

Fortgeschrittenenklausur: Ein Mehrfamilienhaus und jede Menge Haftungsfragen

Von Wiss. Mitarbeiter **Stefan Daniel**, Ass. iur., Berlin*

Die Klausur befasst sich schwerpunktmäßig mit den Haftungsverhältnissen zwischen Vermieter, Mieter und Untermieter. Darüber hinaus wird die praxisrelevante Frage der Haftung von Mietern eines Mehrfamilienhauses untereinander behandelt. Neben mietrechtlichen Besonderheiten stehen hier allgemeine Erwägungen zum Schadensersatzrecht im Vordergrund. Abgerundet wird die Thematik durch eine prozessuale Besonderheit bei Streitigkeiten im Wohnraummietrecht.

Sachverhalt

Volkmar (V), ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses in Berlin-Friedrichshain. Eine Wohnung hat V schon seit einiger Zeit an den Biologie-Studenten Olaf (O) vermietet. Die monatliche Miete beträgt 500 €.

Os große Leidenschaft ist das Halten von Papageienfischen. Hierfür hat er sich eigens eine Aquarium-Wand mit 3000 Litern Fassungsvermögen gebaut. Um die Fische und Wartung des Aquariums kümmert sich O mit Hingabe. Da er die Wohnung anlässlich eines bevorstehenden Auslandssemesters nicht nutzen kann, vermietet er sie kurzerhand an Udo (U). Damit U, seinerseits ebenfalls ein Zierfischhalter, auch etwas in den Händen hat, setzt O einen Untermietvertrag auf, den beide unterzeichnen. Als Miete sind 750 € monatlich vereinbart. Dem V teilt O den Vertragsschluss nicht mit, da er der Ansicht ist, dass seine Abwesenheit ohnehin nur einige Monate betragen und es dem V schon nicht auffallen werde. Bei der Schlüsselübergabe an U erklärt und zeigt er diesem ausführlich die Handhabung und Wartung des Aquariums sowie die Fütterung und Pflege der Fische.

Zunächst läuft alles gut. Eines Abends jedoch vergisst U aus Zeitnot nach Reinigung des Pumpenfilters auch den Schlauch wieder an die Pumpe zu hängen, sodass das Wasser alsbald nach draußen läuft und den Dielenfußboden der Wohnung beschädigt. Das Wasser sickert sodann durch die Decke in die darunterliegende Mietwohnung der Martina (M) und beschädigt deren Möbel. Der Schaden an den Möbeln beläuft sich auf 2.500 €.

V muss für die Beseitigung der Wasserschäden am Haus 8.000 € aufwenden. Diese möchte er ersetzt bekommen M verlangt ihrerseits Ersatz für die Beschädigungen bzw. entstandenen Kosten. O ist der Ansicht, dass er nicht in Anspruch genommen werden könne, da er das Auslaufen nicht verursacht habe.

Fallfragen

- 1. Kann M von O Ersatz für die Beschädigung der Möbel verlangen?
- 2. Stehen V Schadensersatzansprüche zu?

* Der Autor ist Wiss. Mitarbeiter am Lehrstuhl von Prof. Dr. Dr. Grundmann, LL.M. (Berkeley), an der Humboldt-Universität zu Berlin.

- 3. Vor welchem Gericht wäre die Schadensersatzklage des V gegen O zu erheben, wenn U weiter in der Wohnung wohnt und O aufgrund der lukrativen Untervermietung mittlerweile nach Neuruppin (Brandenburg) verzogen wäre?

Bearbeitervermerk

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Bezirk des AG Tempelhof-Kreuzberg und des LG Berlin. Neuruppin verfügt sowohl über ein Amts- als auch ein Landgericht. Für die Bearbeitung sind Ansprüche gegen Versicherungen außer Betracht zu lassen.

Lösungsvorschlag

A. Ersatzanspruch gegen O für die Beschädigung der Möbel

M könnte einen Anspruch gegen O auf Ersatz der Kosten für die Ausbesserung der Möbel in Höhe von 2.500 € haben.

I. Vertragliche Ansprüche

Ein vertraglicher Anspruch gegen O aus § 280 Abs. 1 BGB kommt nicht in Betracht. Zwischen O und M besteht kein Schuldverhältnis, dessen Pflicht O verletzt haben könnte. O und M stehen kraft ihres jeweiligen Mietvertrages nur in Rechtsbeziehung zu V. Da schuldrechtliche Verträge nur inter partes, also zwischen den Vertragsparteien, wirken, ergibt sich daraus keine Rechtsbeziehung der verschiedenen Mieter untereinander.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus den Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Weder aus dem Mietvertrag zwischen O und V, noch aus dem Untermietvertrag ergeben sich Schutzwirkungen zugunsten anderer Mietparteien, hier namentlich der M. Voraussetzung für eine Schutzwirkung wäre, dass der Dritte bestimmungsgemäß mit der Leistung in Berührung kommt, der Gläubiger ein schutzwürdiges Interesse an der Einbeziehung hat, die Einbeziehung dem Vertragspartner erkennbar ist und der Dritte schutzbedürftig ist.¹ Es fehlt schon an der Leistungsnähe, da andere Mietparteien mit der Gebrauchsüberlassung einer Wohnung an einen anderen Mieter nicht bestimmungsgemäß in Berührung kommen. Überdies besteht kein Interesse des Gläubigers an der Einbeziehung der anderen Mieter.² Erforderlich wäre, dass der Gläubiger für die anderen Mieter eine Fürsorgepflicht hätte. Bei Mietverträgen über Wohnungen eines Miethauses kann jedoch von einer solch engen Verbindung zu den übrigen Mietern nicht ausgegangen werden.

¹ Grüneberg, in: Palandt, Kommentar zum BGB, 74. Aufl. 2015, § 328 Rn. 16 f.; ausführlich hierzu Petersen, Jura 2013, 893.

² So schon BGH NJW 1969, 41; ferner Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 535 BGB Rn. 199 m.w.N.

II. Anspruch aus § 823 Abs. 1 BGB

Ein Schadensersatzanspruch könnte sich ferner aus § 823 Abs. 1 BGB ergeben.

1. Rechts- oder Rechtsgutsverletzung

Zunächst wurde durch das von der Decke tropfende Wasser das Eigentum der M an den Möbeln verletzt.

2. Handlung oder Unterlassen des O

Es müsste eine zur Verletzung des Eigentums führende Handlung des O vorliegen. Da O den Schlauch des Aquariums nicht selbst abgeschraubt hat, kommt vorliegend nur die fehlende oder fehlerhafte Überwachung des U in Betracht. Ein Unterlassen ist zudem nur dann tatbestandsmäßig, wenn O eine Verkehrssicherungspflicht verletzt hätte.³

Die Verkehrssicherungspflicht ist Ausdruck der allgemeinen Rechtspflicht, im Verkehr Rücksicht auf die Gefährdung anderer zu nehmen. Wer Gefahrenquellen schafft, soll die notwendigen Vorkehrungen treffen, um Dritte vor einer Verletzung ihrer Rechtsgüter zu schützen. Wer Geräte oder Gegenstände in seine Wohnung verbringt, von denen Gefahren für andere Mieter oder die Gebäudesubstanz ausgehen können, übernimmt damit gleichzeitig auch die Rechtspflicht, zumutbare Maßnahmen zu treffen, um den objektiv möglichen Schadenseintritt zu verhindern.⁴ Von einem Aquarium gehen – gerade bei dieser Größe – nicht unerhebliche Gefahren aus. Bei Undichtheit oder falscher Handhabung kann Wasser auslaufen und Schäden verursachen. Wer demnach ein Aquarium in einer Mietwohnung betreibt, hat sicher zu stellen, dass kein Wasser austritt. Von O kann daher verlangt werden, zumutbare Maßnahmen zu treffen, um einen Wasseraustritt zu verhindern. Zumutbar ist ihm insbesondere die regelmäßige Wartung des Aquariums. Diese Wartung konnte O zwar auf den U übertragen, sich jedoch nicht gänzlich aus der Verantwortung ziehen. Vielmehr ist ihm zuzumuten, die für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht eingesetzte Person zu überwachen.⁵

Hier dürfte zweifelhaft sein, ob O tatsächlich gegen diese Pflicht verstoßen hat. Selbst wenn man jedoch von einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ausgehen wollte, wäre O kein Verschulden nachzuweisen. Insoweit käme nur Fahrlässigkeit nach § 276 Abs. 2 BGB in Betracht. Anhaltspunkte dafür, dass O die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht gelassen hätte, bestehen nicht. O hat U die Handhabung des Aquariums eingehend erklärt. Er hatte keine Anhaltspunkte, an der Zuverlässigkeit von U zu zweifeln. Da U überdies im Umgang mit Aquarien geübt ist, bestand für O kein Anlass, seinen Untermieter einer regelmäßigen Prüfung zu

unterziehen.⁶ Besteht kein Anlass zu Zweifeln, darf O aber auch darauf vertrauen, dass U als Übernehmer der Sicherungspflicht dieser auch nachkommt.⁷ Überdies würde O durch eine Prüfung vor Ort in die durch das Untermietverhältnis geschuldete Unverletzlichkeit der Privatsphäre eingreifen.

3. Ergebnis

Ein Anspruch aus § 823 Abs. 1 BGB besteht nicht.

III. Anspruch aus § 831 Abs. 1 S. 1 BGB

In Betracht kommt ein Anspruch aus § 831 Abs. 1 S. 1 BGB.

Dann müsste U Verrichtungsgehilfe des O sein. Verrichtungsgehilfe ist, wer in einem sozialen Abhängigkeitsverhältnis stehend weisungsgebunden mit Wissen und Willen des Schuldners in dessen Pflichtenkreis tätig wird.⁸ Diese Voraussetzungen sind indessen bei einem Untermieter nicht erfüllt. Gegenüber dem Hauptmieter fehlt es an einer Weisungsgebundenheit. Charakteristisch für die Weisungsgebundenheit ist, dass der Geschäftsherr das Tätigwerden allgemein und nach Zeit und Umfang regeln oder unterbinden kann. Der Untermieter hat durch den Untermietvertrag aber ein Recht zum Besitz gegenüber dem Hauptmieter, sodass dieser ihm den Aufenthalt in der Wohnung nicht entziehen und innerhalb der Grenzen des Untermietvertrages auch nicht beschränken kann.⁹

Ein Anspruch aus § 831 Abs. 1 S. 1 BGB scheidet daher aus.

IV. Ausgleich nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog

Ein Anspruch könnte sich jedoch aus § 906 Abs. 2 S. 2 BGB¹⁰ analog ergeben. Da die Vorschrift einen Ausgleich von benachbarten Eigentümern regelt, M und O jedoch nur Besitzer innerhalb desselben Grundstücks sind, kommt nur eine analoge Anwendung in Betracht.¹¹ Eine Analogie setzt eine planwidrige Regelungslücke und eine vergleichbare Interessenlage voraus.¹²

³ *Sprau*, in: Palandt, Kommentar zum BGB, 74. Aufl. 2015, § 823 Rn. 2; ausführlich zu Verkehrssicherungspflichten *Wagner*, in: Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl. 2013, § 823 Rn. 297 f.

⁴ BGH VersR 1965, 165; LG München I NJW-RR 1995, 860.

⁵ Zur Überwachung bei Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf einen Dritten vgl. *Dötsch/Greiner*, ZWE 2014, 343 (347 f.); *Fritsch*, ZWE 2005, 384 (391).

⁶ Ebenso LG Köln GRUR-RR 2013, 286 (288) für den Fall der Störerhaftung des Anschlussinhabers bei Urheberrechtsverletzungen des Untermieters.

⁷ So BGH NJW 2008, 1440 (1441).

⁸ *Sprau* (Fn. 3), § 831 Rn. 5; *Wagner* (Fn. 3), § 831 Rn. 14 f.

⁹ *Burbulla*, NZM 2013, 558 (563); *Streyl*, NZM 2011, 377 (387).

¹⁰ Dem Wortlaut nach gewährt die Vorschrift einen „angemessenen Ausgleich in Geld“. Dennoch soll dem Anspruchsteller ein voller Schadensersatzanspruch im Sinne des § 249 f. BGB zustehen, vgl. im Einzelnen *Säcker*, in: Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl. 2013, § 906 Rn. 166.

¹¹ Zur Rechtsfortbildung bei § 906 BGB eingehend *Singer*, in: Huang/Säcker/Schubert, Juristische Methodenlehre und Immobiliarsachenrecht, 2015, S. 53 ff.

¹² Eingehend zum Instrument der Analogie *Bydlinski*, Juristische Methodenlehre und Rechtsbegriff, 2. Aufl. 1991, S. 475 ff.; ferner *Rüthers/Fischer/Birk*, Rechtstheorie, 8. Aufl. 2015, Rn. 822 ff., 889 f.

I. Voraussetzungen der Analogie

Fraglich ist hier bereits, ob eine planwidrige Regelungslücke besteht. § 906 BGB stellt eine Beschränkung der Befugnisse des Eigentümers aus § 903 BGB dar. Da die Vorschrift an das Eigentum anknüpft, wäre eine Regelung zu Mietparteien innerhalb der §§ 903 ff. BGB systemfremd. Eine solche wäre daher nur in den Vorschriften der §§ 535 ff. BGB zu suchen. Aber auch hier existiert keine Regelung, die den Interessenausgleich zwischen Mietern bezweckt. Da dem Gesetzgeber aber Haftungsfragen zwischen Mietern als Grundproblem nicht verborgen geblieben sein können, kann aus dem Schweigen des Gesetzes geschlossen werden, dass der Gesetzgeber auch nach der jüngsten Mietrechtsreform keine Regelung im Mietrecht treffen wollte.¹³ Ferner besteht insofern kein Bedarf zu einer überdehnenden Anwendung der Vorschrift, als der geschädigte Mieter durch das Deliktsrecht ausreichend geschützt ist.¹⁴

Auch strukturell unterscheidet sich die vorliegende Konstellation von der im Gesetz Geregelter. Geht es bei § 906 BGB um eine Beeinträchtigung des Grundstücks von außen, handelt es sich hier um eine Beeinträchtigung innerhalb des gleichen Grundstücks. Zwar hat die Rechtsprechung jüngst eine analoge Anwendbarkeit der Norm auch bei Schadensfällen zwischen Sondereigentümern auf ein und demselben Grundstück angenommen.¹⁵ Begründet wird dies mit der Wesensgleichheit des räumlich abgetrennten Sondereigentums mit dem Eigentum an einem Grundstück. Dem Urteil lag jedoch eine andere Konstellation zugrunde. Es bestand keine Identität zwischen beeinträchtigtem und geschädigtem Grundstückseigentum. Bei Mietparteien in einem Mehrfamilienhaus hingegen besteht nur das Eigentum des Vermieters am Grundstück, sodass von diesem auf der einen Seite die Beeinträchtigung ausgeht und es auf der anderen Seite zugleich beeinträchtigt wird. Eine vollständige Abkopplung des Ausgleichsanspruchs aus § 906 Abs. 2 S. 2 BGB vom Eigentumsbegriff wäre indes mit dem Grundgedanken der Vorschrift nicht vereinbar.

Überdies fehlt es auch an einer vergleichbaren Interessenslage. Das in den §§ 905-924 BGB näher ausgestaltete Nachbarschaftsverhältnis geht über das bloße tatsächliche Nebeneinander verschiedener Mieter hinaus, da bei ersteren eine rechtliche Bindung besteht, die bei letzteren gerade fehlt.¹⁶

2. Ergebnis

Ein Anspruch von M gegen O aus § 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog scheidet daher aus. Insoweit kann dahinstehen, ob die Norm in analoger Anwendung auch die Zuführung von Was-

ser als Grobimmission erfasst¹⁷ und ob auch die Möbel als Schadensobjekte in Betracht kommen.¹⁸

V. Gesamtergebnis

M hat keinerlei Ansprüche gegen O.¹⁹

B. Regressmöglichkeiten des V

V könnten Regressansprüche sowohl gegen U (hierzu I.), als auch O zustehen (hierzu II.).

Hinweis: Aus klausurtaktischer Sicht bietet es sich an, U als unmittelbar Handelnden vor O zu prüfen, um Inzidentprüfungen zu vermeiden.

I. Ansprüche gegen U*1. Vertragliche Ansprüche*

Vertragliche Schadensersatzansprüche gegen U kommen mangels Schuldverhältnis nicht in Betracht. Der Untermietvertrag wirkt nur zwischen O und U, nicht auch gegenüber V.

2. Schadensersatzanspruch aus §§ 989, 990 Abs. 1 BGB

V könnte jedoch einen Anspruch aus §§ 989, 990 Abs. 1 BGB auf Ersatz der 8.000 € haben.

a) Vindikationslage

Hierfür müsste zunächst eine Vindikationslage vorliegen. V müsste also Eigentümer der Wohnung und U Besitzer ohne Besitzrecht sein. V ist Eigentümer des Grundstücks, somit auch Eigentümer der Wohnung. U ist unmittelbarer Besitzer im Sinne des § 854 Abs. 1 BGB, da er die tatsächliche Sachherrschaft über die Wohnung ausübt. Fraglich ist indes, ob dem U ein Recht zum Besitz zusteht. Ein solches könnte sich hier aus dem Untermietvertrag ergeben. Dieses Besitzrecht mag zwar gegenüber O gelten, hat jedoch keine Wirkung auch gegenüber V. Nach § 986 Abs. 1 S. 2 BGB kann der Eigentümer Herausgabe verlangen, wenn der mittelbare Besitzer dem Eigentümer gegenüber nicht zur Überlassung des Besitzes an den unmittelbaren Besitzer befugt ist. Da die Rechtmäßigkeit der Untervermietung unter dem Vorbehalt der Erlaubniserteilung steht (vgl. §§ 540 Abs. 1, 553 Abs. 1 BGB) und V keine Erlaubnis erteilt hat, war O zur Untervermietung und damit Übergabe des Besitzes der Wohnung nicht befugt.

Eine Vindikationslage ist daher gegeben.

b) Bösgläubigkeit oder Rechtshängigkeit

U müsste bei Besitzerwerb bösgläubig gewesen sein. Bösgläubig wäre er nach dem Maßstab des § 932 Abs. 2 BGB

¹³ So BGHZ 157, 188 (194) = NJW 2004, 775; kritisch zur Begründung des *Senats Dötsch*, NZM 2004, 177 (179).

¹⁴ Allerdings macht sich hier ein praxisrelevanter Unterschied bemerkbar. § 906 Abs. 2 S. 2 BGB gewährt einen verschuldensunabhängigen Anspruch. Bei § 823 BGB muss hingegen der Geschädigte das Verschulden beweisen.

¹⁵ BGHZ 198, 327 = NJW 2014, 458.

¹⁶ Vgl. LG Konstanz NJW-RR 2009, 1670 (1671), auch *Günther*, VersR 2014, 514 (517).

¹⁷ Bejahend BGHZ 157, 33 = NJW 2004, 1037; BGH NJW 2009, 3787; BGH NJW 2011, 3294 (3296).

¹⁸ Für die Erfassung auch von Mobilien *Dötsch*, NZM 2004, 177 (180 f.); dagegen *Krahe/Middelberg*, ZfS 2002, 557 (559).

¹⁹ Gegen U kann sie hingegen nach § 823 Abs. 1 BGB vorgehen.

dann, wenn ihm bekannt oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt war, dass er tatsächlich kein Recht zum Besitz hat. Anhaltspunkte hierfür bestehen jedoch nicht, sodass U bei Besitzerwerb nicht bösgläubig war. Zum Schadenszeitpunkt war er auch nicht verklagt.

c) Ergebnis

Mangels Bösgläubigkeit scheidet ein Anspruch aus §§ 989, 990 Abs. 1 BGB daher aus.

3. Schadensersatzanspruch aus §§ 991 Abs. 2, 989 BGB

Dann kommt aber ein Anspruch aus §§ 991 Abs. 2, 989 BGB in Betracht.

a) Vindikationslage

Eine Vindikationslage lag zum Zeitpunkt der schädigenden Handlung vor, s.o.

b) Voraussetzungen des § 991 Abs. 2 BGB

Ferner müssten die Voraussetzungen des § 991 Abs. 2 BGB erfüllt sein. U müsste danach gutgläubiger Fremdbesitzer sein und dem mittelbaren Besitzer gegenüber verantwortlich sein.

aa) Gutgläubiger Fremdbesitz

Da U die Wohnung nur vorübergehend für einige Monate bewohnen sollte, war ihm bewusst, dass die Wohnung nicht ihm gehört. Dass die Untervermietung hingegen ohne den Willen des V erfolgte, war ihm nicht bewusst. Er ist daher gutgläubiger Fremdbesitzer.

bb) Verantwortlichkeit gegenüber O als mittelbarem Besitzer

Indem U den Wasserschaden durch Unachtsamkeit herbeiführte, hat er eine Rücksichtnahmepflicht aus dem Untermietvertrag verletzt, sodass er O nach § 280 Abs. 1 BGB Schadensersatzpflichtig ist.

c) Verletzungshandlung

U hat durch die Verursachung des Wasserschadens die Wohnungen und das Gebäude beschädigt und somit das Eigentum des V verletzt.

d) Verschulden

Dies müsste U auch zu vertreten haben. Zu vertreten hat der Schuldner nach § 276 Abs. 1 BGB grundsätzlich Vorsatz und Fahrlässigkeit. Fahrlässig handelt gemäß § 276 Abs. 2 BGB, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt. Hier hat U, weil er sich in Zeitnot befand, schlicht vergessen den Schlauch ordnungsgemäß festzustecken. Ein gewissenhafter Mensch in der Situation des U hätte hingegen darauf geachtet, den Schlauch ordentlich zu befestigen, um ein Auslaufen des Wassers zu verhindern. U handelte somit fahrlässig.

e) Schaden

Schließlich müsste V ein kausaler und im Rahmen der §§ 249 f. BGB ersatzfähiger Schaden entstanden sein. Ein

Schaden ist jede unfreiwillige Vermögenseinbuße.²⁰ Für die Beseitigung der Wasserschäden muss V 8.000 € aufwenden. Diese 8.000 € kann V nach § 249 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 BGB ersetzt verlangen.

f) Ergebnis

V hat gegen U einen Anspruch aus §§ 991 Abs. 2, 989 BGB auf Ersatz der 8.000 €.

4. Anspruch aus § 823 Abs. 1 BGB

Darüber hinaus könnte V auch ein Anspruch aus § 823 Abs. 1 BGB zustehen.

a) Anwendbarkeit

Dann müsste die Vorschrift überhaupt anwendbar sein. Da U gutgläubig war, könnte § 993 Abs. 1 Hs. 2 BGB einen Rückgriff auf das Deliktsrecht sperren. Eine Ausnahme von der Sperrwirkung wird allerdings beim sog. Fremdbesitzerexzess angenommen.²¹ Ein solcher Fremdbesitzerexzess liegt vor, wenn der Besitzer die Grenzen seines vermeintlich bestehenden Besitzrechts überschreitet.²² Denn der unberechtigte Besitzer soll nicht besser stehen als der berechtigte Besitzer, der bei Überschreitung seines Besitzrechts nach § 823 Abs. 1 BGB haften würde. Wer einen Wasserschaden verursacht, überschreitet die Grenzen dessen, was der Mietvertrag als bestimmungsgemäßen Gebrauch vorsieht. § 823 Abs. 1 BGB ist daher vorliegend neben den Vorschriften über das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis anwendbar.

b) Haftungsbegründender Tatbestand

Durch das Auslaufen des Wassers wurde das Eigentum des V beschädigt. Dies geschah durch das unterlassene Befestigen des Schlauches am Aquarium. U hat eine Verkehrssicherungspflicht verletzt, da er für die ordnungsgemäße Wartung des Aquariums verantwortlich war. Der Wasserschaden führte auch kausal zur rechtswidrigen Eigentumsverletzung des V. Ferner handelte U fahrlässig. Der haftungsbegründende Tatbestand liegt somit vor.

c) Haftungsausfüllender Tatbestand

Durch das Auslaufen des Wassers entstand ein Sachschaden in Höhe von 8.000 €, der kausal auf die Eigentumsverletzung zurückzuführen ist. Der haftungsausfüllende Tatbestand ist somit ebenfalls gegeben.

²⁰ *Grüneberg* (Fn. 1), Vor § 249 Rn. 9; *Larenz*, Schuldrecht I, 14. Aufl. 1987, § 27 II a.

²¹ *Bassenge*, in: *Palandt*, Kommentar zum BGB, 74. Aufl. 2015, § 993 Rn. 4; *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl. 2009, § 11 Rn. 32; *Roth*, JuS 2003, 937 (942).

²² *Medicus/Petersen*, Bürgerliches Recht, 25. Aufl. 2015 Rn. 582; *Baldus*, in: *Münchener Kommentar zum BGB*, 6. Aufl. 2013, § 993 Rn. 15; *Baur/Stürner* (Fn. 21), § 11 Rn. 32.

d) Ergebnis

U haftet V auch nach § 823 Abs. 1 auf Ersatz der 8.000 €.

5. Schadensersatzanspruch aus § 823 Abs. 2 i.V.m. § 858 BGB bzw. § 303 StGB

Ein Anspruch aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 858 BGB bzw. § 303 StGB scheidet hingegen aus.

Zwar sind die genannten Vorschriften als Schutzgesetze im Sinne der Vorschrift anzusehen. Eine Norm ist dann Schutzgesetz, wenn sie neben der Allgemeinheit zumindest auch Individualinteressen vor Verletzungen schützen soll.²³ § 303 StGB dient dem Schutz des Eigentümers vor Beschädigungen und ist damit spezifisch auf Individualschutzgüter ausgerichtet. Auch § 858 BGB erfüllt diese Voraussetzungen, da die Norm gerade auch den (berechtigten) Besitzer vor verbotener Eigenmacht schützen soll.²⁴

U hat gegen diese Vorschriften jedoch nicht verstoßen. § 303 StGB kennt bereits keine fahrlässige Begehungsweise. Aber auch § 858 BGB ist nicht erfüllt. Denn die verbotene Eigenmacht muss gegenüber dem unmittelbaren Besitzer erfolgt sein.²⁵ O hat den Besitz an der Wohnung freiwillig an U überlassen. Sein Einverständnis lässt die verbotene Eigenmacht und damit den Anspruch des V als mittelbaren Besitzers ohne Rücksicht auf dessen Willen entfallen. Dies gilt selbst dann, wenn die Gebrauchsüberlassung V gegenüber pflichtwidrig ist.²⁶

6. Gesamtergebnis

V kann U wegen der 8.000 € aus §§ 991 Abs. 2, 989 sowie § 823 Abs. 1 BGB in Regress nehmen.

II. Ansprüche gegen O

1. Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 BGB

V könnte gegen O einen Anspruch auf Ersatz der 8.000 € aus § 280 Abs. 1 BGB haben.

a) Schuldverhältnis

Der zwischen V und O geschlossene Mietvertrag (§ 535 BGB) stellt ein Schuldverhältnis dar.

b) Pflichtverletzung

O müsste eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis verletzt haben. Als Pflichtverletzung kommen hier zweierlei Anknüpfungspunkte in Betracht.

aa) Die Untervermietung als solche

Zum einen könnte die Pflichtverletzung bereits in der Untervermietung zu sehen sein. Die Rechtmäßigkeit der Unterver-

mietung ist an die Zustimmung des Vermieters gebunden ist, vgl. §§ 540 Abs. 1, 553 Abs. 1 BGB. Daraus folgt die Pflicht des Mieters, vor der Untervermietung an den Vermieter heranzutreten. Eine solche Erlaubnis hat O jedoch nicht bei V eingeholt. Damit liegt eine Pflichtverletzung vor.

bb) Der Wasserschaden

Zum anderen könnte in dem von der Wohnung des O ausgehenden Wasserschaden ebenfalls eine Pflichtverletzung liegen. Der Wasserschaden wurde durch das Auslaufen des Aquariums des O verursacht. Wer ein Aquarium betreibt, hat dafür Sorge zu tragen, dass andere durch den Betrieb nicht zu Schaden kommen. Da vorliegend ein Schaden eingetreten ist, liegt ein Pflichtverstoß vor.

c) Vertretenmüssen

O müsste die Pflichtverletzung(en) auch zu vertreten haben, wobei das Vertretenmüssen nach § 280 Abs. 1 S. 2 BGB vermutet wird. Zu vertreten hat der Schuldner nach § 276 Abs. 1 BGB grundsätzlich Vorsatz und Fahrlässigkeit.

aa) Die Untervermietung als solche

Hinsichtlich der Untervermietung handelte O vorsätzlich, da er V bewusst nichts von der Untervermietung erzählte.

bb) Der Wasserschaden

Bezüglich des Wasserschadens trifft O jedoch kein eigenes Verschulden, er war bei Schadenseintritt nicht einmal vor Ort. Er haftet daher nur dann für den Wasserschaden, wenn ihm ein Verschulden des U zuzurechnen ist. Eine Zurechnung kommt hier über § 540 Abs. 2 BGB in Betracht.²⁷ Nach § 540 Abs. 2 BGB hat der Hauptmieter, der den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlässt, ein diesem bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden unabhängig von der Erlaubniserteilung des Vermieters zu vertreten. Die Zurechnung setzt dabei eine Gebrauchsüberlassung an einen Dritten sowie eine schuldhaftige Handlung des Dritten im Rahmen des Gebrauchs voraus.

(1) Gebrauchsüberlassung an einen Dritten

O müsste den Gebrauch an der Mietsache einem Dritten überlassen haben. Erforderlich hierfür ist die Einräumung der tatsächlichen Sachherrschaft. Mit Übergabe des Schlüssels an U hatte dieser die Möglichkeit, auf die Wohnung einzuwirken. Eine Gebrauchsüberlassung liegt daher vor.

(2) Verschulden des U

Weiter müsste U eine schuldhaftige Handlung begangen haben. Die Zeitnot des U führte zu dem Wasserschaden im Haus des V. U handelte dabei fahrlässig und somit schuldhaft (s.o.).

²³ Sprau (Fn. 3), § 823 Rn. 58; Wagner (Fn. 3), § 823 Rn. 398.

²⁴ So schon BGHZ 20, 169 = NJW 1956, 787; BGHZ 73, 355 = NJW 1979, 1358.

²⁵ BGH WM 1977, 218 (220).

²⁶ Joost, in: Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl. 2013, § 869 Rn. 3.

²⁷ § 540 Abs. 2 BGB wird von der h.M. als Klarstellung von § 278 BGB gesehen, vgl. OLG Koblenz VersR 1983, 886 (887); Bieber, in: Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl. 2012, § 540 Rn. 24.

(3) Zwischenergebnis

Auch den Wasserschaden hat O damit zu vertreten, da er gemäß § 540 Abs. 2 BGB für den von U schuldhaft herbeigeführten Schadensfall einzustehen hat.

d) Schaden

Hierdurch ist V ein Schaden in Höhe von 8.000 € entstanden.

e) Ergebnis

V hat gegen O einen Anspruch auf Ersatz der 8.000 € aus § 280 Abs. 1 BGB.

2. Schadensersatz aus §§ 989, 990 Abs. 1 BGB

Ein Schadensersatzanspruch aus §§ 989, 990 Abs. 1 BGB scheidet mangels Vindikationslage aus. Denn O steht aufgrund des Mietvertrages ein Recht zum Besitz der Wohnung zu.

3. Schadensersatz aus § 823 Abs. 1 BGB

V könnte aber ein Anspruch auf Schadensersatz aus § 823 Abs. 1 BGB zustehen.

a) Rechts- oder Rechtsgutverletzung

Es müsste eine Rechtsgutverletzung bei V vorliegen. Durch den Wasserschaden wurde das Eigentum des V verletzt, da die Substanz des Gebäudes beschädigt wurde.

b) Kausale Handlung des O

Fraglich ist, ob die Eigentumsverletzung durch eine kausale Handlung des O herbeigeführt worden ist. Den Wasserschaden hat nicht O, sondern U herbeigeführt. Ein Unterlassen ist ihm ebenfalls nicht vorzuwerfen (s.o.). § 540 Abs. 2 BGB ist indes im Deliktsrecht nicht anwendbar, da die Vorschrift wie § 278 BGB ein Schuldverhältnis voraussetzt.²⁸ Bei § 823 Abs. 1 BGB entsteht das Schuldverhältnis jedoch erst im Zeitpunkt der schädigenden Handlung.

c) Ergebnis

Wegen fehlender Handlung des O scheidet ein Anspruch aus § 823 Abs. 1 BGB aus.

4. Schadensersatz aus § 831 Abs. 1 S. 1 BGB

Eine Haftung des O nach § 831 Abs. 1 S. 1 BGB besteht – wie oben gezeigt – mangels Erfüllungsgehilfenstellung des U nicht.

5. Gesamtergebnis

V kann von O Schadensersatz in Höhe von 8.000 € (nur) aus § 280 Abs. 1 BGB verlangen.²⁹

²⁸ Etwa Grundmann, in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 278 Rn. 15 m.w.N.; Grüneberg (Fn. 1), § 278 Rn. 2.

²⁹ Zur beliebten Klausurproblematik, ob der Vermieter auch berechtigt ist, den Untermietzins heraus zu verlangen vgl.

C. Das zuständige Gericht

Bei der Zuordnung des für die Klage zuständigen Gerichts ist zunächst zwischen der sachlichen und der örtlichen Zuständigkeit zu unterscheiden. Während sich die sachliche Zuständigkeit mit der Frage beschäftigt, welches Gericht erstinstanzlich zuständig ist, geht es bei der örtlichen Zuständigkeit um die Frage, in welchem Gerichtsbezirk die Klage erhoben werden kann bzw. muss.

Die sachliche Zuständigkeit richtet sich nach § 1 ZPO i.V.m. den Vorschriften des GVG. Gemäß § 23 Nr. 1 GVG ist das Amtsgericht in Streitigkeiten zuständig, die die Summe von fünftausend Euro nicht übersteigen, sodass hier nach § 71 Abs. 1 GVG die Zuständigkeit des Landgerichts begründet wäre. Jedoch ist gemäß § 23 Nr. 2 lit. a GVG das Amtsgericht in Mietrechtsstreitigkeiten über Wohnraum streitwertunabhängig ausschließlich sachlich zuständig.

Die örtliche Zuständigkeit richtet sich demgegenüber nach den §§ 12 ff. ZPO. Grundsätzlich ist nach § 12 ZPO das Gericht, bei dem eine Person ihren allgemeinen Gerichtsstand hat (in der Regel der Wohnsitz, § 13 ZPO), für alle gegen sie zu erhebenden Klagen zuständig, sofern nicht für eine Klage ein ausschließlicher Gerichtsstand begründet ist. Abweichend von diesem Grundsatz liegt hier ein ausschließlicher Gerichtsstand nach § 29a Abs. 1 ZPO vor.³⁰ Danach ist für Streitigkeiten über Ansprüche aus Miet- oder Pachtverhältnissen über Räume das Gericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich die Räume befinden. Da es sich vorliegend um Schadensersatzansprüche aus einem bestehenden Mietverhältnis handelt, sind die Voraussetzungen erfüllt.

Zuständig für eine Klage des V ist somit das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg.

jüngst Meier/Reccius/Ringkamp, ZJS 2015, 385; Hilbig, ZJS 2010, 357.

³⁰ Während besondere Gerichtsstände einen zum allgemeinen Gerichtsstand zusätzlichen Gerichtsstand schaffen, bei dem der Kläger ein Wahlrecht hat (§ 35 ZPO), führt ein ausschließlicher Gerichtsstand zur zwingenden Zuständigkeit eines bestimmten Gerichts.