

neuem Recht der Ort anzusehen ist, an dem sich die Sache zum Zeitpunkt der Gewährleistung bestimmungsgemäß befindet (vom 8. 1. 2008 – X ZR 97/05 – VersR 2008, 933 = NJW-RR 2008, 724 Tz. 13, unter Bezugnahme auf OLG München NJW 2006, 449 zum kaufrechtlichen Nacherfüllungsanspruch). Ob dies ohne Einschränkung auch für die Nacherfüllung beim Kauf beweglicher Sachen gilt, bedarf hier keiner Entscheidung. Denn aus dieser Bestimmung des Erfüllungsorts folgt nicht, dass der Verkäufer an diesem Ort im Fall einer Ersatzlieferung nach § 439 Abs. 1 BGB mehr schuldet als die Verschaffung von Besitz und Eigentum an der mangelfreien Sache nach § 433 Abs. 1 BGB und etwa dazu verpflichtet wäre, neue Parkettstäbe – entgegen der Verpflichtung aus dem Kaufvertrag – nicht nur zu übergeben und zu übereignen, sondern auch zu verlegen.

[28] b) Dem Kl. steht wegen der Verlegungskosten ein Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung auch nicht unter dem Gesichtspunkt zu, dass die Bekl. ihre Vertragspflicht, dem Kl. mangelfreie Parkettstäbe zu verschaffen, verletzt hat (§§ 437 Nr. 3, 280, 281 BGB i. V. m. § 433 Abs. 1 S. 2 BGB).

[29] Zwar sind die Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 S. 1 BGB für einen Schadensersatzanspruch des Kl. insoweit erfüllt, als die von der Bekl. verkauften Parkettstäbe mangelhaft waren (§ 434 BGB). Die Bekl. hat jedoch die sich daraus ergebende Pflichtverletzung (§ 433 Abs. 1 S. 2 BGB) entgegen der Auffassung der Revision nicht zu vertreten (§ 280 Abs. 1 S. 2 BGB). Sie hat den ihr gem. § 280 Abs. 1 S. 2 BGB obliegenden Entlastungsbeweis nach den für das Revisionsverfahren bindenden (§ 559 Abs. 2 ZPO) tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts erbracht. Das Berufungsgericht hat sich insoweit die tatrichterliche Würdigung des AG, die der Kl. mit der Berufung nicht angegriffen hat, zu eigen gemacht und darauf Bezug genommen. Dies ist entgegen der Auffassung der Revision nicht zu beanstanden (§ 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO). Vom Berufungsgericht etwa übergangenen Sachvortrag des Kl. (§ 286 ZPO) zeigt die Revision nicht auf. Danach ist für das Revisionsverfahren davon auszugehen, dass für die Bekl. als Händlerin der Mangel der vom Hersteller verpackt gelieferten Parkettstäbe nicht erkennbar war. Ein etwaiges Verschulden des Herstellers musste sich die Bekl., wie die Vorinstanzen mit Recht angenommen haben, nicht gem. § 278 BGB zurechnen lassen, weil der Hersteller nicht Erfüllungsgehilfe des Verkäufers ist (st. Rspr.; vgl. BGHZ 48, 118).

[30] 3. Dem Kl. steht auch kein Aufwendungsersatzanspruch nach §§ 437 Nr. 3, 284 BGB zu.

[31] a) Die Kosten für die Verlegung neuer, mangelfreier Parkettstäbe, deren Ersatz der Kl. nach der Berechnung seiner Klageforderung verlangt, sind keine (vergeblichen) Aufwendungen i. S. d. § 284 BGB. Denn es handelt sich hierbei nicht um Aufwendungen, die der Kl. im Vertrauen auf den Erhalt der Leistung – hier: die Mangelfreiheit der von der Bekl. gekauften Parkettstäbe – gemacht hat, sondern um Kosten, die erst zukünftig – aufgrund der anderweitigen Beschaffung mangelfreier Parkettstäbe – entstehen. Die Erstattung solcher Kosten kann nur im Rahmen eines Anspruchs auf Schadensersatz statt der Leistung nach §§ 437 Nr. 3, 280, 281 BGB verlangt werden, sofern die dafür bestehenden Voraussetzungen erfüllt sind, nicht aber nach § 284 BGB.

[32] b) Um Aufwendungen i. S. d. § 284 BGB handelt es sich allerdings bei den dem Kl. entstandenen Kosten für die Verlegung der mangelhaften Parkettstäbe. Diese Aufwendungen hat der Kl. im Vertrauen auf die Mangelfreiheit der von der Bekl. gekauften Parkettstäbe gemacht; sie sind infolge der Mangelhaftigkeit der Parkettstäbe nutzlos geworden. Soweit der Kl. in seinem Schriftsatz vom 23. 11. 2006 auch diese Kosten beziffert und geltend gemacht hat, sind jedoch die tatbestandlichen Voraussetzungen für einen Aufwendungsersatzanspruch nach § 284 BGB nicht erfüllt. Da der Käufer Aufwendungsersatz nach § 284 BGB nur anstelle des Schadensersatzes statt der Leistung verlangen kann, müssen die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs nach §§ 280, 281 BGB vorliegen (BT-Drucks. 14/6040 S. 144, 225). Daran fehlt es, wie unter 2 ausgeführt.

[33] c) Eine analoge Anwendung des § 284 BGB auf den Fall, dass die Voraussetzungen der §§ 281 bis 283 BGB nicht erfüllt sind, kommt entgegen der Auffassung der Revision nicht in Betracht, weil insoweit keine planwidrige Gesetzeslücke vorliegt. Im Zuge der Schuldrechtsmodernisierung wurde der Er-

satz vergeblicher Aufwendungen nach § 284 BGB bewusst von den Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs nach §§ 280, 281 BGB abhängig gemacht (BT-Drucks. 14/6040 S. 144, 225).

Mietvertrag

Keine Verpflichtung des Vermieters zur regelmäßigen Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in der Mietwohnung

BGB § 535 Abs. 1 S. 2

★ Der Vermieter ist nicht verpflichtet, ohne besonderen Anlass eine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in den Wohnungen seiner Mieter vorzunehmen. ★

(93) BGH, Urteil vom 15. 10. 2008 (VIII ZR 321/07, LG Osnabrück)

[1] Dem Bekl. gehört ein mehrstöckiges Wohnhaus mit Einzimmerappartements, die jeweils mit einer kleinen Kochnische (Einbauküche nebst Dunstabzugshaube) ausgestattet sind. Der Kl. hatte das Appartement Nr. 11 gemietet. In der daneben liegenden Mietwohnung kam es am 20. 6. 2006 im Bereich der Kochnische zu einem Brand, der nach der Behauptung des Kl. durch einen technischen Defekt mit Kurzschluss im Bereich der Dunstabzugshaube verursacht wurde.

Der Kl. begehrte wegen der Beschädigung ihm gehörender Sachen durch den Brand Zahlung von 2630 Euro nebst Zinsen sowie Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von 165,71 Euro.

Das AG hat den Bekl. unter Abweisung der weiter gehenden Klage zur Zahlung von 2165 Euro nebst Zinsen verurteilt. Auf die Berufung des Bekl. hat das LG das Urteil des AG abgeändert und die Klage insgesamt abgewiesen.

[2] Die Revision des Kl. hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

[3–7] I. ...

[8] II. Diese Beurteilung hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand.

[9] Dem Kl. steht gegen den Bekl. wegen der Schäden, die ihm infolge des in der Nachbarwohnung ausgebrochenen Brandes an seinem Eigentum entstanden sind, auch dann kein Schadensersatzanspruch zu, wenn die Ursache des Brandes, wie der Kl. behauptet, ein technischer Defekt der Elektroinstallation in der ebenfalls vom Bekl. vermieteten Nachbarwohnung gewesen ist.

[10] 1. Ein Schadensersatzanspruch des Kl. gem. § 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB wegen eines bereits bei Vertragsschluss vorhandenen Mangels der Mietwohnung kommt nicht in Betracht. Zwar liegt ein Mangel auch dann vor, wenn sich außerhalb der Mieträume, aber im selben Gebäude des Vermieters eine Gefahrenquelle wie eine fehlerhafte oder defekte Elektroinstallation befindet (Senat vom 27. 3. 1972 – VIII ZR 177/70 – VersR 1972, 665 = NJW 1972, 944 unter 2). Der Kl. macht aber selbst nicht geltend, dass der von ihm behauptete Leitungsdefekt in der Nachbarwohnung schon im Zeitpunkt des Abschlusses seines eigenen Mietvertrags vorhanden gewesen sei.

[11] 2. Zu Recht hat das Berufungsgericht auch einen Schadensersatzanspruch des Kl. gem. § 536 a Abs. 1 Alt. 2 BGB wegen eines später – in Unkenntnis des Bekl. – aufgetretenen Defekts der Elektroinstallation in der Nachbarwohnung verneint. Die Auffassung des Berufungsgerichts, dass der Bekl. einen derartigen nach der Überlassung der Mietsache an den Kl. aufgetretenen Mangel jedenfalls nicht zu vertreten habe, ist frei von Rechtsfehlern. Entgegen der Auffassung der Revision war der Bekl. nicht verpflichtet, die Elektroleitungen und elektrischen Anlagen in den von ihm vermieteten Appartements ohne konkreten Anlass oder Hinweis auf Mängel einer regelmäßigen Überprüfung durch einen Elektrofachmann zu unterziehen.

[12] a) Spezielle gesetzliche Vorschriften, die die Überprüfungspflichten bei elektrischen Leitungen und Anlagen in Wohn-

räumen regeln oder dem Eigentümer regelmäßige Wartungspflichten auferlegen, bestehen nicht. (Eine solche Überprüfungspflicht ist hingegen für Feuerstätten durch § 1 Abs. 1 des Gesetzes über das Schornsteinfegerwesen [BGBl I 51] vorgeesehen.)

[13] b) Allerdings trifft den Vermieter die vertragliche Nebenpflicht, die Mietsache in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten. Diese Pflicht erstreckt sich, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, grundsätzlich auf alle Teile des Hauses, also nicht nur auf die der gemeinsamen Nutzung unterliegenden Einrichtungen, sondern auch auf die in der Obhut der Mieter befindlichen Wohn- und Geschäftsräume (Senat vom 12. 5. 1969 – VIII ZR 164/67 – VersR 1969, 754 = WM 1969, 1011 = ZMR 1969, 271 unter I). Ihm bekannt gewordene Mängel in einem dieser Räume, von denen eine Gefahr für die Mietwohnungen ausgehen kann, muss der Vermieter deshalb unverzüglich beheben.

[14] c) Inwieweit der Vermieter darüber hinaus – unabhängig von einem konkreten Mangel – die Elektroinstallation in den Wohnräumen und im gesamten Haus regelmäßig überprüfen muss, ist umstritten.

[15] aa) In der Rechtsprechung der Instanzgerichte wird eine solche Verpflichtung unter Berufung auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften bzw. auf die Bestimmungen des Verbandes der Elektrotechniker (DIN VDE 0105) teilweise uneingeschränkt bejaht (OLG Saarbrücken NJW 1993, 3077 [3078]; AG Potsdam WuM 1994, 524; wohl auch OLG Düsseldorf ZMR 2000, 377 [378]; vgl. ferner – für gewerblich genutzte Räume („Schnellimbiss“) – OLG Celle NJW-RR 1996, 521 [522]; ebenso *Schmidt-Futterer/Eisenschmid*, Mietrecht 9. Aufl. § 535 BGB Rn. 132). Nach einer weiteren Ansicht, der sich auch das Berufungsgericht angeschlossen hat, ist danach zu unterscheiden, ob es sich um Geräte oder Installationen in der Wohnung des Mieters oder in den Räumen handelt, die für den Vermieter ohne Weiteres zugänglich sind (LG Hamburg ZMR 1991, 440 [441]; *Staudinger/Emmerich*, BGB 2006 § 535 Rn. 32; vgl. auch *Bub/Treier/Kraemer*, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. III B Rn. 1290). Ähnlich hat der Senat für Wasserleitungen und ein vom Vermieter in der Wohnung des Mieters angebrachtes Warmwassergerät eine Pflicht des Vermieters zu regelmäßigen Kontrollen mit der Erwägung verneint, dass sich diese Installationen in der ausschließlichen Obhut des Mieters befänden, der selbst das größte Interesse daran habe, auftretende Fehler oder Unregelmäßigkeiten dem Vermieter anzuzeigen (Senat vom 12. 5. 1969 VersR 1969, 754 = WM 1969, 1011 = ZMR 1969, 271 unter II 2 a). Der Senat hat ausgeführt, es hieße die Sorgfaltspflicht des Vermieters überspannen, wollte man ihm zumuten, die in Wohn- und Geschäftsräumen der Mieter angebrachten Installationen regelmäßigen Kontrollen zu unterziehen, nachdem sich in der Zeit der ersten Ingebrauchnahme keine Unregelmäßigkeiten gezeigt hätten, die auf schlechte Isolation oder schlechtes Material schließen ließen (Senat aaO).

[16] bb) In seinem Urteil vom 20. 10. 1965 (VIII ZR 154/63 – VersR 1966, 81 unter I 3), das einen im Jahr 1957 installierten, nicht mit einer Abgasanlage versehenen Durchlauferhitzer in einer Mietwohnung betraf, hat der Senat offengelassen, ob der Vermieter insoweit regelmäßige Kontrollen des Geräts in der Mietwohnung veranlassen müsse; er hat jedoch betont, dass die Anforderungen an den Vermieter, den Zustand der Mietsache auch hinsichtlich mitvermieteter technischer Einrichtungen laufend zu überprüfen, nicht überspannt werden dürfen.

[17] cc) Der Senat entscheidet die bislang offengelassene Frage dahin, dass dem Eigentümer bzw. Vermieter von Wohnraum im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht keine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in den Wohnungen der Mieter obliegt.

[18] (1) Die Verkehrssicherungspflicht umfasst diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend erachtet, um andere vor Schäden zu bewahren. Erforderlich ist daher, dass sich vorausschauend für ein sachkundiges Urteil die naheliegende Gefahr ergibt, dass Rechtsgüter anderer verletzt werden können (BGH vom 3. 2. 2004 – VI ZR 95/03 – VersR 2004, 657 = NJW 2004, 1449 unter II 1; st. Rspr.). Eine solche naheliegende Gefahr ist bei ordnungsgemäß installierten Leitungen und Anlagen im privaten Wohnbereich nicht ohne

Weiteres zu bejahen. Das Berufungsgericht ist deshalb zutreffend davon ausgegangen, dass es im Allgemeinen ausreicht, an der Elektroinstallation auftretende Unregelmäßigkeiten oder vom Mieter angezeigte Mängel unverzüglich durch einen Fachmann abstellen zu lassen. Entgegen der Auffassung der Revision verstößt diese Würdigung nicht deshalb gegen Erfahrungssätze, weil elektrische Installationen in der Regel in der Wand verlegt werden und aus diesem Grund für den Mieter nicht zugänglich sind. Dies schließt es nicht aus, dass Mängel durch den Ausfall eines elektrischen Geräts, durch wiederholtes Auslösen der Sicherung oder ähnliche Umstände zutage treten und alsbald behoben werden können. Darauf, dass der Mieter der ihm gem. § 536 c Abs. 1 BGB obliegenden Verpflichtung nachkommt, einen sich im Lauf der Mietzeit zeigenden Mangel dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, darf der Vermieter, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, regelmäßig vertrauen.

[19] (2) Im Einzelfall mögen allerdings besondere Umstände wie z. B. ungewöhnliche oder wiederholte Störungen, insbesondere bei älteren Anlagen, Anlass bieten, nicht nur einen unmittelbar zu Tage getretenen Defekt zu beheben, sondern eine umfassende Inspektion der gesamten Elektroinstallation durchzuführen; derartige Umstände hat das Berufungsgericht aber nicht festgestellt. Sie ergeben sich auch nicht aus der von der Revision angeführten Besonderheit, dass im Wohngebäude des Bkl. elf Einzimmerappartements und dementsprechend viele Mieter bzw. Bewohner vorhanden sind.

[20] (3) Eine andere Beurteilung ist – entgegen der Auffassung der Revision – auch nicht deshalb geboten, weil die DIN VDE 0105 eine Überprüfung elektrischer Anlagen im vierjährigen Turnus vorsehen. Bei den DIN-Normen handelt es nicht um Rechtsvorschriften, sondern um private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter (BGH vom 14. 5. 1998 – VII ZR 184/97 – NJW 1998, 2814 unter II 3 a). Es kann dahinstehen, ob die DIN VDE 0105 – wie die Revisionsurteilung meint – überhaupt nur auf Starkstromanlagen außerhalb von Wohnungen anwendbar sind. Für die hier zu beurteilende Frage, welche Maßnahmen der Vermieter einer Wohnung im Hinblick auf die Erhaltung der gefahrlosen Funktionsfähigkeit der Elektroinstallation ergreifen muss, sind sie nicht maßgeblich.

[21] (4) Auch aus der von der Revision herangezogenen Rechtsprechung des Senats zur Umlagefähigkeit von Kosten der Elektrorevision als Betriebskosten (Senat vom 14. 2. 2007 – VIII ZR 123/06 – NJW 2007, 1356 Tz. 11 ff.) ergibt sich keine generelle rechtliche Verpflichtung des Vermieters von Wohnraum, entsprechende Prüfungen turnusmäßig durchzuführen. Der Senat hat damit lediglich entschieden, dass ein Vermieter, der sich im Interesse der Verkehrssicherheit an den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften orientiert und die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Schadensverhütung ergreift, nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstößt und die ihm dadurch entstandenen Kosten für die Elektrorevision bei entsprechender Umlagevereinbarung auf den Mieter abwälzen kann.

Anmerkung

1. Brandschäden in Mieträumen beruhen nicht selten auf einer schadhafte Elektroinstallation. Wenn sich nicht nachweisen lässt, dass dieser Mangel zu Beginn des Mietvertrags bestand, mithin die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters nach § 536 a Halbs. 1 Alt. 1 BGB eingreift, bedarf es des Verschuldens des Vermieters (§ 536 a Halbs. 1 Alt. 2 BGB). Gerade nach größeren Bränden ist schon der Nachweis eines Fehlers an der Elektroinstallation oft nicht zu führen und wenn doch, wendet der Vermieter regelmäßig ein, dass eine etwaige schadhafte Elektroleitung, gerade wenn diese unter Putz verlegt ist, nicht zu erkennen gewesen sei.

Gleichwohl bejahen zahlreiche Gerichte eine Haftung des Vermieters sowohl im gewerblichen als auch im privaten Bereich, und zwar – unter Hinweis auf die gängigen technischen Überprüfungspflichten – bei Unterlassen einer Wartung der Elektroinstallation durch eine Elektrofachkraft.

In der vom BGH erwähnten Entscheidung des OLG Saarbrücken¹ hat allein diese unterlassene Pflicht zur Inanspruch-

1 OLG Saarbrücken NJW 1993, 3077.

nahme des Vermieters ausgereicht². Exemplarisch heißt es beim OLG Saarbrücken:

Bei technischen Anlagen sind insoweit die anerkannten Regeln der Technik maßgebend, wie sie in den jeweils einschlägigen technischen Vorschriften enthalten sind. ... Als solche Regeln sind ... die Bestimmungen des Verbandes deutscher Elektrotechniker (VDE) anzusehen. ... Die vorliegend einschlägige VDE-Bestimmung DIN 0105 verweist wegen der Prüffristen u. a. auf die Unfallverhütungsvorschriften der Unfallversicherungsträger. ... Diese Prüffristen waren vorliegend auch von der Bekl. einzuhalten. Ihr Einwand, bei den in der VdE-Bestimmung DIN 0105 in Bezug genommenen VGB 4 handele es sich nur um Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, die für Außenstehende keine Verbindlichkeit hätten, ist demgegenüber unerheblich. Denn hinsichtlich der Bekl. als Vermieterin der dem Kl. überlassenen Büroräume ist insoweit allein entscheidend, dass die in den genannten Bestimmungen festgelegten Prüffristen dem anerkannten Stand der Technik entsprechen ...

Die tragenden Entscheidungsgründe des BGH bestehen aus wenigen Absätzen (Tz. 17–21). Die Frage der Bedeutung des technischen Regelwerks, auf welches das OLG Saarbrücken und zahlreiche andere Gerichte entscheidend abstellen, wird nur gestreift. Der BGH führt aus, DIN-Normen seien keine Rechtsvorschriften, sondern private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter und es könne dahinstehen, ob die DIN VDE 0105 nur auf Starkstromanlagen außerhalb von Wohnungen anwendbar seien. Für die Frage einer Vermieterhaftung werden diese technischen Regeln vom BGH als nicht maßgeblich erachtet, wobei diese Behauptung nicht näher begründet wird.

2. Die BGH-Entscheidung gibt Anlass, zunächst auf die rechtliche Bedeutung technischer Regelwerke einzugehen:

Bei der Rechtsnatur ist zwischen den technischen Regeln zu unterscheiden. Die überbetrieblichen technischen Normen sind unverbindliche, private normative Regelungen mit Empfehlungscharakter, jedoch keine Rechtsnormen. In der technischen Praxis finden sie gleichwohl eine große Verbreitung und werden oft de facto wie Rechtsnormen angewandt. Die technischen Regeln der öffentlich-rechtlichen technischen Ausschüsse sind aus eigener Kraft gleichfalls keine Rechtsnormen, sie können jedoch durch Verwaltungsvorschriften oder ministerielle Weisungen verwaltungsintern verbindlich gemacht werden.

Demgegenüber sind Unfallverhütungsvorschriften Rechtsnormen, die von den Berufsgenossenschaften als autonome öffentlich-rechtliche Körperschaften im Rahmen ihrer Satzungsautonomie erlassen werden. Sie richten sich aber nur an einen begrenzten Adressatenkreis, nämlich die Unternehmer als Mitglieder der Berufsgenossenschaften und die Beschäftigten³. Diese Vorschriften haben regelmäßig, erst recht bei privaten Arbeiten, keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung⁴, gleichwohl sind sie oft von entscheidender Bedeutung.

In zahlreichen Entscheidungen, nicht nur im Mietrecht, sondern auch in anderen Bereichen des Zivilrechts, insbesondere im Werkvertragsrecht, wird ein Verstoß gegen technische Regeln mit einer Verletzung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt gleichgestellt. Dies gilt insbesondere beim Verstoß gegen Unfallverhütungsvorschriften durch Personen außerhalb des unmittelbaren Adressatenkreises. Unfallverhütungsvorschriften werden z. B. von Sorgfaltspflichten im Rahmen des § 823 Abs. 2 BGB bzw. § 280 BGB herangezogen⁵. Diese technischen Regelwerke sind als ein technischer Erfahrungssatz heranzuziehen. Gleiches gilt für DIN-Normen, welche die Vermutung für sich haben, die anerkannten Regeln der Technik wiederzugeben⁶. Gemeinsam ist diesen technischen Regeln, dass ihnen in der (Rechts-)Praxis eine große Bedeutung für die Bestimmung der Sorgfaltspflichten zukommt⁷.

3. Bei näherer Befassung mit den technischen Regelwerten ergibt sich unschwer, dass die DIN VDE 0105 nicht nur auf Starkstromanlagen Anwendung findet, sondern auf jegliche „elektrische Anlagen und ortsfeste Betriebsmittel“. Diese sind „zur Erhaltung des ordnungsgemäßen Zustandes ... wiederholt zu prüfen“, je nach elektrischer Einrichtung mit unterschiedlichen Fristen. Die übliche Frist zur Überprüfung (z. B. durch Messungen, bei denen man Kriechströme feststellen kann) beträgt vier Jahre, in besonders gefährdeten Objekten, diese sind in einem Katalog namentlich aufgeführt, gilt die Überprüfungspflicht von einem Jahr⁸.

4. Nach den Entscheidungsgründen wurde vom Erst- und Berufungsgericht offenbar kein elektrotechnisches Gutachten eingeholt. Dies könnte eine Erklärung für die eher allgemein gehaltenen technischen Ausführungen in dem BGH-Urteil sein.

Tatsächlich können allein aufgrund von Alterung und ständiger Nutzung, auch wenn es zu offenkundigen Auffälligkeiten nicht kommt, Mängel an den elektrischen Anlagen entstehen. Hauptsächlich handelt es sich um Wackelkontakte (dies sind Fehler in einem elektrischen Stromkreis, verursacht durch eine feste elektrische Verbindung mit veränderlichem Übergangswiderstand und zeitweiligen Stromunterbrechungen, zum Teil unter Funkenbildung; Ursache für Wackelkontakte sind überwiegend Kupferfluss und Materialermüdung an Klemmen sowie kalte Lötstellen) und Isolationsmängel (diese entstehen aufgrund von Materialermüdung oder Überbelastung; dies führt zu unzulässigen Übergangswiderständen und Kriechströmen, was letztlich zu Brandschäden führen kann).

Weitere Ursache für Brandschäden ist die fehlende Eignung alter elektrischer Anlagen für den sicheren Betrieb moderner Elektronik. Aufgrund von alten Netzformen und fehlenden oder unzureichenden Überstrom- und Überspannungsschutzanlagen sowie Fehlerstromschutzschaltern kommt es recht häufig zu Sach- und Personenschäden. Diese Mängel sind überwiegend vermeidbar, wenn die elektrischen Anlagen gemäß der DIN VDE 0105, der Betriebssicherheitsverordnung bzw. der Unfallverhütungsvorschrift BGV A 3 instand gehalten werden. Diese Überprüfungspflichten ergeben sich aus den entsprechenden Durchführungsanordnungen⁹.

5. Diese Überprüfungen haben somit einen gewichtigen Sinn, und zwar auch und gerade bei Wohngebäuden, insbesondere wenn die Elektroinstallation älteren Datums ist.

Die Vorgabe des BGH, wonach eine Überprüfung grundsätzlich nur bei konkreten Anlässen zu erfolgen hat, widerspricht diesem klaren technischen Erfahrungssatz. Allein aufgrund des fortwährenden Alters der Anlage bedarf es solcher Überprüfungen, so sämtliche technischen Erkenntnisse, die in die technischen Regelwerke eingeflossen sind. Der allgemeine Hinweis des BGH, der Vermieter habe „keine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und der Elektrogeräte in Wohnungen der Mieter“ vorzunehmen, ist demgegenüber zu pauschal. Jedenfalls bei Elektroinstallationen, die ein so hohes Alter aufweisen, dass mit einer Materialermüdung und den beschriebenen Folgen gerechnet werden kann, hat eine Überprüfung durch eine Elektrofachkraft zu erfolgen. Hierbei handelt es sich nicht zwingend um eine, wobei nicht recht klar ist, was damit genau gemeint sein soll, „Generalinspektion“.

6. Am Rande zieht der BGH eine Parallele zu Leitungswasserrohren. Dort wird eine regelmäßige Kontrolle üblicherweise nicht verlangt¹⁰. Diese Konstellation ist mit Elektroleitungen nicht vergleichbar, insbesondere da die Gefährdungslage bei elektrotechnischen Anlagen eine ungleich höhere ist, da dies zu Brandschäden mit einer hohen Personengefährdung führen kann, wobei eine solche bei Austritt von Leitungswasser ohne Zutun von Strom kaum denkbar ist. Zudem gibt es bei Leitungswasserrohren, anders als bei Elektroleitungen oder Gasleitungen, gerade keine technischen Vorgaben zu Überprüfungsintervallen als „technischer Erfahrungssatz“. In dem Bereich der Wasserinstallationen wird man allerdings bei älteren Objekten eine

2 Ähnlich das, vom BGH in seinem Urteil nicht erwähnte, OLG Stuttgart RdE 1995, 27, wobei dort für die Überprüfungspflicht von Elektroleitungen auf § 1 Abs. 2 der 2. DVO zum EnWG abgestellt wird.

3 Ausführlich hierzu *Marburger VersR* 1983, 597; *Bayerlein DS* 2008, 49; *Günther*, Der Regreß des Sachversicherers, Verlag Versicherungswirtschaft GmbH, Karlsruhe, 3. Aufl. 2008 S. 213 ff.

4 Vgl. *BGH VersR* 1969, 827 und *OLG Frankfurt/M. r+s* 1988, 25.

5 Vgl. *Marburger VersR* 1983, 597.

6 Z. B. *OLG Schleswig BauR* 2000, 1201.

7 *BGH VersR* 2005, 374.

8 „Betriebsstätten, Räume und Anlagen besonderer Art“ gem. DIN VDE 0100 Gruppe 700; ausführlich hierzu, auch zu den einzelnen Vorgaben, *Günther* aaO (Fn. 3) S. 163 f.

9 Abgedr. bei *Günther* aaO (Fn. 3) S. 163 f.

10 *OLG Frankfurt/M r+s* 2003, 285; *AG Berlin-Wedding GE* 1999, 717; *AG Menden ZMR* 1999, 34; *Koenig VersR* 1971, 112.

turnusmäßige Pflicht annehmen können, und zwar dann, wenn mit künftigen Schäden aufgrund des Alters der Rohre gerechnet werden kann¹¹.

7. *Zusammenfassend*: Selbst wenn man mit dem BGH eine regelmäßige Wiederholungsprüfung der elektrischen Anlagen und Betriebsmittel aus den technischen Regelwerken nicht übernimmt, müsste in jedem Einzelfall zunächst geklärt werden, ob es in der Vergangenheit irgendwelche „elektrotechnischen Auffälligkeiten“ gab. Auch in diesem Fall wäre nach Auffassung des BGH eine Überprüfungspflicht des Vermieters gegeben.

Gleiches gilt, entgegen der insoweit nicht klaren Entscheidungsgründe des BGH, für Elektroinstallationen, bei denen auch ohne konkrete Auffälligkeiten allein aufgrund des Alters von einer Materialermüdung auszugehen ist, die üblicherweise und nach allen technischen Erkenntnissen Anlass für eine elektrotechnische Überprüfung geben kann. Dies gilt ferner für elektrotechnische Anlagen, die von ihrem Alter und ihrer Auslegung nicht (mehr) dafür geeignet sind, moderne und üblicherweise von den Mietern benutzte Elektrogeräte mit der gleichen technischen Sicherheit mit Strom zu versorgen.

Dr. Dirk-Carsten Günther, Rechtsanwalt, Köln*

11 Vgl. auch OLG Hamm VersR 1981, 1161.

* Der Autor ist Partner in der Kanzlei Bach, Langheid & Dallmayr.

Ausfallentschädigung bei Nichtbenutzung eines gemieteten Krans

BGB § 537; ZPO § 287

Die Ausfallentschädigung bei Stellung eines Baukrans mit Kranführer ist im Rahmen des als Mietvertrag mit Dienstvershaffungselementen zu qualifizierenden Vertragsverhältnisses grundsätzlich nach § 537 BGB zu bemessen. Dabei ist die Möglichkeit der Schätzung nach § 287 ZPO eröffnet.

(94) OLG Koblenz, Urteil vom 6. 7. 2007 (10-U 1476/06)

Anmerkung der Redaktion: Vgl. zum Krangestellungsvertrag OLG Frankfurt/M. VersR 2006, 83.

Persönlichkeitsrecht

Zulässige Bildberichterstattung über den Strafvollzug eines bekannten Filmschauspielers

GG Art. 5 Abs. 1, 2 Abs. 1; EMRK Art. 8, 10; KunstUrhG §§ 22, 23

*** Eine Bildberichterstattung über den Strafvollzug bei einem bekannten Filmschauspieler kann auch ohne dessen Einwilligung durch ein Bedürfnis nach demokratischer Kontrolle der Strafvollstreckungsbehörden gestattet sein. ***

(95) BGH, Urteil vom 28. 10. 2008 (VI ZR 307/07, KG)

[1] Der Kl. ist Schauspieler und Moderator. Er wurde im November 2004 rechtskräftig wegen Betrugs zu einer Freiheitsstrafe von zwei Jahren und zehn Monaten verurteilt. Die Bekl. verlegt die „X.“-Zeitung. In der Ausgabe dieser Zeitung vom 11. 11. 2005 wurde auf S. 3 unter der Überschrift „Hier schlenkert S. in die Freiheit“ berichtet, dass der Kl. die Haftanstalt schon zwei Wochen nach Haftantritt für einen Tag wieder verlassen habe, um seine Familie zu besuchen. Der Artikel wurde eingeleitet mit dem fett gedruckten Satz „Hallo Knacki, warum bist du nicht mehr im Gefängnis?“; er hatte folgenden Wortlaut:

[2] Gestern, 11.39 Uhr, vor der Haftanstalt H. Mit einer Reisetasche in der Hand verlässt TV-Star S. (45, „Hallo Robbie“) das Gefängnis. Dabei sitzt der Schauspieler erst seit zwei Wochen seine Haftstrafe (2 Jahre 10 Monate) ab. Warum darf er den Knast verlassen? Ein Justizsprecher: „Nach einer Prüfung hat er sich als geeignet für den Offenen Vollzug erwiesen. Als erste Lockerungsmaßnahme haben wir ihm deshalb Ausgang erteilt. Das wird gemacht, damit ein Häftling zum Beispiel seine sozialen Bindungen aufrechterhalten kann.“ Nach „X.“-Informationen besuchte S. seine Ehefrau und seinen Sohn, führte auch Job-Gespräche. Die gute Nachricht für S.: Das ZDF will ab nächsten April eine neue Staffel der Erfolgs-Serie „Hallo Robbie“ (durchschnittlich fast 5 Mio. Zuschauer) drehen. Ein ZDF-Sprecher: „Wenn es die Umstände für Herrn S. zulassen, planen wir mit ihm in der Hauptrolle.“ Voraussetzung dafür: S. muss Freigänger werden, dürfte dann tagsüber für das ZDF drehen. So weit ist es aber noch nicht: Gestern Abend musste S. wieder zurück ins Gefängnis. Sein Ausgang galt nur bis 17.30 Uhr.

[3] Illustriert ist der in der Sache zutreffende Artikel mit zwei Aufnahmen des Kl., die ihn mit einer Reisetasche auf der Straße gehend und beim Einsteigen in ein Auto zeigen und mit der Bildunterschrift „Knast-Ausgang für TV-Star S. (45): Mit einer Reisetasche verlässt er das Gefängnis in H.“ versehen sind. Die Fotos entstanden am 10. 11. 2005 vor der Haftanstalt in der beschriebenen Situation.

[4] Der Kl. beehrte in den vorhergehenden Instanzen von der Bekl. die Unterlassung der Veröffentlichung von ihm abbildenden Fotos wie in der „X.“-Zeitung vom 11. 11. 2005 geschehen. Er war der Auffassung, der Abdruck der Fotos stelle einen rechtswidrigen Eingriff in sein allgemeines Persönlichkeitsrecht dar. Gegen die Wortberichterstattung wandte er sich nicht. Die Bekl. berief sich auf die Pressefreiheit und hielt die Veröffentlichung der Fotos wegen des berechtigten Informationsinteresses der Öffentlichkeit für zulässig.

[5] Das LG hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Bekl. hat das KG dieses Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision beehrte der Kl. die Aufhebung des klageabweisenden Berufungsurteils und die Wiederherstellung des Urteils des LG mit der Maßgabe, dass der Bekl. lediglich untersagt werden soll, die auf S. 3 der „X.“-Zeitung vom 11. 11. 2005 veröffentlichten Fotos, die den Kl. zeigen, erneut zu veröffentlichen.

Die Revision hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

[6] I. ...

[7] II. Die zulässigerweise auf das Verbot erneuter Veröffentlichung der auf S. 3 der „X.“-Zeitung vom 11. 11. 2005 veröffentlichten Aufnahmen des Kl. beschränkte Revision (BGH vom 28. 9. 1989 – IX ZR 180/88 – WM 1989, 1873 [1875]; vom 28. 2. 1991 – I ZR 94/89 – MDR 1991, 1160) hat keinen Erfolg. Die vom Kl. nicht angegriffene Wortberichterstattung durfte mit den streitgegenständlichen Fotos bebildert werden.

[8] 1. Das Berufungsgericht hat in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats die Zulässigkeit der Bildveröffentlichung nach dem abgestuften Schutzkonzept der §§ 22, 23 KunstUrhG beurteilt (vgl. Senat vom 19. 10. 2004 – VI ZR 292/03 – VersR 2005, 84; vom 15. 11. 2005 – VI ZR 286/04 – VersR 2006, 274; vom 6. 3. 2007 – VI ZR 13/06 – VersR 2007, 697 und – VI ZR 51/06 – VersR 2007, 957; vom 19. 6. 2007 – VI ZR 12/06 – VersR 2007, 1135; vom 3. 7. 2007 – VI ZR 164/06 – VersR 2007, 1283; vom 14. 10. 2008 – VI ZR 271/06 –; – VI ZR 272/06 – VersR 2009, 78; – VI ZR 256/06 – VersR 2009, 76 und – VI ZR 260/06), das sowohl verfassungsrechtlichen Vorgaben (vgl. BVerfGE 101, 361 [386 f.]; BVerfG NJW 2001, 1921 [1923]; NJW 2006, 2835; 2008, 1793 [1795, 1798]) als auch der Rechtsprechung des EGMR entspricht (vgl. NJW 2004, 2647 [2648 f.] [v. Hannover ./ Deutschland] und 2006, 591 [592] [Karhuvaara und Iltalehti ./ Finnland]).

[9] Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist der Ausgangspunkt des Berufungsurteils, dass der Kl. nicht in die Veröffentlichung der Aufnahmen eingewilligt hat. Bei den von der Bekl. abgedruckten Fotos handelt es sich aber – wie das Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend feststellt – um Bildnisse aus dem Bereich der Zeitgeschichte gem. § 23 Abs. 1 Nr. 1 Kunst-