

Deliktische Haftung des Vermieters: Kann ein selbständiges Unternehmen Verrichtungsgehilfe des Vermieters sein?

Beauftragt der Vermieter ein Unternehmen mit dem Vermietungsgeschäft, so ist dieses nicht sein Verrichtungsgehilfe. Der Vermieter haftet nicht, wenn das beauftragte Unternehmen eine deliktische Pflichtverletzung gegenüber einem Dritten begeht (hier: falsche Angaben über die Besucherzahlen in einem Einkaufszentrum). Dies gilt auch dann, wenn Vermieter und beauftragtes Unternehmen in einem Konzernverhältnis stehen (hier: Konzernschwestern).

BGH, U. v. 6.11.2012 – VI ZR 174/11 – www.bundesgerichtshof.de
zur (vor-)vertraglichen Haftung, Info M 2013, 24 – in dieser Ausgabe

Der Fall: Die Eigentümerin einer Einkaufszentrums (spätere Hauptvermieterin), eine Bank, überlässt das gesamte Vermietungsgeschäft einer Konzernschwester. Der (spätere) Vermieter beabsichtigt, in dem Einkaufszentrum eine Apotheke zu betreiben. Deshalb beauftragt er einen Dritten (späterer Hauptmieter und Untervermieter), im eigenen Namen einen Mietvertrag über Räume im Einkaufszentrum abzuschließen, die er dann als Untermieter nutzen kann. Bei den Vertragsverhandlungen erklärt die Konzernschwester der Eigentümerin dem Mieter, dass täglich rund 28.000 Personen das Einkaufszentrum besuchen. Mit dieser Besucherzahl wirbt sie auch in ihrem Internetauftritt und auf Flyern. Es stellt sich heraus, dass die Besucherzahl von 28.000 nicht erreicht wird. Der Untermieter begehrt von der Hauptvermieterin/Eigentümerin u.a. deliktischen Schadensersatz wegen falscher Auskunft über die Besucherzahlen. Das Berufungsgericht weist die Klage ab: Die Konzernschwester der Hauptvermieterin sei zwar deren Verrichtungsgehilfin. Die Hauptvermieterin könne sich aber gemäß § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB exkulpieren. Denn sie habe den Schaden nicht durch eine Überwachung ihrer Konzernschwester in dem Umfang verhindern können, wie er ihr im Bereich der bankfremden Vermietungstätigkeit zumutbar war.

§ 831 BGB Haftung für den Verrichtungsgehilfen

(1) Wer einen anderen zu einer Verrichtung bestellt, ist zum Ersatz des Schadens verpflichtet, den der andere in Ausführung der Verrichtung einem Dritten widerrechtlich zufügt. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Geschäftsherr bei der Auswahl der bestellten Person und, sofern er [...] die Ausführung der Verrichtung zu leiten hat, bei [...] der Leitung die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet oder wenn der Schaden auch bei Anwendung dieser Sorgfalt entstanden sein würde.

Hintergrund: Die Zurechnung des Handelns Dritter erfolgt bei der vertraglichen Haftung über § 278 BGB. Danach haftet jeder Vertragspartner für die von ihm zur Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten eingesetzten Erfüllungsgehilfen, zu denen ohne Weiteres auch selbständig agierende Unternehmen gehören können. Bei der deliktischen Haftung ist § 278 BGB nicht anwendbar. Vielmehr erfolgt die Zurechnung des Handelns Drit-

ter über § 831 BGB. Danach haftet der Geschäftsherr für seinen Verrichtungsgehilfen. Die Position als Verrichtungsgehilfe setzt allerdings Weisungsgebundenheit voraus, vgl. BGH, 10.3.2009 – VI ZR 39/08 betr. Vertretung im ärztlichen Notfalldienst m.w.N. Typischer Verrichtungsgehilfe ist der Arbeitnehmer. Wird dagegen ein anderes Unternehmen eingesetzt, welches die ihm zugewiesenen Aufgaben selbständig erfüllt, so ist dieses in aller Regel nicht Verrichtungsgehilfe des Geschäftsherrn, vgl. MüKo-BGB (Wagner), 5. Aufl. 2009, § 831 Rdn. 14. Es mangelt an der notwendigen Weisungsgebundenheit.

Die Entscheidung: Der BGH weist die Revision des Untermieters ab, wählt aber eine andere Begründung. Auf die Exkulpationsmöglichkeit des § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB komme es nicht an, weil die Konzernschwester gar nicht Verrichtungsgehilfin der Hauptvermieterin sei. Verrichtungsgehilfe sei nur, wer von den Weisungen des Geschäftsherrn abhängig ist. Maßgeblich seien die faktischen, nicht die vertraglichen Verhältnisse. Die Weisungsgebundenheit brauche zwar nicht ins Einzelne zu gehen. Die Tätigkeit müsse aber in einer organisatorisch abhängigen Stellung vorgenommen werden. Der Geschäftsherr müsse die Tätigkeit jederzeit beschränken, entziehen oder nach Zeit und Umfang bestimmen können (Hinweis u.a. auf BGH, a.a.O.). Ein selbständig handelndes Unternehmen sei regelmäßig nicht weisungsgebunden in diesem Sinne und daher kein Verrichtungsgehilfe seines Auftraggebers (Hinweis auf MüKo-BGB (Wagner), a.a.O.).

Dies gelte auch dann, wenn Auftraggeber und ausführendes Unternehmen – wie hier – in einem Konzernverhältnis stehen. Denn die Übertragung von Aufgaben im Konzern habe typischerweise gerade den Zweck, andere Konzernteile durch die selbständige Aufgabenerfüllung zu entlasten. Ein solchermaßen selbständig handelndes Unternehmen könne zwar im Rahmen einer vertraglichen Haftung Erfüllungsgehilfe des Auftraggebers sein, aber gerade nicht Verrichtungsgehilfe bei der deliktischen Haftung.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Die Entscheidung fügt sich ohne Weiteres in die ständige Rechtsprechung ein. Daher ist ihr zuzustimmen.

Praxishinweis: Angaben über Besucherzahlen gehören in den Mietvertrag. Der Untermieter sollte versuchen, sich entsprechenden Angaben des Hauptvermieters gesondert und rechtsverbind-

lich zusichern zu lassen. Ob sich der Hauptvermieter darauf einlässt, steht auf einem anderen Blatt.



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