bei der Erfüllung von Schutzpflichten eingesetzt wird, wird dieser teilweise auch als Bewahrungsgehilfe bezeichnet.

Die Gäste haben hier mit Wissen und Wollen der M Zugang zur Mietsache erhalten und hatten daher die gleichen Möglichkeiten zur Einwirkung auf die Mietsache. Daher sind sie beide als Erfüllungsgehilfen der M im Hinblick auf ihre Pflicht zur Rücksichtnahme nach § 241 Abs. 2 BGB anzusehen. Es kommt damit auch nicht darauf an, wer genau die Tür beschädigt hat.

## 2. In Erfüllung der Verbindlichkeit

Die Schädigung der Tür müsste durch die Gäste auch in Erfüllung der Verbindlichkeit der M geschehen sein. Das ist nur dann ausnahmsweise nicht der Fall, wenn die Schädigung nur „bei Gelegenheit“ geschehen ist und keine hinreichende Verbindung zum Pflichtenkreis des Schuldners besteht. Das ist insbesondere dann gegeben, wenn die Einschaltung des Gehilfen nicht gefahrerhöhend wirkte, die Schädigung also genau so ohne Einschaltung durch die M hätte passieren können.

Hätte M die Gäste nicht eingeladen, hätten diese keinen leichten Zugang zum Treppenhaus und zur später beschädigten Tür gehabt. Daher war die Einladung der Gäste durch M gefahrerhöhend.

Hinweis: Das AG Pfaffenhofen hat im zugrundeliegenden Urteil diesen Prüfungspunkt und damit den Anspruch mit der Begründung verneint, das Handeln der Gäste sei als Exzess (also nur „bei Gelegenheit“) anzusehen, den sich M nicht zurechnen lassen müsse. Dies scheint jedoch nicht im Einklang mit der sehr weiten Rechtsprechung des BGH zur Zurechnung nach § 278 BGB für das Verhalten von Gästen zu sein.

## 3. Rechtsfolge

Das Verhalten der Gäste wird M nach § 278 S. 1 BGB wie eigenes zugerechnet. Damit liegt eine Pflichtverletzung nach § 241 Abs. 2 BGB vor.

## III. Vertretenmüssen

M müsste die Pflichtverletzung auch zu vertreten haben. Dies wird aufgrund der Negativformulierung in § 280 Abs. 1 S. 2 BGB vermutet. Der Schuldner hat nach § 276 Abs. 1 S. 1 BGB Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.

Auch hier muss sich M nach § 278 S. 1 das Verschulden ihrer Gäste wie eigenes zurechnen lassen. Es ist davon auszugehen, dass diese zumindest fahrlässig gehandelt haben. Jedenfalls kann M die Vermutung des Vertretenmüssens nicht widerlegen.

#### IV. Schaden

Es müsste ein kausaler Schaden entstanden sein. Nach § 249 Abs. 1 S. 1 BGB ist der Geschädigte so zu stellen, wie er stünde, wenn das schädigende Ereignis nicht eingetreten wäre. Damit könnte V grds. die Reparatur seiner Tür in natura verlangen.

Nach § 249 Abs. 2 S. 1 BGB kann er jedoch bei der Beschädigung einer Sache den zur Wiederherstellung erforderlichen Geldbetrag verlangen.

#### V. Ergebnis

V hat gegen M einen Anspruch auf Ersatz der Reparaturkosten für die beschädigte Tür aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB.

#### B.) V könnte gegen M einen Anspruch auf Schadensersatz gem. § 823 Abs. 1 BGB haben.

Dafür müsste ein schuldhaftes Verhalten der M vorliegen. Ein solches ist nicht ersichtlich. Eine Zurechnung des Verhaltens der Gäste nach § 278 S. 1 BGB kommt im Deliktsrecht nicht in Betracht. Daher scheidet ein Anspruch nach § 823 Abs. 1 BGB aus.

#### C.) V könnte gegen M einen Anspruch auf Schadensersatz gem. § 831 BGB haben.

##### I. Verrichtungsgehilfe

Dafür müssten die Gäste Verrichtungsgehilfen der M sein.

Verrichtungsgehilfe ist, wer mit Wissen und Willen des Geschäftsherrn in weisungsgebundener und sozial abhängiger Weise für diesen tätig ist.

Die Gäste sind gegenüber M nicht weisungsgebunden und es ist auch kein soziales Abhängigkeitsverhältnis (wie z.B. zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer) ersichtlich.

##### II. Ergebnis

Ein Anspruch aus § 831 BGB scheidet aus.