

Wer gegen die mietvertragliche Obhutspflicht verstößt, der haftet

Mietrecht. Ein Mieter haftet bei Brandschäden am Mietobjekt, wenn der Brand durch Aufladen eines E-Bikes ausgelöst wird.

LG Lübeck, Urteil vom 26. Juli 2024,
Az. 5 O 26/23

Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

Der Mieter hatte eine Halle zum Betrieb eines E-Bike-Handels von den Vermietern übernommen und daher zwei E-Bikes in die Halle eingebracht. Eines der E-Bikes hatte der Mieter als Gebrauchtware erworben. Der Mieter schloss das gebrauchte E-Bike zum Laden an ein Ladekabel und dieses an die Steckdose an und verließ noch während des laufenden

Ladevorgangs die Halle. Der Akku des ladenden E-Bikes entzündete sich und es kam dann zu einem Brand, bei dem unter anderem beide E-Bikes zerstört und die Halle beschädigt wurde. Die Vermieter verklagten den Mieter auf Schadenersatz, unter anderem für die Reparatur der Halle, und bekamen Recht.

DIE FOLGEN

Nach Auffassung des Gerichts hat der Mieter dadurch, dass er das E-Bike zum Aufladen an die Steckdose angeschlossen und im Anschluss die Halle verlassen hatte, den Brand fahrlässig verursacht. Er verstieß gegen seine mietvertragliche Obhutspflicht, weil er den Ladevorgang weiter hätte überwachen und das E-Bike nach beendetem Ladevorgang wieder vom Strom nehmen müssen. Zwar gebe es

keine Pflicht, jeden Ladevorgang zu überwachen. Allerdings handelte es sich bei dem E-Bike nicht um Neuware, und es war dem Mieter vorliegend auch nicht bekannt, ob das gebrauchte E-Bike bereits Schäden am Akku oder der Akku-Hülle aufwies. Daher sei jedenfalls der Ladevorgang, der zu dem Schaden führte, zu überwachen gewesen.

WAS IST ZU TUN?

Aus dem Mietvertrag ergeben sich für Vermieter und Mieter nicht nur Hauptpflichten wie die Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters oder die Mietzahlungspflicht des Mieters, sondern auch eine Reihe an Nebenpflichten. Das sind beispielsweise gegenseitige Schutz-, Obhuts- und Rücksichtnahmepflichten, die im Rahmen eines jeden Mietverhältnisses einzuhalten sind. Diese Pflichten können mietvertraglich in bestimmten Grenzen konkretisiert und ausgeschlossen werden. Ein vollumfänglicher, pauschaler Ausschluss ist insbesondere in Formularverträgen regelmäßig nicht möglich. Daher

lohnt es sich, vor Abschluss des Mietvertrags auch die Vereinbarungen zur Haftung (Grund und Höhe der Haftung) sowie Neben- und Sorgfaltspflichten wie etwa zur Verkehrssicherungspflicht genau zu prüfen und gegebenenfalls zu verhandeln. Dabei spielen auch die Beweislast- und Verjährungsregelungen eine nicht unerhebliche Rolle, da die Durchsetzung von Ansprüchen in der Praxis auch gerne daran scheitert, dass der anspruchsbegründende Sachverhalt nicht beweisbar ist oder Ansprüche schlicht zu spät geltend gemacht werden.

(redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)