

ZUR HAFTUNG DES VERMIETERS BEI BESCHÄDIGUNG VON ELEKTROGERÄTEN DES MIETERS

21.12.2006 Fachinformation

Der BGH hatte sich im Mai 2006 mit der Frage der Verantwortlichkeit des Vermieters für Schäden an Sachen des Mieters auseinanderzusetzen. Im zu entscheidenden Fall ging die Schadensursache von einer Gefahrenquelle aus, die sich zwar an einem Mietgebäude befand, aber nicht mitvermietet war und nicht dem Verantwortungsbereich des Vermieters unterlag. Die Haftung des Vermieters wurde abgelehnt. Der BGH hat mit Urteil vom 10. Mai 2006 (XII ZR 23/04), veröffentlicht in Wohnungseigentum 2006, Seite 226 entschieden, dass ein Vermieter bei einer Beschädigung von Elektrogeräten des Mieters nicht haftet, wenn die Einrichtung im Eigentum des Elekrounternehmens und nicht des Vermieters steht. Im zu entscheidenden Fall kam es in einer vermieteten Arztpraxis zur Beschädigung von Elektrogeräten. Ursache war, dass sich im Stromzähler eine Schraube gelöst hatte. Der Zähler stand im Eigentum der Elektrizitätswerke und befand sich im Gebäude des Vermieters, aber außerhalb der Mieträume. Der Zähler war verplombt und durfte nur von Mitarbeitern des Elektrizitätswerkes geöffnet werden. Der Mieter machte Schadenersatzansprüche gegenüber dem Vermieter geltend. Der BGH hat die Haftung des Vermieters verneint, da es nach dem Mietvertrag keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer bestimmten Sollbeschaffenheit der Elektroinstallation gab. Grundsätzlich sei der Vermieter zwar verpflichtet, die Elektroinstallation des Mietobjektes zu warten und zu überprüfen. Diese Verpflichtung bestehe aber dann nicht, wenn die Einrichtung im Eigentum des Elekrounternehmens stehe. Zwar würde der Anspruch des Mieters nicht deshalb ausscheiden, weil sich die Zähleranlage außerhalb der Mieträume befunden habe. Da aber die Kontrolle des Kastens dem Einfluss des Vermieters entzogen war, dieser im Eigentum des Elektrizitätswerkes stand, verplombt war und somit vom Vermieter nicht geöffnet werden durfte, sei dieser auch nicht zur Überwachung des Zählerkastens verpflichtet gewesen. Das Urteil liegt im PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. Dazu wird das PDF-Plug-In benötigt. BGH-Urteil vom 10.05.2006

Downloads

1A232_01-07%20Verantwortlichkeit%20Vermieter

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/zur-haftung-des-vermieters-bei-beschaedigung-von-elektrogeraeten-des-mieters>