

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0305]

## Wann ist der vermietende Sondereigentümer als Zustandsstörer anzusehen?

Der vermietende Eigentümer (hier: Teileigentümer) haftet nicht als Zustandsstörer, wenn der Schaden zwar von einem in seinem Eigentum stehenden Bauteil bzw. Gerät ausgeht, aber allein auf eine fahrlässige oder vorsätzliche Handlung des Mieters zurückzuführen ist; nur wenn feststeht, dass die Beschaffenheit des Bauteils bzw. Geräts nicht ordnungsgemäß war und für den Schadenseintritt zumindest mitursächlich gewesen sein kann, kann der Schaden in wertender Betrachtung (auch) dem Eigentümer zuzurechnen sein.

BGH, Urteil vom 18.12.2020  
Az. V ZR 193/19

### Der Fall:

Das Gebäude wurde 2002 in Wohnungseigentum aufgeteilt. Der Vater der Versicherungsnehmerin erhielt die Einheit mit dem Gastronomiebetrieb, während der andere Eigentümer seine Einheit zum Betrieb einer Zahnarztpraxis vermietete.

In der Nacht vom 20. zum 21.12.2009 brach in der Zahnarztpraxis bei Außentemperaturen von minus 20°C eine Kaltwasserleitung, die noch von den früheren Bruchteilseigentümern in einem nachträglich eingebauten Podest lose verlegt worden war und - von dem Leitungssystem durch eine Absperranlage getrennt - zu einem Zahnarztstuhl führte.

Es entstanden Wasserschäden in der gastronomisch genutzten Einheit, die vom klagenden Gebäudeversicherer in Höhe von 73.137,40 Euro reguliert wurden.

### Das Problem:

Kann der Gebäudeversicherer aus übergegangenem Recht hier einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch wegen der an

dem Sondereigentum des Vaters der Versicherungsnehmerin entstandenen Schäden geltend machen?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Bei der hier gegebenen Versicherung auf fremde Rechnung geht der dem Versicherten zustehende Ersatzanspruch gegen einen Dritten gemäß § 86 Abs. 1 Satz 1 VVG auf die Versicherung über.

Ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch kommt in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB in Betracht, wenn die Nutzung des Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt wird, die von im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Räumen ausgehen. Die Nutzung des Sondereigentums wurde hier auch nicht durch einen Mangel des gemeinschaftlichen Eigentums beeinträchtigt, da die zu dem Zahnarztstuhl führende Wasserleitung dem Sondereigentum zuzuordnen ist oder als Zubehör (§ 97 BGB) bzw. Teil der vermieteten Einheit anzusehen war. Entscheidend ist deshalb, welche Personen als Störer für die entstandenen Schäden verantwortlich sind.

Es besteht nur eine eingeschränkte Verantwortlichkeit des Eigentümers für Handlungen seines Mieters. Sollte der Schaden ausschließlich auf ein fehlendes Beheizen der Räumlichkeiten zurückzuführen sein, wäre der Eigentümer dafür nicht selbst verantwortlich.

In diesem Falle haftet der Eigentümer auch nicht als mittelbarer Handlungsstörer. Denn der Eigentümer kann für Störungshandlungen seines Mieters nur dann als mittelbarer Handlungsstörer verantwortlich gemacht werden, wenn er dem Mieter den

Gebrauch seiner Sache mit der Erlaubnis zu störenden Handlungen überlassen hat oder es unterlässt, ihn von einem fremdes Eigentum beeinträchtigenden Gebrauch abzuhalten.

Davon, dass ein Mieter die Räume auch bei strengem Frost nicht beheizt, muss der Vermieter ohne besondere Anhaltspunkte nicht ausgehen.

Der vermietende Eigentümer haftet auch nicht als Zustandsstörer, wenn der Schaden zwar von einem in seinem Eigentum stehenden Bauteil bzw. Gerät ausgeht, aber allein auf eine fahrlässige oder vorsätzliche Handlung des Mieters zurückzuführen ist.

### Praxis-Tipp:

Bereits im Mietvertrag sollten die Obhutspflichten des Mieters möglichst präzise geregelt werden. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht