

Schaden am Vermieter-Inventar: Wen trifft die Obhutspflicht und die Beweislast?

Überlässt der Vermieter dem Mieter bestimmte Inventarstücke (hier: Schanktheke), ist der Mieter für dieses Inventar obhutspflichtig. Er trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass ein Schaden am Inventar nicht durch ihn oder nicht schuldhaft verursacht wurde.

LG Essen, U. v. 2.8.2011 – 15 S 116/11 – www.juris.de

Der Fall: Der Mieter mietet ein Lokal zum Betrieb eines Internet-Cafés. Die Vermieterin überlässt ihm eine Schanktheke, die auch in das Inventarverzeichnis aufgenommen wird. Einige Zeit später baut der Mieter die Theke aus und stellt sie ungeschützt in den Garten. Als der Mietvertrag etwa zwei Jahre später endet, ist die Theke unbrauchbar. Der Mieter klagt auf Rückzahlung seiner Kaution in Höhe von 2.000 €. Die Vermieterin rechnet (u.a.) auf mit dem Schadensersatzanspruch wegen des Schadens an der Theke. Sie reklamiert, dass die Theke bei Vertragsbeginn noch einen Wert von 5.000 € gehabt habe und bei pfleglicher Behandlung jetzt noch einen Wert von 2.000 € hätte. Das Amtsgericht gibt dem Mieter Recht. Die Vermieterin geht in Berufung.

§ 823 BGB Schadensersatzpflicht

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Hintergrund Umfang der Obhutspflicht: Die Obhutspflicht ist die Pflicht des Mieters, die gemietete Sache schonend und pfleglich zu behandeln, vgl. Schmidt-Futterer (Eisenschmid), 10. Aufl. 2011, § 535 Rdn. 236; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann (Wolf), Geschäftsraummieta, 2. Auflage 2008, Kap. 13 Rdn. 75; Neuhäus, Handbuch Geschäftsraummieta, 4. Auflage 2011, Rdn. 704. Diese Pflicht beginnt mit Übergabe der Mietsache und endet mit deren Rückgabe. Dabei ist die Obhutspflicht nicht nur auf die Mietsache selbst begrenzt. Sie erstreckt sich vielmehr auch auf ergänzende Bestandteile und Zubehör.

Hintergrund Rechtsgrundlage Obhutspflicht: Verletzt der Mieter seine Obhutspflicht, kann sich ein Schadensersatzanspruch des Vermieters aus § 280 BGB ergeben. Ein Schadensersatzanspruch kann sich auch daraus ergeben, dass der Mieter während der Mietzeit einen Mangel nicht unverzüglich anzeigt, § 536c Abs. 2 BGB. Diese Anzeigepflicht ist ein Teil der allgemeinen Obhutspflicht. Die Anzeige ist deshalb geschuldet, weil der Vermieter nach Überlassung der Mietsache ja keinen Zugriff

mehr auf die Mietsache hat. Ein Schadensersatzanspruch kann ferner auch aus Deliktsrecht nach § 823 BGB begründet sein.

Hintergrund Beweislast: Grundsätzlich hat der Geschädigte die Pflichtverletzung und die Ursächlichkeit der Pflichtverletzung für den Schaden darzulegen und zu beweisen, vgl. Palandt (Sprau), 71. Auflage 2012, § 823 Rdn. 54. Steht aber die Obhutspflichtverletzung durch den Schuldner fest, so trägt dieser die Beweislast hinsichtlich des Ursachenzusammenhangs zwischen Verstoß und Schaden (Palandt (Sprau), a.a.O.).

Die Entscheidung: Die Berufung ist erfolgreich. Die Vermieterin habe gegen den Mieter einen Schadensersatzanspruch wegen Sachbeschädigung an der Theke nach § 823 BGB. Auszugehen sei von dem hypothetischen Restwert von 2.000 €.

Der Mieter habe den Beweis dafür, dass die Theke jetzt weniger wert wäre, nicht erbracht. Die Beweislast für den behaupteten Zustand der Theke liege beim Mieter. Das ergebe sich aus der vergleichbaren Sachlage, in der nicht der Mieter, sondern der Vermieter etwas durch verbotene Eigenmacht an sich nimmt. Der Vermieter übernehme dann die Obhutspflicht und die Darlegungs- und Beweislast für den Zustand der übernommenen Sachen (Hinweis auf BGH, 14.7.2010 – VIII ZR 45/09 – Info M 2010, 378/379 (Hinz) betr. „kalte Räumung“). Durch die Inbesitznahme mache er es dem Mieter unmöglich, seine (Mieter-) Ansprüche zu sichern.

Im vorliegenden Fall sei es der Mieter, der die ihm anvertraute Theke „an sich genommen“ und ungeschützt in den Garten gestellt habe. Dadurch habe er die Obhutspflicht übernommen, die Theke vor Beschädigungen zu schützen. Er hätte also bereits beim Ausbau eine Wertschätzung vornehmen lassen müssen. Durch den Ausbau habe es der Mieter der Vermieterin unmöglich gemacht, ihre (Vermieter-) Ansprüche gegenüber dem Mieter zu sichern.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Die Entscheidung überzeugt. Wenn die Ursache des Schadens am Vermieter-Inventar im Obhutsbereich des Mieters liegt, so darf nicht vom Vermieter verlangt werden, den Zustand des Inventars bei Rückgabe des Mietobjekts darzulegen und zu beweisen. Hier hat sich zunächst der Mieter zu exkulpieren.



RAin Sofia Diamantopoulos
Aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de