

Gericht:	Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg 4. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	15.10.2025
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	4 U 33/25
ECLI:	ECLI:DE:OLGHH:2025:1015.4U33.25.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 241 Abs 2 BGB, § 254 Abs 1 BGB, § 280 Abs 1 BGB, § 307 Abs 1 BGB, § 309 Nr 7 Buchst b BGB ... mehr

Haftung für Schäden an einem Sportwagen durch das Rolltor einer Tiefgarage

Leitsatz

1. Der Vermieter eines Stellplatzes verletzt die ihm gegenüber ihrem Mieter obliegende Verkehrssicherungspflicht, wenn er nicht dafür sorgte, dass die Rolltoranlage an der Ausfahrt der Tiefgarage von ihren Mietern gefahrlos genutzt werden kann.(Rn.59)
2. Es sind allerdings nur diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die geeignet sind, die Schädigung anderer tunlichst abzuwenden. Es reicht aus, diejenigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die ein verständiger, umsichtiger, vorsichtiger und gewissenhafter Angehöriger der betroffenen Verkehrskreise - hier der Betreiber von Tiefgaragen mit verschließbaren Toren - für ausreichend halten darf, um andere Personen - hier die Nutzer der Stellplätze der Tiefgarage - vor Schäden zu bewahren, und die den Umständen nach zuzumuten sind.(Rn.60)

Orientierungssatz

1. Garagentore müssen zur Verhinderung von Personen- und Sachschäden durch das automatische Schließen des Tores neben einem Drucksensor über eine zweite Sicherheitseinrichtung in Form einer Lichtschranke verfügen.(Rn.61)
2. Eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch den Vermieter eines Stellplatzes kann auch dann vorliegen, wenn ein Drucksensor und eine zweite Sicherheitseinrichtung in Form einer Lichtschranke vorhanden sind. Das ist dann der Fall, wenn der Abstand zwischen der Schließebene des Tores und dem öffentlichen Straßenraum ungewöhnlich gering ist.(Rn.62)
3. Ein pauschaler Ausschluss der Haftung des Vermieters eines Tiefgaragenstellplatzes für Sach- und Personenschäden ohne Rücksicht auf die Schadensursache ist nach § 309 Nr.7 b) BGB, jedenfalls aber nach § 307 Abs.1 BGB unwirksam.(Rn.69)

Verfahrensgang

vorgehend LG Hamburg, 18. März 2025, 334 O 147/23

Tenor

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg vom 18.03.2025, Az. 334 O 147/23, wird zurückgewiesen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Dieses Urteil und die angefochtene Entscheidung sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 42.544,08 € festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Der Kläger macht Schadensersatzansprüche wegen einer Beschädigung seines Pkw geltend.
- 2 Der Kläger war Eigentümer eines Pkw Lamborghini Diablo mit dem amtlichen Kennzeichen ..., eines lediglich ca. 400-mal gebauten italienischen Sportwagens. Dieses Fahrzeug hat eine Länge von 4,43 m. Die Beklagte ist Mieterin der Nebenintervenientin im Hinblick auf verschiedene Stellplätze in der Tiefgarage im Objekt ... in Hamburg-Rahlstedt. Die Nebenintervenientin ist für den Bereich der Tiefgarage Erbbauberechtigte. Die Beklagte vermietete mit „Stellplatzmietvertrag“ vom 14.05.2020 (Anlage K 1, nachfolgend „MV“) mit Wirkung ab dem 01.06.2020 in diesem Objekt einen Stellplatz an den Kläger.
- 3 Außerhalb der üblichen Öffnungszeiten, mithin werktags nach 18 Uhr, wird die Ausfahrt aus der Tiefgarage durch ein elektrisch betätigtes Rolltor verschlossen, welches nicht als durchgängige Fläche ausgestaltet ist, sondern als Gittertor mit groben Metallmaschen in Form von Waben (vgl. Anlage K 3). Die Stellplatzmieter können dieses Rolltor, wie auch das Rolltor an der Einfahrt zur Tiefgarage, mittels eines dafür von der Beklagten zur Verfügung gestellten Schlüssels öffnen. Wird das Rolltor mit dem Schlüssel an einer entsprechenden Vorrichtung im Inneren der Tiefgarage geöffnet, schließt es nach einer gewissen Zeit automatisch wieder. Das Rolltor verfügte am 29.09.2020 über einen Drucksensor. Es war außerdem mit einer Lichtschranke verbunden. Diese war auf der aus Metall gefertigten Führungsschiene des Rolltores in einer Höhe von 350 mm über dem Fußboden ca. 8 cm (nach innen versetzt) hinter der Laufspur des Rolltores angebracht. Zwischen dem Rolltor und der öffentlichen Fahrstraße (...Straße) ist ein Abstand von ca. 4,00 m vorhanden. An dieser Stelle befindet sich ein öffentlicher Gehweg. Dieser muss von den aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeugen überquert werden, um die Straße zu erreichen, die an dieser Stelle in beide Richtungen befahren werden kann. Das Objekt ist unmittelbar am Einkaufszentrum Rahlstedter Bahnhofstraße belegen.
- 4 Der Kläger zeigte der Hausverwaltung der Beklagten mit E-Mail vom 05.10.2020 (Anlage K 4) die Beschädigung seines Pkw durch das Rolltor der Tiefgarage der Beklagten an. Die Hausverwaltung der Beklagten leitete die Mail des Klägers an die Nebenintervenientin weiter, die den Kläger per Mail vom 12.10.2020 (Anlage K 5) darüber informierte, dass sie den Vorgang an ihre Haftpflichtversicherung weitergegeben habe. Die Nebenintervenientin lehnte mit Schreiben vom 30.10.2020 (Anlage K 8) die Haftung für den an-

gezeigten Vorfall vom 29.09.2020 ab. Der Kläger forderte die Haftpflichtversicherung mit Mail vom 06.11.2020 (Anlage K 9) unter Fristsetzung bis zum 20.11.2020 zum Anerkenntnis der Einstandspflicht dem Grunde nach auf. Er schaltete das Kfz-Sachverständigenbüro ... ein, welches am 10.10.2020 ein Schadensgutachten (Anlage K 14) erstellte und hierfür einen Betrag von 3.850,91 € (inkl. MWSt.) in Rechnung stellte (vgl. Anlage K 15). Der Kläger informierte die Haftpflichtversicherung mit Mail vom 07.12.2020 (Anlage K 11) über den privatgutachterlich ermittelten Sachschaden, die Gutachterkosten sowie die anzusetzende Nutzungsausfallentschädigung von 175,00 € pro Tag und setzte erneut eine Erklärungsfrist bis zum 17.12.2020.

- 5 Nach dem 29.09.2020 wurde im Bereich des Rolltores eine zusätzliche Lichtschranke in Höhe von ca. 60 cm nachgerüstet. Die vorhandene Lichtschranke wurde nach unten auf eine Höhe von 25 cm versetzt.
- 6 Der Kläger versteigerte das o.g. Fahrzeug im Jahr 2023 durch ein Auktionshaus, wobei der Zuschlag zu einem Preis von 180.000,00 € erteilt wurde und von diesem Betrag 15.120,00 € an die Auktionsfirma als Kommission zu zahlen war.
- 7 Der Kläger hat erstinstanzlich behauptet, er habe am 29.09.2020 zwischen 18.00 und 19.00 Uhr beabsichtigt, mit dem o.g. Fahrzeug eine „Bewegungsfahrt“ durchzuführen. Er habe sein Fahrzeug vom Stellplatz zur Ausfahrt gefahren. Dabei habe sich ein anderer Pkw vor ihm befunden, dessen Fahrer das Rolltor an der Ausfahrt mit einem Schlüssel geöffnet und die Tiefgarage in den fließenden Verkehr der ... Straße verlassen habe. Nachdem dieses Fahrzeug den Bereich der Ausfahrt verlassen habe, sei er, so der Kläger, nachgerückt und habe sein Fahrzeug mit der Front in der Höhe des Kantsteins der ... Straße gestoppt. Das Heck des Fahrzeuges habe sich mithin noch im Bereich des Rolltors befunden. In dieser Position habe er noch einige Bedienelemente am Fahrzeug betätigen müssen, konkret habe er Probleme mit dem Einschalten der Fahrzeugbeleuchtung gehabt, und habe deswegen über einen Zeitraum von schätzungsweise einer Minute dort verharret. Das Rolltor habe sich währenddessen gesenkt. In der Abwärtsbewegung habe es auf die Heckpartie des klägerischen Pkw im Bereich der rechten Heckleuchte aufgesetzt. Der entstehende Widerstand habe dazu geführt, das sich das Rolltor wieder aufwärts bewegt habe. Es habe sich an einer Ecke des auf der hinteren Haube angebrachten Heckspoilers verhakt und sowohl den Heckspoiler als auch die Haube selbst verhakt habe. Aufgrund dessen sei der Heckspoiler äußerlich beschädigt worden und habe Risse erlitten, welche die Statik des Spoilers beeinträchtigten. Die Haube, auf welcher der Spoiler befestigt sei, habe sich verzogen. Das Fahrzeug sei von einem Kfz-Sachverständigen aufgrund dieser Beschädigungen als nicht mehr verkehrssicher eingestuft worden, woraufhin der Kläger das Fahrzeug ab dem 22.09.2020 nicht mehr benutzt habe.
- 8 Der Kläger hat geltend gemacht, die Beklagte habe als Betreiberin der Anlage die ihr gegenüber dem Kläger obliegende Verkehrssicherungspflicht verletzt, weil die Anlage nicht sicher verhindere, dass das Rolltor sich schließe, während sich noch ein Fahrzeug im Bereich des Rolltores befinde. Das Rolltor habe insbesondere zwei fachliche Mängel aufgewiesen:
- 9 Zum einen sei die Lichtschranke zu niedrig montiert gewesen, so dass es bei Fahrzeugen mit einer hinten ansteigenden Bauart oder bei Fahrzeugen mit einer großen Bodenfreiheit passieren könne, dass die Lichtschranke quasi unter dem Fahrzeug hindurch leuch-

te und dem Rolltor fälschlich signalisieren, dass sich kein Hindernis mehr im Laufweg des Rolltores befinde.

- 10 Zum anderen hätte die Lichtschranke an der Außenseite des Rolltores befestigt sein müssen, um sicherzustellen, dass sich ein Fahrzeug, welches von der Lichtschranke erfasst werde, sich definitiv außerhalb des Laufweges des Rolltores befinde. Bei der vorgefundenen Ausgestaltung mit einer innen liegenden Lichtschranke entstehe ein Bereich von 10 cm, der nicht überwacht werde. Angesichts des ungewöhnlich kurzen Abstandes zwischen Rolltor und Straße wäre die Positionierung der Lichtschranke an der Außenseite des Tores absolut geboten gewesen, da 4 m ersichtlich nicht ausreichten, um auch eine längere Zeit sicher vor dem Tor aber mit der Front noch nicht auf der Straße zu stehen. Diesen unüblichen Platzverhältnissen hätte bei der Konzeption und auch bei dem Betrieb der Anlage durch Anbringung einer Lichtschranke außerhalb des Rolltores Rechnung getragen werden müssen. Letzteres ergebe sich insbesondere auch aus Punkt 3 des Merkblatts des Bundesverbands Tore BVT (Anlage 2 zum Gutachten des SV). Alternativ bestehe auch die Möglichkeit, die Lichtschranke direkt am eigentlichen Tor zu befestigen, so dass die Laufbahn des Tores abgedeckt werde und das Tor stoppe, bevor es auf ein Hindernis treffe (vgl. Schriftsatz vom 29.07.2022, Bl. 208 f. d.A., sowie Schriftsatz vom 20.02.2023, Bl. 314 f. d.A.). Derartige Ausgestaltungen der Toranlage hätten den Schaden des Klägers mit Sicherheit verhindert.
- 11 Der Kläger hat behauptet, er sei vor dem 29.09.2020 immer nur während der Geschäftszeiten, also namentlich vor 18.00 Uhr, in die Tiefgarage ein- und ausgefahren, so dass ihm die Funktionsweise des Rolltores und dessen Steuerzeiten nicht vertraut gewesen seien. Das Anhalten an der Fahrbahnkante vor Einfahren in die öffentliche Straße sei keinesfalls als grob fahrlässig zu bezeichnen, es liege vielmehr überhaupt kein Verschulden des Klägers vor, und zwar selbst wenn man davon ausgehe, dass das Fahrzeug des Klägers minimal in die Fahrbahn hineingeragt habe. Ein solches minimales Hineinragen verstoße insbesondere nicht gegen die StVO.
- 12 Der Kläger hat ursprünglich zur Bemessung seines Schadens auf die von seinem Privatgutachter geschätzten Reparaturkosten i.H.v. netto 21.580,40 € abgestellt. Nach Durchführung der Reparatur hat sich der Kläger auf die Rechnung der Fa. ... vom 28.09.2021 (Anlage K 19, Bl.83 ff. d.A.) bezogen und behauptet, die aufgewendeten Kosten von 28.305,14 € seien zur Beseitigung des gegenständlichen Schadens erforderlich gewesen. Da es sich um ein Sammlerfahrzeug handle, verbleibe außerdem ein merkantiler Minderwert von 20.000,00 €. Dem merkantilen Minderwert stehe auch nicht der 2023 erzielte tatsächliche Verkaufserlös entgegen (vgl. Schriftsatz vom 20.12.2023, Seite 2 ff., Bl. 403 ff. d.A., sowie Schriftsatz vom 17.03.2024, Bl. 411 ff. d.A.). Der Kläger hat sich wegen der beiden vorgenannten Schadenspositionen im Übrigen auf das Schadengutachten des Sachverständigenbüros ... vom 10.11.2020 (Anlage K 14) sowie dessen ergänzende Stellungnahme vom 28.09.2021 (Anlage K 20, Bl. 88 ff. d.A.) und die privatgutachterliche Stellungnahme des TÜV Süd vom 18.08.2023 (Anlage K 25) bezogen.
- 13 Hinzu kämen die Kosten für die Erstellung des Gutachtens i.H.v. 3.850,91 €. Die Rechnung des Privatgutachters habe er ausweislich der Anlage K 16 auch bezahlt. Die Gebühren des Sachverständigen seien auch nicht zu kürzen, da die Beklagte insoweit das sog. „Werkstattrisiko“ zu tragen habe (vgl. Schriftsatz vom 17.04.2024, Bl. 434 f. d.A.).
- 14 Nachdem der Kläger ursprünglich Nutzungsausfall für die Reparaturdauer von acht Tagen i.H.v. 1.400,00 € (8 x 175,00 €) geltend gemacht hatte, hat er mit der Klagerweite-

runge vom 27.09.2023 nunmehr frustrierte Aufwendungen für Kfz-Steuer in den Jahren 2020 und 2021, die Versicherungsprämie sowie die Stellplatzmiete, insgesamt 1.601,62 € geltend gemacht (vgl. Bl. 388 d.A.) und eine Kostenpauschale i.H.v. 20,00 € angesetzt.

- 15 Der Kläger hat erstinstanzlich zunächst beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 46.831,31 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % p.a. über dem Basiszinssatz der EZB seit dem 18.12.2020 zu zahlen. Mit Schriftsatz vom 27.09.2023 hat der Kläger die Klage erweitert. Er hat dann zunächst beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 53.777,67 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % p.a. über dem Basiszinssatz der EZB aus 46.831,31 € seit dem 18.12.2020 und weiteren 6.946,36 € seit Rechtshängigkeit zu zahlen. Im Termin vom 19.03.2024 hat der Kläger die Klage teilweise i.H.v. 1.601,62 € im Hinblick auf die frustrierten Aufwendungen mit Zustimmung der Beklagten zurückgenommen.
- 16 Die Beklagte hat erstinstanzlich beantragt, die Klage abzuweisen.
- 17 Die Beklagte hat den Vorfall vom 29.09.2020 und die daraus nach Behauptung des Klägers entstandenen Schäden mit Nichtwissen bestritten. Sie hat hierzu geltend gemacht, die klägerische Schilderung zur Schadensentstehung durch Verhaken am Heckspoiler während der Aufwärtsbewegung sei technisch nicht nachvollziehbar.
- 18 Die Beklagte hat sodann geltend gemacht, die Verkehrssicherungspflicht umfasse nicht die Sorge für die Rolltoranlage, da Gegenstand des Mietvertrages lediglich ein Stellplatz sei.
- 19 Die Beklagte hat ferner geltend gemacht, die Rolltoranlage weise keine fachlichen Mängel auf. Das Tor verstoße nicht gegen etwaige technische Vorschriften, eine Verletzung von Verkehrssicherungspflichten liege nicht vor. Insbesondere sei die vorhandene Lichtschranke nicht zu niedrig montiert. Es sei auch nicht fachtechnisch verkehrt, die Lichtschranke an der Innenseite des Tores montiert werde. Das Tor sei außerdem mit einem Drucksensor versehen, der sicherstelle, dass das Tor bei einem Kontakt mit einer Person oder einem Kfz sofort stoppe und sich wieder öffne.
- 20 Der Kläger habe im Übrigen den Schaden durch sein grob fahrlässiges Anhalten im Torbereich so weit überwiegend verschuldet, dass eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch die Beklagte dahinter zurücktreten würde. Der Beklagte hat hierzu behauptet, dem Kläger sei die Funktionsweise des Tores bekannt gewesen; er habe also wissen müssen, dass ein etwaiges Stehenbleiben mit dem Heck oder der Front seines Fahrzeuges dazu führen würde, dass sich das Tor zunächst senke und bei Kontakt wieder öffne, so dass sich aufgrund der komplizierten Form seines Fahrzeuges unter Umständen Probleme ergeben könnten. Angesichts der Breite der Ausfahrt wäre es für den Kläger ohne Weiteres möglich gewesen, sein Fahrzeug auf dem Bereich zwischen Rolltor und Straße so zu positionieren, dass das Heck des Fahrzeuges nicht mehr in den Laufweg des Rolltores hineingeragt hätte. Das klägerische Fahrzeug habe im Übrigen eine so besondere Karosserie, dass letztendlich bei dem Rolltor in seiner Bauart keinerlei Lichtschranke hätte ausschließen können, dass sich ein Teil des Tores am Spoiler verhake. Entscheidend sei insbesondere der Umstand, dass der Behang des Rollgitters notwendigerweise spielbehaftet sei.
- 21 Der Beklagte hat zur Schadenshöhe geltend gemacht, dass der vom Kläger als Wertminderung geforderte Betrag von 20.000,00 € überhöht sei, die Wertminderung betrage ma-

ximal 6.000,00 bis 10.000,000 €. Der im Rahmen der Auktion erzielte Verkaufserlös und der Umstand, dass den Bietern der hiesige Unfall nicht mitgeteilt worden sei, sprächen gegen die Annahme eines höheren merkantilen Minderwerts.

- 22 Das Landgericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Gutachtens des Sachverständigen ... gemäß Beweisbeschluss vom 20.05.2021 (Bl. 49 ff. d.A.). Wegen des Beweisergebnisses wird auf das schriftliche Gutachten vom 03.11.2021 (Bl. 94 bis 109 d.A.) verwiesen. Der Sachverständige ... ist mündlich angehört worden. Wegen des Beweisergebnisses wird auf das Terminprotokoll vom 15.02.2022 (Bl. 150 ff. d.A.) verwiesen. Das Landgericht hat ferner durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des Sachverständigen ... gemäß Beweisbeschlüssen vom 02.08.2022 (Bl. 210 ff. d.A.) bzw. 20.02.2023 (Bl. 309 ff. d.A.) Beweis erhoben. Wegen des Beweisergebnisses wird auf das schriftliche Gutachten vom 30.12.2022 (Bl. 250 bis 294 d.A.) sowie das schriftliche Ergänzungsgutachten vom 28.04.2023 (Bl. 336 bis 349 d.A.) verwiesen. Die Zeugin ist zum Unfallhergang vernommen worden. Der Kläger ist insoweit gemäß § 141 ZPO persönlich angehört worden. Wegen des Beweisergebnisses wird auf das Terminprotokoll vom 19.03.2024 (Bl. 417 ff. d.A.) verwiesen. Das Landgericht hat schließlich gemäß Beweisbeschluss vom 25.03.2024 (Bl. 424 ff. d.A.) durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des Sachverständigen ... zum merkantilen Minderwert Beweis erhoben. Wegen des Beweisergebnisses wird auf das schriftliche Gutachten vom 12.12.2024 (Bl. 495 bis 652 d.A.) verwiesen.
- 23 Das Landgericht hat unter Klagabweisung im Übrigen die Beklagte zur Zahlung von 42.544,08 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 36.089,34 € seit dem 10.03.2021 und aus weiteren 6.455,14 € seit dem 19.10.2023 verurteilt. Der Kläger habe gegen die Beklagte einen Anspruch in Höhe von 42.544,08 € aus §§ 536, 536a BGB.
- 24 Ein Fehler des vermieteten Tiefgaragenstellplatzes liege vor, da der Mieter eines Stellplatzes mit seinem Fahrzeug nicht gefahrlos die Tiefgarage verlassen könne, weil sich das Rolltor der Tiefgarage aufgrund unzureichender Sicherungsmaßnahmen schließe, während das Fahrzeug des Mieters sich noch unter dem Rolltor befinde, und dadurch das Eigentum des Mieters beschädigt werde. Der Sachverständige ... habe in seinem ersten Gutachten vom 30.12.2022 auf S. 23 ausgeführt, dass eine Lichtschranke, die auf der Innenseite in einer Höhe von etwa 0,4 m mit einem Abstand zu den beweglichen Teilen des Tores im Bereich zwischen etwa 75 mm und etwa 110 mm eingesetzt wird, nur eine begrenzt absichernde Funktion habe und eine wirkliche Überwachung der Schließebene nicht erreicht werde. Die Lichtschranke sei aufgrund ihrer Position auf der Innenseite des Tores nicht geeignet, eine wie vom Kläger behauptete Kollision zu unterbinden (s. S. 42 des Gutachtens vom 30.12.2022).
- 25 Durch das Herabsenken des Rolltores aufgrund unzureichender Sicherungsmaßnahmen sei das Fahrzeug des Klägers beschädigt worden. Das Gericht sei nach der Beweisaufnahme überzeugt, dass der Kläger beim Verlassen der Tiefgarage am 29.09.2020 mit seinem PKW Lamborghini Diablo im Bereich des Rolltores der Ausfahrt gestanden habe, als sich dieses absenkt und auf der Heckpartie des Fahrzeugs aufgesetzt habe. Jedenfalls bei der Aufwärtsbewegung des Rolltores sei der Heckspoiler an einer Masche des Rollgitters hängengeblieben, was das unstreitige Schadensbild verursacht habe.
- 26 Der Kläger habe Anspruch auf Ersatz der Bruttoreparaturkosten in Höhe von 28.305,14 €. Deren Erforderlichkeit i.S.v. § 249 BGB habe die Beklagte nicht erheblich bestritten.

Sie habe zu den ursprünglich lediglich geltend gemachten Netto-Reparaturkosten in Höhe von 21.850,40 € gemäß dem vorgerichtlichen Gutachten vom 10.11.2020 lediglich geltend gemacht, der Kläger habe nur Anspruch auf günstigere Verrechnungssätze einer qualifizierten freien Werkstatt. Dieser Einwand sei unerheblich, da die Beklagte dem Kläger keine Werkstatt benannt habe, die eine günstigere aber gleichwertige Reparaturmöglichkeit zumutbar anbiete. Der Kläger habe weiter Anspruch auf Zahlung von 11.000,00 € als Ausgleich für den merkantilen Minderwert. Dieser Betrag ergebe sich aus dem überzeugenden Gutachten des Sachverständigen vom 12.12.2024. Der Kläger habe schließlich gegen die Beklagte Anspruch auf Ersatz von Sachverständigenkosten in Höhe von 3.238,94 €, mithin nicht in der gesamten eingeklagten Höhe von 3.850,91 €. Der Kläger habe auch keinen Anspruch auf Ersatz einer Kostenpauschale.

- 27 Dem Anspruch des Klägers stehe auch nicht ein etwaiges Mitverschulden i.S.v. § 254 BGB entgegen. Nach Auffassung des Gerichts habe der Kläger die erforderliche Sorgfalt nicht außer Acht gelassen, da er nicht damit habe rechnen müssen, dass sich das Rolltor schließe, während sich sein Fahrzeug noch in dessen Gefährdungsbereich befinde. Vielmehr habe er davon ausgehen dürfen, dass das Rolltor mit Sicherungsmaßnahmen ausgestattet ist, die ein derartiges Schließen verhindern, da auch für den Betreiber der Tiefgarage offensichtlich sei, dass Fahrzeuge im Bereich des Rolltores für einige Minuten zum Stehen kommen könnten. Ein Verweilen eines Fahrzeugs im Bereich des Rolltores sei aufgrund des kurzen Abstandes zwischen Rolltor und Bordsteinkante zu erwarten und nicht ungewöhnlich. Der Abstand zwischen Rolltor und Bordsteinkante betrage nach den Ausführungen des Sachverständigen ... in seinem Gutachten vom 3.11.2021 lediglich 4,05 m, nach den Angaben des Sachverständigen ... in seinem Gutachten vom 30.12.2022 lediglich 3,73 m. Jedenfalls unterschreite dieser Abstand die Länge vieler heute gängiger Fahrzeugtypen und Lieferfahrzeuge.
- 28 Das Urteil des Landgerichts ist der Beklagten am 18.03.2025 zugestellt worden. Die Beklagte hat gegen das Urteil mit am selben Tag eingegangenem Schriftsatz vom 17.04.2025 Berufung eingelegt und diese Berufung nach entsprechender Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist mit am selben Tag bei Gericht eingegangenem Schriftsatz vom 11.06.2025 die Berufung begründet.
- 29 Die Beklagte macht zur Begründung ihrer Berufung geltend:
- 30 Gegenstand des Mietvertrages sei alleine der Stellplatz, nicht aber das Rolltor gewesen. Ein enger tatsächlicher Zusammenhang des Rolltors mit der Mietsache, d.h. dem Stellplatz, bestehe nicht, zumal vom Stellplatz bis zum Rolltor einige Wegstrecke zurückzulegen sei und der Mieter die Funktion und die Nutzung dieses Rolltores selbst bestimme.
- 31 Sodann habe der Kläger mit dem Abschluss des Vertrages bestätigt, dass der Gegenstand des Mietvertrages in einem einwandfreien gebrauchsfähigen Zustand sei.
- 32 Aus § 5 MV ergebe sich ein Haftungsausschluss zugunsten der Beklagten.
- 33 Das Rolltor sei bei Abschluss des MV bzw. Beginn des Mietverhältnisses am 01.06.2020 nicht mit einem Fehler behaftet gewesen sei. Im Rahmen der Ausführungen des Sachverständigen sei vielmehr deutlich geworden, dass das Tor am Schadenstag einschlägigen DIN-Vorschriften entsprochen habe, insbesondere die Befestigung einer Lichtschranke an der Innenseite des Rolltors nicht zu bemängeln sei. Durchgängig entschieden die Instanzgerichte im Übrigen, dass Garagentore lediglich zwei Sicherheitseinrichtungen

aufweisen müssten. Insbesondere werde gefordert, dass Garagentore, die zunächst nur über einen Drucksensor verfügt hätten, nachgerüstet werden müssten mit einer Lichtschranke, die ohne großen Aufwand einzubauen sei. Mehr sei hier nicht gefordert gewesen. Eine Verkehrssicherung, die jeden Unfall ausschließe, sei nicht erreichbar und von der Beklagten könne nicht verlangt werden, für alle denkbaren, entfernten Möglichkeiten eines Schadenseintritts Vorsorge zu treffen.

- 34 Auch soweit der Kläger kritisiere, dass vorliegend ein Scherengitter verbaut worden sei, sei ihm zum einen diese Bauart bekannt gewesen, zum anderen widerspreche ein Rolltor in dieser Ausführung keinerlei technischer Vorschrift. Eine erhöhte Betriebsgefahr ergebe sich daraus grundsätzlich nicht. Es werde bestritten, dass ein Sektionaltor den Schaden am Fahrzeug des Berufungsbeklagten bei identischem Sachverhalt nicht hätte entstehen lassen können. Dabei sei zu berücksichtigen, dass es Sektionaltore mit ganz unterschiedlicher Ausführung gebe.
- 35 Soweit der Kläger vorbringe, eine Lichtschranke an der Außenseite der Tiefgarage wäre sinnvoll gewesen, führe diese Bewertung des Klägers nicht dazu, dass ein Fehler oder ein Mangel des Rolltors vorgelegen hätte. Nicht alles, was womöglich sinnvoll sei, gehöre zu vertraglich geschuldeten Eigenschaften bzw. könne gefordert werden, weil es bei technischen Anlagen in ihren Ausstattungen letztlich immer noch höherwertigere, u.U. bessere Konstruktionen gebe, die aber bei Beurteilung des jeweils konkreten Vertragsverhältnisses - so auch hier - überobligatorisch wären. Dementsprechend wiesen auch zahlreiche öffentliche Garagen keine Lichtschranken an der Außenseite der Rolltore auf. Schließlich sei die Frage, ob ganz theoretisch eine außen angebrachte Lichtschranke den Unfall hätte verhindert werden können, dem Sachverständigen nicht gestellt worden. Dass eine außen liegende Lichtschranke in der Lage gewesen wäre, den streitgegenständlichen Schaden zu vermeiden, sei streitig. Es möge abstrakt die technische Möglichkeit geben, eine entsprechende Lichtschranke in dem streitgegenständlichen Bereich außen liegend anzubringen. Wie genau diese technische Konstruktion und Positionierung dieser Lichtschranke allerdings aussehen müsste, sei völlig ungeklärt.
- 36 Eine außen liegende Lichtschranke lasse im Übrigen ebenfalls einen unüberwachten Bereich entstehen. So stelle sich die Frage, was geschehe, wenn es im Bereich der Ausfahrt z.B. zu einem „Stau“ komme. Liege eine Lichtschranke außen, das Heck eines Fahrzeuges, das in der Ausfahrt/auf dem Gehweg stehen geblieben ist, befinde sich in Richtung Straße außerhalb der Erfassungsmöglichkeit durch die Lichtschranke, und senke sich das Tor dann dahinter, entstehe eine Gefahr für etwaige weitere aus dem Parkhausbereich nachfolgende Pkw. Diese müssten dann nämlich zunächst stehen bleiben, um die Weiterfahrt des wartenden Erstfahrzeugs abzuwarten. Die außen liegende Lichtschranke könne aber nicht erkennen, dass im selben Moment im inneren Bereich ein Fahrzeug wartend stehen bleiben muss, und zwar evtl. mit der Front innerhalb der Schließebene. Das Tor senke sich hinter dem Heck des in der Ausfahrt stehenden Pkw und könnte dann theoretisch in einem Bereich von wenigen Zentimetern die Front des Fahrzeuges dahinter nicht erkennen. Das Problem des unüberwachten Bereichs würde also nur von außen nach innen verlagert. Es stelle sich überhaupt die grundsätzliche Frage, ob die Breite eines Gehweges eine Rolle spielen könne. Diese als eine Art sicheren Spielraum in die Bewertung einzubeziehen, widerspreche der Rücksichtnahmepflicht eines Autofahrers gegenüber kreuzenden Fußgängern, denen er letztlich sogar Vorrang zu gewähren habe.
- 37 Zu berücksichtigen sei ferner, dass die Garage zwar zu üblichen Geschäftszeiten für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehe, jedoch erst nach 18:00 Uhr sowohl die Einfahrt

als auch die Ausfahrt durch das Rolltor verschlossen würden und nur berechnigte Mieter in der Lage seien, mit einem zur Verfügung gestellten Schlüssel die Rolltore zu öffnen. Das Rolltor diene also nicht dem allgemeinen Verkehr, sondern nur einem begrenzten Personenkreis, woraus sich auch eine allenfalls begrenzte Verkehrssicherungspflicht ableite. Dieser begrenzte Personenkreis, die Mieter, hier der Kläger, könnten und müssten sich über die Funktionsweise des Tores informieren.

- 38 Bei dem Fahrzeug des Berufungsbeklagten handelt es sich um eines, das im Heckbereich technisch so außergewöhnlich gebaut sei, dass es von der Verkehrssicherungspflicht des Betreibers der Anlage nicht mehr erfasst bzw. geschützt sei. Bei dem Fahrzeug des Klägers handle es sich zudem um einen Pkw, der nur einige hunderte Male gebaut worden sei und der insoweit als absolutes Ausnahmefahrzeug beurteilt werden müsse. Dass der Stellplatz und die Nutzung des Rolltores durch ein besonderes Fahrzeug durch den Kläger beabsichtigt gewesen sei, sei nicht ausdrücklich Vertragsgegenstand geworden. Damit hätten der Stellplatz und das Rolltores nur üblicher Sollbeschaffenheit entsprechen müssen. Zum Schaden am Fahrzeug des Klägers sei es gekommen, weil der Kläger ein völlig außergewöhnliches Fahrzeug genutzt habe und die ausreichenden Sicherheitsmaßnahmen nur deswegen den Schaden nicht hätten verhindern können, weil das nach seiner Technik zulässige Tor mit einer Masche beim Aufwärtsfahren am Spoiler des Fahrzeugs des Klägers hängen geblieben sei. Der Schaden sei nicht aufgrund fehlender Sicherheitsmaßnahmen entstanden, sondern aufgrund der gelenkigen und notwendigerweise spielbehafteten Ausführung des Rollgitterbehangs. Der besonderen Konstruktion des Fahrzeugs des Klägers, insbesondere dem großen Spoiler sei geschuldet, dass Lamellen des Tores sich bei Schrägstellung des Fahrzeuges in Aufwärtsbewegung verhaken konnten. Die Argumentation des Berufungsklägers, das sein Fahrzeug einer Typprüfung vor Zulassung zum Straßenverkehr unterzogen worden sei, sei im vorliegenden Fall völlig unerheblich.
- 39 Hinzu komme, dass die Beklagte selbst nur Mieterin der Stellplätze sei und daher faktisch keinerlei Möglichkeit gehabt hätte, das Rolltor zu bearbeiten und nachzurüsten. Irgendwelche Hinweise, dass es einmal zu Problemen mit dem Rolltor gekommen sei, habe sie nicht gehabt.
- 40 Wäre der Kläger nicht komplett, sondern nur teilweise, den bevorrechtigten Fußgängerverkehr bzw. vorbeifahrende Fahrzeuge beobachtend, auf den Fußweg aufgefahren, wäre die Gefahrensituation nicht entstanden. Die vorhandene Lichtschranke hätte unproblematisch das darunter stehende Fahrzeug des Beklagten erkannt, und das Rolltor hätte sich nicht gesenkt. Dies sei eine völlig realistische Möglichkeit zur Schadensverhinderung gewesen. Stattdessen habe der Kläger vorschriftswidrig den Gehweg über eine Minute hinweg blockiert.
- 41 Letztlich müsse man dem Kläger auch vorhalten, dass er es nicht für nötig gehalten habe, bei dem hier von ihm eingestellten Fahrzeug mit seinem sehr hohen Wert selber einmal zu überprüfen, ob die „Allerweltsgarage“ die notwendige Sicherheit insbesondere auch bei Ein- und Ausfahrt gewährleiste. Für den Kläger sei vorhersehbar gewesen, dass er bei „Bewegungsfahrten“ möglicherweise unterhalb des Rolltors würde stehen bleiben müssen, da er nicht sofort auf die Straße fahren kann. Er habe sein Fahrzeug sehr genau gekannt und hätte erkennen können, dass die Ausgestaltung des Hecks seines Fahrzeuges mit dem sehr großen Spoiler zu Problemen mit einem schließenden Tor führen könnten, womit ihm dann grob fahrlässige Unkenntnis im Sinne des § 536b BGB vorzuwerfen

sei. Demzufolge wäre ein Anspruch des Klägers, selbst wenn man zu einer grundsätzlichen Haftung der Beklagten gelangte, auch gemäß § 254 BGB deutlich zu reduzieren.

- 42 Schließlich hätte das Landgericht unter Berücksichtigung aller Umstände einen Schadensersatzanspruch in Bezug auf eine Wertminderung nicht mit dem vom Sachverständigen maximal für möglich gehaltenen Betrag von 11.000,00 € ansetzen dürfen.
- 43 Die Beklagte beantragt,
- 44 unter Aufhebung des Urteils des Landgerichts Hamburg vom 18.3.2025 die Klage abzuweisen.
- 45 Der Kläger beantragt,
- 46 die Berufung zurückzuweisen.
- 47 Der Kläger verteidigt die erstinstanzliche Entscheidung.
- 48 Die Auslegung des Vertrages, wonach der Kläger durch den Abschluss des MV den tatsächlichen Zustand der Tiefgarage als ordnungsgemäß anerkannt habe, sei wirklichkeitsfremd. Richtig sei, dass bei Anmietung eines Stellplatzes der Stellplatz als solcher einer Prüfung unterzogen werde. Dies habe der Kläger auch getan. Der Stellplatz selbst sei ja auch in Ordnung gewesen. Es sei aber illusorisch anzunehmen, dass der einen Stellplatz mietende Mieter alle technischen Einrichtungen einer großen Tiefgarage mit zig Stellplätzen einer genauen technischen Inspektion und Überprüfung der Einhaltung der technischen Vorschriften unterziehe.
- 49 Soweit sich die Beklagte auf den Haftungsausschluss in § 5 MV berufe, sei dieser erstmals in der Berufungsinstanz vorgetragene Aspekt als verspätet zurückzuweisen. Der Einwand hätte bereits in erster Instanz vorgetragen werden müssen um Beachtung finden zu können. Im Übrigen greife dieser Haftungsausschluss aber auch der Sache nach nicht. Er meine ersichtlich eine völlig andere Form von Schäden. Ein Ausschluss der Haftung für die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten sei nicht zulässig.
- 50 Aus dem Umstand, dass der MV keine Beschaffenheitsvereinbarung enthalte, folge, dass der Stellplatz die durch die öffentlichen Vorschriften vorgegebene Beschaffenheit aufweisen müsse, insbesondere aber auch verkehrssicher sein müsse, was hier nicht der Fall gewesen sei: Die konkrete Form der Anbringung der Lichtschranke am Rolltor habe letztendlich dazu geführt, dass ein nicht überwachter Bereich mit einer Breite von ca. 8 cm entstanden sei, der für den hier fraglichen Vorfall auch ursächlich gewesen sei. Hätte sich die Lichtschranke, was sinnvoll und korrekt gewesen wäre, an der Außenseite der Tiefgarage befunden, wäre dieser Unfall nicht möglich gewesen, denn dann wäre das Fahrzeug von der Lichtschranke noch erfasst worden. Indem der Grundeigentümer offensichtlich aus Angst vor Beschädigungen der Lichtschranke durch Vandalismus o. ä. die hier fragliche Position gewählt hat, habe er billigend in Kauf genommen, dass ein unüberwachter Bereich entsteht, der die Möglichkeit eines Schadens heraufbeschwöre. Er habe damit seine eigenen wirtschaftlichen Interessen über die Sicherheit bei der Benutzung des Tores gestellt. Die Anbringung der Lichtschranke auf der Außenseite des Tores hätte keinen Cent mehr gekostet als die Anbringung auf der Innenseite des Tores. Lichtschranken, die die Laufspur des Tores absichern. Eine Lichtschranke die nicht in der Ebe-

ne der Laufspur liege, sei wertlos. Die Anbringung an einen wertlosen Ort sei nicht sachgerecht und unfachmännisch, mithin nicht Stand der Technik.

- 51 Bezüglich der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters sei besonders darauf hinzuweisen, dass vorliegend ein sogenanntes Scherengitter verbaut worden sei, welches eine zusätzliche Gefahrenquelle darstelle, weil sich in diesem Gitter eine Vielzahl von Öffnungen befinde, in denen sich Gegenstände verhaken könnten und zusätzlich im Bereich der „Kreuzungen“ der Metallteile Verdickungen, die ebenfalls eine zusätzliche Unfallgefahr darstellten. Auch und insbesondere vor dem Hintergrund der Verwendung eines solchen mit erhöhten Betriebsgefahren einhergehenden Gitters wäre es Aufgabe des Betreibers der Garage gewesen, besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Schäden dieser Art zu ergreifen, z. B. eben durch Anbringung der Lichtschranke an der Außenseite bzw. einer zusätzlichen Lichtschranke an der Außenseite oder einer Lichtschranke, wie Sie auf dem als Anlage BB01 beigefügten Lichtbild dargestellt sei. Hätte es eine solche Sicherung gegeben, wäre der hier fragliche Schaden ebenfalls nicht entstanden.
- 52 Ebenso wenig überzeugend sei der Vortrag der Beklagten, es liege ja in der Herrschaft des Nutzers, rechtzeitig aus dem Bereich des sich schließenden Rollltores herauszufahren. Entgegen der Ansicht der Beklagten sei dies bei der hier fraglichen Örtlichkeit gerade nicht uneingeschränkt möglich, weil der Abstand zwischen dem Bordstein und dem Tor lediglich ca. 4 m betrage, während jedes normale Mittelklasse-Auto zwischen 4 und 5 m lang sei. Es müsse immer damit gerechnet werden, dass sich das Ausfahren auf die öffentliche Straße verzögere, weil beispielsweise fließender Verkehr herrsche oder an der nächsten Kreuzung auf die Möglichkeit zum Einbiegen wartende Fahrzeuge eine Schlange bilden und man deswegen aus der Tiefgarage nicht auf die Straße ausfahren kann. Vor diesem Hintergrund müsse man es sogar als Konstruktionsfehler der Tiefgarage betrachten, wenn das Tor lediglich 4 m vom Bordstein entfernt angebracht worden ist, zumal es konstruktiv überhaupt kein Problem gewesen wäre, das Tor um 1 oder 2 m zurückzusetzen, so wie man es auch bei der Einfahrt in die Tiefgarage gemacht habe. Diese Fehlkonstruktion müsse sich die Beklagte zurechnen lassen. Sie habe damit eine Gefahrenlage geschaffen, die sich in dem hier fraglichen Unfall dann tatsächlich realisiert habe.
- 53 Unzutreffend sei der Vortrag der Beklagten, das Rollltor diene nicht dem allgemeinen Verkehr, sondern nur einem begrenzten Personenkreis und stehe nur diesem zur Verfügung. Fakt sei, dass die Tiefgarage vor 18 Uhr von jedem befahren werden könne. Unabhängig davon sei aber auch festzustellen, dass auch bei nur beschränktem Personenkreis die gleichen Verkehrssicherungspflichten bestünden wie sonst auch. Unzutreffend sei auch die Ansicht, der zur Nutzung berechtigte Personenkreis hätte sich über die Funktionsweise des Tores informieren müssen. Fakt sei, dass die Vermieterin keinerlei Einweisung vorgenommen habe und auch kein Merkblatt zu den Besonderheiten des Tores ausgehändigt habe.
- 54 Der Versuch der Beklagten, mit der Seltenheit und Besonderheit des hier Fahrzeuges des Klägers zu argumentieren, müsse zurückgewiesen werden. Die Beklagte spiele hier bewusst mit Klischees, wonach es sich bei einem Lamborghini um ein wie auch immer gartetes „Wundertier“ handele, welches so absurd gebaut sei, dass es Unfallgefahren hervorrufe. Dies entbehre aber jeglicher Grundlage. Die Tatsache, dass das Fahrzeug nur einige 100 Male gebaut worden sei, habe mit dem hier fraglichen Unfall nicht das Geringste zu tun, ebenso wenig die Stellung als „Ausnahmefahrzeug“. Der Vortrag der Gegenseite sei auch völlig unsubstantiiert denn es werde in keiner Weise konkretisiert, inwie-

weit die Bauart des hier fraglichen Fahrzeuges verantwortlich für den hier fraglichen Unfall sein solle. Das hier fragliche Fahrzeug sei zum Verkehr zugelassen und entspreche damit auch den baulichen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung und den sonstigen technischen Anforderungen. Außerdem müsse ein Tor so konstruiert sein, dass es allen zum Straßenverkehr ordnungsgemäß zugelassenen Fahrzeugen gerecht werde und keine Schäden an diesen hervorrufen könne.

- 55 Der an den Kläger gerichtete Vorwurf, er habe bei dem von ihm eingestellten Fahrzeug selbst überprüfen müssen, ob die „Allerweltsgarage“ die notwendige Sicherheit gewährleistet, sei abwegig. Eine Überprüfung des Rolltores in dem von der Gegenseite vorgetragenen Umfang könne von einem Mieter nicht erwartet werden.
- 56 Im Übrigen wird zur Ergänzung des Parteivorbringens auf die von den Parteien zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

- 57 Die zulässige, insbesondere frist- und formgerecht eingelegte und begründete Berufung der Beklagte ist in der Sache nicht begründet. Zu Recht hat das Landgericht die Beklagte zur Zahlung eines Betrages von 42.544,08 € nebst Zinsen als Schadensersatz für die Beschädigung des Pkw Lamborghini Diablo mit dem amtlichen Kennzeichen am 29.09.2020 verurteilt. Dem Kläger steht ein Schadensersatzanspruch aus §§ 280 Abs.1, 241 Abs.2 BGB in der genannten Höhe zu, weil die Beklagte gegenüber dem Kläger in Bezug auf das Unfallereignis die ihr als Vermieterin obliegenden Verkehrssicherungspflichten verletzt hat.
- 58 1. Die Parteien sind durch den Stellplatzmietvertrag vom 14.05.2020 (Anlage K 1) miteinander verbunden. Aufgrund des Mietvertrages ist der Vermieter zum Schutz der Person und der eingebrachten Sachen des Mieters vor Schäden verpflichtet. Diese Verpflichtung folgt aus der Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs.1 BGB und steht überdies mit der Verpflichtung des Vermieters zur Überprüfung der Mietsache auf mögliche Gefahren in Zusammenhang. Die Verletzung der Fürsorgepflicht durch den Vermieter löst Schadensersatzansprüche nach § 536a BGB oder nach §§ 280 Abs.1, 241 Abs.2 BGB aus (vgl. Kraemer/Schüller, in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., 2019, Kap. III, Rn. 3101 m.w.N.). Dabei ist für - die im vorliegenden Fall betroffenen - Gemeinschaftsflächen auf die letztgenannte Anspruchsgrundlage abzustellen. Für die gefahrlose Benutzung dieser Gemeinschaftsflächen ist der Vermieter verkehrssicherungspflichtig (Strey, in: Schmidt-Futterer, 16. Aufl., 2024, § 536 BGB, Rn. 189). Die Schutzpflichten des Vermieters korrespondieren dabei mit den allgemein bestehenden Verkehrssicherungspflichten, deren Verletzung ggf. zu deliktischen Ansprüchen aus § 823 BGB führt. Die Verkehrssicherungspflicht ist zugleich Vertragspflicht des Vermieters (OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.11.2017, Az. 10 U 158/15, BeckRS 2017, 154658, Rn. 10). Der Umstand, dass die Beklagte nicht zugleich Grundstückseigentümerin ist, ist daher als solcher im vorliegenden Fall von vornherein - entgegen der Auffassung der Beklagten - nicht zur Entlastung der Beklagten geeignet.
- 59 2. Die Beklagte hat die ihr gegenüber dem Kläger als ihrem Mieter obliegende Verkehrssicherungspflicht dadurch verletzt, dass sie nicht dafür gesorgt hat, dass die Rolltoranlage an der Ausfahrt der Tiefgarage von ihren Mietern gefahrlos genutzt werden kann.

- 60 Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist derjenige, der eine Gefahrenlage – gleich welcher Art – schafft, grundsätzlich verpflichtet, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern. Die rechtlich gebotene Verkehrssicherung umfasst diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend hält, um andere vor Schäden zu bewahren. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nicht jeder abstrakten Gefahr vorbeugend begegnet werden kann. Ein allgemeines Verbot, andere nicht zu gefährden, wäre utopisch. Eine Verkehrssicherung, die jede Schädigung ausschließt, ist im praktischen Leben nicht erreichbar. Deshalb muss nicht für alle denkbaren Möglichkeiten eines Schadenseintritts Vorsorge getroffen werden. Es sind vielmehr nur diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die geeignet sind, die Schädigung anderer tunlichst abzuwenden. Daher reicht es anerkanntermaßen aus, diejenigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die ein verständiger, umsichtiger, vorsichtiger und gewissenhafter Angehöriger der betroffenen Verkehrskreise – hier der Betreiber von Tiefgaragen mit verschließbaren Toren – für ausreichend halten darf, um andere Personen – hier die Nutzer der Stellplätze der Tiefgarage – vor Schäden zu bewahren, und die den Umständen nach zuzumuten sind; Voraussetzung für eine Verkehrssicherungspflicht ist, dass sich vorausschauend für ein sachkundiges Urteil die naheliegende Gefahr ergibt, dass Rechtsgüter anderer verletzt werden können (BGH, Urteil vom 02.03.2010, Az. VI ZR 223/09, NJW 2010, 1967, Tz. 5 und 6 m.w.N.).
- 61 Nach diesen Maßstäben sind im Zusammenhang mit dem Rolltor an der Ausfahrt der Tiefgarage im Objekt ... Str. 5 in Hamburg-Rahlstedt nicht die Sicherheitsvorkehrungen getroffen worden, die geeignet, notwendig und zugleich zumutbar sind, um die ausfahrenden Fahrzeuge der Nutzer der Tiefgarage vor Schäden durch das sich schließende Rolltor zu bewahren. Dabei kann aus der Rechtsprechung der Instanzgerichte als gesichert entnommen werden, dass Garagentore zur Verhinderung von Personen- und Sachschäden durch das automatische Schließen des Tores neben einem Drucksensor über eine zweite Sicherheitseinrichtung in Form einer Lichtschranke verfügen müssen, und zwar unabhängig davon, ob das Bauordnungsrecht oder die Regelwerke, aus den sich die anerkannten Regeln der Technik ergeben, zum Zeitpunkt der Errichtung der Toranlage derartige Lichtschranken vorgesehen haben (LG München, Urteil vom 05.09.2013, Az. 30 S 4764/13, BeckRS 2013, 16594; AG Kempten, Urteil vom 15.03.2017, Az. 5 C 1232/15, BeckRS 2017, 119731; AG Potsdam, Beschluss vom 28.11.2003, Az. 27 C 194/03, NJOZ 2004, 141).
- 62 Im Umkehrschluss gilt aber nicht etwa der Rechtssatz, dass bei Vorhandensein einer Lichtschranke der Verkehrssicherungspflicht ohne Weiteres genügt ist. Vielmehr kann die Frage, ob beim Betrieb der Anlage eine hinreichende Vorsorge getroffen wurde, um Schäden insbesondere an den durch das Tor ausfahrenden Fahrzeugen zu vermeiden, nicht ohne Berücksichtigung des gesamten Verkehrsvorgangs und des Bereichs unmittelbar vor und hinter dem eigentlichen Tor beantwortet werden. Bei der Betrachtung des Ausfahrtsbereichs insgesamt kann man es nicht bei der Feststellung belassen, dass die Befestigung einer Lichtschranke an der Innenseite des Tores als solche den Vorgaben der DIN EN 12453, der DIN EN 124445 genügt (vgl. Gutachten ... vom 03.11.2021, Seite 9, Bl. 101 d.A.). Wie auch der Sachverständige ... angegeben hat, ist es nicht Aufgabe des Torbauers, Feststellungen zur Lage des Tors in Relation zur Straße zu treffen (Terminprotokoll vom 15.02.2022, Seite 3, 2. Abs., Bl. 152 d.A.). Vielmehr ist - ohne dass damit eine allgemeingültige Aussage für alle denkbaren Toranlagen getroffen würde - vor-

liegend von den Verkehrssicherungspflichtigen die Besonderheit der Ausfahrt der gegenständlichen Garage zu berücksichtigen gewesen, die darin besteht, dass der Abstand zwischen der Schließebene des Tores und dem öffentlichen Straßenraum geringer ist als die durchschnittliche Länge eines herkömmlichen Pkw. Diese räumliche Lage der Toranlage zwingt dazu, das Verbleiben des ausfahrenden Fahrzeugs mit dem Heck im Bereich der Schließebene als relevantes Szenario in die Gefahrenbeurteilung mit einzubeziehen und einen wirksamen Schutz auch für ein längeres Verbleiben des Heckbereichs des ausfahrenden Fahrzeugs in der Schließebene vorzusehen (für eine Berücksichtigung des gesamten baulichen Zustands des Einfahrts- bzw. Ausfahrtbereichs auch LG Saarbrücken, Urteil vom 16.09.2016, Az. 13 S 73/16, BeckRS 2016, 18059). Die Gefahrenbeurteilung führt dann ohne Weiteres, entsprechend den Ausführungen des Sachverständigen..., zu dem Schluss, dass die Positionierung der Lichtschranke auf der Innenseite der Schließebene mit einem Abstand der Lichtschranke zu den beweglichen Teilen des Tores von 75 bis 110 mm eine wirksame Überwachung der Schließebene nicht mit sich bringt (vgl. Gutachten vom 30.12.2022, Seite 23, 3. Abs., Bl. 272 d.A.).

- 63 Soweit die Beklagte in der Berufungsinstanz darauf verwiesen hat, dass eine Anbringung der Lichtschranke außerhalb der Schließebene das Problem nur verschieben würde, weil dann im Inneren der Tiefgarage für Fahrzeuge, die nur gerade eben mit ihrer Front in die Schließebene hineinragen, Probleme entstehen würden, ändert dieser Einwand an der Bewertung der am 29.09.2020 vorherrschenden baulichen Situation als nicht verkehrssicher nichts. Der Sachverständige... weist ausdrücklich darauf hin, dass es exakt für das von der Beklagten beschriebene Dilemma technische Lösungen gibt, nämlich Lichtschrankengitter in der Schließebene oder auch flächenhaft arbeitende Scanner (Gutachten... vom 30.12.2022, Seite 23, 3. Abs., Bl. 272 d.A.).
- 64 Soweit die Beklagte darauf abstellt, dass die Toranlage mit automatischem Wiederverschließen nur außerhalb der üblichen Geschäftszeiten betrieben wird und der Nutzerkreis begrenzt ist, ergibt sich nach Auffassung des Senats hieraus keine Herabsetzung des von der Beklagten zu gewährenden Schutzniveaus. Insbesondere teilt das Gericht nicht die Einschätzung, dass bei Eröffnung des Verkehrs für einen begrenzten Personenkreis nur eine begrenzte Verkehrssicherungspflicht bestehe (AG München, Urteil vom 15.04.2013, Az. 454 C 28946/12, becklink 1029206). Auch nach 18.00 Uhr durften die Stellplatzmieter erwarten, dass sie ohne Schädigungsgefahr aus der Tiefgarage ausfahren können. Ein rechtlicher Ansatzpunkt für eine abweichende Beurteilung der Zumutbarkeit einer hinreichend schützenden Ausgestaltung der Ausfahrtssituation im Hinblick auf eine bestimmte Anzahl der Mieter bzw. Stellplatznutzer ist nicht ersichtlich. Die Gefährdungslage und die Schutzbedürftigkeit der Stellplatznutzer stellt sich nicht anders dar als bei einer der breiten Öffentlichkeit zugänglichen Tiefgarage, zumal die Beklagte auch keine besondere Einweisung für ihre Mieter hinsichtlich der Toranlage angeboten hat. Zu einer abweichenden Beurteilung der Zumutbarkeit, womöglich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten fehlt es an greifbarem Vortrag der Beklagten. Es war auch nicht Sache des Gerichts, derartigen Vortrag der Beklagten zur Wirtschaftlichkeit oder Unwirtschaftlichkeit anzufordern. § 139 ZPO rechtfertigt ein entsprechendes einseitig günstiges Eingreifen des Gerichts durch hierauf bezogene Hinweise nicht.
- 65 Soweit die Beklagte auf die angeblichen technischen Besonderheiten des klägerischen Fahrzeugs abstellt, ist unter Berücksichtigung der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 21.11.2024, Az. VII ZR 39/24, NJW 2025, 435) für diese Argumentation kein Raum. So wie die Eignung einer Waschanlage auch für marktgängige

Fahrzeuge mit serienmäßigen Heckspoiler dem Obhuts- und Gefahrenbereich des Anlagenbetreibers zuzuordnen ist, muss auch das Risiko der Eignung des Ausfahrtstors einer Tiefgarage für zum öffentlichen Verkehr zugelassene Fahrzeuge mit einem Heckspoiler dem Stellplatzvermieter zugeordnet werden. Die geringe Zahl der Zulassungen und der womöglich extravagant hohe Preis des klägerischen Fahrzeugs ändern daran nichts. Ggf. hätte die Beklagte als Stellplatzvermieterin eine individuelle Vereinbarung schließen müssen, die Fahrzeuge wie den Lamborghini von der Nutzung der beklagtenseits vermieteten Stellplätze explizit ausnimmt.

- 66 3. Nach den Feststellungen des Sachverständigen... ist die Verkehrssicherungspflicht durch die Beklagte kausal für die Beschädigung des klägerischen Fahrzeugs gewesen. Die Berufung hat insoweit die landgerichtliche Entscheidung auch nicht mehr angegriffen.

- 67 4. Die Haftung der Beklagten ist auch nicht aus anderen Gründen ausgeschlossen oder reduziert.

- 68 a) Entgegen der Auffassung der Beklagten hat sich der Kläger durch die Übernahme des Stellplatzes nicht mit der Beschaffenheit und Ausgestaltung der Toranlage einverstanden erklärt. Wie sich aus § 536b S.1 und 2 BGB ergibt, wäre für eine derartige Rechtswirkung der Annahme der Mietsache Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis Voraussetzung erforderlich. Beides liegt hier indessen erkennbar nicht vor. Die Annahme einer Pflicht des Klägers zur Untersuchung aller Einrichtungen der Tiefgarage, insbesondere der Funktionsweise des Tors, liegt fern.

- 69 b) Die Beklagte kann sich auch nicht auf den in § 5 Abs.2 MV enthaltenen Haftungsausschluss berufen. Ein solcher pauschaler Ausschluss der Haftung des Vermieters eines Tiefgaragenstellplatzes für Sach- und Personenschäden ohne Rücksicht auf die Schadensursache ist nach § 309 Nr.7 b) BGB, jedenfalls aber nach § 307 Abs.1 BGB unwirksam (vgl. Kraemer//Schüller, in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., 2019, Kap. III, Rn. 3113 m.w.N.).

- 70 c) Und schließlich ist der Schadensersatzanspruch des Klägers auch nicht gemäß § 254 Abs.1 BGB im Hinblick auf ein Mitverschulden des Klägers ausgeschlossen oder beschränkt. Die Berufungsangriffe der Beklagten gegen die Annahme des Landgerichts, § 254 Abs.1 BGB greife nicht ein, sind nicht berechtigt. Der Kläger hat durch das Anhalten im Ausfahrtsbereich der Garage nicht gegen die Vorgaben der StVO verstoßen. Weder ist ein Verstoß gegen die Regelung zur Einfahrt von Grundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum (§ 10 S.1 StVO) ersichtlich noch hat der Kläger entgegen § 12 Abs.1 und 3 StVO unzulässig gehalten oder geparkt. Die bloße Betriebsgefahr aufgrund des Vorhandenseins des stehenden Pkw des Klägers im Bereich der Toranlage hat gegenüber dem Eigenverschulden der verkehrssicherungspflichtigen Beklagten so geringe Bedeutung, dass sie keinen Haftungsanteil des Klägers begründet (so auch OLG Hamm, Urteil vom 05.10.1995, Az. 27 U 92/95, NJWE-VHR 1996, 22).

- 71 5. Soweit die Beklagte die Höhe des vom Landgericht festgestellten merkantilen Minderwerts angreift, ist dieser Berufungsangriff ohne Substanz. Der Senat hat keine Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit der Feststellungen des Landgerichts zu dieser Frage i.S.v. § 529 Abs.1 Nr.1 ZPO. Das Landgericht hat gründlich und überzeugend Beweis

durch das Sachverständigengutachten Scheumann erhoben und die entsprechenden Erkenntnisse des Sachverständigen überzeugend gewürdigt.

- 72 6. Zu Recht hat das Landgericht auch eine Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung von Prozesszinsen (§ 291 BGB) ausgeurteilt.
- 73 7. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs.1, 708 Nr.10, 711 ZPO.