

Wasserschaden durch eingefrorene Leitung BGH klärt wer haftet

Was ist, wenn Ihr Mieter nicht heizt? Haften Sie dann für Schäden, die an dem Sondereigentum eines Miteigentümers entstehen? Zu dieser Frage hat der BGH kürzlich entschieden: Sie haften gegenüber einem Miteigentümer nur dann für Schäden, wenn diese durch ein defektes Gerät oder Bauteil zumindest mit verursacht wurden. Hat dagegen Ihr Mieter einen Schaden durch fehlerhafte Bedienung allein verursacht, kann Ihnen das nicht zugerechnet werden. (Urteil v. 18.12.2020, Az. V ZR 193/19).

Rohrbruch bei Minusgraden beschädigt benachbartes Lokal

Im entschiedenen Fall ging es um ein aus zwei Teileigentumseinheiten bestehendes Gebäude. In der einen Teileigentumseinheit befand sich eine Zahnarztpraxis, in der anderen ein Gastronomiebetrieb. Als es im Winter 2009 zu Außentemperaturen von -20 °C kam, brach in der Praxis eine Kaltwasserleitung. Diese war von der früheren Eigentümerin in einem nachträglich eingebauten Podest lose verlegt worden und führte zu einem Zahnarztstuhl. Durch den Bruch der Kaltwasserleitung entstand ein Wasserschaden im Restaurantbereich. Den Schadenersatzanspruch in Höhe von 73.137 € trat die Eigentümerin der Teileigentumseinheit an ihre Versicherung ab. Der Versicherer machte diesen Schaden gegenüber der Eigentümerin der Arztpraxis geltend. Die Angelegenheit ging bis zum BGH.

Alleiniges Fehlverhalten des Mieters - Eigentümer haftet nicht

Der BGH entschied: Für die Frage, ob der Eigentümer der Teileigentümer den geltend gemachten Schadenersatzanspruch leisten muss, ist entscheidend, ob er als Störer für die entstandenen Schäden verantwortlich ist. Seine Verantwortung für den Schaden ist ausgeschlossen, wenn dieser ausschließlich auf ein fehlendes Beheizen der Räumlichkeiten zurückzuführen ist. Ein vermietender Eigentümer muss nämlich ohne besondere Anhaltspunkte nicht davon ausgehen, dass ein Mieter Räumlichkeiten bei strengem Frost nicht beheizt. Sind dagegen Mängel an einem Gerät oder Bauteil vorhanden, die den Schaden verursacht haben, haftet der Eigentümer. Allein der Umstand, dass eine innenliegende Leitung eingefroren ist, erlaubt nach Ansicht des BGH aber nicht den Rückschluss auf eine dem Eigentümer zuzurechnende mangelhafte Isolierung.

Haben Sie Ihre Eigentumswohnung oder eine Teileigentumseinheit vermietet, haften Sie für Schäden nur, wenn diese durch mangelhafte Bauteile zurückzuführen sind. Denn dafür sind Sie als Eigentümer verantwortlich. Ein Fehlverhalten Ihres Mieters, wie das Nichtbeheizen von Räumen bei strengem Frost, brauchen Sie aber nicht zurechnen zu lassen. Kommt es allein dadurch zu Schäden haftet ausschließlich Ihr Mieter.