

# Welche Pflichten hat der Vermieter?

Schadhafte Elektrik in der Mietwohnung muss repariert werden – Hauszugänge müssen sicher sein

Von Peter Dorenbeck,  
Rechtsanwalt in Braunschweig

**Der Vermieter muss alles tun, um Mieter und ihre Haushaltsangehörigen vor Schäden an Körper und Gesundheit durch den mangelhaften Zustand der Mietwohnung zu bewahren.**

Der Vermieter hat ferner die Pflicht, Vorkehrungen zum Schutz fremder Personen wie Postboten oder Besuchern zu treffen, die das Hausgrundstück betreten.

Diese Verkehrssicherungs-Pflicht des Vermieters erstreckt sich auf die Wohnung und mitvermietete Räume wie Keller und Garage, ferner auf Zugänge, Treppen, Hausflure, Hofraum, Garten, Fahrstuhl und sonstige Gemeinschaftseinrichtungen.

Der Vermieter hat also Gefahrenquellen wie beispielsweise wackelige Platten auf dem Hauszugang, schadhafte Elektrik in der Wohnung oder eine schummrige Treppenhausbeleuchtung zu beseitigen.

Verletzt der Vermieter schuldhaft seine Verkehrssicherungspflicht, macht er sich schadensersatzpflichtig. Der Mieter muss sich ein Mitverschulden anrechnen lassen, wenn er von der Gefahrenquelle weiß, sie aber dennoch in Anspruch nimmt.

Kürzlich hatte der Bundesgerichtshof darüber zu entscheiden, ob dem Vermieter von Wohnraum im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht eine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in den Wohnungen der Mieter obliegt.

In der neben der Wohnung des Klägers liegenden Mietwohnung brach im Bereich der Kochnische ein Brand aus und schädigte das Eigentum des Klägers. Der Bundesgerichtshof verneinte einen Schadens-



Vermieter müssen dafür sorgen, dass beispielsweise wackelige Platten auf dem Hauszugang, schadhafte Elektrik in der Wohnung oder eine schummrige Treppenhausbeleuchtung beseitigt werden. Foto: Archiv

ersatzanspruch gegen den beklagten Vermieter. Ohne konkreten Anlass oder Hinweis auf Mängel, so der Bundesgerichtshof, war der Vermieter nicht verpflichtet, die Elektroleitungen und elektrischen Anlagen in den von ihm vermieteten Wohnungen regelmäßig durch einen Elektrofachmann überprüfen zu lassen.

Zwar treffe den Vermieter die vertragliche Nebenpflicht, die Mietsache in einem verkehrssicheren Zu-

stand zu erhalten. Diese Pflicht erstreckte sich grundsätzlich auf alle Teile des Hauses.

Ihm bekannt gewordene Mängel, von denen eine Gefahr für die Mietwohnungen ausgehen kann, müsse der Vermieter deshalb unverzüglich beheben. Aber, so der Bundesgerichtshof, der Vermieter müsse im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht keine regelmäßige Generalinspektion vornehmen. Allerdings mö-

gen im Einzelfall besondere Umstände, wie zum Beispiel ungewöhnliche oder wiederholte Störungen, Anlass bieten, nicht nur einen unmittelbar zu Tage getretenen Defekt zu beheben, sondern die gesamte Elektroinstallation umfassend zu inspizieren. Solche Umstände lagen im zu entscheidenden Fall aber nicht vor (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15. Oktober 2008, Aktenzeichen VIII ZR 321/07).