

Der sogenannte nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch gilt nicht zwischen Mietern – Anmerkung zu Beschluss des Oberlandesgerichts Frankfurt (OLG Frankfurt) vom 07.09.2018, 10 U 8/18

I.

Die Rechtsprechung erkennt an, dass zwischen Nachbarn ein besonderes Rechtsverhältnis besteht, welches zu besonderen Haftungsvorschriften zwischen den Nachbarn führen kann. Die Entscheidung des OLG Frankfurt zeigt, dass diese Grundsätze nicht auf Mieter übertragen werden können.

II.

Kläger und Beklagter sind Mieter innerhalb desselben Gebäudes. Der Kläger hat die unter der Wohnung des Beklagten liegende Wohnung angemietet. 2015 trat Wasser aus dem Leitungssystem des Hauses aus und drang in die Wohnung des Klägers ein. Der Kläger verlangt nun vom Beklagten EUR 6.557,25 für neue Tapeten.

Sowohl das Landgericht, wie auch das OLG Frankfurt haben die Klage abgewiesen. Der vom Beklagten mit dem Vermieter abgeschlossene Mietvertrag enthalte keine Schutzwirkung zugunsten des Klägers. Auch die Grundsätze des sogenannten nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruches seien nicht auf Mieter zu übertragen. Ein Schadensersatzanspruch aus § 823 Abs. 1 BGB scheidet aus, weil der Vermieter gegen den Kläger wegen der Beschädigung der Tapeten keine Ansprüche geltend machen könne.

III.

Die Entscheidung des OLG Frankfurt zeigt, dass der betroffene Mieter bei einem Wasserschaden der von der darüber gelegenen Wohnung ausgeht, sich grundsätzlich an seinen Vermieter zu halten hat. Ansprüche gegen den Mieter der darüber liegenden Wohnung würde nur dann bestehen, wenn der Vermieter wegen der eingetretenen Beschädigung Ansprüche gegen den Mieter der unten liegenden Wohnung geltend machen kann.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.