

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 536a BGB

- 1. Der Haftungsausschluss "Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 536a BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen". ist bei Formularmietverträgen bei Wohnraummiete wirksam.**
- 2. Dies gilt auch und erst Recht, wenn der Vermieter das vom Schuldner vermietete Grundstück durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben hat.**

LG Berlin, Urteil vom 17.11.2017, Az.: 63 S 56/17

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 1. Februar 2017 verkündete Urteil des Amtsgerichts Spandau - 13 C 615/14 - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

Auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen. Im Übrigen wird von der Darstellung des Tatbestands gemäß § 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO in Verbindung mit § 540 Abs. 2 ZPO abgesehen.

Die zulässige Berufung der Kläger ist nicht begründet.

Die Rüge der Kläger, das Amtsgericht habe seiner Hinweispflicht in Bezug auf die für die streitgegenständlichen Ansprüche maßgeblichen Punkte gemäß § 139 ZPO nicht genügt, vermag die Kammer zum einen nicht nachzuvollziehen und zum anderen auch deren Erheblichkeit nicht zu erkennen.

Die Kläger räumen selbst im Schriftsatz vom 16. Februar 2016 ein, dass die Sache vom Amtsgericht ausführlich erörtert worden sei. Ferner hat das Amtsgericht mit Beschluss vom 17. März 2016 ausdrücklich Gelegenheit zur Stellungnahme zur Frage der verschuldensunabhängigen Haftung gegeben. Schließlich ist auch die Frage der

entsprechenden AGB-Regelungen in § 6 Abs. 3 des Mietvertrags der Parteien ausweislich des Protokolls der mündlichen Verhandlung vom 21. Dezember 2016 erörtert worden.

Im Übrigen tragen die Kläger in der Berufungsbegründung nicht vor, was sie im Falle einer Erteilung der nach ihrer Auffassung gebotenen Hinweise durch das Amtsgericht ergänzend vorgetragen hätten.

Den Klägern steht ein Schadensersatzanspruch aus § 536 a Abs. 1 BGB wegen der Folgen des Eintritts von Niederschlagswasser am 27. April 2014 in die gemieteten Wohnräume nicht zu. Das Amtsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass die Beklagten in § 6 Abs. 3 des Mietvertrags der Parteien ihre Garantiehafung gemäß § 536 a Abs. 1, 1. Alt. BGB für anfängliche Mängel wirksam ausgeschlossen haben.

Es entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass diese Haftung auch durch allgemeine Geschäftsbedingungen ausgeschlossen werden kann. Die in der Garantiehafung liegende verschuldensunabhängige Haftung stellt eine Erweiterung der grundsätzlich verschuldensabhängigen Haftung dar und gehört nicht zum gesetzlichen Leitbild der Haftungsregelungen (BGH, Beschluss vom 4. Oktober 1990, XII ZR 46/90, NJW-RR 1991, 74; Schmidt-Futterer-Eisenschmid, § 536 a BGB, Rn 34; Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn II 160 jeweils m.w.N.). Das gilt auch im Wohnungsmietrecht (BayObLG, Rechtsentscheid vom 17. Dezember 1984 - ReMiet 8/83, GE 1995, 299).

Weshalb dies nach Auffassung der Kläger anders sein soll, wenn der Vermieter das Grundstück zuvor durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben hat, ist nicht nachzuvollziehen. Die für die obige Rechtsprechung maßgeblichen Erwägungen gelten gerade auch für diesen Fall, wenn der Erwerber aufgrund der regelmäßig fehlenden Rückgriffsmöglichkeit gegen den Voreigentümer und nicht vorhandener Kenntnisse der Vorgeschichte des Hauses einem besonderen Haftungsrisiko ausgesetzt ist.

Die Beklagten haben den Wassereintritt auch nicht gemäß § 536 a Abs. 1, 2. Alt. BGB zu vertreten.

Soweit sich die Kläger auf Kenntnisse der Beklagten von der Regenwassersituation berufen, beruht dies auf bloßen Vermutungen. Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Verkehrswertgutachten eingeholt werden, kann man als gerichtsbekannt unterstellen. Dass aber in diesem Gutachten auch die hier zu beanstandende Situation des Regenwasserzuflusses von der Straße aus festgestellt worden ist, ist nicht ansatzweise anhand tatsächliche Anhaltspunkte zu erkennen. Die Kläger, denen für die Voraussetzungen der Haftungsgrundlage die Darlegungs- und Beweislast obliegt, tragen zum tatsächlichen Inhalt des Gutachtens nicht vor. Sie behaupten entsprechende Feststellungen lediglich ins Blaue hinein. Entsprechendes gilt für Hinweise von Nachbarn. Es ist gerade nicht dargetan, dass und durch wen den Beklagten vor dem maßgeblichen Wassereintritt konkrete Kenntnisse über die Regenwassersituation bei Starkregenfällen vermittelt worden sind, die ihnen hinreichenden Anlass zum alsbaldigen Handeln hätten geben müssen. Hinzu kommt, dass seit dem Zuschlag zehn Monate vergangen waren, ohne dass es zu Regenwasserschäden gekommen war. Die Vernehmung der von den Klägern angegebenen Zeugen liefere unter diesen Umständen auf eine unzulässige Ausforschung hinaus.

Auch aus dem Wasserschaden aufgrund eines defekten häuslichen Abwasserrohrs im Februar 2014 folgen keine Kenntnisse der Beklagten in Bezug auf den unzureichenden Abfluss des oberflächigen Niederschlagswasser bei Starkregenfällen. Ein entsprechender Zusammenhang ist hier nicht erkennbar. Dies hat das Amtsgericht bereits zutreffend ausgeführt. Hierauf wird Bezug genommen.

Auch der Austausch des Lichtschachts vor dem Kellerfenster begründet kein Verschulden der Beklagten am Wassereintritt.

Die Auffassung des Amtsgerichts, dass dieser jedenfalls eine Verbesserung der vorherigen Situation dargestellt habe, weil er gegenüber dem früheren 10 cm höher sei und auch der Sachverständige ... ein Einlaufen von Wasser von oben ausgeschlossen habe, greift zwar zu kurz. Der Sachverständige ... hat vielmehr festgestellt, dass das Wasser von unten durch den Ablauf des Lichtschachts hochgestiegen sei. Das ändert aber am Ergebnis nichts.

Der Hinweis der Kläger, dass der Anschluss des neuen Lichtschachts an die Kelleraußenwand entgegen einer zitierten DIN-Norm nicht wasserdicht ausgeführt worden sei, greift nicht durch. Denn dies setzt nach dem eigenen Vorbringen der Kläger voraus, dass die Kelleraußenwand von drückendem Wasser beansprucht wird. Dass diese Voraussetzung hier vorliegt und aufgrund welcher Umstände dies für die Beklagten bzw. die von ihnen beauftragten Handwerker erkennbar war, lässt sich dem Vortrag der Kläger nicht entnehmen.

Entgegen der Auffassung der Kläger bestand für die Beklagten auch aus sonstigen Gründen keine besondere Untersuchungspflicht, deren Unterlassung ein Verschulden begründete.

Eine allgemeine Untersuchungspflicht ohne tatsächliche Anhaltspunkte für drohende Schäden besteht nicht. Soweit die Kläger meinen, aufgrund unklarer dunkler Punkte an der Kelleraußenwand habe eine Untersuchungspflicht der Beklagten bestanden, ist zum einen Zusammenhang mit der Niederschlagsituation bei Starkregenfällen nicht erkennbar. Zum anderen waren diese Stellen auch für die Kläger bei der Übernahme des Hauses erkennbar. Wenn diese Anlass für eingehendere Untersuchungen des Mietobjekts gaben, gilt dies nicht nur für die Beklagten, sondern auch für die Kläger, sodass in diesem Fall Gewährleistungsansprüche gemäß § 539 b BGB ausgeschlossen wären.

Schließlich haften die Beklagten auch nicht aufgrund eines Verzugs mit der Mängelbeseitigung gemäß § 536 a Abs. 1, 3. Alt. BGB.

Die Beklagten haben unmittelbar nach Schadenseintritt Maßnahmen zur Mängelbeseitigung veranlasst und u.a. ein Trocknungsgerät aufgestellt. Soweit der Hausrat der Kläger nicht unmittelbar durch den Wassereintritt beschädigt bzw. zerstört worden ist und der Schaden erst durch nachträglich auftretende Schimmelbildungen entstanden ist, haben sie diesen Folgeschaden maßgeblich selbst verursacht. Im Rahmen der ihnen gemäß § 254 BGB obliegenden Schadensminderungspflicht hätten sie für eine entsprechende Trocknung der Sachen Sorge tragen müssen, indem sie aus dem nassen Keller entfernt werden. Soweit die Sachen weiterhin der eingedrungenen Feuchtigkeit ausgesetzt waren, ist hierfür eine verzögerte Mängelbeseitigung nicht erkennbar ursächlich.

Spätere weitere Wassereintritte bei denen es u.a. auch zu Wasseransammlungen unter dem Öltank gekommen ist, sind für den vorliegenden Rechtsstreit unbeachtlich. Nach dem ausdrücklichen Vorbringen der Kläger sind die hier geltend gemachten Schäden bei dem Wassereintritt am 27. April 2014 entstanden.

Die Kläger können auch nicht Ersatz der Stromkosten für die Trocknungsgeräte in von 105,-- EUR als Aufwendungen im Rahmen der Schadensbeseitigung verlangen. Zwar mag ihnen insoweit dem Grunde nach ein solcher Anspruch zustehen. Sie haben aber dessen von den Beklagten bestrittene Höhe nicht nachvollziehbar dargetan. Die pauschale Angabe für 21 Tage seien täglich Strommehrkosten für 5,-- EUR entstanden, entbehrt jeder Grundlage. Zwar liegen die Voraussetzungen für eine Schätzung

grundsätzlich vor, doch bedarf sie gewisser Grundlagen. Die Kläger waren zwar in der Lage, ein abgelaufenes TÜV-Siegel zu erkennen. Sie hätten danach aber auch etwa anhand des regelmäßig an den Geräten auf dem Typenschild angegebenen Anschlusswerts, der täglichen Einschaltdauer der Geräte und des von ihnen gezahlten Strompreises Grundlagen für eine Schätzung des Stromverbrauchs mitteilen können und müssen. Die pauschale Angabe von täglichen Stromkosten in Höhe von 5,- EUR blieb so weiterhin ohne Substanz.

Die Kosten für die Entleerung der Wasserbehälter stellen zwar grundsätzlich ebenfalls ersatzfähige Aufwendungen dar. Allerdings setzt der Ersatz von Aufwendungen, im Gegensatz zu Schadensersatzansprüchen, voraus, dass die Aufwendungen auch gemacht worden sind. Das ist hier nicht der Fall. Eine Zahlung durch die Kläger an ihre Bekannten ist nicht erfolgt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision war nicht gemäß § 543 ZPO zuzulassen. Zwar liegt in Bezug auf den Ausschluss der anfänglichen Garantiehaftung, soweit ersichtlich, keine Entscheidung des 8. Zivilsenats für Wohnraummietsachen vor. Daraus folgt eine grundsätzliche Erheblichkeit jedoch nicht. Denn es sind keine instanzgerichtlichen Entscheidungen oder maßgebliche Literaturmeinungen ersichtlich, welche die Anwendbarkeit der Rechtsprechung des 12. Zivilsenats in Frage stellen. Der vorangegangene Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung begründet, wie oben dargelegt, ebenfalls keine Grundsatzfrage.