OLG München, Beschluss v. 24.07.2025 – 32 U 1584/24 e

Titel:

Konkretisierung der Verkehrssicherungspflichten des Vermieters durch Unfallverhütungsvorschriften und Beweislastverteilung bei Brandschäden

Normenketten:

BGB § 280 Abs. 1 S. 2, § 535
DGUV V3 § 5 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2

Leitsätze:

1. Unfallverhütungsvorschriften können die Verkehrssicherungspflichten des Vermieters und seine Pflichten, Beschädigungen der von dem Mieter eingebrachten Sachen zu verhindern, konkretisieren. (Rn. 25 – 28)
2. Arbeitgeber sind aufgrund der Unfallverhütungsvorschriften nach DGUV V3 verpflichtet, die Betriebssicherheit elektrischer Betriebsmittel und zwar auch privat eingebrachter Geräte regelmäßig zu prüfen. Befinden sich die Mieträumlichkeiten in einem Betrieb des Vermieters, können die Unfallverhütungsvorschriften auch den Mieter schützen. (Rn. 26)
3. Steht bei einem Brandereignis fest, dass die Schadensursache im Obhuts- und Gefahrenbereich des Vermieters lag, muss sich dieser nicht nur hinsichtlich der subjektiven Seite, sondern auch hinsichtlich der objektiven Pflichtwidrigkeit entlasten und beweisen, dass er keine den Brandschutz treffenden Pflichten verletzt hat. (Rn. 23)

Schlagworte:

Verkehrssicherungspflichten, Unfallverhütungsvorschriften, Vermieter, Beweislast, Prüfung elektrischer Geräte, Brandschaden

Vorinstanzen:

OLG München, Hinweisbeschluss vom 03.02.2025 – 32 U 1584/24 e
LG München I, Endurteil vom 05.04.2024 – 10 O 9507/23

Fundstellen:

ZMR 2026, 305
LSK 2025, 32691

Tenor

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 05.04.2024, Aktenzeichen 10 O 9507/23, wird zurückgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts München I ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 613.712,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Klägerin verlangt als Versicherer einer Untermieterin aus übergegangenem Recht Schadensersatz von der Beklagten als Untervermieterin wegen Schäden am Eigentum der Untermieterin infolge eines Brandereignisses.

2

Die Beklagte hatte von der Fördergesellschaft I …mbH mit „…-Miet- und Kooperationsvertrag“ vom 05.02.2021/09.02.2021 (Anlage K4) Büro- und Laborräume mit einer Gesamtmietfläche von circa 330 qm in dem Gebäude am in angemietet.

3
In § 8 (2) des Vertrages heißt es u.a.:

„Im Übrigen haftet der Vermieter für Mangel und Schäden. insbesondere durch Feuer. Rauch, Schmutz, Wasser und Feuchtigkeit, die nach Vertragsschluss entstehen, nur. soweit diese vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt worden sind.“

4
Zu der Mietfläche gehört auch ein ca. 63 m^2 großer Kellerraum mit der Bezeichnung 3.00.05. Die Beklagte betreibt darin mehrere Laborgeräte und u.a. auch einen Hochleistungsrechner auf einem Rollcontainer.

5
Mit Untermietvertrag vom 12.05.2021/13.05.2021 (Anlage K5) vermietete die Beklagte eine Teilfläche von 23,68 qm des Kellerraums an die Firma E GmbH weiter, damit diese dort unter anderem ein Massenspektrometer nebst Hilfsinstrumenten aufstellen und betreiben konnte. Das Mietverhältnis war zunächst auf ein Jahr befristet und begann am 01.07.2021. Der monatliche Mietzins betrug 426,24 Euro.

6
Ziffer 5. des Vertrages lautet u.a.:

„Master Lease. In addition to the provisions of this Sublease Agreement, the Subtenant agrees to be bound by all the terms and conditions of the lease between Sublandlord and the landlord, Fördergesellschaft I mbH (the „Master Lease“) for the duration of the sublease. The Master Lease is attached to this Sublease Agreement for reference. The terms of the Master Lease are hereby incorporated into this Sublease Agreement.“

7
Am 17.03.2022 führte die durch die Beklagte beauftragte Firma s in den von der Beklagten angemieteten Räumen des Gebäudes … eine elektrotechnische Prüfung der ortsveränderlichen Geräte durch. Für den Raum 3.00.05 wurde unter der Prüflingsnummer 21405763 ein Monitor vermerkt.

8
Am 24.06.2022 um 04.38 Uhr kam es in dem Raum 3.00.05 des Gebäudes … in … zu einem Brandereignis, bei dem der Hochleistungsrechner und der daran angeschlossene Monitor der Beklagten ausbrannte. Das Feuer erlosch von selbst wieder. Den Monitor, den die Beklagte etwa zweieinhalb Jahre zuvor gebraucht von einem anderen Unternehmen gekauft hatte, hatte die Beklagte wechselnd an verschiedenen Standorten in den angemieteten Räumen im Einsatz. Die Prüflingsnummer wurde bei dem Brand zerstört.

9
Mit der Klage vom 01.08.2023 verlangte die Klägerin aus übergegangenem Recht von der Beklagten die Zahlung von € 613.712,69. Die Untermieterin unterhalte bei ihr eine Sach- und Betriebsunterbrechungs-Versicherung gemäß Versicherungsschein Anlage K 1. Aus den von ihr in Auftrag gegebenen Gutachten, Anlagen K 7 und K 8, ergebe sich, dass schadensursächlich ein von der Beklagten unmittelbar vor dem Brand erstmalig in Betrieb genommener Monitor samt Netzteil sei. Dieser unterliege der Prüfung nach DGUV 3, die von der Beklagten nicht veranlasst worden sei. Aus den Prüfberichten der Beklagten ergäben sich keine Angaben zu dem Monitor, es sei nur eine Prüflingsnummer angegeben. Der von ihr geltend gemachte Betrag ergebe sich aus den der Mieterin erlittenen Schäden, die sie zu erstatten verpflichtet gewesen sei.

10
Das Landgericht hat die Klage mit dem angegriffenen Urteil abgewiesen. Die Klägerin habe die Aktivlegitimation durch Vorlage von Unterlagen zur Überzeugung des Gerichts nachgewiesen. Eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten der Beklagten gegenüber der Versicherungsnehmerin der Klägerin und deren Ursächlichkeit für den entstandenen Schaden seien im Ergebnis zu verneinen. Es stelle keine Verletzung der Fürsorgepflicht dar, dass die Beklagte elektronische Geräte aus dem Bestand anderer Firmen übernimmt und nutzt. Sie habe auch nicht gegen etwaige Pflichten zur Überprüfung elektronischer

Geräte verstoßen. Es könne dahinstehen, ob die Sphärentheorie auf den Vermieterregress anwendbar sei. Denn es stehe zur Überzeugung des Gerichts fest, dass eine Pflichtverletzung nicht vorlag. Eine Haftung scheitere auch daran, dass die Kausalität der behaupteten Pflichtverletzung für das Schadensereignis nicht bewiesen sei.

11
Hinsichtlich der Darstellung des Sach- und Streitstandes wird im übrigen auf den Tatbestand im angefochtenen Urteil des Landgerichts München I vom 05.04.2024 Bezug genommen.

12
Mit der Berufung verfolgt die Klägerin ihren erstinstanzlichen Antrag auf Zahlung von € 613.712,69 weiter. Das Landgericht habe schon die Beweislast verkannt. Der Beklagten sei es nicht gelungen, sich zu entlasten.

13
Die Klägerin beantragt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 613.712,69 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 15.03.2023 zu zahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 6.264,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Hilfsweise wird beantragt,

das erstinstanzliche Urteil aufzuheben und zur erneuten Verhandlung zurückzuverweisen.

14
Die Beklagte beantragt,

Die Berufung wird zurückgewiesen.

15
Der Senat hat mit Beschluss vom 03.02.2025 einen Hinweis nach § 522 Abs. 2 ZPO erteilt.

II.

16
Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 05.04.2024, Aktenzeichen 10 O 9507/23, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung des Senats das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

17
Zur Begründung wird auf den vorausgegangenen Hinweis des Senats vom 03.02.2025 Bezug genommen.

18
1. Auch die Ausführungen in der Gegenerklärung vom 20.02.2025 geben zu einer Änderung keinen Anlass.

19
In der Gegenerklärung wiederholt und vertieft die Klägerin ihre Ausführungen zu den Umständen, aus denen sich ergeben soll, dass die Beweiswürdigung und die Feststellungen des Landgerichts weder richtig noch vollständig seien. Aus den vorgelegten Plänen und Unterlagen ergebe sich vor allem, dass eine Vielzahl von Monitoren der Beklagten nicht geprüft worden seien, weil auch nicht alle Räume geprüft worden seien. Damit habe die Beklagte die Vorgaben der DGUV V3 nicht eingehalten. Ausweislich des Prüfprotokolls seien nur 7 Monitore geprüft worden. Es sei aber als unstreitig anzusehen, dass insgesamt ca. 70 Monitore vorhanden waren. Die abweichende Zeugenaussage des Zeugen I sei auch vom Landgericht als nicht glaubhaft angesehen worden, da er seine Angaben zu der Anzahl der Monitore erst nach deutlicher Beeinflussung durch den Geschäftsführer der Beklagten angepasst habe. Der Zeuge S

habe ausgesagt, nicht vor Ort gewesen zu sein. Seine Angaben hätten daher keinen Wert. Die Angaben des persönlich angehörten Geschäftsführers der Beklagten seien widersprüchlich.

20
Schon aus dem Mietvertrag der Beklagten ergebe sich, dass viel mehr Räume angemietet als geprüft worden waren. Das folge aus dem Vergleich mit dem Prüfprotokoll. Räume im Haus 7 seien gar nicht geprüft worden. Im Haus 3 sei vor allem das Lager 00.00.10 nicht geprüft worden, in dem nach den Angaben des Zeugen I Monitore gelagert waren. Es sei nicht glaubhaft, dass der Geschäftsführer abweichend von dem Zeugen I angegeben habe, dort seien keine elektrischen Geräte gelagert worden. Vielmehr habe der Geschäftsführer selbst angegeben, es sei unwahrscheinlich, dass der gegenständliche Monitor in den Keller getragen worden sei, um ihn dann später wieder hochzutragen. Auch aus den Bildern bei der polizeilichen Ermittlungsakte habe sich ergeben, dass sich in dem gegenständlichen Kellerraum mehrere Monitore der Beklagten befunden hätten. Es sei aber nur einer geprüft worden.

21
Es liegen damit genügend Anhaltspunkte vor, die konkrete Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der landgerichtlichen Feststellungen wecken.

22
2. Die Beklagte traf die Beweislast, dass sie keine den Brandschutz betreffenden Pflichten verletzt hat. Das Landgericht hat sich nachvollziehbar aufgrund der Beweisaufnahme die Überzeugung gebildet, dass der Monitor, der den Brandschaden veranlasst hat, einer Prüfung nach DGUV V3 unterzogen worden war und dass der Beklagten damit der ihr obliegende Entlastungsbeweis gelungen ist.

23
a) Grundsätzlich hat der Mieter als Schadensersatzgläubiger darzulegen und zu beweisen, dass den Vermieter eine Pflichtverletzung trifft und diese für den entstandenen Schaden ursächlich war. Allerdings bestimmt § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB eine Beweislastumkehr, soweit es um das Vertretenmüssen der Pflichtverletzung geht. Die Grenze dieser Beweislastumkehr, die nicht nur das Verschulden im engeren Sinne, sondern auch die (objektive) Pflichtverletzung ergreift, ist nach der Rechtsprechung des BGH danach zu bestimmen, in wessen Obhuts- und Gefahrenbereich die Schadensursache lag. Steht fest, dass als Schadensursache nur eine solche aus dem Obhuts- und Gefahrenbereich des Schuldners in Betracht kommt, muss dieser sich nicht nur hinsichtlich der subjektiven Seite, sondern auch hinsichtlich der objektiven Pflichtwidrigkeit entlasten (BGH, Urteil vom 22. Oktober 2008 – XII ZR 148/06 –, Rn. 15, 16, juris).

24
Den Vermieter trifft neben der Hauptpflicht, dem Mieter den ungestörten Gebrauch der vermieteten Sache zu gewähren, die vertragliche Nebenpflicht, Störungen des Mieters und Beschädigungen der von diesem eingebrachten Sachen zu unterlassen. Für die Beurteilung, welche gefahrbegründenden Handlungen der Vermieter danach zu unterlassen hat, können öffentlich-rechtliche Betriebsvorschriften herangezogen werden, die dem Brandschutz dienen (BGH, Urteil vom 12. Dezember 2012 – XII ZR 6/12 –, Rn. 17f, juris).

25
Den Vermieter trifft die Pflicht zur regelmäßigen Prüfung der Elektroanlagen gemäß VDE-Richtlinien, jedenfalls soweit sie sich außerhalb der vermieteten Räumlichkeiten befinden (Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete-HdB/Hübner, 5. Aufl. 2023, § 14. Rn. 269). Der Prüfungsturnus richtet sich nach den einschlägigen technischen Vorschriften (Bub/Treier MietR-HdB/Kraemer/Paschke, 5. Aufl. 2019, Kapitel III. Rn. 3071). Die Rechtsprechung hat insoweit auch schon die Vorgängervorschrift der DGUV V3 als Maßstab für die Prüfpflichten des Vermieters herangezogen (OLG Saarbrücken NJW 1993, 3077).

26
Bei den in der DGUV V3 enthaltenen Regeln handelt es sich um Unfallverhütungsvorschriften iSv § 15 SGB VII. Sie dienen der Verhinderung von arbeitsbedingten Verletzungen durch elektrische Geräte bzw. durch Strom und unterfallen dem betrieblichen Arbeits- und Gesundheitsschutz. Der Arbeitgeber ist aufgrund der Unfallverhütungsvorschriften nach DGUV V3 verpflichtet, die Betriebssicherheit elektrischer Betriebsmittel und zwar auch privat eingebrachter Geräte regelmäßig zu prüfen.

27

Nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 DGUV V3 hat der Unternehmer dafür zu sorgen, dass die elektrischen Anlagen und Betriebsmittel vor der ersten Inbetriebnahme und nach einer Änderung oder Instandsetzung vor der Wiederinbetriebnahme auf ihren ordnungsgemäßen Zustand geprüft werden. Die Prüfung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 DGUV V3 in bestimmten Zeitabständen zu wiederholen.

28
Die Rechtsprechung hat Unfallverhütungsvorschriften zur Konkretisierung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht herangezogen (BGH, Urteil vom 04.11.1966 – VI ZR 36/65; BeckOGK/Ricke, 15.5.2023, SGB VII § 15 Rn. 17). Bei einem Verstoß gegen Unfallverhütungsvorschriften wird prima facie vermutet, dass es bei Beachtung der Schutzvorschrift nicht zu der Verletzung gekommen wäre, wenn sich in dem Unfall gerade die Gefahr verwirklicht, deren Eintritt die Vorschrift verhindern wollte (Geigel/Wellner, Haftpflichtprozess 29. Aufl. 2024, Kap. 32 Rn. 17).

29
Nach Auffassung des Senates liegt es nahe, dass auch Schäden wie die gegenständlichen, die durch eine Fehlfunktion eines Monitors der Beklagten und dem sich daraus entwickelnden Brand des Gerätes entstanden sind, von dem Schutzzweck der Unfallverhütungsvorschrift umfasst sind. Der Arbeitnehmer soll nicht nur vor Stromschlägen, sondern auch vor anderen Gefahren geschützt werden, die auf einer Fehlfunktion des zu prüfenden Gerätes beruhen. Dazu gehört auch der Brand des Gerätes und die dadurch bedingte Rauchentwicklung. Gegenüber Dritten besteht grundsätzlich kein anderer Sorgfaltsmaßstab (BGH, Urteil vom 04.11.1966 – VI ZR 36/65).

30
b) Auch unter Berücksichtigung des weiteren Vorbringens der Klägerin in der Gegenerklärung bestehen keine konkreten Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der Feststellungen des Landgerichts. Das Landgericht hat vielmehr in dem angegriffenen Urteil überzeugend dargelegt, aus welchen Gründen es davon ausgeht, dass auch der gegenständliche Monitor Gegenstand der nach DGUV V3 vorgeschriebenen Prüfung vom 17.03.2022 war. Diesen beweiswürdigenden Feststellungen schließt sich der Senat aufgrund einer eigenen Würdigung ausdrücklich an:

31
Nach dem unstreitigen Vortrag der Parteien haben Monitore eine technische Lebensdauer von mehreren Jahren. Auch aus diesem Grund hat die Beklagte unstreitig gebrauchte Monitore von anderen Firmen erworben, um sie gegebenenfalls selbst einzusetzen. Es ist – wie das Landgericht überzeugend ausgeführt hat – offen, ob der Monitor, der sich am 17.03.2022 in dem Kellerraum befand, der teilweise an die Versicherungsnehmerin der Klägerin vermietet war, und laut S. 9 des als K 9 vorgelegten Prüfprotokolls geprüft worden war, auch noch am Abend des 23.06.2022 in dem Raum befand und es sich um den Monitor handelte, der Ursache des Brandereignisses war. Das Landgericht hat im Tatbestand des angefochtenen Endurteils als unstreitig festgestellt, dass der abgebrannte Monitor ca. zweieinhalb Jahre zuvor gebraucht gekauft worden war und in der Folge wechselnd an verschiedenen Standorten in den angemieteten Räumen im Einsatz gewesen sei.

32
Selbst wenn die Klägerin für den Fall, dass ein Monitor ausfällt, weitere Monitore als Ersatz lagert, folgt daraus nicht, dass sie ohne Grund ständig funktionierende Monitore durch andere Monitore, von denen sie nicht weiß, ob sie funktionieren, und die im Zweifel noch keiner Prüfung unterzogen worden waren, austauscht. Das Landgericht ist nachvollziehbar zu der Überzeugung gelangt, dass der Monitor nicht bei der Prüfung vom 17.03.2022 in einem Raum gelagert war, der nicht geprüft worden war, sondern am 17.03.2022 ordnungsgemäß geprüft wurde.

33
Aus den Umständen, die die Klägerin nochmals in der Gegenerklärung vertieft, kann folgen, dass weitere Monitore in Räumen lagerten, die nicht geprüft worden waren, weil sie verschlossen oder unbekannt waren. Das Landgericht hat zu Recht angenommen, dass daraus keine Pflichtverletzung der Beklagten folgt. Denn nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 DGUV V3 hat der Unternehmer dafür zu sorgen, dass die elektrischen Anlagen und Betriebsmittel vor der ersten Inbetriebnahme geprüft werden. Eine Pflicht zur Prüfung von Geräten, die lediglich gelagert werden, besteht nicht.

34

Wenn die Monitore am 17.03.2022 geprüft worden waren, die zu diesem Zeitpunkt von der Beklagten genutzt wurden, liegt es auch nahe, dass dieselben Monitore noch am 23.06.2022 genutzt wurden. Wie das Landgericht dargelegt hat, besteht lediglich eine theoretische Möglichkeit, dass es sich bei dem abgebrannten Monitor um einen Monitor handelt, der am 17.03.2022 noch nicht genutzt wurde und danach zum Ersatz eines bereits geprüften Monitors aus dem Lager genommen wurde. Die bloß theoretische Möglichkeit eines anderen Geschehensablaufs führt aber nicht zu Zweifeln an der Richtigkeit der Feststellungen des Landgerichts. Gegen die Erforderlichkeit eines Austauschs spricht auch, dass die von der Beklagten am 17.03.2022 genutzten Monitore laut Prüfprotokoll alle funktionsfähig waren.

35
Die Feststellungen des Landgerichts sind entgegen der Auffassung der Berufung nicht unvollständig. Soweit die Klägerin rügt, eine von ihr zum Beweis vorgerichtlich getätigter Äußerungen des Geschäftsführers der Beklagten benannte Zeugin sei nicht vernommen worden, bleibt die Rüge erfolglos. Es kann aus den dargelegten Gründen dahinstehen, ob der Geschäftsführer geäußert hat, er habe 70 Monitore erworben. Im übrigen führt die Gegenerklärung auf, dass mehrere von der Beklagten benannte Zeugen nicht vernommen worden seien. Dies kann die Rechte der Klägerin nicht verletzen, da die Zeugen auch nur für die Bestätigung des Sachvortrags der Beklagten benannt worden waren.

36
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

37
Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils erfolgte gemäß §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

38
Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung der §§ 47, 48 GKG bestimmt.