
Datum: 08.10.2002
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 9. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 U 35/00
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2002:1008.9U35.00.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 10 O 526/99

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das am 15.02.2000 verkündete Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Bonn - 10 O 526/99 - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Zinsausspruch abgeändert und wie folgt gefasst:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 14.530,92 € (28.420,-- DM) nebst 4 % Zinsen seit dem 16.08.1999 zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Berufungs-verfahrens einschließlich der Kosten der Streithilfe werden dem Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

- | | |
|---|---|
| Die in formeller Hinsicht bedenkenfreie Berufung des Beklagten ist im Wesentlichen unbegründet. | 1 |
| Das Landgericht hat zu Recht der Klage im Hinblick auf den Mietrückstand stattgegeben. | 2 |
| I. Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung von 14.530,92 € (28.420,00 DM) zu gemäß § 535 Abs. 2 BGB n. F. (entspricht | 3 |
| | 4 |

§ 535 S. 2 BGB a. F.) zu (zur Anwendbarkeit des neuen Mietrechts siehe EGBGB Art. 229, § 3). 5

Die Parteien vereinbarten durch Mietvertrag vom 05.06.1997 eine monatliche Miete für die Halle G. XX in XXXX T. in Höhe von 4.060.00 DM. Gegenstand der Klage ist ein Mietrückstand für die Monate Mai bis November 1999. 6

1. Die Mietzahlungsverpflichtung des Beklagten ist nicht durch eine Aufhebungsvereinbarung der Parteien anlässlich der Unterzeichnung des Mietvertrages über die neue Halle entfallen. 7

Eine solche Vereinbarung hat der Beklagte nicht bewiesen. Die Beweisaufnahme vor dem Senat hat nicht ergeben, dass der Kläger den Beklagten aus dem Mietvertrag betreffend die durch Brand zerstörte Halle entlassen hat. Die Zeugin Mücke hat glaubhaft bekundet, dass anlässlich der Unterschriftsleistung unter den Mietvertrag über die neue Halle die Frage der Beendigung des bestehenden Mietvertrages angesprochen worden sei. Der Beklagte habe gefragt, "ob die alte Halle gekündigt werden könnte". Daraufhin habe der Kläger dies verneint. Der Beklagte habe sich damit abgefunden, dass zwei Verträge bestanden. Der Kläger habe darauf hingewiesen, dass er auf die Forderung aus dem alten Vertrag nicht verzichten könne. Keinesfalls sei der Umzug des Beklagten in die neue Halle davon abhängig gemacht worden, dass der Beklagte aus der Zahlungsverpflichtung für das bisherige Mitobjekt entlassen würde. Demgegenüber hat die Zeugin Y. den Inhalt des Gesprächs abweichend davon geschildert. Sie hat zunächst bekundet, der Kläger habe erklärt, der alte Vertrag werde aufgehoben. Für sie sei klar gewesen, dass der Beklagte für die alte Halle keine Miete mehr habe zahlen müssen. Diese Bekundung erschien jedoch nicht glaubhaft. Die Angaben der Zeugin Y. waren zum Teil ungenau und widersprüchlich. An verschiedene Einzelheiten des Gesprächs konnte sich die Zeugin nicht erinnern. So wusste sie nichts über bestehende Mietrückstände oder einzelne Vereinbarungen des neuen Mietvertrages. Schließlich musste die Zeugin Y. einräumen, dass der Kläger den künftigen Abschluss eines Aufhebungsvertrages von dem Ergebnis einer Rücksprache mit einer Versicherung abhängig gemacht habe. Der Aufhebungsvertrag solle schriftlich erfolgen. Man sei beim Auseinandergehen davon ausgegangen, dass sich der Kläger wegen des Aufhebungsvertrages noch melden werde. Offen geblieben sei jedoch die Sache nicht. 8

Danach ist jedenfalls nicht bewiesen, dass beim Abschluss des Mietvertrages über die andere Halle der Beklagte aus den Verpflichtungen des bisherigen Mietvertrages entlassen worden ist. Vielmehr ist es nachvollziehbar, dass der Kläger erst die Frage der Regulierung mit dem Mietausfallversicherer besprechen wollte und dem Beklagten keine bindende Zusage über eine Entlassung des Beklagten aus den bisherigen Verpflichtungen gegeben hat. Eine spätere Vereinbarung ist dann nicht getroffen worden. 9

2. Die Mietzahlungsverpflichtung des Beklagten ist – jedenfalls für den hier in Rede stehenden Zeitraum - auch nicht auf Grund des Brandereignisses in der Nacht vom 17.05. auf den 18.05.1999 in Fortfall geraten. 10

Der Mietzinsanspruch ist nicht durch stillschweigende Kündigung (§ 543 BGB n. F., § 542 BGB a. F.) oder wegen totaler Gebrauchsuntauglichkeit (§ 536 BGB n. F., § 537 BGB a.F.) untergegangen. Wenn ein Schaden beim Mietgebrauch entstanden ist und Ursachen, die in den Obhuts- und Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, ausgeräumt sind, so trägt der Mieter im Rahmen des § 538 BGB n. F. (entspricht § 548 BGB a. F.) die Beweislast dafür, dass der den Schadenseintritt nicht zu vertreten hat (vgl. BGH, NJW 1998, 594; NJW 1994, 2019; OLG Düsseldorf, NJW – RR 1993, 976; Palandt-Weidenkaff, BGB, 61. Aufl., § 538, Rn 4) mit weiteren Nachweisen). 11

- 12
Etwas anderes ergibt sich im vorliegenden Fall nicht aus § 12 Abs. 4 des Mietvertrages der Parteien vom 05.06.1997 (Bl. 5 f GA). Diese Regelung betrifft zwar Schäden am Mietobjekt, die durch Feuer verursacht sind, aber nur solche, die jedenfalls nicht beim Mietgebrauch in der Sphäre des Mieters entstanden sind. Dies ergibt sich aus der systematischen Stellung der Vereinbarung im Mietvertrag und dem weiteren Inhalt. Es sind dort Fallgestaltungen geregelt, die auf höherer Gewalt bzw. äußeren Ereignissen beruhen ("Konstruktionsfehler, Explosion, Blitz, Sturm, höhere Gewalt, Kriegseinwirkungen"). Im übrigen bezieht sich die Regelung auf Ereignisse, deren Ursachen im Bereich des Vermieters liegen, wie die Überschrift zeigt. Dies wird bestätigt durch § 12 Abs. 4 Satz 4 des Vertrages, der "vom Vermieter" nicht oder allenfalls fahrlässige kurzfristige Betriebsunterbrechungen betrifft.
- 13
Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme vor dem Senat konnten Ursachen, die im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen, ausgeschlossen werden. Der Beklagte hat demnach zu beweisen, dass er den Schadenseintritt nicht zu vertreten hat (BGH, NJW 1998, 594). Dieser Beweis ist dem Beklagten nicht gelungen.
- 14
Dass der Brand durch eine defekte elektrische Leitung verursacht worden ist, wie der Beklagte allgemein als Vermutung vorgetragen hat, konnte ausgeschlossen werden. Hierfür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben. Der sachverständige Zeuge N. hat überzeugend bekundet, dass er die elektrischen Leitungen und die Elektrogeräte in der Halle untersucht hat. Diese kamen als Brandursache nicht in Betracht. Der Zeuge hat sogar den Boden im Brandbereich aufgebrochen und Material entnommen. Er konnte feststellen, dass im freigelegten Bodenbereich keine Elektroleitungen vorhanden waren.
- 15
Vielmehr hat die Beweisaufnahme ergeben, dass der Brand beim Mietgebrauch im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Möbel durch die Angestellten des Beklagten entstanden ist. Dass diese Ursachen der Beklagte nicht zu vertreten hat, ist nicht bewiesen.
- 16
Alle Umstände sprechen dafür, dass es zu einer Selbstentzündung von Putzlappen oder Schleifstäuben, die mit Wachs- oder Ölprodukten getränkt waren, gekommen ist. Dass am Vortage des Brandes mit solchen leicht entzündlichen Materialien in der Werkstatt gearbeitet wurde, ist nicht zweifelhaft. Der Zeuge N. hat ausgesagt, dass er mehrere Kartuschen - zum Teil leere - mit Heißöl sowie mit Kalt- und Heißöl der Marke E. vorgefunden habe. In der Nähe der Werkbank habe er Behälter mit Naturölsiegel festgestellt. Diese Produkte enthalten teilweise Leinöl bzw. Leinölverbindungen, wie der Zeuge bekundet hat. Unterhalb der Werkbank hat der Zeuge Reste einer Wellkartonage gefunden. Darin seien drei Kartuschen eines Heißhartwachses enthalten gewesen und drei Putzlappen, zum Teil zerknüllt und thermisch belastet.
- 17
In den Materialproben hat er bei seinen Untersuchungen als Inhalt Wachse vorgefunden. Dies steht im Einklang mit der Bekundung des Zeugen S.. Dieser hat geschildert, dass er in der Halle bis zum Vorabend des Brandes Küchenmöbel gewachst habe. Das Wachs sei mit einem Spritzgerät erhitzt und anschließend auf die Teile der Küche aufgesprüht worden. Mit einem weiteren Gerät, einem Poliergerät, sei das Wachs verrieben worden. An den Innenwänden habe er mit einem Lappen, einem Leinentuch oder Tuch aus Schaumstoff das heiße Wachs verrieben und verteilt. Der Zeuge hat darüber hinaus ausgesagt, dass die Lieferfirma zur Bearbeitung eine Mischung aus Wachs und Öl, welche in einer Kartusche abgefüllt gewesen sei, empfohlen habe, um einen Arbeitsgang zu sparen. Ob er eine solche Kartusche benutzt habe, wisse er nicht, könne sich jedenfalls nicht mehr daran erinnern. Im Zuge der Vernehmung wurde der Zeuge unsicher und räumte schließlich ein, dass es durchaus sein könne, dass er mit einem Wachs-Ölgemisch diesen zweiten Arbeitsgang gemacht habe. Der Zeuge war auch unsicher, ob er nicht doch Kartuschen und Materialreste

am Arbeitsplatz gelassen habe. Zwar erklärte er nach längerem Überlegen, er könne sich insoweit nicht erinnern. Dies erschien nach dem Aussageverhalten aber nicht glaubhaft. Der Senat ist davon überzeugt, dass in der Bearbeitung der Möbel durch den Zeugen S. die Ursache des Brandes liegt.

Die Bekundungen der Zeugen C. und B. waren unergiebig. Der Zeuge C. hat nach seinen Angaben die Büroschränke mit der Mechanik versehen. Er konnte zu den Arbeiten mit leicht entzündlichen Materialien nichts sagen. Der Zeuge B. hat bekundet, dass er an dem maßgeblichen Tage nicht mit brennbaren Flüssigkeiten gearbeitet habe. 18

Angesichts dieser Umstände hat der Beklagte nicht nachgewiesen, dass er die Brandentstehung nicht zu vertreten hat (§§ 276, 278 BGB). 19

Nach alledem schuldet der Beklagte sieben Monatsmieten für die Zeit von Mai bis November 1999 in Höhe von insgesamt 14.530,92 € (28.420,00 DM). 20

3. Der Zinsanspruch folgt aus dem Gesichtspunkt des Verzuges, §§ 284, 288 Abs. 1 BGB a.F. Ein über 4 % hinausgehender Zins ist nicht nachgewiesen. Insoweit war die Klage abzuweisen. 21

II. Die prozessualen Nebenentscheidungen über die Kosten und die vorläufige Vollstreckbarkeit beruhen auf §§ den 92 Abs. 2, 101 ZPO, soweit die Berufung gegen die Streithelferin (im Termin vom 19.09.2000) zurückgenommen worden ist, auf § 515 Abs. 3 sowie 708 Nr. 10, 713 ZPO. 22

Die Voraussetzungen der Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO n. F. lagen nicht vor. Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Auch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht eine Entscheidung des Revisionsgerichts. 23

Streitwert für das Berufungsverfahren: 14.530,92 € (28.420,00 DM) 24