

Die Haftung kann teuer werden. Wegweisende Gerichtsurteile zu Schadensfällen.

Vermieter trägt Verantwortung

Ein Urteil des OLG München (Az.: 3 U 5356/96) enthält nicht nur interessante Ausführungen zur Beweislastverteilung zwischen Vermieter und Mieter bei Brandschäden, sondern auch zu den Wartungspflichten des Vermieters an seiner elektrischen Hausanlage.

Dem Urteil liegt folgender verkürzt wiedergegebener Sachverhalt zugrunde.

In einer Mietwohnung war ein Brandschaden entstanden, dessen Ursache in der Beweiserhebung – möglicherweise infolge der zusätzlichen starken Löschwassereinwirkung – nicht aufgeklärt werden konnte. Als rein theoretische Schadensursache verblieben nach dem Sachverständigengutachten: Zündeln der Kinder der Mieterin, defekte Stereoanlage, Defekt im Sicherungskasten oder in elektrischen Leitungen. Die Klägerin (Brandversicherung der Vermieterin) trug vor, dass angesichts der ungeklärten Brandverursachung die Beklagte (Mieterin) sich hinsichtlich der Verursachung des Brandes entlasten müsse, weil der Brand unzweifelhaft von den von der Mieterin benutzten Räumen ausgegangen sei. Sie selber müsse hingegen rein theoretische Ursachen wie einen Defekt im Sicherungskasten nicht ausräumen. Außerdem unterliege auch der Sicherungskasten dem Mietgebrauch des Mieters, da er sich in dessen Einflussbereich befinde. Die beklagte Mieterin berief sich dem gegenüber darauf, dass die Klägerin den Beweis zu erbringen habe, dass der Schaden auf den Mietgebrauch (ausgehend etwa von einem Defekt der Stereoanlage) zurückzuführen sei.

Das OLG München hat die Klage in zweiter Instanz abgewiesen, weil die Klägerin den ihr obliegenden Beweis dafür, dass der Brand auf den Mietgebrauch zurückzuführen sei, nicht erbracht hat. Nach den Ausführungen des Sachverständigen sei nicht geklärt, ob der Brand auf einem Mietgebrauch der Beklagten oder auf der Beschaffenheit der Mietsache beruhe. Die Brandursache folge nicht schon deshalb aus dem Mietgebrauch, weil feststeht, dass der Brand in einem von der Mieterin gemieteten Raum ausbrach. Zwar liegen die Mieträume in der Obhut und dem Einflussbereich des Mieters, während der Vermieter nur beschränkten Zugang dazu hat. Allein aufgrund der räumlichen Nähe fallen aber nicht alle denkbaren Ursachen dem Mieter zu Last. Der Einwand der Klägerin, der Sicherungskasten sei dem Verantwortungsbereich der Mieterin zuzuordnen, weil er zur standardmäßigen Ausstattung der Wohnung gehöre, gehe daher fehl. Für den ordnungsgemäßen Zustand des Sicherungskastens und der elektrischen Leitungen ist ausschließlich der Vermieter gemäß § 536 BGB verantwortlich, sofern nicht eine andere individualvertragliche Vereinbarung vorliegt. Der Sicherungskasten muss vom Vermieter gewartet werden, um dem Mieter den ungestörten Mitgebrauch an der Wohnung zu gewährleisten. Davon ausgehende Gefahren fallen daher dem Vermieter zur Last. Solange demnach als mögliche Brandursache auch ein Defekt an den in den Verantwortungsbereich der Vermieter fallenden elektrischen Einrichtungen in Frage komme, müsse die Klägerin diese Gefahrenquelle als Schadensursache ausräumen. Das Gericht führt weiter aus, dass insbesondere bei Brand- und Wasserschäden sowohl Ursachen aus dem Verantwortungsbereich des Vermieters als auch des Mieters in Betracht kommen.

Wäre der Mieter in diesem Falle gezwungen, den Entlastungsbeweis zu erbringen, müsste er sich mit technischen Einrichtungen des Hauses befassen, deren Instandhaltung Angelegenheit des Vermieters ist. Die Wartung und Überwachung der elektrischen Einrichtungen eines Hauses liegt in der Regel im alleinigen Risiko- und Verantwortungsbereich des Vermieters.

Anmerkung:

Das Urteil stellt keine neuen Rechtsgrundsätze zur Beweislastverteilung bei Schadensfällen im Mietwohnungsbereich auf, es ist aber in seiner Beurteilung des Verantwortungsbereichs des Vermieters für die technischen Einrichtungen und insbesondere die elektronische Anlage in privat genutzten Wohnungen sehr deutlich. Das Urteil nennt keine Wartungs- oder Prüfindervalle.

Entsprechende Regelungen sind DIN VDE 0105 Teil 100 Betrieb von elektrischen Anlagen (Oktober 1997) zu entnehmen. Gegenüber der früheren Norm Betrieb von Starkstromanlagen ist der

Anwendungsbereich dieser Norm in keiner Weise eingeschränkt. Sie gilt auch für elektrische Anlagen in Wohnungen.

Die neue DIN VDE 0105 bestimmt, dass elektrische Anlagen in geeigneten Zeitabständen geprüft werden müssen. Mit der Anmerkung Prüffristen sind z.B. in Gesetzen (Gerätesicherheitsgesetz), Verordnungen, Unfallverhütungsvorschriften der Unfallversicherungsträger, Sicherheitsvorschriften der Schadensversicherer festgelegt, gibt die Norm eine Interpretationshilfe zum Begriff geeignete Zeitabstände.

Normativen Maßstab für elektrische Anlagen in Wohnungen bieten die Durchführungsanweisungen zu § 5 der VBG 4 elektrische Anlagen und Betriebsmittel. Demnach sind ortsfeste elektrische Anlagen zumindest alle 4 Jahre durch eine Elektrofachkraft auf ordnungsgemäßen Zustand zu prüfen. Für Räume und Anlagen besonderer Art (DIN VDE 0100 Gruppe 700) verkürzt sich – für die unter den Geltungsbereich der VBG 4 fallenden Anlagen – die Prüffrist auf 1 Jahr.

Prüfungen sind darüber hinaus unseres Erachtens dem Vermieter bei Umbau- und Renovierungsarbeiten oder bei einem Mieterwechsel dringend nahe zu legen.

Haftung bei ungeklärter Brandursache

Urteil des Oberlandesgerichts Celle vom 29.11.1995, 2U 210/94

Ein Wohnungsmieter verlor bei einem Brand große Teile seines Mobiliars. Der Brand war in den unter der Wohnung liegenden, vom Vermieter genutzten Gewerberäumen (Metzgerei mit Imbiss) ausgebrochen. Die genaue Brandursache war ebenso wenig aufklärbar wie der genaue Anschaffungswert und das Alter des zerstörten Mobiliars. Landgericht und Oberlandesgericht gingen von der Haftung des Vermieters aus.

Garantiehafung des Vermieters

Das Oberlandesgericht Celle legte in einer ausführlich begründeten Entscheidung dar, wie über die Haftungsfrage zu entscheiden ist, wenn die genaue Brandursache unaufgeklärt bleibt. Grundsätzlich haftet der Vermieter für Schäden des Mieters, wenn feststeht, dass die Brandursache eindeutig im Gefahrenbereich des Vermieters gelegen hat.

Den Vermieter trifft zunächst bereits nach dem Gesetz eine Garantiehafung (vgl. § 538 Abs. 1 BGB), d.h. eine Haftung auch ohne Verschulden, wenn die Schadensursache bereits bei Abschluss des Mietvertrags vorhanden ist. War die Elektroinstallation bereits bei Abschluss des Mietvertrags unzureichend und deshalb eine latente Gefahrenquelle, so ist der Vermieter für hieraus entstandene Schäden verantwortlich. Die Rechtsprechung hat zwar hierzu einschränkend festgestellt, dass dies bei Gefahrensituationen nicht gilt, vor denen sich der Vermieter nicht schützen kann und die nur aufgrund ganz besonderer Umstände auftreten. Diese zu Hochwasserschäden ergangene Rechtsprechung ist hier jedoch nicht einschlägig. Eine unzureichende Elektroinstallation ist eine akute Gefahr, die der Vermieter durch geeignete Baumaßnahmen ausschließen muss. Der Brandsachverständige hatte im vorliegenden Fall ausgeschlossen, dass der Brand andere, externe Ursachen gehabt haben könnte. Es bestanden keinerlei Anhaltspunkte für eine Brandstiftung. Andere Brandherde als die elektrische Anlagen schieden aus.

Beweislast nach Gefahrenkreisen

Nicht zu klären war jedoch, ob der auslösende Mangel der Elektroinstallation tatsächlich bereits vor Abschluss des Mietvertrags bestanden hatte und deshalb die Rechtsgrundsätze der Garantiehafung anwendbar waren. Für die Entscheidung war es im Ergebnis jedoch nicht ausschlaggebend.

Wenn der Defekt der Elektroinstallation erst nachträglich entstanden war, musste eine Haftung des Vermieters wegen schuldhafter Verletzung seiner Vermieterpflichten angenommen werden, wobei die Grundsätze der Beweislast nach Gefahrenkreisen maßgebend waren. Hiernach müsste der Vermieter beweisen können, dass ihn kein Verschulden trifft oder dass seine Pflichtverletzung nicht ursächlich für den Schaden des Mieters war.

Die Anwendung der Grundsätze der Beweislast nach Gefahrenkreisen war hier deshalb geboten, weil es sich um ein Mietverhältnis handelte, in dem der geschädigte Mieter keinen Einblick in die

Interna des Vermieters hatte. Der geschädigte Mieter hatte weder die Möglichkeit festzustellen, ob der Vermieter mit seinen Sachen sorgfältig verfahren ist, noch konnte er überprüfen, wie weit der Vermieter die gebotene Sorgfalt hat walten lassen. Würde man in dieser Situation von dem Mieter verlangen, den Nachweis zu führen, dass der Vermieter eine konkrete Schadensursache, die im einzelnen zu ermitteln wäre, gesetzt hat, und würde man ihn weiter zwingen, die Ursächlichkeit dieser Ursache für den Schadenseintritt nachzuweisen, hätte der Mieter aufgrund der Beweisnot regelmäßig keine Möglichkeit, einen Schadensersatzanspruch durchzusetzen. Deshalb ist in solchen Fällen die Beweislast demjenigen aufzuerlegen, der die Verhältnisse kennt und zur Beweisführung – eher – in der Lage ist.

Pflicht zur Überprüfung der Elektroinstallation

Das Oberlandesgericht begründete seine Entscheidung zu Lasten des Vermieters überdies damit, dass der Vermieter verpflichtet gewesen wäre, die elektrische Anlage einer besonderen Kontrolle oder Wartung zu unterziehen, weil sie in seinem Geschäftsbetrieb hohen Belastungen ausgesetzt war. Der nachträglich eingerichtete Imbiss führte zu erhöhten Gefahren, z.B. durch erhöhte Dampfbildung bzw. durch Fettablagerungen. Insoweit war keine besondere elektrotechnische Kontrolle erfolgt.

Erleichterung zur Ermittlung der Schadenshöhe

Der Mieter stand vor großen Schwierigkeiten, die Höhe des Schadens an seinem Mobiliar zu beweisen. Das Gericht verlangte nicht, dass er den gesamten Hausrat mit Kaufquittungen nachweisen musste. Der Schaden war vielmehr zu schätzen. Grundlage für die Schätzung war ein Sachverständigengutachten, das den Zeitwert des Hausrats nach den in der Versicherungswirtschaft gebräuchlichen Tabellen ermittelte. Dabei verwies das Gericht darauf, dass nicht auf den Verkehrswert des Mobiliars vor dem Brand abzustellen war, sondern auf den Umstand, dass der Mieter sich neues Mobiliar beschaffen musste, weil er kaum in der Lage sein würde, Gegenstände des täglichen Gebrauchs mit gleichem Alter zu erwerben. Der Umstand, dass in dem erst 1989 gegründeten Hausstand relativ viele noch sehr neuwertige Gegenstände zerstört worden sind, führte deshalb bei langlebigen Konsumgütern zu relativ hohen Entschädigungswerten, die nicht dem Umstand Rechnung tragen, dass in den ersten Jahren ein besonders hoher Verlust des Verkehrswertes eintritt.

Anmerkung:

Die Entscheidung stellt relativ umfassend und auch verallgemeinerungsfähig die Rechtsprechung zur Schädigung eines Mieters durch Schadensursachen im Verantwortungsbereich des Vermieters zusammen.

Vermieterprüfpflicht für elektrische Anlagen

Urteil des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 4.06.1993, 4 U 109/92

Folgendes Urteil traf am 4.06.1993 das OLG Saarbrücken (Aktenzeichen, 4 U 109/92):

1. Der Vermieter ist im Rahmen der ihn treffenden Instandhaltungspflicht gehalten, die elektrotechnische Anlage des vermieteten Gebäudes nach Maßgabe der anerkannten Regeln der Technik, den VDE-Bestimmungen und den wegen der Prüffristen einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften Elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) regelmäßig zu überprüfen.
2. Kommt der Vermieter dieser Prüfpflicht nicht nach und wird der Mieter durch einen in der elektrischen Anlage aufgetretenen Fehler geschädigt (Kabelbrand), so ist der Vermieter dem Mieter für diesen Schaden einstandspflichtig. Dabei spricht eine – widerlegbare – Vermutung dafür, dass das auf dem Fehler der Elektroinstallation beruhende Schadensereignis bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik (Einhaltung der Überprüffristen) vermieden worden wäre.
3. Diese aus § 536 BGB herzuleitenden Überprüfungspflichten treffen private wie gewerbliche Vermieter gleichermaßen.

Das Urteil unterstreicht einerseits die Bedeutung der Betriebsbestimmungen für Starkstromanlagen DIN VDE 0105 Teil 1 und die Prüfpflicht im Sinne der Unfallverhütungsvorschrift Elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4), andererseits auch die Auffassung, dass die Unfallverhütungsvorschrift nicht nur für gewerblich, sondern auch für privat genutzte Räume gilt. Die genannten Prüffristen entsprechen dem anerkannten Stand der Technik. Nur dieser ist für die Beurteilung der Frage maßgebend, innerhalb welcher Zeitabstände wiederkehrende Prüfungen elektrischer Anlagen vorzunehmen sind. Die Prüffristen (z.B. für Fehlerstrom-Schutzschalter) hängen von den Umständen ab. Wem die fristgerechten Prüfungen obliegen, hängt von den Vorschriften des Mietrechts ab.