



Mietrecht: Die Haftung bei Wasserschäden

Der Mieter ist mietrechtlich im Rahmen seiner Obhutspflicht zu einer regelmäßigen akustischen und optischen Überwachung der Hausgeräte verpflichtet. Wenn der Mieter beim Fernsehen einschläft, während andere Hausgeräte in Betrieb sind und kommt es zum Beispiel zu einem Wasserschaden, so liegt Fahrlässigkeit vor, er ist für den gesamten Schaden haftbar. (LG München I NJW RR 95, 860). Die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze sind außerordentlich streng, da schon bei geringer Nachlässigkeit sehr hohe Schäden entstehen können. Laufende Geräte sind akustisch und optisch in kurzen Zeitabschnitten zu überwachen, die Wohnung darf während des Betriebes nicht verlassen werden, die Wasserzufuhr ist grundsätzlich zu unterbrechen, wenn das Gerät nicht in Betrieb ist.

Läuft in der oberhalb gelegenen Wohnung Wasser aus, und kommt es dadurch bei Mieter der unteren Wohnung zu einem Wasserschaden, so haftet der Vermieter insoweit, als er den Gebäudeschaden Instandsetzen muss, und zwar unabhängig davon, ob er seinerseits von dem verursachenden Mieter Ersatz seiner Aufwendungen erlangt. Der Geschädigte kann auch eine Mietminderung verlangen, ihm stehen alle Ansprüche des mietrechtlichen Gewährleistungsrechtes. Schadensersatzansprüche an Sachen des Mieters (Hausrat, Einrichtung) können gegenüber dem Vermieter jedoch nicht geltend gemacht werden, es sei denn der Vermieter selbst hätte den Schaden zumindest fahrlässig zu vertreten (siehe dazu das unten stehende Urteil als Beispielsfall). In aller Regel hat der Vermieter jedoch seine Haftung vertraglich auf die Fälle einer groben Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Dies ist rechtlich zulässig, ein völliger Haftungsausschluss kann dagegen nicht wirksam vereinbart werden. Schadensersatzansprüche können jedoch gegen den Mieter, der den Schaden zumindest fahrlässig verursacht hat, geltend gemacht werden.

Die Beweislast:

Grundsätzlich trägt derjenige, welcher einen Schadensersatzanspruch geltend macht die Beweislast, d.h. er muss alle rechtlichen Voraussetzungen beweisen, aus denen sich der Schadensersatzanspruch ergibt. Im Mietrecht (§ 538 BGB) findet eine Umkehr der Beweislast statt (ständige Rechtsprechung des BGH, z.B. Urteile vom 26.11.1997 und 03.11.2004 - VII ZR 28/04), damit muss im Ergebnis der Mieter in der Regel nachweisen, dass ihn kein Verschulden trifft. Erforderlich ist aber, dass der Schaden in der gemieteten Wohnung oder den zur Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsräumen durch "Mietgebrauch" entstanden ist (also zum Beispiel nicht durch vom Vermieter beauftragte Handwerker). Lässt sich dagegen nicht ausschließen, dass der Schadenseintritt vom Mieter in keiner Weise veranlasst oder beeinflusst worden ist, so bleibt es bei der Beweislast des Vermieters (BGHZ 131,95, 103 f). Der Vermieter muss dem Mieter also eine Verursachung und ein Verschulden an dem Brand nachweisen. Insbesondere muss der Vermieter dabei nach Ansicht des BGH (a.a.o.) nachweisen, dass die Schadensursache nicht aus dem Verhalten eines Dritten herrührt, für den der Mieter nicht (nach § 278 BGB) haftet (allgemeine Meinung im Mietrecht). In dem vom BGH (Urteil v. 3. 11. 2004 - VIII ZR 28/04) ging es um einen Wasserschaden, der durch einen offenen Wasserhahn verursacht wurde. Die Mieter hatten noch vor dem Einzug Arbeiten in der Wohnung ausgeführt, und die Wohnung danach verlassen. Am nächsten Morgen wurde der Schaden festgestellt, ein Wasserhahn war geöffnet worden. Der Hausverwalter und auch der Vermieter hatten noch Wohnungsschlüssel. Wer den Wasserhahn aufgedreht hatte, konnte letztlich nicht geklärt

werden. Der Mieter musste nicht für den Schaden haften, der Vermieter konnte den Nachweis der Verursachung des Schadens durch den Mieter nicht erbringen.

Die Leistungspflicht der Versicherungen:

Aus der besonderen Interessenlage bei Schadensfällen im Mietverhältnis folgt - jedenfalls dann, wenn die Versicherungsprämien auf die Mieter abgewälzt werden - die mietvertragliche Pflicht des Vermieters, die bestehende Versicherung auch in Anspruch zu nehmen (BGH, Urteil vom 3.11. 2004 - VII ZR 28/04). Verletzt der Vermieter seine Pflicht, den Schaden über die Versicherung abzuwickeln, kann der Mieter entsprechenden Ansprüchen des Vermieters (Zahlung der Kosten für die Schadensbeseitigung) einen Schadensersatzanspruch aus sogenannter "positiver Vertragsverletzung" entgegenhalten (BGH a.a.o.). Bezahlt die Versicherung schließlich den Schaden, so kann sie sich nicht beim Mieter im Wege des Rückgriffs schadlos halten, sofern dem Mieter nur leicht fahrlässiges Verhalten vorzuwerfen ist (BGHZ 145,393, 397 ff [=WM 2001,122]). Etwas anderes gilt also nur dann, wenn der Mieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Die Versicherung muss den Schaden des Vermieters dann zwar auch ersetzen, kann sich aber anschließend beim Mieter schadlos halten (Regress). In den Fällen des unbeaufsichtigten Betriebs oder Anschlusses unter Druck von Wasch- und Geschirrspülmaschinen kann grundsätzlich eine Leistungsfreiheit der Hausratversicherung bzw Gebäudeversicherung wegen grob fahrlässiger Herbeiführung des Versicherungsfalles (Wasserschaden durch auslaufende Maschine) gegeben sein. OLG Koblenz 10. Zivilsenat, Urteil vom 20. April 2001, Az: 10 U 1124/99

Beispiele für grobe Fahrlässigkeit:

Es ist grundsätzlich grob fahrlässig, den Wasseranschluss über einen längeren Zeitraum hinweg unter Druck zu belassen: OLG Zweibrücken, Urteil vom 10. April 2002, Az: 1 U 135/01 (vgl. für Geschirrspülmaschinen: OLG Oldenburg - Urteil vom 18.10.1995 - 2 U 135/95 - VersR 1996, 1492 - bei einwöchiger Abwesenheit; OLG Düsseldorf - Urteil vom 16.08.1988 - 4 U 232/87 - VersR 1989, 697 - bei mehrwöchiger Abwesenheit; OLG Karlsruhe - Urteil vom 04.12.1986 - 12 U 173/86 - RuS 1987, 231 - bei zweistündiger Abwesenheit; für Waschmaschinen: OLG Karlsruhe - Urteil vom 04.10.1990 - 12 U 73/90 - VersR 1992, 114 - ; LG Hamburg - Urteil vom 27.03.1985 - 2 O 97/84 VersR 1986, 564; vgl. generell zur Überwachung einer laufenden Waschmaschine auch OLG Hamm - Urteil vom 27.03.1984 - 27 U 433/83 - NJW 1985, 332.

Wenn ein Mieter den Zuleitungsschlauch einer Waschmaschine ohne zwischengeschaltete Aquastop-Vorrichtung mit einer Schlauchschelle am Hahn befestigt und diesen dann durchgängig geöffnet lässt, ohne ihn zu überprüfen, so handelt er grob fahrlässig, wenn ein Wasserschaden wegen des vom Hahn abgerutschten Schlauches eintritt. (OLG Oldenburg, Urteil vom 5.5.2004 - 3 U 6/04 / WM 2005,587) 22-23

Mietrecht 10 – 2005; Mietrechtslexikon