

Der Vermieter muss keine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in der Mietwohnung durchführen (BGH-Urteil vom 15.10.2008, Az.: VIII ZR 321/07).

Sachverhalt

Ein Mieter verklagte seinen Vermieter auf Schadenersatz wegen eines Brandes. In der neben der Wohnung des Mieters liegenden Wohnung kam es im Bereich einer Kochinsel zum Brand. Der Mieter behauptete, der Brand sei durch einen technischen Defekt mit Kurzschluss im Bereich der Dunstabzugshaube verursacht worden. Er machte Schadenersatz plus Zinsen sowie die Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten geltend.

Urteil

Der Mieter hat in diesem Fall keinen Anspruch auf Schadenersatz.

Gründe

Der Vermieter war nicht verpflichtet, die Elektroleitungen und elektrischen Anlagen in den von ihm vermieteten Wohnungen ohne konkreten Anlass oder Hinweis auf Mängel durch einen Elektrofachmann regelmäßig überprüfen zu lassen. Der Vermieter hat die vertragliche Nebenpflicht, die Mietsache in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten. Diese Pflicht gilt für alle Teile des Hauses. Sobald er einen Mangel kennt, von dem eine Gefahr für die Mietwohnungen ausgehen kann,

muss der Vermieter diesen deshalb unverzüglich beheben. Diese Verkehrssicherungspflicht geht aber nicht so weit, dass er regelmäßige Generalinspektionen vornehmen muss.

Im Einzelfall kann es aber besondere Umstände geben, z. B. ungewöhnliche oder wiederholte Störungen: Dann muss der Vermieter nicht nur den unmittelbar zutage getretenen Defekt beheben, sondern eine umfassende Inspektion der gesamten Elektroinstallation durchführen. Solche Umstände wurden in diesem Einzelfall aber nicht festgestellt.

Anmerkung

Die Prüfpflicht, die in diesem Fall nicht bestand, bezieht sich nur auf das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Ist allerdings im Sachversicherungsvertrag des Vermieters vereinbart, dass er die elektrischen Anlagen regelmäßig überprüfen lassen muss, gefährdet dieser seinen Sachversicherungsschutz, wenn er diese Prüfung unterlässt und es deshalb zum Schaden kommt.

Nach den Entscheidungsgründen von Erst- und Berufungsgericht wurde offenbar kein elektrotechnisches Gutachten eingeholt. Dies könnte eine Erklärung für die eher allgemein gehaltenen technischen Ausführungen im BGH-Urteil sein. Auf der anderen Seite gibt es Urteile (z. B. OLG Saarbrücken vom 04.06.1993, Az.: 4 U 109/92), die eine turnusmäßige Prüfpflicht von gewerblich wie auch privaten Vermietern bejahen und sich dabei auf VDE-Bestimmungen und die wegen der Prüf Fristen einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ (VGB 4) beziehen. Letztlich wird die Frage der Schadenersatzpflicht zwischen Vermieter und Mieter immer auf Basis der Fakten des Einzelfalls entschieden werden.