

Oberlandesgericht Saarbrücken

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536, 538 BGB

- 1. Der Vermieter ist im Rahmen der ihn treffenden Instandhaltungspflicht gehalten, die elektronische Anlage des vermieteten Gebäudes nach Maßgabe der anerkannten Regeln der Technik, den VDE-Bestimmungen und den wegen der Prüffristen einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften "Elektrische Anlagen und Beweismittel" (VGB 4) regelmäßig zu überprüfen.**
- 2. Kommt der Vermieter dieser Prüfpflicht nicht nach und wird der Mieter durch einen in der elektrischen Anlage aufgetretenen Fehler geschädigt (Kabelbrand), so ist der Vermieter dem Mieter für diesen Schaden einstandspflichtig.**
- 3. Dabei spricht eine - widerlegbare - Vermutung dafür, dass das auf dem Fehler der Elektroinstallation beruhende Schadensereignis bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik (Einhaltung der Überprüfungsfristen) vermieden worden wäre.**

OLG Saarbrücken, Urteil vom 04.06.1993, Az.: 4 U 109/92

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 22. Mai 1992 verkündete Teil- und Grundurteil des Landgerichts Saarbrücken – 15 O 1883/90 – wird zurückgewiesen.

II.

Die Beklagten tragen die Kosten der Berufung.

III.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Der Kläger, der gemäß Vertrag vom 7.8.1984 eine Büroetage von den Beklagten mietete, begehrt Schadensersatz aufgrund eines Brandes, welcher sich am 18.11.1989 in den Mieträumen ereignete. Durch das angefochtene Teil- und Grundurteil hat das Landgericht seine Feststellungsklage als unzulässig abgewiesen und den hilfsweise im Wege der Leistungsklage geltend gemachten Schadensersatzanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Hiergegen wenden sich die Beklagten mit ihrer Berufung.

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist zulässig, jedoch nicht begründet.

Im Ergebnis zu Recht und mit im wesentlichen zutreffender Begründung hat das Landgericht den streitgegenständlichen Anspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

1.

Zwar scheidet § 538 Abs.1, 1.Alt. BGB in Verbindung mit § 537 BGB als Anspruchsgrundlage aus, da der Kläger nicht nachzuweisen vermag, daß der als schadensursächlich in Betracht kommende Mangel bei Abschluß des Mietvertrages am 7.8.1984 bereits vorhanden war. Dies ist in der Berufungsinstanz außer Streit.

2.

Die Beklagten sind dem Kläger jedoch gemäß § 538 Abs.1, 2.Alt.BGB zum Schadensersatz verpflichtet.

Davon, daß die dem Kläger gemäß Vertrag vom 7.8.1984 vermietete Büroetage im Zeitpunkt des Schadensereignisses – 18.11.1989 – mit einem schadensursächlichen Fehler im Sinne des § 537 Abs.1 Satz 1 BGB behaftet war, ist aus den zutreffenden, von den Beklagten in der Berufungsinstanz nicht in Zweifel gezogenen Gründen des angefochtenen Urteils, auf die insoweit gemäß § 543 Abs.1 ZPO Bezug genommen wird, auszugehen.

Zutreffend hat das Landgericht auch angenommen, daß der Mangel auf einem Umstand beruht, den die Beklagten zu vertreten haben.

In rechtlicher Hinsicht ist insoweit von folgendem auszugehen:

Anerkanntermaßen gehört zur Instandhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 536 BGB auch die Verpflichtung, die Mietsache während der Mietzeit in regelmäßigen Abständen auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin zu überprüfen (BGH NJW 57/826; BGH VersR 66/81,82; OLG Stuttgart ZMR 73/144,145; OLG Hamm VersR 81/1161,1162; Sternel, Mietrecht, 3.Aufl., II Rdnr.87; Staudinger-Emmerich, Komm. zum BGB, 12.Aufl., §§ 535,536 Rdnr.43; RGRK-Gelhaar, Komm. zum BGB, 12.Aufl., § 535,536, Rdnr.37; Soergel-Kummer, Komm. zum BGB, 11.Aufl., §§ 535,536 Rdnr. 205; Palandt-Putzo, Komm. zum BGB, 52.Aufl., § 536 Rdnr.7; Bub/Treier-Krämer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, III B Rdnr.1290). Bei der Vermietung von Räumen bezieht sich diese Verpflichtung auch auf außerhalb derselben liegende Teile, soweit diese, wie es vorliegend hinsichtlich der häuslichen Elektroinstallation der Fall ist, dazu dienen, die vertragsmäßige Benutzung der gemieteten Räume zu gewährleisten. Fehlt dem Vermieter die zur Durchführung der Überprüfung erforderliche Sachkunde, so muß er einen Sachverständigen hinzuziehen (Sternel aaO. m.w. Nachw.).

In welchen wiederkehrenden Zeitabständen derartige Überprüfungen vorzunehmen sind, hängt von den Umständen ab (vgl. BGH VersR 66/81; Soergel-Kummer aaO, §§ 535,536 Rdnr.205). Bei technischen Anlagen sind insoweit die anerkannten Regeln der Technik maßgebend, wie sie in den jeweils einschlägigen technischen Vorschriften enthalten sind (vgl. Bub/Treier aaO, Rdnr.1290). Als solche Regeln sind, wie sich sowohl aus § 1 Abs.2 der 2. DVO zum Energiewirtschaftsgesetz vom 31.8.1935 (RGBl.37/918 ff.) als auch aus den Ausführungen des Sachverständigen Dipl.Ing. ... anlässlich seiner mündlichen Anhörung durch das Landgericht vom 10.4.1992 (Bl.281-284 d.A.) ergibt, die

Bestimmungen des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (VDE) anzusehen (vgl. auch Soergel-Kummer aaO, Rdnr. 205). Die vorliegend einschlägige VDE-Bestimmung DIN 0105 verweist wegen der Prüffristen unter anderem auf die Unfallverhütungsvorschriften der Unfallversicherungsträger (vgl. Teil I Abschnitt 5.3 Anm.2). Gemäß der hiernach einschlägigen VGB 4 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel" sind elektrische Anlagen und ortsfeste elektrische Betriebsmittel mindestens alle vier Jahre, Fehlerstrom- und Fehlerspannungs-Schutzeinrichtungen mindestens alle 6 Monate zu prüfen.

Diese Prüffristen waren vorliegend auch von den Beklagten einzuhalten. Ihr Einwand, bei den in der VDE-Bestimmung DIN 0105 in Bezug genommenen VGB 4 handele es sich nur um Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften, die für Außenstehende keine Verbindlichkeit hätten, ist demgegenüber unerheblich. Denn hinsichtlich der Beklagten als Vermietern der dem Kläger überlassenen Büroräume ist insoweit allein entscheidend, daß die in den genannten Bestimmungen festgelegten Prüffristen dem anerkannten Stand der Technik entsprechen; dieser ist nämlich, wie eingangs dargelegt wurde, für die Beurteilung der Frage maßgebend, innerhalb welcher Zeitabstände wiederkehrende Prüfungen elektrotechnischer Anlagen vom Vermieter vorzunehmen sind.

Deshalb ist es auch rechtlich unerheblich, ob die Beklagten Mitglieder der Berufsgenossenschaften sind und ob es sich bei dem Anwesen, in welchem sich die dem Kläger vermieteten Büroräume befinden, um einen gewerblichen Betrieb handelt; desgleichen ist der Hinweis der Beklagten, sie seien lediglich "private Vermieter" (vgl. Schriftsatz vom 11.3.1991, S.2=S.177 d.A.), unbeachtlich. Denn die aus § 536 BGB herzuleitende Überprüfungspflicht trifft, wie keiner näheren Erläuterung bedarf, private und gewerbliche Vermieter in gleicher Weise. Schließlich können sich die Beklagten auch nicht erfolgreich darauf berufen, nicht sie, sondern der Kläger und die übrigen Mieter des Anwesens seien als "Benutzer" im Sinne der VGB 4 zur Vornahme der wiederkehrenden Prüfungen des FI-Schutzschalters verpflichtet gewesen. Die Regelung der VGB 4 ist vorliegend nur hinsichtlich der darin festgelegten, anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Prüffristen einschlägig; die Frage dagegen, wem die Durchführung der fristgerechten Prüfungen obliegt, richtet sich allein nach den gesetzlichen Vorschriften des Mietrechts, vorliegend mithin nach § 536 BGB. Hiernach sind jedoch allein die Beklagten prüfpflichtig.

Davon, daß die Beklagten die ihnen hiernach obliegenden Prüfpflichten nicht erfüllt haben, ist nach dem unstreitigen Sachverhalt auszugehen. Demnach haben sie in der Zeit zwischen der Herstellung der Elektroinstallation in den Jahren 1983/1984 und dem Tag des Schadensereignisses (18.11.1989) weder die Elektroinstallation im allgemeinen noch den FI-Schutzschalter im besonderen selbst überprüft oder überprüfen lassen.

Deshalb haben sie den schadensursächlichen Fehler der Elektroinstallation gemäß § 276 BGB im Sinne des § 538 BGB zu vertreten. Daß sie sich möglicherweise des Bestehens der ihnen obliegenden Prüfungspflicht nicht bewußt waren, ist nicht rechtserheblich; denn in diesem Falle oblag es ihnen, sich durch Einholung entsprechenden Rechtsrates kundig zu machen (vgl. BGH NJW 70/463,464); ihre nicht als unvermeidbar anzusehende Rechtsunkenntnis vermag sie nicht zu entlasten.

Bei der gegebenen Sachlage ist auch davon auszugehen, daß die in der unterlassenen Prüfung liegende Pflichtverletzung der Beklagten für das streitgegenständliche Schadensereignis ursächlich geworden ist. Die Beklagten haben dadurch, daß sie ihrer Pflicht zu regelmäßigen Überprüfungen der häuslichen Elektroinstallation nicht nachgekommen sind, gegen anerkannte Regeln der Technik verstoßen. Aufgrund dessen spricht eine – widerlegliche – Vermutung dafür, daß das auf der Fehlerhaftigkeit der Elektroinstallation beruhende Brandereignis bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik vermieden worden wäre und auf deren Verletzung zurückzuführen ist (vgl.

BGHZ 114/273 ff.; Palandt-Heinrichs, aaO, Vorbem § 249 Rdnr.170). Hinzu kommt, daß die vorliegend maßgebliche Schadensursache nicht im Herrschafts- und Einflußbereich des Klägers, sondern allein in demjenigen der Beklagten liegt. Bei einer derartigen Sachlage ist in Abweichung von dem Grundsatz, daß der Geschädigte die Ursächlichkeit der Pflichtverletzung für das Schadensereignis nachzuweisen hat (vgl. BGH NJW 78/2197), davon auszugehen, daß es Sache des in Anspruch genommenen ist, nachzuweisen, daß sein pflichtwidriges Verhalten den Schaden nicht verursacht hat (vgl. im einzelnen BGHZ 114/273, 276; BGH NJW 64/33,35; BGH NJW 68/2240; OLG Hamm VersR 81/1161,1162; OLG Karlsruhe NJW 85/142; HansOLG Hamburg ZMR 91/262,263; Bub/Treier aaO, II Rdnr.528; Soergel-Kummer aaO, § 538 Rdnr.28; Palandt-Putzo aaO, Vorbem § 249 Rdnr.170; § 538 Rdnr.17).

Diesen Nachweis haben die Beklagten erstinstanzlich nicht zu führen vermocht, wie das Landgericht im angefochtenen Urteil zutreffend dargelegt hat.

Soweit sie nunmehr ihre Behauptung, der Brandschaden vom 18.11.1989 wäre auch eingetreten, wenn der FI-Schutzschalter in regelmäßigen Abständen geprüft worden wäre, erneut durch Einholung eines Sachverständigengutachtens unter Beweis stellen, können sie hierdurch den ihnen obliegenden Beweis nicht führen, so daß auf dieses Beweisangebot nicht zu erkennen ist.

Denn die unter Beweis gestellte Behauptung kann als wahr unterstellt werden, ohne daß damit zugleich auch bewiesen wäre, daß die den Beklagten anzulastende Pflichtwidrigkeit das Brandereignis nicht verursacht hat. Den Beklagten ist nämlich, wie bereits dargelegt wurde, nicht nur vorzuwerfen, den FI-Schutzschalter nicht regelmäßig überprüft zu haben; vielmehr trifft sie zugleich auch der Vorwurf, die gesamte Elektroinstallation nicht turnusgemäß überprüft zu haben. Davon, daß auch diese Pflichtwidrigkeit nicht ursächlich für das Brandereignis geworden sei, kann nicht ausgegangen werden. Insoweit muß es aufgrund der Ausführungen des Sachverständigen Dipl.Ing. ... in dessen Gutachten vom 11.11.1991 und anlässlich dessen Anhörung durch das Landgericht vom 10.4.1992 als durchaus möglich angesehen werden, daß der FI-Schutzschalter zwar funktionstüchtig war, jedoch deshalb nicht auslöste, weil ein zu großer Widerstand zwischen Potentialausgleichsschiene und Erde bestand, was entweder auf das Nichtvorhandensein einer Potentialausgleichsleitung, eine Unterbrechung der Potentialausgleichsleitung oder erhöhte Übergangswiderstände durch lockere Klemmen, Korrosion oder dergleichen zurückzuführen ist. Dafür, daß solche Fehlerquellen nicht vorhanden waren bzw. daß sie bei turnusgemäßer Überprüfung nicht rechtzeitig vor dem 18.11.1989 aufgespürt und beseitigt worden wären und daß folglich das Brandereignis vom 18.11.1989 auch dann eingetreten wäre, wenn die Beklagten insoweit ihrer Prüfungspflicht genügt hätten, fehlt es an jeglichem Anhaltspunkt. Selbst die Beklagten haben derartiges nicht behauptet.

Da somit alle gemäß § 538 BGB haftungsbegründenden Voraussetzungen vorliegen, sind die Beklagten dem Kläger zum Schadensersatz verpflichtet. Von dieser Verpflichtung umfaßt ist auch derjenige Schaden, welcher der Untermieterin des Klägers, der Firma ... GmbH, entstanden ist. Denn es ist davon auszugehen, daß diese in den Schutzbereich des Mietvertrages der Parteien einbezogen war. Dieser Annahme steht die umstrittene Auffassung des Bundesgerichtshofs, grundsätzlich sei der Untermieter nicht in den Schutzbereich des (Haupt)-mietvertrages einbezogen, weil ihm eigene vertragliche Schadensersatzansprüche gemäß § 538 BGB unmittelbar gegen den (Haupt)-mieter zustünden (vgl. BGHZ 70/327 ff; BGH WM 79/307; Staudinger-Emmerich aaO, § 549 Rdnr.59 a; aA Stornel aaO II Rdnr.495; MüKo-Voelskow aaO, §§ 535,536 Rdnr. 94), nicht entgegen. Denn vorliegend ist der Untermieter durch einen nachträglichen Mangel im Sinne von § 538 Abs. 1, 2.Alt.BGB geschädigt worden, den allein der Hauptvermieter, d.h. die Beklagten, zu vertreten haben, nicht aber der Untervermieter, d.h. der Kläger. In diesem Falle stellt sich die Schutzbedürftigkeit des Untermieters nicht anders dar als in

allen sonstigen Fällen, in denen Dritte bestimmungsgemäß mit dem Leistungsgegenstand, d.h. hier der Mietsache, in Berührung kommen (im Ergebnis ebenso Bub/Treier aaO, III B Rdnr. 1323).

Selbst wenn eine Einbeziehung der Untermieterin in den Schutzbereich des Vertrages zu verneinen sein sollte, wäre gleichwohl anzunehmen, daß die Beklagten dem Untermieter zum Schadensersatz verpflichtet sind und daß der Kläger insoweit anspruchsberechtigt ist. Denn dadurch, daß die Beklagten die ihnen obliegenden Prüfungen der Elektroinstallation unterlassen haben, haben sie zugleich eine dem Untermieter gegenüber obliegende deliktische Verkehrssicherungspflicht verletzt und haften ihm aus § 823 Abs. 1 BGB. Davon, daß diese Pflichtverletzung das Brandereignis und den dadurch bedingten Schaden verursacht hat, ist aus den oben dargelegten Gründen auszugehen. Hinsichtlich der Beweislast bezüglich des Kausalzusammenhangs zwischen Pflichtverletzung und Schaden gilt hier nichts anderes.

Dadurch, daß die Firma ... GmbH ihre Ansprüche gegen die Beklagten am 2.1.1991 an den Kläger abgetreten hat, ist er gemäß § 398 BGB auch insoweit anspruchsberechtigt geworden.

Demnach ist der eingeklagte Schadensersatzanspruch dem Grunde nach uneingeschränkt gerechtfertigt.

Da er auch dem Betrag nach streitig ist, der Rechtsstreit jedoch insoweit nicht entscheidungsreif ist, hat das Landgericht somit zu Recht gemäß § 304 Abs. 1 ZPO entschieden.

Die nach alledem unbegründete Berufung der Beklagten ist mit der Kostenfolge aus §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 4 ZPO zurückzuweisen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr.10, § 711, § 713 ZPO.

Der Wert der Beschwer der Beklagten durch dieses Urteil wird gemäß § 546 Abs.2 ZPO auf 5.323,96 DM festgesetzt.