

NACHRÜSTPFLICHT

LG Kempten, Urteil vom 17.7.2017 — Aktenzeichen: 51 S 644/17

Leitsatz

Die Fürsorgepflicht des Vermieters einer Tiefgarage begründet eine Nachrüstungspflicht bei Tiefgaragentoren, die den Sicherheitsstandards nach DIN EN 13 241-1 nicht mehr entsprechen. Dies bedeutet, dass der Vermieter bei Änderungen von Sicherheitsvorschriften nicht sofort reagieren muss, dennoch aber durch positives Tun gefordert ist, die Mietsache so zu erhalten, dass dem Mieter kein Schaden entsteht bzw. Gefahren für das Eigentum des Mieters verhindert oder abgewendet werden.

Entscheidung

Das LG erkennt einen fortbestehenden Bestandsschutz der Toranlage wegen ihrer damaligen vorschriftsgemäßen Errichtung nicht an. Es gehöre zur Verkehrssicherungspflicht des Vermieters, bei Änderungen von Sicherheitsvorschriften zwar nicht sofort reagieren zu müssen. Sind jedoch seit der Änderung mehr als 10 Jahre vergangen, sei es angezeigt, eine entsprechende Nachrüstungspflicht des Vermieters zu fordern. Im übrigen hat das Erstgericht zutreffend ausgeführt, dass es dem Vermieter bei den zu erwartenden Kosten zumutbar ist, die Nachrüstung vorzunehmen. Im Rahmen der Fürsorgepflicht sei nicht nur eine regelmäßige Wartung des Tores durch eine Fachfirma gefordert, sondern auch eine Überprüfung des Tores auf die aktuelle Verkehrssicherheit. Im konkreten Fall des LG mag als weiteres Argument hinzugekommen sein, dass die Toranlage bereits nicht mehr dem ursprünglichen Bestand aus dem Jahr 1976 entsprach, sondern bereits mehrmals Neuerungen vorgenommen wurden. Dies zeige, dass sich auch der Vermieter in der Vergangenheit der Tatsache bewusst gewesen sei, dass neue Sicherheitsstandards in die Anlage einzubauen sind.

Allerdings gibt es einen Mitschuldner: Denn gegebenenfalls hätte die Wartungsfirma bei der Wartung auf die neuesten Sicherheitsvorschriften und eine etwaige Nachrüstung des Tores hinweisen müssen. Sollten die se Hinweise unterlassen worden sein, hat sich dieses Verschulden die Beklagte gern. § 278 BGB zurechnen zu lassen — Streitverkündung.