

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Brandschaden durch Lithium-Ionen-Akku: Wann liegt Fahrlässigkeit vor?

Der Mieter haftet für einen Brandschaden, der beim Laden von 18-Volt-Lithium-Ionen-Akkus mit einem herstellerfremden Ladegerät auf einem Holzregal entstanden ist. Dies hat das KG Berlin entschieden.

Moderne Lithium-Ionen-Akkus, die zunehmend in Elektrofahrzeugen, Handys, Werkzeugen, Computer etc. verbaut sind, können unter bestimmten Umständen beim Aufladen brennen oder explodieren und hohe Schäden verursachen. Die Rechtslage insbes. die damit zusammenhängenden Haftungsfragen sind bisher nicht geklärt.

In dem vom KG Berlin entschiedenen Fall hat der Mieter für seinen Gewerbebetrieb sechs 18-Volt-Lithium-Ionen-Akkus auf einem Holzregal mit einem herstellerfremden Ladegerät aufgeladen. Die durch den Ladevorgang in Brand geratenen Akkus verursachten einen Schaden von € 70.000,00, den die Gebäudeversicherung gegen die Haftpflichtversicherung des Mieters aus übergegangenem Recht eingeklagt hat. Das KG Berlin gab der Klage statt.

Die Beklagten begründeten ihre Berufung zum KG damit, dass die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht überschritten worden seien, weil das Aufladen von Akkus eine Handlung des täglichen Lebens darstellt. Dem folgte das KG Berlin nicht.

Das Laden von sechs 18-Volt-Lithium-Ionen-Akkus auf einem Holzregal sei ein Verstoß gegen die im Verkehr erforderliche Sorgfalt und könne nicht mit dem durchaus sozialadäquaten Aufladen von Tablets und Mobiltelefonen auf Schreibtischen verglichen werden, bei dem grundsätzlich kein fahrlässiges Verhalten zu sehen ist.

Vorliegend hätte die Mieterin zudem als Arbeitgeberin ein Konzept zur Gefahrvermeidung erarbeiten müssen. Aufgrund der

vorliegenden besonderen Umstände ist von einem fahrlässigen Verhalten der Mieterin auszugehen, das zur Zahlung von Schadensersatz verpflichtet (KG Berlin, Beschluss v. 11.01.2024, 8 U 24/22, GE 2024, S. 347).

E-Bike - Mieter haftet für Brandschaden durch Akku

Entsteht beim erstmaligen Aufladen eines Akkus für ein gebraucht gekauftes E-Bike ein Brand, ist der Halter nach einem Urteil des LG Lübeck gemäß § 7 Straßenverkehrsgesetz (StVG) zum Schadensersatz verpflichtet, wenn der Akku nicht ausgebaut war und der Ladevorgang nicht überwacht wurde.

Ein E-Bike ist nach Auffassung des Gerichts ein Kfz i.S.v. § 1 StVG. Nach § 7 StVG ist derjenige, der ein Kfz hält, verpflichtet, den Schaden zu ersetzen, den ein anderer durch den Betrieb dieses Kfz erleidet. Ein Verschulden ist nicht erforderlich.

In dem vom LG Lübeck entschiedenen Fall hatte der Mieter in einer Halle, in der er einen Handel u.a. mit gebrauchten E-Bikes betreibt, den fest eingebauten Akku eines gebraucht erworbenen E-Bikes über Nacht aufgeladen. Dabei entstand ein Brand, durch den das E-Bike und weitere sich in der Halle befindliche Fahrzeuge zerstört wurden. Die Haftpflichtversicherung des Mieters lehnte die Regulierung des Gesamtschadens von über 200.000 € ab.

Das LG Lübeck verurteilte den Mieter zur Zahlung von Schadensersatz. Nach Auffassung des Gerichts haftet der Mieter nach den Grundsätzen der Gefährdungshaftung gem. § 7 StVG auch ohne Verschulden, weil der Schaden beim Laden des eingebauten Akkus und damit beim Betrieb des Fahrzeugs entstanden ist. Das Gericht

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



wies darauf hin, dass in dem vom BGH gegenteilig entschiedenen Fall der Akku ausgebaut war. Wird der Akku ausgebaut und separat geladen, entfällt die Gefährdungshaftung nach § 7 StVG für E-Bikes (BGH, NJW 2023, S. 2279). Darüberhinaus hafte der Mieter auch wegen fahrlässiger Verletzung der Obhutspflicht, da er die gemietete Halle noch vor Beendigung der Aufladung verlassen hatte.

Zwar gilt nach Auffassung des Gerichts eine solche Überwachungs-pflicht grundsätzlich nicht für technische Geräte (z.B. auch iPhones u.Ä.), die sich in jedem Haushalt und Betrieb befinden. Vorliegend bestand jedoch die Besonderheit, dass der Mieter das E-Bike erstmals aufgeladen hat.

Weil der Mieter daher nicht wissen konnte, ob der Akku schon vorher mechanisch beschädigt oder tiefentladen worden war, hätte er den Ladevorgang bis zum Ende überwachen und anschließend vom Netz trennen müssen (LG Lübeck, Urteil v. 26.07.2024, 5 O 26/23, GE 2025, S. 393).

Beschädigung der Mietsache - Schadensersatzpflicht des Mieters auch ohne Verschulden

Beschädigungen der Mietsache infolge vertragswidrigen Handelns hat ein Mieter gem. §§ 280 Abs. 1, 538 BGB auch dann zu vertreten, wenn ihn daran kein Verschulden trifft (hier: rückwärtiges Hineinfallen in eine Glastür infolge unvorhersehbarer Ohnmacht). Dies hat das LG Berlin entschieden.

Der Mieter hat Beschädigungen der Mietsache nur dann nicht zu vertreten, wenn sie durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind z.B. Laufspuren am Parkettboden, Abnutzung von Fenster-/Türbeschlägen, Rollladengurten etc. In diesem Fall kann der Mieter

vom Vermieter Reparatur bzw. Instandsetzung verlangen, wenn die Mietsache nicht mehr gebrauchsfähig ist.

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall verlangte die Mieterin von der Vermieterin die Reparatur einer Glastüre. Die Mieterin erlitt eine kurzzeitige Ohnmacht, durch die sie die Kontrolle über ihren Körper verlor und dabei mit dem Rücken gegen die Glastür fiel, die dadurch zerbrochen ist. Ferner minderte die Mieterin die Miete um 7 % bis zur Erneuerung der Türe.

Das Landgericht Berlin wies daraufhin, dass ein Mieter gem. § 538 BGB nur solche Beschädigungen der Mietsache nicht zu vertreten hat, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt wurden. Dabei lässt sich nach Auffassung des Gerichts das - wenn auch schuldlose - rückwärtige Hineinfallen in die Glastür, aber nicht mehr als „vertragsgemäßer Gebrauch“ beschreiben.

Die Mieterin hat die Beschädigung daher zu vertreten. Insofern gilt nichts anders, als wenn die Tür z.B. durch ein - schuldloses - Stolpern des Mieters oder - trotz ausreichender Beaufsichtigung - durch ein schuldlos handelndes Kleinkind des Mieters beschädigt worden wäre. Dabei liegt keine aus Sicht der Mietvertragsparteien rein „zufällige“ Zustandsverschlechterung vor; sondern eine eindeutig dem Risikobereich des Mieters zuzuordnende Fehlbenutzung der Mietsache.

Dementsprechend erschiene es unbillig, dem Vermieter sozusagen die „Betriebsgefahr“ für den eigenen Körper des Mieters zuzuweisen. Da die Mieterin somit für die Beseitigung des Schadens selbst verantwortlich ist, hat sie keinen Anspruch gegen die Vermieterin auf Mangelbeseitigung und ist nicht zur Minderung der Miete berechtigt (LG Berlin, Urteil v. 13.12.2023, 64 S 81/23, GE 2025, S. 240).

Mehr Urteile auf den nächsten Seite.



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)



Indexmiete - Als überraschende Klausel unwirksam?

Die Vereinbarung einer Indexmiete an überraschender Stelle im Mietvertrag (hier: unter „Sonstige Vereinbarungen“) ist als überraschende und gegen das Transparenzgebot verstoßende Klausel unwirksam. Dies hat das LG Berlin entschieden.

Indexmieten in Wohnraummietverträgen sind seit der Mietrechtsreform im Jahre 2001 zulässig und erfreuen sich zunehmender Beliebtheit; insbes. weil die häufig komplizierten und streitanfälligen Berechnungen nach kommunalen Mietspiegeln für eine Mieterhöhung nicht erforderlich sind und die amtlichen Zahlen der Statistischen Landesämter über die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex als Bezugsgröße für die Mieterhöhung in aller Regel von beiden Parteien anerkannt und akzeptiert wird. Allerdings muss die Indexmiete gem. § 557b BGB im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart sein.

Dabei genügt die bloße Angabe der entsprechenden Rechtsvorschrift (hier: § 557b BGB) nicht, da bloße Paragraphenangaben gegenüber Verbrauchern intransparent und unverständlich sind (so EuGH, Urteil v. 21.03.2013, C-92/11, NJW 2013 S. 2253). Dem Vertragspartner muss es möglich sein, ohne Einholung von Rechtsrat die Klauseln zu verstehen. Ferner darf sich die Klausel nicht an einer Stelle des Vertrages befinden, an dem der Vertragspartner nicht mit ihr rechnen muss.

In dem vom LG Berlin zu entscheidenden Fall befand sich die Indexvereinbarung nicht - wie üblich - unter der Überschrift „Miete und Nebenkosten“, sondern unter „Sonstige Vereinbarungen“.

Nach Auffassung des Gerichts ist die Klausel daher als überraschend anzusehen, da der Vertragspartner mit dieser Klausel an dieser Stelle nicht zu rechnen braucht. Gemäß § 305c Abs. 1 BGB werden

überraschende Klauseln d.h. solche, die nach den Umständen, insbes. nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht, nicht Vertragsbestandteil.

Daran ändert auch nichts, dass die Klausel unmittelbar vor der Unterschrift der Vertragsparteien stand. Selbst wenn die Klausel Vertragsbestandteil geworden wäre, wäre sie nach Auffassung des Gerichts unwirksam, weil sie nur die Rechtsvorschrift des § 557b benennt, den Vertragspartner aber nicht über den Inhalt unterrichtet.

Mieterhöhungen können daher vorliegend nicht auf Indexsteigerungen gestützt werden, sondern nur nach den allgemeinen Regeln des § 558b BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (z.B. nach dem kommunalen Mietspiegel) durchgeführt werden (LG Berlin, Beschluss v. 13.01.2025, 63 S 138/24, GE 2025, S. 240).

Nach Eigenbedarfskündigung -

Unterlassene Selbstnutzung muss genau begründet werden

Setzt der Vermieter die in seiner Eigenbedarfskündigung zugrunde gelegte Absicht, selbst in die Wohnung einzuziehen, nach Auszug des Mieters nicht um, so hat er stimmig darzulegen, aus welchen Gründen der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Dazu genügt es nach einem neuen Urteil des LG Berlin nicht, auf Verzögerungen durch erforderliche Umbaumaßnahmen und die sich anschließende Corona-Pandemie zu verweisen. Vielmehr ist darzulegen, welche konkreten Planungen und tatsächlichen Vorbereitungen es zur Umsetzung des behaupteten Eigenbedarfs gab. Ohne die Darlegung konkreter

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



Planungen lässt sich nicht feststellen, dass, weshalb und wie genau sich die Pläne des Vermieters überhaupt geändert haben.

Verlangt der Mieter vom Vermieter Schadenersatz mit der Behauptung, der Eigenbedarf sei vorgetäuscht gewesen, gelten für die Beweislastverteilung die allgemeinen Grundsätze. Danach muss der Anspruchsteller - somit der Mieter - die tatsächlichen Voraussetzungen seines Anspruchs (hier: den fehlenden Selbstnutzungswillen des Vermieters) darlegen und beweisen.

Der Vermieter darf sich jedoch nicht darauf beschränken, eine entsprechende Behauptung des Mieters schlicht zu bestreiten, da Verdachtsmomente für ein Vorschieben des Eigenbedarfs gegeben sind, wenn der Vermieter den in der Kündigung behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat umsetzt. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter nach der Rechtsprechung des BGH zuzumuten, substantiiert und plausibel („stimmig“) darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung geltend gemachte Eigenbedarf nachträglich entfallen ist.

Hierbei sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst dann, wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand (BGH, Beschluss v. 11.10.2016, VIII ZR 300/15, WuM 2016, S. 743). Kommt der Vermieter seiner besonderen Darlegungslast in derartigen Fällen nicht nach (z.B. durch die bloße Behauptung, die Person, für die Eigenbedarf geltend gemacht wurde, hätte es sich eben kurzfristig „anders überlegt“), ist die ihm vorgeworfene Pflichtverletzung (hier: Vortäuschen eines nicht bestehenden Eigenbedarfs) als unstreitig zu behandeln (BGH, Urteil v. 29.03.2017, VIII ZR 44/16).

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall nehmen die Mieter den Vermieter auf Schadensersatz in Anspruch. Er habe sie durch wahrheitswidrige Vortäuschung eines Eigenbedarfs zum Abschluss einer Mietaufhebungsvereinbarung bestimmt. Der Vermieter habe nicht schlüssig begründet, weshalb er entgegen seiner Ankündigung nicht mit seiner Familie umgezogen und in die Wohnung eingezogen sei, sondern diese seiner Schwester und deren Ehemann überlassen habe. Nach Abzug der vereinbarten und gezahlten Umzugsbeihilfe von € 4.500 machen die Mieter einen Schaden von ca. € 15.000 geltend, der sich insbes. aus dem Mietmehraufwand, Umzugskosten und Rechtsanwaltskosten zusammensetzt.

Der Vermieter berief sich auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage wegen der Corona-Pandemie und der Ungewissheit, ob eine Übersiedlung nach Berlin überhaupt möglich sein würde. Er habe deshalb die Wohnung vorübergehend seiner Schwester überlassen. Das Amtsgericht hielt dies für plausibel und wies die Klage der Mieter ab. Auf Berufung der Mieter entschied das Landgericht Berlin, dass der Anspruch dem Grunde nach gerechtfertigt sei. Die Mieter könnten Schadensersatz verlangen, da der Vermieter eine konkrete Planung zum Umzug nach Berlin als Voraussetzung für die Eigenbedarfskündigung nicht dargelegt habe. Setze der Vermieter die seiner Eigenbedarfskündigung zugrunde gelegte Absicht, selbst in die Wohnung einzuziehen nach Auszug des Mieters nicht um, so muss er stimmig darlegen, aus welchen Gründen der mit der Kündigung

vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sei. Insofern deutet das abwartende Verhalten des Vermieters darauf hin, dass er die Begründung eines Zweitwohnsitzes in Berlin zwar in Erwägung gezogen, sich aber noch nicht zum Umzug fest entschlossen hatte. Ferner sei nicht vorgetragen, welche Mitglieder seiner Familie nach der ursprünglichen Vorstellung, wann und für wie lange nach Berlin umziehen sollte. Damit liegt eine bloße Vorratskündigung vor, die einen Eigenbedarf nicht rechtfertigt.

Der Hinweis des Vermieters auf die Ungewissheiten wegen der Corona-Pandemie ist daher unerheblich. Unerheblich ist ferner, dass der Vermieter eine Kündigung wegen Eigenbedarfs auch für seine Schwester hätte aussprechen können, da dies gerade nicht der Fall gewesen ist. Letztlich scheitern Schadensersatzansprüche der Mieter auch nicht an der Ausgleichsklausel in der Mietaufhebungsvereinbarung, da diese nicht so ausgelegt werden kann, dass die Mieter auch auf Schadensersatzansprüche wegen arglistiger Vortäuschung eines Räumungsanspruchs verzichten wollten (LG Berlin II, Urteil v. 04.09.2024, 64 S 281/22, GE 2025, S. 345).

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht