

Titel:

Berufung, Vertragsschluss, Arbeitnehmer, Rechtsanwaltskosten, Pflichtverletzung, Mieter, Mangel, Vermieter, Beweislast, Verschulden, betrug, Untermietvertrag, Zahlung, Mietzins, vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten, Vorlage von Unterlagen, Aussicht auf Erfolg

Schlagworte:

Berufung, Vertragsschluss, Arbeitnehmer, Rechtsanwaltskosten, Pflichtverletzung, Mieter, Mangel, Vermieter, Beweislast, Verschulden, betrug, Untermietvertrag, Zahlung, Mietzins, vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten, Vorlage von Unterlagen, Aussicht auf Erfolg

Vorinstanz:

LG München I, Urteil vom 05.04.2024 – 10 O 9507/23

Rechtsmittelinstanz:

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

Fundstelle:

BeckRS 2025, 32695

Tenor

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 05.04.2024, Az. 10 O 9507/23, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil er einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung 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.

2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Entscheidungsgründe

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 Branderereignisses.

2

Die Beklagte hatte von der xxxgesellschaft ..., ... mbH mit „....-Miet- und Kooperationsvertrag“ vom 05.02.2021/09.02.2021 (Anlage K4) Büro- und Laborräume mit einer Gesamtfläche von circa 330 qm in dem Gebäude am ... 19 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 m² 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 ... 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, ... 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 ... in den von der Beklagten angemieteten Räumen des Gebäudes Am ... 19 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 am ... 19 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.

11

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 verstößen. 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.

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.

II.

15

Eine Berufung kann nur darauf gestützt werden, dass die erstinstanzliche Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht (§ 513 Abs. 1 Fall 1 i.V.m. § 546 ZPO) oder die Tatsachenfeststellung unrichtig ist (§ 513 Abs. 1 Fall 2 i.V.m. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) oder neue berücksichtigungsfähige Angriffs- oder Verteidigungsmittel vorliegen (§ 513 Abs. 1 Fall 2 i.V.m. §§ 529 Abs. 1 Nr. 2, 531 Abs. 2 ZPO).

16

Entsprechende Rechtsfehler kann die Berufung nicht aufzeigen. Das Landgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen. Der Senat bezieht sich insoweit auf die zutreffenden Ausführungen des Erstgerichts im Endurteil vom 05.04.2024.

Im Hinblick auf die Berufungsbegründung ist ergänzend auszuführen:

17

1. Entgegen der Auffassung der Berufung hat das Landgericht die Beweislastverteilung nicht verkannt. Das Landgericht hat die Frage der Beweislast vielmehr offengelassen, da sie nicht entscheidungserheblich sei. Im vorliegenden Fall traf die Beklagte die Beweislast, dass sie keine den Brandschutz betreffenden Pflichten verletzt hat.

18

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).

19

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 gefahr begründenden Handlungen der Vermieter danach zu unterlassen hat, können öffentlichrechtliche Betriebsvorschriften herangezogen werden, die dem Brandschutz dienen (BGH, Urteil vom 12. Dezember 2012 – XII ZR 6/12 –, Rn. 17f, juris).

20

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).

21

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 eingebrochener Geräte regelmäßig zu prüfen.

22

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.

23

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).

24

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 Sorgfaltsmäßigstab (BGH, Urteil vom 04.11.1966 – VI ZR 36/65).

25

2. Gemessen an diesen Grundsätzen konnte sich die Beklagte auf Grundlage der für den Senat nach § 529 ZPO bindenden Feststellungen des Landgerichts hinsichtlich einer objektiven Pflichtwidrigkeit entlasten.

26

Das Landgericht hat in dem Termin vom 07.12.2023 den Geschäftsführer der Beklagten ausführlich angehört und die Zeugen ..., ... und ... vernommen. Es hat sich in dem Urteil nachvollziehbar und überzeugend nach § 286 ZPO die Überzeugung gebildet, dass die Beklagte zwar nicht nachweisen konnte, dass die Prüflingsnummer für einen Monitor in dem unvermieteten Kellerraum den Monitor betraf, der den Brand verursacht hat. Das Landgericht war aber davon überzeugt, dass eine den Vorgaben der DGUV V3 genügende Prüfung der elektrischen Geräte stattgefunden hat. Es sei lediglich eine theoretische Möglichkeit, dass sich genau der Monitor, der den Brand verursacht hat, in einem unbekannten oder verschlossenen Raum befunden habe. Der Zeuge ... hat auch ausgesagt, dass in dem Prüfprotokoll vermerkt werde, falls Räume verschlossen seien. Solche Eintragungen finden sich in dem Protokoll vom 17.03.2022 aber nicht. Es macht die Beweiswürdigung und Überzeugungsbildung des Landgerichts nicht angreifbar, wenn bloß theoretischen Möglichkeiten eines anderen, abweichenden Sachverhalts, für die es keine greifbaren Anhaltspunkte gibt, bei der Überzeugungsbildung keine Bedeutung eingeräumt wird mit der Folge, dass das Gericht von dem naheliegenden Sachverhalt überzeugt ist.

27

Der Erwerb und die Verwendung eines gebrauchten Monitors stellen keine Pflichtverletzung dar. Vielmehr ist in diesen Fällen eine Überprüfung nach DGUV V3 vorzunehmen. Diese Pflicht hat die Beklagte zur Überzeugung des Landgerichts erfüllt. Damit ist der Beklagten der Entlastungsbeweis gelungen.

28

3. Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, legt das Gericht aus Kostengründen die Rücknahme der Berufung nahe. Im Falle der Berufungsrücknahme ermäßigen sich vorliegend die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).