



BGH: ÜBERPRÜFUNGSPFLICHT VON KOHLEÖFEN DURCH DEN VERMIETER

17.10.2011 Fachinformation

Der BGH hat durch Beschluss vom 1. Juni 2011 (VIII ZR 310/10), veröffentlicht in Das Grundeigentum 2011, Seite 1013, entschieden, dass der Vermieter im Rahmen seiner Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht nicht verpflichtet ist, ordnungsgemäß installierte Öfen in der Wohnung des Mieters ohne besonderen Anlass einer regelmäßigen Kontrolle im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit und Dichtigkeit der Wandanschlüsse zu unterziehen. Vielmehr bedarf es konkreter Anhaltspunkte für vorhandene Mängel, um eine solche Überprüfungspflicht auszulösen. Der BGH orientierte sich insoweit an seiner Entscheidung zur Überprüfung von Elektroleitungen aus dem Jahr 2008. In dem entschiedenen Fall ging es um eine Mietwohnung in Berlin, die durch Einzelöfen mit festen Brennstoffen beheizt wurde. Nach einer Kehrung der Schornsteine durch den zuständigen Schornsteinfegermeister kam es zu Rußaustritt an allen drei vorhandenen Öfen in der Wohnung. Dies verursachte einen Schaden, der sich nach Auffassung der Mieter auf über 50.000 Euro belief. Der Schornsteinfegermeister stellte später fest, dass bei allen drei Öfen die Wandfutter lose und undicht waren, außerdem war der Rußabsperrerr im Wandfutter des Ofens im Schlafzimmer defekt. Die Mieter machten im Klagewege Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter geltend. Sowohl das Amts- als auch das Landgericht hatte die Klage abgewiesen. Auch der BGH bestätigte durch den Hinweisbeschluss, dass ein Grund für die Zulassung der Revision nicht vorliegt. Die Frage, ob der Vermieter verpflichtet ist, in der Mietwohnung befindliche Kohleöfen bzw. deren Wandanschlüsse ohne besonderen Anlass regelmäßig auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüfen zu lassen, ist nach Auffassung des BGH nicht grundsätzlicher Natur. Außerdem verwies der BGH selber auf die genannte Entscheidung vom 15. Oktober 2008 (VIII ZR 321/07). Weiter führt er aus, dass weder der Schornsteinfeger noch der Vermieter haftbar gemacht werden könnten. Ein "kräftiges" Kehren des Schornsteinfegers sei kein Sorgfaltsverstoß, der zu einer Schadenshaftung führen kann. Auch den Vermieter träfe kein Verschulden an dem entstandenen Schaden. Er sei im Rahmen seiner Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht nicht verpflichtet, ordnungsgemäß installierte Öfen in der Wohnung des Mieters ohne besonderen Anlass einer derartigen regelmäßigen Kontrolle zu unterziehen. Es reiche vielmehr aus, wenn bei auftretenden Unregelmäßigkeiten oder vom Mieter angezeigte Mängel unverzüglich ein Fachmann beauftragt werde, um diese abzustellen. Die Mieter nahmen auf den Hinweisbeschluss des BGH hin ihre Revision zurück.