

Achtung bei Werkverträgen in vermieteten Gebäuden – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Oldenburg (OLG Oldenburg) vom 23.09.2019, 13 U 20/17

I.

Wer einen Schaden erleidet, hat ein Interesse daran, diesen Schaden bei dem Verursacher geltend zu machen. Hierfür ist eine Anspruchsgrundlage notwendig. Gerade wenn ein Vermieter an seinem Gebäude Arbeiten durchführen lässt und diese Arbeiten zu einem Schaden führen, kann sich für die Miete die Schwierigkeit ergeben, eine solche Anspruchsgrundlage zu finden. Die Entscheidung des OLG Oldenburg beschäftigt sich mit der Frage, ob die Mieter in den Schutzbereich des Vertrages des Vermieters mit dem Unternehmer einbezogen sind.

II.

Klägerin ist die Gebäudeversicherung eines abgebrannten Gebäudes. Beklagte ist ein Unternehmen, welches auf dem Dach dieses Gebäudes eine Photovoltaikanlage errichtet hat. Das abgebrannte Gebäude war der Ersatzbau für ein Gebäude, welches nur mehrere Monate vorher abgebrannt war. Dieser erste Brand war durch eine fehlerhafte Photovoltaikanlage ausgelöst worden. Auch bei dem zweiten Brand wurde der Beklagten die fehlerhafte Errichtung der Photovoltaikanlage vorgeworfen.

Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden, weil der Beklagten nach Auffassung des Landgerichts kein Fehlverhalten zuzurechnen sei. Auf die Berufung hin hat das OLG Brandenburg die Beklagte zu 40% in der Haftung gesehen. Die Beklagte habe die für Photovoltaikanlagen einschlägigen DIN-Vorschriften nicht eingehalten. Allerdings müsse sich die Klägerin ein Mitverschulden des Grundstückseigentümers zurechnen lassen. Dieser habe die Photovoltaikanlage durch ein Unternehmen planen lassen. Auch dieses hätte erkennen müssen, dass die Photovoltaikanlage entgegen den Anforderungen der geltenden DIN-Vorschriften errichtet worden sei. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass das Gebäude ein Ersatzbau für ein nur wenige Monate vorher abgebranntes Gebäude gewesen sei und der erste Brand ebenfalls durch eine Photovoltaikanlage ausgelöst worden sei, hätte der Gebäudeeigentümer besonders darauf achten müssen, dass die Photovoltaikanlage ordnungsgemäß errichtet wird. Zu dem ersatzfähigen Schaden gehöre auch der Schaden der in dem Gebäude befindlichen Mieterin. Der Werkvertrag mit der Beklagten sei ein Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter, da die Mieter in dem Gebäude den Gefahren genauso ausgesetzt sein wie der Gebäudeeigentümer selber.

III.

1.

a)

Wer einen Schaden erleidet, will den Schädiger auf Schadensersatz in Anspruch nehmen. Hierfür ist eine Anspruchsgrundlage notwendig. Die Anspruchsgrundlage ergibt sich in der Praxis meistens aus Vertrag oder Delikt.

Beispiel: 1. Gebäudeeigentümer schließt mit Handwerker H einen Vertrag über den Einbau einer neuen Heizung. A schließt die Heizung falsch an, wodurch die Heizung explodiert.

2. A verletzt die Vorfahrt des B und beschädigt den Pkw des B.

In Beispiel 1 hat H die sich nach dem Werkvertrag ergebenden Pflichten missachtet und schuldet Schadensersatz aus Vertrag. Gleichzeitig hat H das Eigentum des B beschädigt und schuldet auch Schadensersatz aus Delikt. In Beispiel 2 dagegen scheiden vertragliche Ansprüche aus, da zwischen A und B keine vertraglichen Beziehungen

existieren. A hat aber das Eigentum des B beschädigt und schuldet daher aus Delikt Schadensersatz.

b)

Problematisch wird der Schadensersatz, wenn zwischen Geschädigten und Schädiger keine direkten Anspruchsbeziehungen existieren.

Beispiel: A bestellt bei dem Versandhändler O eine Winterjacke. O verpackt diese ordnungsgemäß und übergibt diese an den Transporteur T, der die Winterjacke an A liefern soll. O hat A ordnungsgemäß ausgesucht. Auf dem Weg zu A gerät T in einen selbstverschuldeten Unfall. Bei diesem Unfall wird die Winterjacke vernichtet.

In dem Beispiel ist die Gefahr des zufälligen Untergangs der Winterjacke in dem Augenblick auf A übergegangen, in dem T von O die Winterjacke erhielt. Gleichzeitig ist das Eigentum an der Winterjacke aber noch nicht auf A übergegangen. O als Eigentümer der Jacke hat zwar einen Schadensersatzanspruch gegen O, aber keinen Schaden, da er den Kaufpreisanspruch von A weiterhin verlangen kann, da die Gefahr des zufälligen Untergangs auf A übergegangen ist. A hat zwar nunmehr den Schaden, da er keine Ware erhalten hat, aber den Kaufpreis zahlen muss. Er hat aber keinen Schadensersatzanspruch gegen T.

Für diese Fälle bei denen der Anspruchsinhaber keinen Schaden hat, und der Geschädigte keinen Anspruch ist von der Rechtsprechung die sogenannte Drittschadensliquidation entwickelt worden. Diese erlaubt es dem Geschädigten gegenüber dem Schädiger einen Schaden geltend zu machen, obwohl wegen der anderweitigen Ersatzmöglichkeit streng genommen ihm kein Schaden entsteht. Im Idealfall sorgte dies dafür, dass im Beispielsfall A nicht zu zahlen braucht, weil O sein Geld vom T erhält. Beachte: die Drittschadensliquidation führt nicht dazu, dass der Geschädigte seine anderweitige Ersatzmöglichkeit (hier den Kaufpreisanspruch gegen A) verliert. Sollte T im Beispielsfall zahlungsunfähig sein müsste A dennoch aus dem Kaufvertrag zahlen.

2.

a)

Die Drittschadensliquidation gibt dem A im Beispielsfall keinen eigenen Anspruch gegen den Schädiger. Um dem eigentlichen Geschädigten einen eigenen Anspruch zu geben ist der sogenannte Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter entwickelt worden.

Beispiel: Mieter M schließt mit Vermieter V einen Mietvertrag ab. V weiß, dass neben M auch dessen Ehegatte E und die beiden minderjährigen Kinder einziehen sollen.

Durch den Mietvertrag wird zunächst nur M berechtigt und verpflichtet. Und die beiden Kinder sind aber genauso den Gefahren des Mietobjektes (zum Beispiel fehlerhaftes Gelände) ausgesetzt. Um auch Ihnen einen eigenen Anspruch zu geben, wird der Vertrag so ausgelegt, dass auch E und die beiden Kinder im Falle einer Verletzung eigenständige vertragliche Schadensersatzansprüche haben sollen.

Da durch den Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter das Haftungsrisiko des Vertragspartners ausgedehnt wird (im Beispielsfall haftet V nicht nur dem M, sondern auch E und den beiden Kindern gegenüber) sind Korrektive eingeführt worden. Zum einen muss der Dritte, für den der Vertrag genauso gelten soll wie für den Vertragspartner selber den Gefahren des Vertrages genauso ausgesetzt sein wie der Vertragspartner selber. Außerdem muss für den Haftenden erkennbar sein, dass Dritte in den Vertrag mit einbezogen werden sollen.

Im Beispielsfall wären E und die beiden Kinder nicht in den Schutzbereich des Mietvertrages einbezogen, wenn V über sie nicht informiert war und daher nicht weiß, dass diese die Mietwohnung bewohnen sollen. Ebenso wären E und die beiden Kinder nicht in den Schutzbereich des Mietvertrages einbezogen, wenn sie beispielsweise M nur einmal im Jahr besuchen. In diesem Fall wäre aber daran zu denken, ob die Grundsätze der Drittschadensliquidation eingreifen.

b)

Der Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter kann aber auch eingreifen, wenn ein Vermieter seinerseits mit Dritten – wie hier einem Bauunternehmen – Verträge abschließt, die das Mietshaus betreffen. Die Mieter sind dann den Gefahren des Werkvertrages genauso ausgesetzt, wie der Vermieter selber. Im Regelfall wird bei Mietshäusern für den Unternehmer auch erkennbar sein, dass Mieter vorhanden sind. Unternehmer sollten daher gut prüfen, wie viele zusätzliche Gläubiger ggf. hinzutreten können.

IV.

Ein Schaden kann gegenüber dem Schädiger nur geltend gemacht werden, wenn ein Schadensersatzanspruch besteht. Ein solcher Schadensersatzanspruch kann auch über den sogenannten Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter oder die Grundsätze der Drittschadensliquidation gegeben sein. Ob im Einzelfall über diese Instrumente ein Schadensersatz gegeben ist bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.