BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 321/07

Verkündet am:
15. Oktober 2008
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 535 Abs. 1 Satz 2

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, ohne besonderen Anlass eine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in den Wohnungen seiner Mieter vorzunehmen.

BGH, Urteil vom 15. Oktober 2008 - VIII ZR 321/07 - LG Osnabrück
AG Nordhorn

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Oktober 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Wolst sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Osnabrück vom 8. August 2007 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Dem Beklagten gehört ein mehrstöckiges Wohnhaus mit Ein-Zimmer-Appartements, die jeweils mit einer kleinen Kochnische (Einbauküche nebst Dunstabzugshaube) ausgestattet sind. Der Kläger hat das Appartement Nr. 11 gemietet. In der daneben liegenden Mietwohnung kam es am 20. Juni 2006 im Bereich der Kochnische zu einem Brand, der nach der Behauptung des Klägers durch einen technischen Defekt mit Kurzschluss im Bereich der Dunstabzugshaube verursacht wurde. Der Kläger hat wegen der Beschädigung ihm gehörender Sachen durch den Brand Zahlung von 2.630 € nebst Zinsen sowie Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von 165,71 € begehrt. Das

Amtsgericht hat den Beklagten unter Abweisung der weitergehenden Klage zur Zahlung von 2.165 € nebst Zinsen verurteilt. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und die Klage insgesamt abgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers, mit der er die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erstrebt.

Entscheidungsgründe:

2 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

3 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

4 Dem Kläger stünden aufgrund des Brandes vom 20. Juni 2006 keine Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten zu. Fraglich sei bereits, ob die Brandursache in einer fehlerhaften Elektroinstallation im Bereich der Einbauküche der Nachbarwohnung liege. Dies könne aber letztlich dahinstehen, weil der Beklagte einen eventuellen Fehler der Elektroinstallation nicht zu vertreten habe; eine Pflichtverletzung des Beklagten könne nicht festgestellt werden.

5 Zwar treffe den Beklagten die Verkehrssicherungspflicht für das von ihm vermietete Objekt. Der Vermieter sei grundsätzlich verpflichtet, alle Teile des Hauses, also nicht nur die der gemeinsamen Benutzung unterliegenden Einrichtungen wie Treppe, Speicher usw., sondern auch die in der Obhut der Mieter befindlichen Räume gebrauchsfähig zu erhalten und nicht in einer Weise zu vernachlässigen, dass daraus eine Gefahr für die Mitmieter entstehe.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

6 Der Umfang der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters richte sich dabei nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. Der Auffassung, dass ein Vermieter grundsätzlich zu einer regelmäßigen Überprüfung der elektrischen Anlagen einer Wohnung verpflichtet sei, könne nicht gefolgt werden. Gesetzliche Vorgaben zum so genannten "E-Check" seien nicht vorhanden. Eine uneingeschränkte Prüfungspflicht des Vermieters nach einem vierjährigen Turnus entsprechend den Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften sei wegen des damit verbundenen Aufwands für den Vermieter nicht zumutbar und würde ihm im Ergebnis unzulässigerweise eine Art Garantiehaftung auferlegen. Jedenfalls bei den im Besitz des Mieters befindlichen Räumen, die für den Vermieter nicht jederzeit zugänglich seien, könne nur eine eingeschränkte Prüfpflicht angenommen werden, beispielsweise, wenn dem Vermieter Unregelmäßigkeiten angezeigt worden seien oder aus sonstigen Umständen Bedenken hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der Elektroanlage bestünden, etwa wegen ihres Alters. Der Mieter habe selbst ein großes Interesse, in seiner Wohnung an der Installation auftretende Fehler oder Unregelmäßigkeiten dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Der Vermieter müsse sich auch grundsätzlich darauf verlassen können, dass der Mieter seiner in § 536c Abs. 1 BGB festgelegten Pflicht zur Mängelanzeige nachkomme. Mangels einer Anzeige des Mieters oder sonstiger Anhaltspunkte für eine Kontrollbedürftigkeit der Anlage sei der Beklagte nicht zur Überprüfung der elektrischen Installation in der Wohnung des Mitmieters des Klägers verpflichtet gewesen.

7 Im Übrigen liege die Darlegungs- und Beweislast für den Ursachenzusammenhang zwischen dem Pflichtverstoß des Vermieters und dem Schaden des Mieters beim Mieter. Eine Ausnahme hiervon sei lediglich für den Fall anzunehmen, dass die Schadensursache im Herrschafts- und Einflussbereich des Vermieters gesetzt worden sei. Hieran fehle es, weil der Brand in der Wohnung des Mitmieters entstanden sei.

II.

8 Diese Beurteilung hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand.

9 Dem Kläger steht gegen den Beklagten wegen der Schäden, die ihm infolge des in der Nachbarwohnung ausgebrochenen Brandes an seinem Eigentum entstanden sind, auch dann kein Schadensersatzanspruch zu, wenn die Ursache des Brandes, wie der Kläger behauptet, ein technischer Defekt der Elektroinstallation in der ebenfalls vom Beklagten vermieteten Nachbarwohnung gewesen ist.

10 1. Ein Schadensersatzanspruch des Klägers gemäß § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB wegen eines bereits bei Vertragsschluss vorhandenen Mangels der Mietwohnung kommt nicht in Betracht. Zwar liegt ein Mangel auch dann vor, wenn sich außerhalb der Mieträume, aber im selben Gebäude des Vermieters eine Gefahrenquelle wie eine fehlerhafte oder defekte Elektroinstallation befindet (Senatsurteil vom 27. März 1972 - VIII ZR 177/70, NJW 1972, 944, unter 2). Der Kläger macht aber selbst nicht geltend, dass der von ihm behauptete Leitungsdefekt in der Nachbarwohnung schon im Zeitpunkt des Abschlusses seines eigenen Mietvertrags vorhanden gewesen sei.

11 2. Zu Recht hat das Berufungsgericht auch einen Schadensersatzanspruch des Klägers gemäß § 536a Abs. 1 Alt. 2 BGB wegen eines später - in Unkenntnis des Beklagten - aufgetretenen Defekts der Elektroinstallation in der Nachbarwohnung verneint. Die Auffassung des Berufungsgerichts, dass der Beklagte einen derartigen nach der Überlassung der Mietsache an den Kläger aufgetretenen Mangel jedenfalls nicht zu vertreten habe, ist frei von Rechtsfehlern. Entgegen der Auffassung der Revision war der Beklagte nicht verpflichtet, die Elektroleitungen und elektrischen Anlagen in den von ihm vermieteten Ap-

partements ohne konkreten Anlass oder Hinweis auf Mängel einer regelmäßigen Überprüfung durch einen Elektrofachmann zu unterziehen.

12 a) Spezielle gesetzliche Vorschriften, die die Überprüfungspflichten bei elektrischen Leitungen und Anlagen in Wohnräumen regeln oder dem Eigentümer regelmäßige Wartungspflichten auferlegen, bestehen nicht.[1]

13 b) Allerdings trifft den Vermieter die vertragliche Nebenpflicht, die Mietsache in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten. Diese Pflicht erstreckt sich, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, grundsätzlich auf alle Teile des Hauses, also nicht nur auf die der gemeinsamen Nutzung unterliegenden Einrichtungen, sondern auch auf die in der Obhut der Mitmieter befindlichen Wohn- und Geschäftsräume (Senatsurteil vom 12. Mai 1969 - VIII ZR 164/67, WM 1969, 1011 = ZMR 1969, 271, unter I). Ihm bekannt gewordene Mängel in einem dieser Räume, von denen eine Gefahr für die Mietwohnungen ausgehen kann, muss der Vermieter deshalb unverzüglich beheben.

14 c) Inwieweit der Vermieter darüber hinaus - unabhängig von einem konkreten Mangel - die Elektroinstallation in den Wohnräumen und im gesamten Haus regelmäßig überprüfen muss, ist umstritten.

15 aa) In der Rechtsprechung der Instanzgerichte wird eine solche Verpflichtung unter Berufung auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften bzw. auf die Bestimmungen des Verbandes der Elektrotechniker (DIN VDE 0105) teilweise uneingeschränkt bejaht (OLG Saarbrücken, NJW 1993, 3077, 3078; AG Potsdam, WuM 1994, 524; wohl auch OLG Düsseldorf, ZMR 2000, 377, 378; vgl. ferner - für gewerblich genutzte Räume ("Schnellimbiss") - OLG Celle, NJW-RR 1996, 521, 522; ebenso Schmidt-Futterer/

---

[1] Eine solche Überprüfungspflicht ist hingegen für Feuerstätten durch § 1 Abs. 1 des Gesetzes über das Schornsteinfegerwesen (BGBl I Nr. 51) vorgesehen.

Eisenschmid, Mietrecht, 9. Aufl., § 535 BGB Rdnr. 132). Nach einer weiteren Ansicht, der sich auch das Berufungsgericht angeschlossen hat, ist danach zu unterscheiden, ob es sich um Geräte oder Installationen in der Wohnung des Mieters oder in den Räumen handelt, die für den Vermieter ohne weiteres zugänglich sind (LG Hamburg, ZMR 1991, 440, 441; Staudinger/Emmerich, BGB (2006), § 535 Rdnr. 32; vgl. auch Bub/Treier/Kraemer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III B Rdnr. 1290). Ähnlich hat der Senat für Wasserleitungen und ein vom Vermieter in der Wohnung des Mieters angebrachtes Warmwassergerät eine Pflicht des Vermieters zu regelmäßigen Kontrollen mit der Erwägung verneint, dass sich diese Installationen in der ausschließlichen Obhut des Mieters befänden, der selbst das größte Interesse daran habe, auftretende Fehler oder Unregelmäßigkeiten dem Vermieter anzuzeigen (Senatsurteil vom 12. Mai 1969, aaO, unter II 2 a). Der Senat hat ausgeführt, es hieße die Sorgfaltspflicht des Vermieters überspannen, wollte man ihm zumuten, die in Wohn- und Geschäftsräumen der Mieter angebrachten Installationen regelmäßigen Kontrollen zu unterziehen, nachdem sich in der Zeit der ersten Ingebrauchnahme keine Unregelmäßigkeiten gezeigt hätten, die auf schlechte Isolation oder schlechtes Material schließen ließen (Senatsurteil, aaO).

16 bb) In seinem Urteil vom 20. Oktober 1965 - VIII ZR 154/63, VersR 1966, 81, das einen im Jahr 1957 installierten, nicht mit einer Abgasanlage versehenen Durchlauferhitzer in einer Mietwohnung betraf, hat der Senat offen gelassen, ob der Vermieter insoweit regelmäßige Kontrollen des Gerätes in der Mietwohnung veranlassen müsse; er hat jedoch betont, dass die Anforderungen an den Vermieter, den Zustand der Mietsache auch hinsichtlich mitvermieteter technischer Einrichtungen laufend zu überprüfen, nicht überspannt werden dürfen (aaO, unter I 3).

17 cc) Der Senat entscheidet die bislang offen gelassene Frage dahin, dass dem Eigentümer bzw. Vermieter von Wohnraum im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht keine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in den Wohnungen der Mieter obliegt.

18 (1) Die Verkehrssicherungspflicht umfasst diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend erachtet, um andere vor Schäden zu bewahren. Erforderlich ist daher, dass sich vorausschauend für ein sachkundiges Urteil die nahe liegende Gefahr ergibt, dass Rechtsgüter anderer verletzt werden können (BGH, Urteil vom 3. Februar 2004 - VI ZR 95/03, NJW 2004, 1449, unter II 1, st. Rspr.). Eine solche nahe liegende Gefahr ist bei ordnungsgemäß installierten Leitungen und Anlagen im privaten Wohnbereich nicht ohne weiteres zu bejahen. Das Berufungsgericht ist deshalb zutreffend davon ausgegangen, dass es im Allgemeinen ausreicht, an der Elektroinstallation auftretende Unregelmäßigkeiten oder vom Mieter angezeigte Mängel unverzüglich durch einen Fachmann abstellen zu lassen. Entgegen der Auffassung der Revision verstößt diese Würdigung nicht deshalb gegen Erfahrungssätze, weil elektrische Installationen in der Regel in der Wand verlegt werden und aus diesem Grund für den Mieter nicht zugänglich sind. Dies schließt es nicht aus, dass Mängel durch den Ausfall eines elektrischen Geräts, durch wiederholtes Auslösen der Sicherung oder ähnliche Umstände zu Tage treten und alsbald behoben werden können. Darauf, dass der Mieter der ihm gemäß § 536c Abs. 1 BGB obliegenden Verpflichtung nachkommt, einen sich im Laufe der Mietzeit zeigenden Mangel dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, darf der Vermieter, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, regelmäßig vertrauen.

19 (2) Im Einzelfall mögen allerdings besondere Umstände wie z.B. ungewöhnliche oder wiederholte Störungen, insbesondere bei älteren Anlagen, An-

lass bieten, nicht nur einen unmittelbar zu Tage getretenen Defekt zu beheben, sondern eine umfassende Inspektion der gesamten Elektroinstallation durchzuführen; derartige Umstände hat das Berufungsgericht aber nicht festgestellt. Sie ergeben sich auch nicht aus der von der Revision angeführten Besonderheit, dass im Wohngebäude des Beklagten elf Einzimmer-Appartements und dementsprechend viele Mieter bzw. Bewohner vorhanden sind.

20 (3) Eine andere Beurteilung ist - entgegen der Auffassung der Revision - auch nicht deshalb geboten, weil die DIN VDE 0105 eine Überprüfung elektrischer Anlagen im vierjährigen Turnus vorsehen. Bei den DIN-Normen handelt es nicht um Rechtsvorschriften, sondern um private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter (BGH, Urteil vom 14. Mai 1998 - VII ZR 184/97, NJW 1998, 2814, unter II 3 a). Es kann dahinstehen, ob die DIN VDE 0105 - wie die Revisionserwiderung meint - überhaupt nur auf Starkstromanlagen außerhalb von Wohnungen anwendbar sind. Für die hier zu beurteilende Frage, welche Maßnahmen der Vermieter einer Wohnung im Hinblick auf die Erhaltung der gefahrlosen Funktionsfähigkeit der Elektroinstallation ergreifen muss, sind sie nicht maßgeblich.

21 (4) Auch aus der von der Revision herangezogenen Rechtsprechung des Senats zur Umlagefähigkeit von Kosten der Elektrorevision als Betriebskosten (Senatsurteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 123/06, NJW 2007, 1356, Tz. 11 ff.) ergibt sich keine generelle rechtliche Verpflichtung des Vermieters von Wohnraum, entsprechende Prüfungen turnusmäßig durchzuführen. Der Senat hat damit lediglich entschieden, dass ein Vermieter, der sich im Interesse der Verkehrssicherheit an den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften orientiert und die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Schadensverhütung ergreift, nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstößt und die ihm da-

durch entstandenen Kosten für die Elektrorevision bei entsprechender Umlagevereinbarung auf den Mieter abwälzen kann.

Ball Dr. Wolst Hermanns

Dr. Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Nordhorn, Entscheidung vom 29.03.2007 - 3 C 179/07 -
LG Osnabrück, Entscheidung vom 08.08.2007 - 1 S 213/07 -