

Bundesgerichtshof

BESCHLUSS

Art. 103 GG

- 1. Ein Sachvortrag zur Begründung eines Klaganspruchs ist dann schlüssig und erheblich, wenn der Kläger Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person des Klägers entstanden erscheinen zu lassen.**
- 2. Die Angabe näherer Einzelheiten, die den Zeitpunkt und den Vorgang bestimmter Ereignisse betreffen, ist nicht erforderlich, soweit diese Einzelheiten für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind.**

BGH, Beschluss vom 27.04.2022, Az.: XII ZR 37/21

Tenor:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers wird die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 8. April 2021 unter Zurückweisung der weitergehenden Nichtzulassungsbeschwerde zugelassen, soweit die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Schwerin vom 20. September 2018 hinsichtlich des auf Zahlung von 54.715,59 € und vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.479,90 €, jeweils nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 28. November 2012, gerichteten Klageantrags zurückgewiesen worden ist.

Auf die Revision des Klägers wird das vorgenannte Urteil im Kostenpunkt und im Umfang der zugelassenen Revision aufgehoben.

Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens einschließlich der Kosten der Nichtzulassungsbeschwerde, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Wert: 55.585 €

Gründe:

I.

1

Der Kläger begehrt als Mieter von Gewerberäumen von der Beklagten, seiner Vermieterin, insbesondere Schadensersatz.

2

Die Parteien schlossen im Jahr 2009 einen Mietvertrag über vom Kläger bereits seit dem Jahr 1994 zum Betrieb eines Modegeschäfts genutzte Laden- und Lagerräume. Für die

Verletzung von Eigentum und Vermögen des Mieters durch bei Abschluss des Mietvertrags vorhandene oder angelegte Sachmängel des Mietobjekts sollte die Vermieterin nach § 27 des Vertrags nur haften, wenn sie ein Verschulden treffe oder sie den Mangel nach Kenntniserlangung nicht unverzüglich beseitige und dem Mieter hierdurch ein Schaden entstehe.

3

Im Januar 2010 kam es im Bereich der Decke des Lagerraums zu einem Wasserschaden, der den Durchbruch einiger Deckenplatten zur Folge hatte. Dies wiederholte sich am 21. und am 30. Dezember 2010, wobei die Deckenplatten auf die eingelagerte Textilware fielen und diese zudem durch eintretendes Wasser durchnässt wurde. Der Kläger wandte für die Aufnahme dieser Schäden und die Sicherung der Ware 3.599,50 € auf, bezifferte den Schaden an der Ware auf 51.116,09 € und beauftragte einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen, wofür ihm Kosten von 1.479,90 € entstanden.

4

Mit seiner Klage hat er den Gesamtbetrag von 56.195,49 € sowie zwei Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2009 und 2010 in Höhe von insgesamt 869,40 €, mithin zusammen 57.064,89 €, geltend gemacht. Die Beklagte hat eine unter anderem auf Zahlung von rückständigen Mieten und Nebenkosten gerichtete Widerklage erhoben und bei der Berechnung der Widerklageforderung die Nebenkostenguthaben des Klägers zu dessen Gunsten berücksichtigt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Die Berufung des Klägers, mit der er sich (nur) gegen die Klageabweisung gewandt hat, hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen. Hiergegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers, mit der er seinen Klageantrag weiterverfolgt.

II.

5

Die Nichtzulassungsbeschwerde hat mit Ausnahme des auf das Guthaben aus den Nebenkostenabrechnungen bezogenen Anspruchs Erfolg und führt insoweit gemäß §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2, 544 Abs. 9 ZPO zur Aufhebung des angegriffenen Urteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

6

1. Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

7

Der Kläger stütze seinen Anspruch darauf, dass alle drei Wassereinbrüche auf eine mangelhafte Entwässerungskonstruktion, die bereits bei Vertragsschluss vorgelegen habe, zurückzuführen seien. Die Parteien hätten die Garantiehaftung des § 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB jedoch in § 27 des Mietvertrags wirksam abbedungen. Zwar komme ein Vertretenmüssen im Sinne dieser vertraglichen Bestimmung in Betracht, wenn die Beklagte den Mangel nach dem Wassereinbruch im Januar 2010 schuldhaft nicht oder nicht ordnungsgemäß beseitigt habe und es deshalb zu einem erneuten Wassereinbruch im Dezember 2010 gekommen sei. Das habe der Kläger aber nicht hinreichend schlüssig vorgetragen und unter Beweis gestellt. Soweit er behauptete, ein von der Beklagten mit der Mangelbeseitigung beauftragter Handwerker habe diese schon im Januar 2010 darauf hingewiesen, dass die Konstruktion erneuert werden müsse, sei das unbeachtlich. Auf das Bestreiten der Beklagten habe der Kläger nämlich erklärt, ihm liege keine entsprechende Korrespondenz zwischen dem Handwerker und der Beklagten vor und es liege nicht in seinem Einwirkungsbereich, inwiefern die Beklagte informiert worden sei.

Das mache deutlich, dass die Behauptung ins Blaue hinein aufgestellt sei. Der Kläger trage lediglich vor, der Handwerker habe zwei Zeuginnen im Januar 2011 darauf hingewiesen, dass es nicht zu den Schadensereignissen im Dezember gekommen wäre, hätte er das Entwässerungsrohr schon nach dem Wasserschaden im Januar 2010 umgebaut. Für ein Verschulden der Beklagten sei das jedoch unergiebig. Aus diesem Grund hafte die Beklagte auch nicht wegen Nichtbeseitigung des Mangels nach Kenntniserlangung. Auch die Tatbestandsvoraussetzungen von § 536 a Abs. 1 Alt. 2 und 3 BGB oder von § 823 Abs. 1 BGB seien nicht gegeben.

8

2. Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen, soweit es um das Schadensersatzbegehren geht. Die Nichtzulassungsbeschwerde rügt zu Recht, dass dem angefochtenen Urteil insoweit ein Verstoß des Berufungsgerichts gegen Art. 103 Abs. 1 GG zugrunde liegt, weil dieses entscheidungserheblichen und beweisbewehrten Sachvortrag des Klägers unberücksichtigt gelassen hat.

9

a) Ein Sachvortrag zur Begründung eines Klaganspruchs ist dann schlüssig und erheblich, wenn der Kläger Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person des Klägers entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten, die den Zeitpunkt und den Vorgang bestimmter Ereignisse betreffen, ist nicht erforderlich, soweit diese Einzelheiten für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind (Senatsbeschluss vom 1. Juni 2005 - XII ZR 275/02 - FamRZ 2005, 1536).

10

Eine Behauptung ist erst dann unbeachtlich, wenn sie ohne greifbare Anhaltspunkte für das Vorliegen eines bestimmten Sachverhalts willkürlich „aufs Geratewohl“ oder „ins Blaue hinein“ aufgestellt worden ist (BGH Beschluss vom 11. Januar 2022 - VIII ZR 33/20 - WM 2022, 347 Rn. 18 mwN). In diesem Fall ist die Ablehnung eines für eine beweis erhebliche Tatsache angetretenen Zeugenbeweises zulässig (vgl. Senatsbeschluss vom 1. Juni 2005 - XII ZR 275/02 - FamRZ 2005, 1536). Bei der Annahme von Willkür in diesem Sinne ist jedoch Zurückhaltung geboten (vgl. Senatsbeschluss vom 12. Mai 2021 - XII ZR 153/19 - juris Rn. 12 mwN); in der Regel wird sie nur beim Fehlen jeglicher tatsächlicher Anhaltspunkte gerechtfertigt sein können (BGH Beschluss vom 11. Januar 2022 - VIII ZR 33/20 - WM 2022, 347 Rn. 18 mwN). Denn eine Partei ist in einem Zivilprozess häufig darauf angewiesen, Tatsachen zu behaupten, über die sie zwar keine genauen Kenntnisse besitzt, die sie nach Lage der Dinge aber für wahrscheinlich hält (Senatsbeschluss vom 12. Dezember 2018 - XII ZR 99/17 - MDR 2019, 302 Rn. 11 mwN).

11

Eine offenkundig unrichtige Handhabung der Substantiierungsanforderungen verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG (vgl. BGH Beschluss vom 2. Juli 2019 - VI ZR 42/18 - VersR 2019, 1385 Rn. 5 mwN). Gleiches gilt, sofern eine Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots darauf beruht, dass das Gericht verfahrensfehlerhaft überspannte Anforderungen an den Vortrag einer Partei gestellt hat (vgl. Senatsbeschluss vom 18. Dezember 2019 - XII ZR 67/19 - NZM 2020, 287 Rn. 8 mwN).

12

b) Gemessen daran verstößt die angefochtene Entscheidung gegen Art. 103 Abs. 1 GG.

13

aa) Der Vortrag des Klägers zu den Haftungsvoraussetzungen von § 27 des Mietvertrags ist schlüssig, insbesondere hinreichend substantiiert.

14

(1) Der Kläger hat vorgetragen, die Wasserschäden im Dezember 2010 seien auf einen anfänglichen Sachmangel, nämlich einen Konstruktionsfehler in Form einer innenliegenden Entwässerung des Regen- und Schmelzwassers, zurückzuführen. Die Beklagte habe diesen Mangel trotz der Kenntnis, die sie bereits anlässlich des ersten Wasserschadens im Januar 2010 erlangt habe, nicht beseitigen lassen. Sie habe lediglich eine unzureichende Notreparatur veranlasst. Deshalb sei es im Dezember 2010 zu erneuten Wasserschäden gekommen.

15

Bereits mit Schriftsatz vom 11. Juni 2014 hatte der Kläger ausgeführt, der Handwerker habe einer Angestellten des Klägers gesagt, er - der Handwerker - habe der Beklagten schon im Januar 2010 mitgeteilt, dass die Konstruktion komplett erneuert werden müsse. Hierfür waren die Angestellte und der Handwerker als Zeugen benannt. Mit Schriftsatz vom 26. November 2014 hat der Kläger unter nochmaliger Zeugenbenennung der Angestellten als Datum des Gesprächs zwischen dieser und dem Handwerker den 3. Januar 2011 mitgeteilt. Das Landgericht hat die Angestellte hierzu nicht vernommen. In der zu dem Beweisthema, ob im Januar 2010 lediglich eine Notreparatur durchgeführt worden sei und es deshalb im Dezember 2010 zu einem Wassereintritt gekommen sei, erfolgten Vernehmung des Handwerkers hat dieser laut Protokoll ausgesagt, er habe eine namentlich bezeichnete Mitarbeiterin der Beklagten „mit Sicherheit [...] anlässlich des ersten Schadensfalles darauf hingewiesen, dass man es [...] mit einer Konstruktion zu tun [habe], die geändert werden sollte, um künftige Schadensereignisse zu vermeiden.“ Darüber hinaus hat der Kläger ein an seine Ehefrau gerichtetes Schreiben der als Zeugin benannten Angestellten vorgelegt, wonach der Handwerker ihr anlässlich der Reparatur der im Dezember 2010 aufgetretenen Schäden mitgeteilt habe, dass er Anfang des Jahres 2010, als zum ersten Mal ein Schaden aufgetreten sei, „gleich dazu gesagt [habe], wenn das nicht komplett neu gemacht wird und die das nur reparieren dürfen laut Auftrag des Vermieters es immer wieder passieren würde!“

16

Mithin hat der Kläger - anders als das Berufungsgericht meint - seinen Vortrag zur Kenntnis der Beklagten von dem Konstruktionsfehler nicht „ins Blaue hinein“ aufgestellt, sondern hierfür konkrete tatsächliche Anhaltspunkte benannt.

17

(2) Hiermit setzt sich das Berufungsgericht trotz der mit der Berufungsbegründung erhobenen Rüge des Klägers, das Landgericht habe seine weitergehenden Beweisantritte übergangen, nicht auseinander. Diese Gehörsverletzung ist auch entscheidungserheblich, weil es nach der - rechtlich insoweit nicht zu beanstandenden - Lösung des Berufungsgerichts gerade auf die Frage ankommt, ob die Beklagte vor den Wassereintritten im Dezember 2010 Kenntnis vom Änderungsbedarf an der Dachentwässerung erlangt und der Kläger die hierfür erforderliche Informationsweitergabe an die Beklagte hinreichend substantiiert und unter Beweisantritt vorgetragen hat. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Berufungsgericht sich im Rahmen einer Beweisaufnahme davon überzeugt hätte, dass dieses Vorbringen zutrifft, und auf dieser Tatsachengrundlage zu einer Haftung der Beklagten nach § 27 des Mietvertrags gelangt wäre.

18

bb) Ohne Erfolg beruft sich die Beklagte demgegenüber zum einen darauf, einer Beweiserhebung habe die vom Kläger erteilte Zustimmung zu einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren entgegengestanden. Denn darin lag - anders als im vom Amtsermittlungsgrundsatz gekennzeichneten finanzgerichtlichen Verfahren unter Geltung des § 90 Abs. 2 FGO (vgl. etwa BFH Beschlüsse vom 16. April 2019 - X B 16/19

- BFH/NV 2019, 925 Rn. 16 mwN und vom 19. Januar 1995 - VII B 158/94 - juris Rn. 7)
- kein konkludenter Verzicht auf den angetretenen Zeugenbeweis (vgl. BGHZ 31, 210, 214 f.; MünchKommZPO/Damrau/Weinland 6. Aufl. § 399 Rn. 3; Förster in Kern/Diehm ZPO 2. Aufl. § 399 Rn. 2; vgl. dazu auch Stein/Jonas/Berger ZPO 23. Aufl. § 399 Rn. 2).

19

Zum anderen macht die Beklagte ebenfalls ohne Erfolg geltend, der Kläger habe es verabsäumt, nach einem Hinweis des Oberlandesgerichts auf dessen geänderte Auffassung zur Beweislastverteilung nochmals auf seine Beweisangebote zurückzukommen. Unabhängig von der rechtlichen Relevanz dieses Einwands ist er mit Blick auf den Schriftsatz des Klägers vom 19. März 2021, in dem erneut auf die Aussage des Handwerkers und einen das Zeugenangebot zur Angestellten - sowie einen weiteren Zeugenbeweisanspruch - enthaltenden Schriftsatz Bezug genommen war, sachlich unzutreffend.

20

3. Die angefochtene Entscheidung ist daher gemäß § 544 Abs. 9 ZPO aufzuheben und die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, soweit dieses einen Schadensersatzanspruch des Klägers verneint hat.

21

4. Im Übrigen, also hinsichtlich der Guthaben aus den beiden Nebenkostenabrechnungen, bleibt die Nichtzulassungsbeschwerde hingegen ohne Erfolg, weil kein Zulassungsgrund im Sinne von § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO vorliegt.

22

Dabei kann dahinstehen, ob die Nichtzulassungsbeschwerde zu Recht rügt, dass das Berufungsurteil insoweit nicht mit Gründen versehen ist. Denn auch wenn der absolute Revisionsgrund des § 547 Nr. 6 ZPO gegeben wäre, würde dies im Streitfall nicht die Zulassung der Revision zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO) erfordern. Anders als bei den absoluten Revisionsgründen nach § 547 Nr. 1 bis 4 ZPO rechtfertigt das Vorliegen des in § 547 Nr. 6 ZPO normierten absoluten Revisionsgrunds nicht ohne weiteres die Revisionszulassung. Vielmehr ist bei diesem darauf abzustellen, mit welcher Intensität sich die fehlende Begründung auf die Entscheidung auswirkt. Dies hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab mit der Folge, dass eine fehlende Begründung nicht in jedem Fall zur Zulassung der Revision führt (vgl. Senatsbeschluss vom 31. Oktober 2018 - XII ZR 63/17 - juris Rn. 4 mwN und BGH Beschluss vom 24. November 2020 - XI ZR 355/19 - WM 2021, 198 Rn. 16 mwN).

23

Im vorliegenden Fall geht es nicht nur um einen im Verhältnis zum Schadensersatzanspruch geringen Betrag. Das Landgericht hatte die beiden Guthaben entsprechend der Berechnung der Beklagten zu ihrer Widerklageforderung auch bereits zu Gunsten des Klägers berücksichtigt. Mit der Berufung hat der Kläger zwar den diese 869,40 € beinhaltenden Klageantrag weiterverfolgt, hierzu jedoch weder in der Berufungsbegründung noch im weiteren Fortgang des zweitinstanzlichen Verfahrens vorgetragen. Daraus ergibt sich zudem, dass die Berufung insoweit mangels Berufungsbegründung im Sinne von § 520 ZPO unzulässig war (vgl. etwa Senatsbeschluss vom 29. November 2017 - XII ZB 414/17 - FamRZ 2018, 283 Rn. 9 mwN). Unter diesen Umständen ist es nicht geboten, die Revision wegen unterlassener Begründung der Klageabweisung zu den Nebenkostenguthaben des Klägers nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO zuzulassen.

24

Von einer weiteren Begründung der Entscheidung wird nach § 544 Abs. 6 Satz 2 Halbsatz 2 ZPO abgesehen.