Haftung des Vermieters: Kann der Arbeitnehmer des Mieters vertragliche Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter geltend machen?

Auch ein Dritter kann vertragliche Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter geltend machen, wenn folgende Voraussetzungen für einen Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter vorliegen:
- **der Geschädigte kommt mit der Mietsache in Berührung („Leistungsnähe")**
- **der Geschädigte hat gegen den Mieter einen Anspruch auf „Schutz und Fürsorge"**
- **dem Vermieter ist diese Situation erkennbar.**

Diese Voraussetzungen können insbesondere auch bei einem Arbeitnehmer des Mieters vorliegen.

BGH, U. v. 21.7.2010 – XII ZR 189/08 – www.bundesgerichtshof.de

zum formularvertraglichen Ausschluss der Garantiehaftung, s. Info *M* 2010, 333 (in dieser Ausgabe)

Der Fall: Eine GmbH mietet Büroräume, in denen ihre Angestellten tätig sind. Wegen eines bei Vertragsschluss vorhandenen Mangels löst sich ein schwerer, in Kippstellung befindlicher Fensterflügel aus dem Rahmen und trifft eine Angestellte der Mieterin auf den Hinterkopf. Diese erleidet eine Schädelprellung bzw. ein Schädel-Hirntrauma, eine Peitschenschlagverletzung der HWS und eine Tinnituserkrankung. Die Angestellte verklagt unter anderem den Vermieter auf Schadensersatz. Die Klage bleibt in der Berufungsinstanz ohne Erfolg (*OLG Frankfurt*, 19.3.2008 – 4 U 167/05 – ZMR 2008, 787). Die Angestellte legt Revision ein.

Hintergrund: Wird bei der Durchführung eines Vertrags ein Nichtvertragspartner geschädigt, so können ihm deliktische Ansprüche zustehen. Dieser deliktische Schutz ist aber aus verschiedenen Gründen unzureichend (u.a. beschränkte Gehilfenhaftung, § 831 BGB; Fehlen einer Beweislastregel). Deshalb hat die Rechtsprechung das Rechtsinstrument des „Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter" entwickelt. Gesetzlicher Ansatzpunkt war zunächst § 328 BGB. Inzwischen wird auch auf §§ 133, 157 BGB, auf das Institut der richterlichen Rechtsfortbildung und auf § 311 Abs. 3 Satz 1 BGB abgestellt (vgl. MüKo-BGB/*Gottwald*, 5. Aufl. 2007, § 328 Rdn 106 ff.; MüKo-BGB/*Häublein*, 5. Aufl. 2008, § 535 Rdn. 149 ff). Mag die Rechtsgrundlage streitig sein, so wird doch der Regelungsgehalt des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter einheitlich bestimmt: Der Dritte kann vertragliche Schadensersatzansprüche geltend machen, wenn er wie der Vertragspartner selbst mit der Vertragsleistung in Berührung kommt („Leistungsnähe"). Besondere Bedeutuing hat diese Haftung, wenn der Vermieter – wie hier für anfängliche Mängel – ohne Verschulden haftet.

§ 328 BGB Vertrag zugunsten Dritter

(1) Durch Vertrag kann eine Leistung an einen Dritten mit der Wirkung bedungen werden, dass der Dritte unmittelbar das Recht erwirbt, die Leistung zu fordern.

(2) In Ermangelung einer besonderen Bestimmung ist aus den Umständen, insbesondere aus dem Zwecke des Vertrags, zu entnehmen, ob der Dritte das Recht erwerben, ob das Recht des Dritten sofort oder nur unter gewissen Voraussetzungen entstehen und ob den Vertragschließenden die Befugnis vorbehalten sein soll, das Recht des Dritten ohne dessen Zustimmung aufzuheben oder zu ändern.

Die Entscheidung: Der BGH gibt der Angestellten des Mieters Recht. Sie habe einen Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter aus vertraglicher Garantiehaftung nach § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB n.F. Zwar sei die Angestellte selbst nicht Partei des Mietvertrags. In der Rechtsprechung sei aber anerkannt, dass ein Dritter so in den Schutzbereich eines Vertrags einbezogen werden kann, dass er vom Schuldner zwar nicht die Vertragsleistung, wohl aber den Schadensersatz verlangen kann. Zu solchen Verträgen mit Schutzwirkung Dritter gehöre insbesondere der Mietvertrag (Verweis auf *BGH*, 22.1.1968 – VIII ZR 195/65 – BGHZ 49, 305, 353 f.). Die Einbeziehung einer dritten Person in den Schutzbereich des Mietvertrags beruhe darauf, dass sie wie der Mieter selbst mit der Vertragsleistung in Berührung kommt, dass sie vom Mieter „Schutz und Fürsorge" verlangen kann, und dass dies dem Vermieter erkennbar ist (Verweis auf *BGH*, a.a.O.). Alle diese Voraussetzungen lägen bei der geschädigten Angestellten des Mieters vor. Es entspreche Sinn und Zweck des Vertrags sowie Treu und Glauben, dass dem Dritten der Schutz des Mietvertrags in gleichem Umfang zukommt wie dem Mieter selbst (Tz 20).

Kommentar: Die Ausführungen des Urteils sind so knapp wie überzeugend: Arbeitnehmer des Mieters können sich zur Begründung von Schadensersatz auf vertragliche Anspruchsgrundlagen berufen. Gleiches dürfte für freie Mitarbeiter, Leiharbeitnehmer oder auch Geschäftsführer und Gesellschafter des Mieters gelten. Denn auch diese kommen mit der Vertragsleistung erkennbar in Berührung, auch diesen schuldet die Mieterin erkennbar Schutz und Fürsorge.

RA Dr. Joachim Wichert
Aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de