

Oberlandesgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 538, 581 BGB

- 1. Der Unterverpächter ist im Verhältnis zu seinem Pächter nicht schlechthin der Pflicht zur Überprüfung von Versorgungsleitungen enthoben. Diese Pflicht hat jedoch einen geringeren Umfang als die des Hauptverpächters.**
- 2. Auch wenn von diesem verlangt werden kann, elektrische Anlagen und Betriebsmittel mindestens alle vier Jahre, Fehlerstrom- und Fehlerspannungsschutzeinrichtungen alle sechs Monate zu prüfen, so lässt sich das nicht auf den Unterverpächter übertragen.**
- 3. Da der Umfang der Prüfungspflicht maßgeblich von den Umständen des Einzelfalls und der Zumutbarkeit bestimmt wird, kann es bei ihm nur darum gehen, sich von Zeit zu Zeit einen allgemeinen Überblick zu verschaffen.**

OLG Düsseldorf, 16.12.1999, Az.: 10 U 159/98

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 1. September 1998 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens fallen dem Kläger zur Last.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Die zulässige Berufung des Klägers ist sachlich nicht gerechtfertigt. Das Landgericht hat die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen. Auch sein zweitinstanzliches Vorbringen und die vom Senat durchgeführte Beweisaufnahme sind nicht geeignet, ein für den Kläger günstigeres Ergebnis zu begründen.

Das Bestehen des vom Kläger geltend gemachten Schadensersatzanspruchs setzt in Übereinstimmung mit dem angefochtenen Urteil nach den §§ 581 Abs. 2, 538 BGB voraus, daß das streitgegenständliche Mietobjekt im Zeitpunkt des Vertragsschlusses der Parteien mit einem Mangel behaftet war oder daß ein derartiger Mangel später infolge eines Umstands entstanden ist, den die Beklagte zu vertreten hatte. Keine dieser beiden

Voraussetzungen ist indes gegeben. Dabei kann davon ausgegangen werden, daß Störungen an Versorgungsleitungen zu den Mieträumen einen Mangel im Sinne der vorstehend gekennzeichneten gesetzlichen Regelung darstellen können, der einen Schadensersatzanspruch des Mieters auf dieser Grundlage zu begründen geeignet ist (vgl. z.B. Bub/Treier/Kraemer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III B Rdn. 1302 im Anschluß an BGH NJW 1972, 994 und OLG Hamm ZMR 1988, 138). Darüber hinaus ist anerkannt, daß ein derartiger Mangel als Ausfluß der Verpflichtung des Vermieters zur Gewährung des Mietgebrauchs nach § 536 BGB grundsätzlich in dessen Verantwortungsbereich fällt mit der Folge, daß er die entsprechenden Einrichtungen während der Mietzeit in regelmäßigen Abständen auf ihren ordnungsgemäßen Zustand überprüfen und als Folge dieser Überprüfungen sich ergebende Reparaturen veranlassen muß (so z.B. Palandt/Putzo, 58. Aufl., § 536 BGB Rdn. 7 im Anschluß an OLG Saarbrücken NJW 1993, 3077 sowie Bub/Treier/Kraemer, a.a.O., Rdn. 1290 mit weiteren Nachweisen). Schließlich besteht Einigkeit darüber, daß der Vermieter die vorstehend gekennzeichnete Überprüfungs- und Instandhaltungspflicht im Hinblick auf § 9 AGBG nicht im Wege eines Formularvertrages wirksam auf den Mieter abwälzen kann (vgl. z.B. BGHZ 118, 194 und Bub/Treier/Kraemer, a.a.O., Rdn. 1064), so daß es vorliegend nicht darauf ankommt, ob die Regelung in § 9 B des Mietvertrages der Parteien vom 03.06.1996 anwendbar ist, ob es sich also bei dem in Rede stehenden FI-Schalter, der sich unstreitig außerhalb der eigentlichen Pachträume befand, um eine "objektbezogene" Anlage handelte. Eine Haftung der Beklagten für den Schaden, der dem Kläger infolge des auf einem Defekt dieses Schalters beruhenden Auftretens einer Überspannung entstanden ist, ist gleichwohl zu verneinen.

Von der vom Kläger zu beweisenden Tatsache (vgl. dazu etwa die Nachweise bei Palandt/Putzo, a.a.O., § 538 BGB Rdn. 17), daß dieser Defekt bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses der Parteien vorhanden gewesen wäre, so daß eine verschuldensunabhängige Garantiehaftung der Beklagten in Betracht käme, kann nicht ausgegangen werden.

Der Zeuge H., der den streitgegenständlichen FI-Schalter aus Anlaß seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 27.8.1997 in Augenschein genommen hat, hat bei seiner Vernehmung durch den Senat angegeben, nach seiner Einschätzung sei es zu der Überspannung, die zu einer Schädigung der Elektrogeräte des Klägers geführt hat, dadurch gekommen, daß sich - möglicherweise infolge von Erschütterungen - nach und nach zwischen Stromzähler und Schalter Drähte gelöst hätten, was letztlich wiederum das Abtrennen von Leitungen und insbesondere den Ausfall des Null-Leiters zur Folge gehabt habe, so daß schließlich eine Spannung entstanden sei, der die elektrischen Geräte des Klägers nicht hätten standhalten können. Danach kann zumindest nicht ausgeschlossen werden, daß Schadensursache ein nachträglich aufgetretener Mangel war, für den die Beklagte in ihrer Eigenschaft als Verpächterin nur im Falle ihres Verschuldens einzustehen hätte.

Letzteres gilt auch dann, wenn man die Aussage des Zeugen B. zugrundelegt, der den streitgegenständlichen FI-Schalter unmittelbar nach dem Schadensereignis vom 31.01.1997 ausgebaut hat. Diese Aussage lautet dahin, ein derartiges Gerät könne "heute noch funktionieren, morgen ist es kaputt". Als Auslöser komme neben einer Materialermüdung auch ein Blitzschlag in Betracht, der den Schalter vor längerer Zeit, möglicherweise aber auch erst am Vortage beschädigt habe. Auch danach ist es jedenfalls denkbar und nicht auszuschließen, daß Schadensursache ein plötzlich auftretendes Ereignis war, dessen Auswirkungen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vom 03.06.1996 auch noch nicht latent angelegt waren.

Die somit für das Bestehen einer Schadensersatzverpflichtung der Beklagten erforderliche Voraussetzung, daß sie den Mangel, der für den dem Kläger entstandenen

Schaden ursächlich war, zu vertreten hätte, weil er während der Vertragslaufzeit aufgetreten ist, kann nach dem Ergebnis der vom Senat durchgeführten Beweisaufnahme ausgeschlossen werden.

Hierbei kann es nur darum gehen, ob die Beklagte wegen Verletzung der bereits erwähnten Prüfungspflicht für den Schaden einzutreten hat. Jedoch ist auch dies zu verneinen. Wie erst durch die im Rahmen der Beweisaufnahme zutage getretenen Umstände des Schadenfalls deutlich geworden ist, läßt sich eine Prüfungspflicht der Beklagten, die lediglich Unterverpächterin war, nicht in dem Umfang bejahen, daß der Schaden bei Erfüllung der Pflicht hätte vermieden werden können.

Anders als das Oberlandesgericht Saarbrücken in seiner bereits erwähnten Entscheidung (NJW 1993, 3077, 3078 r.Sp.) meint der Senat, daß der Unterverpächter im Verhältnis zu seinem Pächter nicht schlechthin der Überprüfungspflicht enthoben ist. Diese Pflicht hat jedoch, da nicht "seine" Anlage betroffen ist, einen geringeren Umfang als die des Hauptverpächters. Auch wenn von diesem, was der Senat nicht abschließend zu beurteilen braucht, verlangt werden kann, elektrische Anlagen und Betriebsmittel mindestens alle vier Jahre, Fehlerstrom- und Fehlerspannungs-Schutzeinrichtungen alle sechs Monate zu prüfen (so OLG Saarbrücken a.a.O.), wobei nach der Aussage des Zeugen H. auch das "Durchmessen" der Anlage geboten ist, so läßt sich das nicht auf den Unterverpächter übertragen. Da der Umfang der Prüfungspflicht maßgeblich von den Umständen des Einzelfalls und der Zumutbarkeit bestimmt wird (vgl. Bub/Treier/Kraemer, a.a.O., B III Rdn. 1290), kann es bei ihm nur darum gehen, sich von Zeit zu Zeit einen allgemeinen Überblick zu verschaffen. Der Senat braucht insoweit den Umfang der erforderlichen Überprüfung nicht im einzelnen zu bestimmen. Das "Durchmessen" der Anlage, wie es der Zeuge H. erwähnt hat, gehört jedenfalls wegen der einen Hauptverpächter treffenden Pflichten, für deren Abwälzung auf die Beklagte sich aus dem Hauptpachtvertrag nichts ergibt (vgl. § 7 B des Vertrages), nicht zu den Maßnahmen, zu denen die Beklagte verpflichtet war. Damit entfällt zunächst die Haftung der Beklagten für solche Schadensursachen, die sich aus innerhalb des Schutzschalters aufgetretenen Veränderungen, die dessen Funktion nachteiligen beeinflussten, ergeben. Ferner scheidet eine gezielte Kontrolle, ob sich etwa die den Null-Leiter betreffende Schraube im Eingangsbereich des FI-Schalters gelockert hat, aus. Insoweit hat der Senat aufgrund der von ihm durchgeführten Beweisaufnahme die Überzeugung gewonnen, daß entsprechend der Aussage des Zeugen B., der den Schalter nach dem Schadenfall ausgewechselt hat, allenfalls eine kaum feststellbare Lockerung vorhanden war, was den Zeugen dann auch veranlaßt hat, den eingehenden und den ausgehenden Strom zu messen. Eine Untersuchung auf entsprechende Veränderungen des Zustands der Anlage fällt jedoch aus den bereits erwähnten Gründen aus dem Bereich der den Unterverpächter (allenfalls) treffenden Überprüfungspflicht heraus. Nicht anders ist es hinsichtlich der Suche nach Verfärbungen des Drahtmantels im Anschlußbereich, wie sie der Zeuge H. erwähnt hat. Hieran ändert auch nichts, daß der Schutzschalter ein älteres Modell war. Nach der Aussage der vernommenen Zeugen hat sich nichts dafür ergeben, daß allein schon deswegen eine Funktionsfähigkeit zweifelhaft sein mußte.

Die Einholung eines Sachverständigengutachtens, die sich der Senat im Beweisbeschuß vom 20.05.1999 ausdrücklich vorbehalten hat, ist nicht geeignet, entgegen den vorstehenden Erwägungen zu einer Schadensersatzverpflichtung der Beklagten zu führen und kann daher unterbleiben. Aufklärung könnte dadurch allenfalls hinsichtlich der Schadensursache erzielt werden. Daß die Beklagte für den Schadenseintritt aufgrund schuldhafter Unterlassung von Überwachungsmaßnahmen verantwortlich wäre, könnte aus diesbezüglichen zusätzlichen Erkenntnissen dagegen nicht hergeleitet werden.

II.

Nach allem war die Berufung des Klägers mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Zur Zulassung der Revision bestand mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 546 Abs. 1 ZPO kein Anlaß.

Der Streitwert für die Berufungsinstanz und die Beschwer des Klägers betragen jeweils 10.866,31 DM.