

Seit zwölf Jahren in der Wohnungswirtschaft in verantwortlicher Position tätig. Besonderer Vertreter des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. in München nach § 30 BGB. Tätigkeits-schwerpunkte: Gesellschaftsrecht, Genos-

senschaftsrecht, Mietrecht, Europarecht. Im VdW Bayern sind gut 470 Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen. Der Verband bietet mit seinen Tochter- und Kooperationsunternehmen an: Interessenvertretung, Rechtsberatung,



Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung und allgemeine wohnungswirtschaftliche Beratung.

Die Pflicht des Vermieters zur Verkehrssicherung

WAS IST DAS UND WIE WEIT GEHT SIE?¹

I. Einleitung

Das Wort „Haftung“ lässt die Zuhörer von Vorträgen und die Leser entsprechender Darstellungen für gewöhnlich zusammensucken – und dies natürlich nicht ganz zu Unrecht! Die Gefahr, aufgrund von Schadensersatzansprüchen Dritter in die Haftung genommen zu werden, ist gerade für den Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine durch und durch reale. Letztlich ist die Tagespresse² voll von Nachrichten und Berichterstattungen über schwerwiegende Schäden und die sich üblicherweise sofort daran anschließende Frage, wer für die Schäden aufzukommen hat. Auch nicht zuletzt bedingt durch die für Deutschland außergewöhnlichen Unwetter der letzten Monate und Jahre sowie die regelmäßigen Zeitungsberichte über die exorbitant hohen Schadensersatzsummen, die in den Vereinigten Staaten von Amerika den Klägern – durchaus nicht immer ohne weiteres nachvollziehbar – zugesprochen werden, wird die Frage provoziert, welche zivil- und strafrechtlichen Haftungsrisiken bei der Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen für den Vermieter bestehen. In das Auge fällt anlässlich der Thematik besonders der Umstand, dass der in Haftung genommene Vermieter gar nicht so selten nicht einmal der direkte Schädiger ist, sondern dass vielmehr unbekannte Dritte bzw. „die Ereignisse“ die eigentlichen Verursacher des entstandenen Schadens sind³. Vor diesem Hintergrund soll daher im Folgenden geklärt werden, auf welchen Grundlagen die Haftung des Vermieters für die Sicherheit und Unversehrtheit seiner Mieter ruht, und wie weit die Anstrengungen seitens des Vermieters getrieben werden müssen, um eine Schädigung der Mieter zu verhindern.

II. Die Systematik im deutschen Haftungsrecht

In der Systematik des deutschen Haftungsrechtes unterscheidet man grundlegend zwischen der Haftung für Verschulden und der sog. Garantiehaftung, bei der ein Verschulden des Schädigers bzw. Verantwortlichen für die Einstandspflicht gerade nicht erforderlich ist. Der Regelfall im deutschen Zivilrecht ist hierbei die Haftung des Schuldners für Verschulden (§ 276 BGB). Unter Verschulden versteht man hierbei vorsätzliches wie auch fahrlässiges Verschulden. Fahrlässig handelt gem. § 276 S.2 BGB, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt. Fälle der Garantiehaftung gibt es im deutschen Zivilrecht zwar auch; sie bilden jedoch unstreitig die Ausnahme und müssen gesetzlich besonders angeordnet sein⁴. Die vertragliche (freiwillige) Übernahme einer Garantiehaftung steht den Vertragsparteien im Rahmen der Vertragsfreiheit natürlich jederzeit offen.

III. Garantiehaftung im Mietrecht

Für den Vermieter ist wichtig, dass es gerade auch im Mietrecht einen Fall der Garantiehaftung des Vermieters gibt: den Fall des § 536 a Abs.1 Satz 1 1. Variante BGB! Hiernach haftet der Vermieter auch unabhängig von einem Verschulden für Schäden, die auf Mängeln beruhen, die schon bei Vertragsschluss vorhanden waren (sog. „Anfangsmängel“). Der Mangel muss bei Vertragsabschluss lediglich vorhanden sein. Es ist nicht erforderlich, dass er im Zeitpunkt des Vertragsschlusses schon hervorgetreten war bzw. seine schädigende Wirkung schon im damaligen Zeitpunkt gezeigt hatte⁵. Diese Haftung des Vermieters setzt aber voraus, dass der Mieter darlegen und ggf. u.a. auch beweisen kann, dass der zum Schaden führende Mangel schon im Zeitpunkt des Vertragsschlusses auch tatsächlich vorhanden war⁶. Fallen der Vertragsschluss und die Übergabe der Mietsache zeitlich auseinander, so würde ein im Zeitpunkt der nachfolgenden Übergabe entstehender Mangel der Mietsache schon nicht

mehr zur Garantiefhaftung des Vermieters führen⁷. Die Garantiefhaftung des Vermieters gem. § 536 a BGB ließe sich im Individualvertrag auch bei Wohnraum ausschließen⁸. Ebenfalls soll ein formularmäßiger Ausschluss in AGBs – allerdings mit den dort zu beachtenden Einschränkungen – möglich sein⁹.

IV. Wo ist die Haftung aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht einzuordnen?

Von großer Bedeutung ist die Feststellung, dass die Haftung des Vermieters aus der Verletzung seiner Verkehrssicherungspflicht eine reine Verschuldenshaftung ist. Das bedeutet im Ergebnis, dass dem Vermieter entweder der Vorwurf eines (aktiven) zum Schadens führenden Tuns oder eines (passiven) zum Schaden führenden Unterlassens erfolgreich gemacht werden muss. Dieses aktive Tun bzw. passive Unterlassen muss mindestens leicht fahrlässig geschehen. Die Haftung aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht bedeutet mithin nicht, dass der verkehrssicherungspflichtige Vermieter „für alles“ haftet, was dem Mieter im Zusammenhang mit der Vermietung zustößt, sondern eben nur dann, wenn ein (berechtigter) Vorwurf an den Vermieter angebracht ist. Diese Grundtatsache zur Haftung aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht birgt das Potenzial für eine Abwehr der geltend gemachten Schadensersatzansprüche in Haftungsprozessen.

V. Der Rechtsbegriff „Verkehrssicherungspflicht“

1. RECHTLICHES FUNDAMENT UND INHALT DER VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

Der Begriff „Verkehrssicherungspflicht“ ist im Gesetz nirgends erwähnt. Er ist einzig und alleine ein von der Rechtsprechung und der sog. juristischen Wissenschaft geschaffenes Konstrukt. Unter dem Begriff „Verkehrssicherungspflicht“ verstehen die entsprechenden Fachkreise „die allgemeine Rechtspflicht, im Verkehr Rücksicht auf die Gefährdung anderer zu nehmen“.¹⁰ Der Begriff „Verkehr“ ist in diesem Zusammenhang weit auszulegen. Ein „Verkehr“ ist im Mietrecht immer dann eröffnet, wenn Menschen bestimmungsgemäß – jedoch u.U. auch zufällig – mit der Mietsache in Berührung kommen. Diese Menschen müssen dann – in bestimmten Grenzen – vor Schaden bewahrt werden.

2. WO WIRKT SICH DIE VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT AUS?

Die Verkehrssicherungspflicht wirkt sich sowohl im Strafrecht als auch im Zivilrecht aus. Eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht kann daher auch zu einer Strafbarkeit wegen Fahrlässiger Körperverletzung (§ 229 StGB), Fahrlässiger Tötung (§ 222 StGB) oder Fahrlässiger Brandstiftung (§ 309 StGB) führen. Im Rahmen der zivilrechtlichen Haftung kann eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht für die vertragsrechtliche Haftung nach § 280 BGB (vor der Schuldrechtsmodernisierung zum 1.1.2002: „positive Forderungsverletzung, pVV“ genannt), zum Schadensersatz nach § 536 a BGB (zentrale Pflicht des Vermieters zur Instandhaltung der Mietsache über die Mietzeit hinweg, § 535 Abs.1 S. 2 BGB) sowie zum deliktischen Schadensersatz nach § 823 ff. BGB führen.

3. ART UND WEISE DER VERLETZUNG DER VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

Die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht kann in fahrlässiger Weise geschehen, aber auch in vorsätzlicher. Hierbei werden im Vermietungsalltag von Wohnungsunternehmen die beiden höchsten Formen des Vorsatzes, die Absicht und das sichere Wissen um den Eintritt des Unheils, regelmäßig ausscheiden. Anders muss dies jedoch für den sog. „bedingten Vorsatz“ bewertet werden. Gefährlich ist hierbei nämlich, dass die Grenze zwischen grober Fahrlässigkeit und bedingtem Vorsatz eine durchaus fließende ist. In Rechtsprechung und Fachliteratur wird die Abgrenzung wie folgt vorgenommen: In beiden Fällen rechnet der Schädiger mit der Möglichkeit, dass das Unheil eintritt. Der Unterschied besteht nur darin, dass der Verantwortliche im Fall der groben Fahrlässigkeit auf den Nichteintritt des Unheils vertraut, während er sich im Fall des bedingten Vorsatzes in gleichgültiger Weise – gewissermaßen „sehenden Auges“ – mit dem (erwarteten) Eintritt des Übels abfindet. Wird aber bedingter Vorsatz angenommen, so können für den Bereich des Strafrechtes prinzipiell auch die auf Vorsatz beruhenden Tötungs-, Körperverletzungs- und Brandstiftungsdelikte zur Anwendung kommen!

4. MITVERSCHULDEN DES GESCHÄDIGTEN UND ANSPRUCHSAUSSCHLUSS

Ein weiterer wesentlicher Aspekt für die Haftung des Vermieters aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht besteht in der Frage, ob beim Geschädigten ein möglicherweise nicht nur unerhebliches Mitverschulden vorliegt. Dies hat für die Fallbearbeitung in der Praxis eine erhebliche Bedeutung! Die Annahme eines Mitverschuldens hat in der Rechtsprechung mitunter schon dazu geführt, dass ein dem Grunde nach zwar gegebener Anspruch des Verletzten im Ergebnis dann doch vollständig entfallen ist¹¹.

So verneinte das OLG Koblenz¹² eine Ersatzpflicht des Vermieters sowohl im Rahmen der vertragsrechtlichen wie auch der deliktischen Vermieter-Haftung. Die Mieterin einer Wohnung war auf einer Raumsparntreppe gestürzt. Die Raumsparntreppe entsprach nicht der entsprechenden DIN-Norm! Das Gericht nahm somit eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht seitens des Vermieters an und erkannte auch auf den kausalen Zusammenhang zwischen dieser und dem eingetretenen Schaden. Allerdings stellte das Gericht entscheidend darauf ab, dass die klagende Mieterin seit zwei Jahren diese Treppe schon genutzt hatte, und somit auch kannte. Die Treppe war beim Einzug der Mieterin in dieser konkreten Beschaffenheit nämlich schon vorhanden gewesen. Die im Vergleich zu einer gewöhnlichen Geschosstreppe schwierigere Begehung der Raumsparntreppe war der Mieterin – nach Auffassung des Gerichts – somit ohne weiteres erkennbar. Ob die Mieterin wusste, dass die Raumsparntreppe nicht den DIN-Vorschriften entsprach, spielte für das Gericht keine Rolle. Da die Mieterin die Wohnung in Kenntnis dieser Umstände angenommen habe, scheidet eine vertragliche Haftung aus verletzter Verkehrssicherungspflicht aus (§§ 536 a, 539 BGB).

Aber auch die deliktische Haftung aus verletzter Verkehrssicherungspflicht komme nicht in Frage. Hier sei der Mitverschuldensanteil der klagenden Mieterin so hoch, dass der Verursachungsbeitrag des beklagten Vermieters vollkommen dahinter zurücktrete. Der die Mieterin treffende Schuldvorwurf bestehe in ihrer eigenen Unachtsamkeit, was wiederum einen Sorgfaltsverstoß darstelle. Das Gericht ermittelte im Verfahren und erwähnte dies auch in den Entscheidungsgründen, dass die Klägerin die Treppe vor dem Unfall über 4.000 mal (!) benutzt habe, ohne dass etwas passiert sei.

Das Gericht hierzu im Wortlaut weiter:

„Da die Treppe mithin auch für die Klägerin bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt gefahrlos zu begehen war und eine Fremdeinwirkung nicht vorlag, kann sie nur infolge einer Unachtsamkeit gestürzt sein. In welchen Umständen (Nichtfesthalten am Handlauf, Alkoholisierung, schlüpfrige Schuhe) die Unachtsamkeit im Einzelnen begründet lag, ist ohne Bedeutung. Der Sorgfaltsverstoß der Klägerin wiegt um so schwerer, als sie die Treppe durch die häufige vorherige Nutzung genau kannte und sie in der Vergangenheit auch nie Bedenken in Bezug auf eine Gefährlichkeit der Treppennutzung angemeldet hatte. Durch die über eine lange Zeit von mehr als 2 Jahren vorbehaltlose Hinnahme der Treppe hat sie darüber hinaus mit dazu beigetragen, dass bei den Beklagten Gedanken an die Beseitigung einer Gefahrenquelle nicht aufkommen mussten. Angesichts dieser der Klägerin anzulastenden erheblichen Verursachungsbeiträge bliebe für eine deliktische Mithaftung der Beklagten selbst bei Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen kein Raum.“

Manchmal ist der Schadensersatzanspruch zwar nicht vollständig entfallen, wurde aber erheblich gekürzt. Das AG Potsdam¹³ stellte in diesem Zusammenhang beispielsweise fest, dass ein vorsichtiger Zeitgenosse nicht über eine erkennbar verrostete Schacht-Abdeckplatte auf dem Boden geht. Das bewusste Eingehen eines solchen Risikos bewertete das Gericht mit einer Anspruchskürzung von immerhin zwei Dritteln. Das OLG Hamm¹⁴ kürzte den Schadensersatzanspruch einer Geschädigten um ein Viertel, da diese sehenden Auges über eine vereiste Fläche gegangen war, um schneller zu ihrem Ziel gelangen. Das OLG Nürnberg¹⁵ lehnte den Anspruch eines auf nassem Laub (s.u.) gestürzten Passanten sogar vollständig mit der Begründung ab, dass sich „gerade im Herbst jeder umsichtig verhalten müsse“, da die „Rutschgefahr in dieser Jahreszeit offenkundig“ sei.

5. ÜBERTRAGUNG DER VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

Der Verkehrssicherungspflichtige kann seine Verkehrssicherungspflicht auch auf Dritte übertragen. Dann sind diese primär verpflichtet, der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen. Eine solche Verlagerung der Verkehrssicherungspflicht führt allerdings nicht dazu, dass der ursprünglich Verkehrssicherungspflichtige seiner Schutzpflicht vollständig entledigt wäre¹⁶. Die Verkehrssicherungspflicht engt sich bei dem ursprünglich Verantwortlichen dann vielmehr auf eine Auswahl- und Kontrollpflicht ein¹⁷. Das bedeutet, dass der ursprünglich Verkehrssicherungspflichtige wieder tätig werden muss, wenn er ausreichende Anhaltspunkte dafür hat, dass derjenige, auf den er die Verkehrssicherungspflicht eigentlich abgewälzt hatte, dieser nicht oder nicht mehr in dem erforderlichen Maße nachkommt, wie es erforderlich wäre¹⁸. Unterlässt der ursprünglich Verkehrssicherungspflichtige diese Wachsamkeit, dann droht auch ihm im Schadensfall eine Haftung. Ein in der Praxis häufig vorkommendes Beispiel hierfür stellt die winterliche Schneeräumung der Zugangswege und des Bürgersteigs vor der Wohnanlage dar, wenn diese auf die Mieter übertragen worden war.

VI. Das „Technische Recht“ und seine Bedeutung

1. DIE VORHERSEHBARKEIT EINES SCHADENSEINTRITTS

Der Verkehrssicherungspflichtige gerät – vereinfachend formuliert – immer dann in die Verantwortung, wenn er den Eintritt des Schadens hätte voraussehen können. Wann aber kann dieser Vorwurf später erhoben werden? Hier gewinnt das sog. „Technische Recht“ seine für die Praxis große Bedeutung. Mit dem Eintritt eines Schadens

ist nämlich – bei abstrakt-typisierender Betrachtungsweise – immer dann zu rechnen, wenn Vorschriften aus Gesetzen, Rechtsverordnungen oder dem sog. „Technischen Recht“ missachtet wurden¹⁹.

2. INHALT DES „TECHNISCHEN RECHTS“

Woraus besteht das Technische Recht? Das technische Recht besteht aus den DIN-Vorschriften, den Arbeitsblättern der handwerklichen Fachkreise, wie z. B. dem DVGW (Deutscher Verein für das Gas und Wasserfach) oder den VDE-Bestimmungen (Verein deutscher Elektroingenieure). Ebenfalls von großer Bedeutung sind die Unfallverhütungsvorschriften der gesetzlichen Unfallversicherungsträger (Verwaltungsberufsgenossenschaft, Kommunaler Unfallversicherungsverband).

3. STELLUNG DES TECHNISCHEN RECHTS IN DER NORMENHIERARCHIE

Das Technische Recht steht in der Hierarchie der Normen prinzipiell (weit) unterhalb der Parlamentsgesetze (wie z. B. das BGB, das Bundesimmissionschutzgesetz, BImSchG, usw.) und der von der Exekutive erlassenen Rechtsverordnungen (z. B. AufzugsanlagenVO, GaragenVO). Bei den technischen Regeln handelt es sich um die Empfehlungen der entsprechenden Fachkreise zu ihrem jeweiligen Fachgebiet. Da diese Regelwerke nur von privatrechtlichen Interessenvereinen verabschiedet wurden, die keinen verfassungsmäßigen Auftrag zum Erlass von Normen haben, kommt ihnen auch keine unmittelbare Geltung zu. Über die unbestimmten Rechtsbegriffe in den „echten“ Gesetzen und Verordnungen, wie z. B. „Regeln der Kunst“ oder „Regeln der Technik“, werden diese privaten Empfehlungen allerdings in die Rechtsquellen hinein transformiert. Und mit dieser Transformierung erlangen die technischen Regeln natürlich auch eine erhebliche Bedeutung für das Schadensersatzrecht²⁰.

4. DIE WIRKUNG DER TECHNISCHEN REGELN IM HAFTUNGSRECHT

Die technischen Regeln enthalten Vermutungswirkungen, die einmal zu Gunsten und einmal zu Lasten des Verkehrssicherungspflichtigen wirken können.

(1) Vermutungswirkung zu Gunsten des VSPflichtigen

Bei Einhaltung der technischen Regeln spricht nämlich eine Vermutung dafür, dass seitens des Verkehrssicherungspflichtigen das Höchstmaß der zur Gefahrsteuerung gebotenen Sorgfalt beobachtet worden ist. In diesem Fall liegt – schon nach dem ersten, verfestigten Anschein –

regelmäßig kein fahrlässiges Verschulden vor. Allerdings ist diese Vermutung prinzipiell widerlegbar! Denn Technische Regeln entfalten nicht in jedem Fall eine völlige Sicherheit für den, der sie befolgt. Es könnte im Einzelfall (allerdings wohl eher selten) trotz Einhaltung der Technischen Regel ein Verschulden angenommen werden. Wann ist auf eine technische Regel kein Verlass mehr? Dies ist der Fall, wenn sie (erkennbar) technisch unzureichend, fehlerhaft (weil veraltet oder sachlich falsch) oder unvollständig ist.

(2) Vermutungswirkung zu Lasten des VSPflichtigen

Im umgekehrten Fall spricht bei Nicht-Einhaltung der technischen Regeln eine Vermutung dafür, dass die erforderliche Sorgfalt seitens des Verkehrssicherungspflichtigen gerade nicht beachtet worden ist. Ebenso spräche in diesem Fall eine Vermutung dafür, dass auch der entstandene Schaden bei Beachtung der technischen Regel vermieden worden wäre (und somit letztlich auf die Verletzung der DIN-Norm zurückzuführen ist)²¹.

(3) Bewertung der Vermutungswirkungen

Die Vermutungswirkung mag – in die eine, wie die andere Richtung – vor dem Hintergrund einer Verteidigungsstrategie verlockend wirken. Man sollte jedoch realistischere nicht übersehen, dass es äußerst schwer sein dürfte, dem Gericht bei erwiesener Verletzung von technischen Regeln überzeugend darlegen zu können, dass man trotz Verletzung der Technischen Regel sorgfältig vorgegangen ist. Der alte Juristengrundsatz – „Beweislast ist halber Prozessverlust“ – spricht in diesem Zusammenhang für sich. Es wird dagegen sehr viel leichter sein, vor dem Hintergrund einer eingehaltenen Technischen Regel die Angriffe der Gegenseite abzuwehren, dass man sich trotz Einhaltung der Regeln dennoch nicht sorgfältig genug verhalten habe.

VII. Bedeutung „allgemeine Erfahrungswerte“ und „erkannter Gefahren“

Ebenfalls ist mit einem Schaden zu rechnen, wenn „allgemeine Erfahrungswerte“ ignoriert werden („das, was jeder weiß“). Als Beispiel hierfür kann die Entscheidung des Hanseatischen OLG²² vom 16.2.1996 hergenommen werden, die eine Verkehrssicherungspflicht – umgekehrt zu den üblichen Fallkonstellationen – diesmal allerdings zu Lasten eines Jugendlichen annahm. In diesem Fall ging es nämlich um die Verantwortlichkeit eines vierzehnjährigen Roodlers, der beim Schlittenfahren über einen Gehweg hinweg mit Fußgängern kollidierte. Das Gericht stellte hierzu fest, dass Roodler, wenn sie bei der Abfahrt Spazierwege kreuzen, allgemein sicherstellen müssen, dass es nicht zu

einer Kollision mit Fußgängern kommt. Diese Sorgfaltsverpflichtung gelte auch für einen Vierzehnjährigen, von dem allgemein die Einsicht in die Gefährlichkeit seines Verhaltens erwartet werden kann.

Das Gleiche gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Gefahrenquellen vor Ort ignoriert werden. Letzteres bedeutet, dass der auf Sicherheit setzende Vermieter keine Anhaltspunkte ignorieren darf, die ihm im Laufe der Zeit – auf welchen Wegen auch immer – bekannt werden. Meldet z. B. der Hausmeister der Verwaltungsabteilung eine Gefahrenquelle (offene Stromquelle), so muss umgehend für Abhilfe gesorgt werden (sofern der Hausmeister nicht schon von selbst tätig werden muss). Längeres Zuwarten kann in solchen Fällen gegen den Vermieter dann den eingangs geschilderten Vorwurf der Schädigung durch Untätigkeit bewirken. Sogar das vorsätzliche Verhalten Dritter kann zur Haftung des Vermieters führen, wenn sich ein gleichartiges Schädigungsverhalten schon früher gezeigt hatte und dem Vermieter technische und finanziell zumutbare Abwehrmaßnahmen möglich sind (s.u.)²³.

VIII. Sonderfall: Nachträgliche Verschärfung von Grenzwerten – BayObLG v. 4.8.1999

Zum Thema einer Haftung aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht gehört auch die neuere Rechtsprechung zu den befürchteten Gesundheitsgefahren für Mieter beim Vorliegen von Wohngiften. Hierzu hatte das BayObLG²⁴ in seiner Entscheidung vom 4.8.1999 festgestellt, dass bei der Befürchtung von Gesundheitsgefahren jeweils die technisch-naturwissenschaftlichen Standards maßgeblich sein sollen, die im Zeitpunkt der Entstehung des Schadensersatzanspruches bestanden haben. Das bedeutet im Ergebnis, dass eine Wohnung für die Zukunft fehlerhaft im Sinne des mietrechtlichen Gewährleistungsrechts wird, wenn die einschlägigen Grenzwerte niedriger werden, so dass die Schadstoffkonzentration – u.U. lange nach Vertragsschluss – nun über den Grenzwerten liegt. Diese Wirkung verschärfter Grenzwerte soll nach der Entscheidung des BayObLG allerdings nur für die Zukunft gelten, und die Wohnanlage nicht rückwirkend in den Bereich der Rechtswidrigkeit führen. Allerdings birgt diese Entscheidung für den Vermieter auch die Notwendigkeit, die Veränderung technischer Grenzwerte im Auge zu behalten, um ggf. hierauf reagieren zu können. Es muss an dieser Stelle aber nochmals betont werden, dass dies nur für den Fall gilt, dass Gesundheitsgefahren zu befürchten sind. Es bleibt demgegenüber dabei, dass z. B. der bauordnungsrechtliche Zustand sowie der allgemein vertraglich geschuldete Ausstattungsstand sich nach dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses richten.

IX. Zusammenfassung der Möglichkeiten zur Minimierung des Haftungsrisikos

Welche Strategien kann der Vermieter nach alledem nun einschlagen, um sein Haftungsrisiko – wenn schon nicht gänzlich zu eliminieren – so doch wenigstens erheblich zu minimieren? Als erstes ist dem Vermieter zu raten, die Technischen Regeln, soweit es technisch und finanziell machbar ist, so genau wie möglich einzuhalten. Hierzu sollte sich der Vermieter nochmals – bezogen auf seine Situation vor Ort und ggf. unter Zuhilfenahme von Fachleuten – vergewissern, welche Technischen Regeln für ihn überhaupt bedeutsam sind, und ob er sie bisher schon – möglicherweise unbewusst – beachtet hatte. Weiter sollte der Vermieter zumindest die Außenanlagen sowie die allgemein zugänglichen Räume der Wohnanlage regelmäßig begehen und hierüber auch – zeitnah – Buch führen. Letzteres stellt die Sicherung der Beweisfähigkeit für einen möglichen zukünftigen Haftungsprozess dar. Eine entsprechende Sensibilisierung der Personen, welche für die Begehung der Wohnanlage zuständig sind (Hausmeister, Verwaltungsangestellte usw.), wäre in diesem Zusammenhang ebenfalls zu empfehlen.

Ein weiterer wichtiger Punkt besteht darin:

Werden dem Vermieter Mängel und Gefahrenquellen – auf welchen Wegen auch immer – bekannt, so sollte der Vermieter nicht zögern, diese so schnell wie möglich zu beheben. Der Vermieter sollte – zumindest bei größeren Mängeln – dieses ebenfalls dokumentieren. Auch bei scheinbar kleinen Mängeln an der Wohnanlage sollte eingehend geprüft werden, wie schadensträchtig diese im Extremfall sein können.

Die Beachtung der soeben aufgestellten Leitlinien bringt dem Vermieter m.E. in der täglichen Praxis eine nicht zu unterschätzende Sicherheit. Trotz der nie zu 100 % ausschließbaren Haftungsgefahr könnte ein möglicherweise angenommenes Verschulden des Vermieters dann zumindest in den Bereich der einfachen Fahrlässigkeit gebracht werden. Und dieses Risiko ist regelmäßig versicherbar. Es soll an dieser Stelle aber der (wiederholte) Hinweis nicht versäumt werden, dass der Vermieter – im Regelfall – nicht für jeden denkbaren Schadenseintritt haften muss. Und eines sei auch noch erwähnt: Hin und wieder sorgt die Rechtsprechung selbst für „positive“ Überraschungen, so zum Beispiel der BGH in seiner jüngsten Entscheidung vom 15.10.2008 (VIII ZR 321/07), wenn er feststellt, dass dem Vermieter „keine Verpflichtung zu einer regelmäßigen Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in der Mietwohnung“ obliege. Dennoch muss man auch hier darauf Acht geben, solche Entscheidungen nicht zu verallgemeinern. Unberührt bleibt – über den Einzelfall hinaus – nämlich das technische Recht (s.o.), das Prüf-

pflichten für Elektroinstallationen natürlich auch weiterhin vorsieht. Aber hilfreich im Gesamtgefüge des Themas ist diese Entscheidung des BGH jedenfalls. <<

1. Vortrag, gehalten auf der Herbsttagung des vnv in Travemünde 9/2008.
2. Siehe z. B.: „Neue Presse Hannover“ vom 1.8.2001; „Die Staatsanwaltschaft macht die Wohnungsgenossenschaft „Hannover-Herrenhausen“ für den Stromtod eines Kleinkindes in der Wohnung verantwortlich. Das Unternehmen soll DM 10.000,- ... zahlen. Danach wird ein Verfahren wegen fahrlässiger Tötung eingestellt.“
3. Und in der „Neuen Presse Hannover“ a.a.O. weiter: „Ein Sprecher der Staatsanwaltschaft: ‘Die Leitungsbastler konnten wir nicht finden. Verantwortlich ist aber auch der Vermieter. Vermieter haben die Pflicht, die Elektroanlage alle vier Jahre prüfen zu lassen. Die letzte Prüfung ... sei 1991 gewesen.’“
4. Schuldunabhängige Einstandspflichten bestehen im Zivilrecht vor allem im besonderen Gewährleistungsrecht von Kauf-, Werk-, Miet- und Reisevertrag, insbesondere bei Gattungsschulden, siehe Palandt, BGB, § 276 Rn.3.
5. Palandt, BGB, § 536 a Rn.9.
6. Palandt, BGB, § 536 a Rn.19.
7. Etwas anderes soll nur dann gelten, wenn die Mietsache im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch gar nicht hergestellt war. In diesem Fall soll sich die Gewährleistung nach BGH (9, 320) auf den Zeitpunkt der Fertigstellung und Übergabe beziehen, Palandt, BGB, § 536 a Rn.10.
8. BGH, NJW-RR 1991, 74; Mü-Komm.-Voelskow, § 538 Rn.16 u.17; BayObLG NJW 1985, 1716; OLG Stuttgart NJW 1984, 2226. Zur Begründung wird angeführt, dass der Bundesrat die entsprechende Anregung einer Nicht-Abdingbarkeit mit der grundsätzlichen Erwägung abgelehnt habe, dass eine Garantiehaftung die Ausnahme im Haftungssystem darstelle und für den Vermieter daher besonders belastend sei.
9. Mü-Komm.-Voelskow, § 538 Rn.16 u. 17.
10. Z. B. Palandt, BGB, § 823 Rn.58.
11. OLG Koblenz v. 26.2.1996, NJW-RR 1996, 153.
12. OLG Koblenz v. 26.2.1996, NJW-RR 1996, 153, unter Verweis auf das OLG Frankfurt a.M., VersR 1987, 204.
13. AG Potsdam v. 21.3.1996, WM 1998, 288.
14. OLG Hamm v. 16.11.1998, OLGR 1999, 87.
15. OLG Nürnberg (4 U 3149/92).
16. BGH v. 2.10.1984, ZMR 1985, 56.
17. Siehe z. B. OLG Hamm v. 16.11.1998, OLGR Hamm 1999, 87.
18. Auf die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht kann sich der Übertragende im Allgemeinen verlassen. Ohne konkrete Anhaltspunkte muss er nicht alle Einzelheiten kontrollieren, BGH 142, 227, zit. bei: Palandt, BGB, § 823 Rn.59.
19. Zum Technischen Recht: Marburger, Die Regeln der Technik im Recht, Carl Heymanns Verlag KG.
20. Die Technischen Regeln haben darüber hinaus auch Bedeutung für das Gewährleistungsrecht. Sie bestimmen maßgeblich, wann eine Sache mangelfrei erstellt wurde (Bauträgervertrag, §§ 631 ff. BGB).
21. BGH v. 19.4.1991, NJW 1991, 2021.
22. HansOLG v. 16.2.1996, OLGR 1996, 99.
23. BGH v. 19.12.1998, ZMR 1990, 138, Herausnahme eines Abdeckgitters für einen Lichtschacht in einer Soldatenwohnanlage.
24. BayObLG v. 4.8.1999, NZM 1999, 899.



Ihr Partner am Bau mit dem breiten Kompetenz-Netzwerk

Sto | Bewusst bauen

Mit ihren hoch spezialisierten Tochterunternehmen unterstützt Sie die Sto AG von der Planung bis zur Fertigstellung Ihrer Objekte.

Das Leistungsspektrum der Sto-Gruppe:

- Fassadendämmsysteme
- Farben und Putze für den Außen- und Innenbereich
- Beratung in gestalterischen und technischen Fragen
- Bodenbeschichtungen
- Systeme zur Betoninstandsetzung

sto



Sto AG

Niederlassung Hamburg
Telefon 040 713747-100
nl.hamburg.de@stoeu.com

Niederlassung Hannover
Telefon 0511 41093-10
nl.hannover.de@stoeu.com

Niederlassung Rostock
Telefon 038207 657-10
nl.rostock.de@stoeu.com