

Veranstaltungen

Verkehrssicherungspflichten bei Elektroinstallationen: Verpflichtung des Vermieters zur Anlagenüberprüfung?

Zwischen Vermieter und Mieter kommt es in schöner Regelmäßigkeit zu Meinungsverschiedenheiten über Art und Umfang der wechselseitigen vertraglichen Verpflichtungen. Nicht immer eskalieren diese Streitigkeiten jedoch so weit, dass diese bis zum Bundesgerichtshof (BGH) führen, wie im vorliegenden Fall (BGH Urteil vom 15. Oktober 2008, Az.: VIII ZR 321/07).



Wolf-Rüdiger Senk ; Foto AVW

Hier stritten Mieter und Vermieter darüber, ob dem Vermieter einer Wohnung eine Verpflichtung zur regelmäßigen Inspektion aller Elektrogeräte und -leitungen in der Mietwohnung im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflichten obliegt. Diesem Dissens lag ein Schadenersatzanspruch des Mieters gegen seinen Vermieter aufgrund eines Brandschadens zugrunde:

Der Kläger behauptete, der Brand sei aufgrund eines technischen Defektes durch einen Kurzschluss im Bereich der Dunstabzugshaube in der Küche der Wohnung ausgelöst worden. Bei diesem Feuer wurde Inventar des Mieters im Wert von 2.630,00 EUR beschädigt oder zerstört, für welches er Schadenersatz nebst Zinsen und vorgerichtlicher Anwaltskosten begehrt. Während das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht der Klage teilweise stattgab, hat das Berufungsgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Dieser Ablehnung schloss sich der BGH in der Revision an.

Der BGH begründete seine ablehnende Entscheidung damit, dass der Vermieter nicht verpflichtet sei, ohne besonderen Anlass eine regelmäßige Inspektion sämtlicher Elektroinstallationen einschließlich der Elektrogeräte in den Wohnungen seiner Mieter vornehmen zu lassen. Zwar räumte der Senat ein, dass den Vermieter grundsätzlich eine Verkehrssicherungspflicht für das vermietete Objekt insoweit treffe, als er verpflichtet sei, das Objekt in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten und nicht in einer Weise zu vernachlässigen, dass daraus Gefahren für die Mieter entstünden. Hinsichtlich der vom Kläger behaupteten Verpflichtung zum turnusgemäßen „E-Check“ sah das Gericht jedoch keinerlei gesetzliche Verpflichtung des Vermieters und lehnte auch eine analoge Anwendung der Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften auf das Wohnraummietverhältnis ab. Dies sei wegen des damit verbundenen Aufwandes für den Vermieter nicht zumutbar und würde ihm im Ergebnis eine Art Garantiehaftung aufbürden (BGH a.a.O., Rn. 6, 17).

Insbesondere bei den dem Vermieter nicht ohne weiteres zugänglichen Räumlichkeiten des Mieters könne mangels Zugriffsmöglichkeit ohnehin nur eine eingeschränkte Verpflichtung zur Prüfung unterstellt werden, etwa wenn der Mieter technische Probleme angezeigt habe oder sich aus sonstigen Umständen Bedenken hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit der Elektroinstallationen ergeben hätten. Der BGH sah auch keinen Grund zu einer abweichenden Beurteilung aufgrund der von dem Kläger angeführten DIN VDE 0105, welche eine Überprüfung elektrischer Anlagen in einem vierjährigen Turnus vorsieht. Er begründete seine abweichende Sicht damit, dass es sich bei den DIN-Normen nicht um Rechtsvorschriften, sondern um private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter (BGH a.a.O., Rn. 20) handelt.

Auch sah der BGH keinen Widerspruch zu seiner Rechtsprechung zur Umlagefähigkeit von Kosten der Elektroveision als Betriebskosten, die er für umlagefähig (da nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßend) erachtet hatte. (BGH Urteil vom 14. Februar 2007, Az.: VIII ZR 123/06). Diese Argumentation erscheint auf den ersten Blick möglicherweise widersprüchlich, ist aber nichtsdestotrotz aus Vermietersicht uneingeschränkt zu begrüßen, da damit eine weitere aus Praxissicht überflüssige Regulierung vermieden wird. Aus gutem Grund haben auch die Wohngebäudeversicherer, bei denen per se keine ausgeprägte Risikobereitschaft besteht, in ihren Versicherungsbedingungen für die verbundene Wohngebäudeversicherung (VGB) darauf verzichtet, den Versicherungsnehmern einschlägige Prüfverpflichtungen aufzugeben, anders als dies etwa in der gewerblichen Feuerversicherung und deren Bedingungen (AFB) bzw. Klauseln der Fall ist. Gut beraten ist in derartigen Streitigkeiten der gewerbliche Vermieter, der sich bei der Versicherung seiner Gebäude auf spezialisiertes fachliches Know How stützen kann, denn entsprechende Deckungskonzepte sehen vielfach einen subsidiären Einschluss des Mieterinventars im Schadenfall vor. Da in dem vom BGH entschiedenen Fall der Mieter offenkundig keine Hausratversicherung besaß, die anderenfalls den Schaden reguliert hätte, wäre der Weg durch die Instanzen bei entsprechend adäquatem Versicherungsschutz der Parteien entbehrlich gewesen.

Wolf-Rüdiger Senk

Mehr zum Thema Versicherung von Immobilien finden Sie unter www.avw-gruppe.de

Enten legen ihre Eier in aller Stille.
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de
