

## GEBÄUDEVERSICHERUNG

## Frostschaden im Ferienhaus: Heizung Stufe 1 reicht

Es reicht aus, den Heizkörper eines unbewohnten Ferienhauses auf Stufe eins zu stellen, wenn das Haus zweimal wöchentlich kontrolliert wird. Fällt dann die Heizung aus und kommt es zu einem Frostschaden, muss der Gebäude-VR hierfür haften. So entschied es das OLG Oldenburg (23.12.15, 5 U 190/14, Abruf-Nr. 190043).

### Sachverhalt

Der VN ist Eigentümer eines Ferienhauses. Im Februar 2012 herrschten dort Minustemperaturen im zweistelligen Bereich. Das Ferienhaus war zu dieser Zeit nicht bewohnt. Die Heizungsanlage (Baujahr 2009) fiel aus, mehrere Leitungen und Heizkörper platzten. Dadurch kam es zu einem erheblichen Wasserschaden in Höhe von ca. 11.000 EUR. Der VN behauptet, ein von ihm beauftragtes Ehepaar habe das Ferienhaus regelmäßig kontrolliert und dabei auch die Funktionsfähigkeit der Heizung überprüft. Die Ventile der Heizkörper hätten auf Stufe eins bzw. zwischen der sog. Sternstellung und Stufe eins gestanden. Damit sei eine ausreichende Frostsicherung gewährleistet gewesen. Der Gebäude-VR bestritt das Vorbringen. Er vertrat den Standpunkt, dass es bei hohen Minustemperaturen nicht genüge, die Ventile der Heizkörper in die sog. Sternstellung zu bringen.

Das LG Aurich hielt das Ferienhaus für nicht ausreichend beheizt. Es sprach dem VN nur 50 Prozent der Versicherungsleistung zu. Er habe seine Obliegenheiten aus dem Versicherungsvertrag fahrlässig verletzt.

### Entscheidungsgründe

Das sahen die Richter am OLG Oldenburg anders (23.12.15, 5 U 190/14, Abruf-Nr. 190043). Der VN habe keine vertragliche Obliegenheit verletzt. Das Ferienhaus sei ausreichend beheizt und gegen Frost gesichert gewesen. Die Ventile der Heizkörper hätten zumindest auf der sog. Sternstufe gestanden und das „Ferienprogramm“ habe eine Frostsicherung enthalten. Die Heizungsanlage sei auch ausreichend kontrolliert worden. Das von dem Kläger beauftragte Ehepaar habe zweimal die Woche in dem Ferienhaus nach dem rechten gesehen und alles überprüft.

### Relevanz für die Praxis

Das OLG hängt die Latte nicht so hoch wie noch das LG. Es steckt die Pflichten des VN deutlich enger ab. Die Kernaussagen der Entscheidung sind eine Richtschnur für den VN-Anwalt:

- Eine Heizungsanlage ist nur so häufig zu kontrollieren, dass nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge ein reibungsloses Funktionieren gewährleistet werden kann.
- Nach allgemeiner Verkehrsanschauung ist bei einer drei Jahre alten Heizungsanlage eine zweimal wöchentlich erfolgende Kontrolle ausreichend.
- Der VN muss die Heizung nicht so häufig kontrollieren, dass es auch bei einem plötzlichen Ausfall der Anlage nicht zu einem Frostschaden kommen kann.



**ENTSCHEIDUNG**  
OLG Oldenburg

Heizung fiel aus,  
Kontrolle zweimal  
die Woche



**IHR PLUS IM NETZ**  
vk.iww.de  
Abruf-Nr. 190043

OLG ist  
VN-freundlich