

ZfIR 2010, A 15

OLG Koblenz: Wasserschäden an eingelagerten Kunstwerken des Mieters

Ein Mieter, der einen Kellerraum zur Einlagerung von eigenen Kunstwerken gemietet hat, kann vom Vermieter nicht ohne weiteres Schadensersatz verlangen, wenn die Werke infolge eines Wasserrohrbruchs beschädigt werden, so das OLG Koblenz in einem Berufungsverfahren (**OLG Koblenz, Urt. v. 30.9.2010 – 2 U 779/09**).

Der Kläger – ein freischaffender Künstler – mietete von der beklagten Vermieterin einen Lagerraum im Keller eines Anwesens im Landkreis Mainz-Bingen zu einer jährlichen Miete von 1800 € und lagerte dort zahlreiche von ihm gefertigte Reliefs. Am frühen Morgen des 25.2.2008 erfuhr die Beklagte von einem Wassereintritt in den Kellerräumen des Anwesens. Die Beklagte ließ umgehend das Wasser abpumpen; außerdem wurde damit begonnen, die zum Teil in Folie verpackten Reliefs des Klägers ins Trockene zu bringen. Gegen Mittag des gleichen Tages informierte die Beklagte den Kläger von dem Schadensfall.

Nach der Darstellung des Klägers wurden durch die Wassereinwirkung insgesamt 141 seiner Werke so beschädigt, dass sie unverkäuflich sind. Insgesamt sei ihm ein Schaden in Höhe von mehr als 200 000 € entstanden. Der Kläger nahm die Beklagte auf Zahlung eines Teilbetrags in Höhe von 10 000 € nebst Zinsen in Anspruch. Das Landgericht Mainz hat eine Schadensersatzhaftung der Beklagten dem Grunde nach bejaht und deshalb ein Grundurteil erlassen; über die Höhe des eingetretenen Schadens sei noch nachfolgend Beweis zu erheben. Gegen das Grundurteil legte die Beklagte Berufung ein. Das OLG Koblenz führte eine Beweisaufnahme zum Kenntnisstand der Beklagten über die eingelagerten Kunstwerke und den Geschehensablauf am Schadenstag durch. Durch sein Urteil vom 30.9.2010 hob der Senat das Grundurteil des Landgerichts auf und wies die Klage ab.

Zur Begründung führten die Richter aus, die Beklagte schulde dem Kläger keinen Schadensersatz, weil eine Grundlage für eine Vermieterhaftung nach den Umständen nicht gegeben sei.

Im Hinblick auf den Rohrbruch treffe die Be-

ZfIR 2010, A 16

klagte kein Verschulden. Die Bruchstelle befinde sich in einem Bereich, der nicht der Überprüfung durch den Schornsteinfeger unterliege und für den gesetzliche Verpflichtungen zur Wartung nicht ersichtlich seien. Eine generelle Pflicht des Vermieters, Leitungen ohne konkreten Anlass einer Generalinspektion zu unterziehen, bestehe nicht. Ein Vermieter sei lediglich zu denjenigen Maßnahmen verpflichtet, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend erachte, um andere vor Schäden zu bewahren.

Die Beklagte habe auch nicht dadurch eine vertragliche Nebenpflicht verletzt, dass sie den Kläger nach Feststellung des Wasserschadens am Morgen des 25.2.2008 zu spät benachrichtigt habe und dadurch ein Schaden verursacht oder vergrößert worden wäre. Jedenfalls sei die Beklagte aufgrund der Beweisaufnahme vom Vorwurf des Verschuldens entlastet. Es sei der Beklagten nicht vorzuwerfen, dass sie zunächst alles dafür getan habe, um eine weitere Einwirkung des Wassers zu beseitigen und größere Schäden zu vermeiden. Eine Pflicht zur früheren Information des Klägers unter Zurückstellung anderer notwendiger Maßnahmen hätte danach nur dann bestanden, wenn die Beklagte Kenntnis davon gehabt hätte, dass in dem Keller Kunstwerke von erheblichem Wert gelagert gewesen seien. Dies habe der Kläger jedoch nicht bewiesen.

Die Revision zum BGH hat der Senat nicht zugelassen.

(Quelle: Pressemitteilung des OLG Koblenz vom 12.10.2010)