



Pflicht des Vermieters zur Beseitigung eines leicht fahrlässig verursachten Brandschadens durch Mieter

Pflicht des Vermieters zur Beseitigung eines leicht fahrlässig verursachten Brandschadens durch Mieter

Der BGH hat seine Rechtsprechung dahingehend bestätigt und fortgeführt, dass ein Vermieter, der eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen hat, deren Kosten vom Mieter getragen werden, und der Mieter leicht fahrlässig einen von dieser Versicherung umfassten Wohnungsbrand verursacht, den Vermieter in der Regel die mietvertragliche Pflicht trifft, wegen eines Brandschadens nicht den Mieter, sondern die Versicherung in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus hat der Vermieter in diesem Fall aufgrund seiner Pflicht zur Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) den Brandschaden grundsätzlich auch dann zu beseitigen, wenn er von einer Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung absieht.

Dem Urteil des BGH (Urt. v. 19.11.2014, VIII ZR 191/13, abrufbar unter www.bundesgerichtshof.de = BeckRS 2014, 23530 [beck-online]) lag folgender (leicht vereinfachter) Sachverhalt zugrunde:

Die K sind seit dem Jahr 2006 Mieter einer Wohnung der B in E. Nach dem Mietvertrag werden die Kosten der von der B abgeschlossenen Wohngebäudeversicherung anteilig auf die K umgelegt. Der Mietvertrag sieht zudem vor, dass die K Tapezier- und sonstige Malerarbeiten auf ihre Kosten auszuführen haben.

Am 7. März 2012 kam es zu einem Brand in der Küche der von den K gemieteten Wohnung. Hierdurch wurden die Küche und weitere Räume der Wohnung – überwiegend in Gestalt von Rußverschmutzungen – beschädigt. Brandursache war, dass die damals 12-jährige Tochter der K Öl in einem Kochtopf auf dem Herd erhitzt, sodann die Küche bei eingeschalteter Herdplatte zeitweise verlassen und sich das Öl währenddessen entzündet hatte.

Die Haftpflichtversicherung der K verwies die B an deren Gebäudeversicherung. Eine Inanspruchnahme ihrer Gebäudeversicherung lehnte die B jedoch mit der Begründung ab, dies führe zu einem Ansteigen der Versicherungskosten für den Gesamtbestand ihrer Mietwohnungen. Auch die von den K geforderte Beseitigung des Brandschadens lehnte die B ab, da ein Mieter, der Mietmängel schuldhaft verursacht habe, keinen Mangelbeseitigungsanspruch geltend machen könne.

Die K verlangen von B die Beseitigung des Brandschadens.

Anmerkung: Den K fällt hinsichtlich der Verursachung des Brandschadens (allenfalls) einfache Fahrlässigkeit zur Last.

Besteht der geltend gemachte Anspruch der K gegen die B?

I. Anspruch aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB

Die K könnten gegen B einen Anspruch auf Beseitigung des Brandschadens gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB haben. Gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

1. Mietvertrags, § 535 Abs. 1 BGB

Zunächst müsste ein wirksamer Mietvertrag gemäß § 535 Abs. 1 BGB zwischen den K und der B geschlossen worden sein. Laut Sachverhalt liegt ein wirksames Mietverhältnis seit dem Jahre 2006 zwischen K und B vor.

2. Mangel, § 536 Abs. 1 BGB

Des Weiteren müsste ein Mangel gemäß § 536 Abs. 1 BGB gegeben sein. Ein Mangel ist die negative Abweichung der Ist-Beschaffenheit von der Soll-Beschaffenheit, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert. Durch die Brandfolgen sind die Räumlichkeiten insbesondere Wände und Decken beschädigt und damit nicht

mehr uneingeschränkt nutzbar, sodass der vertragsgemäße Gebrauch beeinträchtigt ist. Mithin ist grundsätzlich ein Mangel gegeben.

3. Rechtsfolge

Grundsätzlich sind die Voraussetzungen des Beseitigungsanspruchs also gegeben. Die B trifft als Vermieterin auch grundsätzlich die Pflicht zur Erhaltung der Mietsache gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB und damit die Pflicht zur Beseitigung der durch den Brand entstandenen Mängel und zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands. Und dies unabhängig davon, ob die Mangelursache in seinem eigenen oder im Gefahrenbereich des Mieters zu suchen ist (BGH, Urt. v. 28.05.2008, VIII ZR 271/07, NJW 2008, 2432).

4. Ausschluss

Der Anspruch könnte aber ausgeschlossen sein.

Die Beseitigungspflicht des Vermieters entfällt aber, wenn die Beschädigung der Mietsache auf ein Verschulden des Mieters zurückgeht (Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2014, § 535 Rn. 28a). Hier fällt den K (allenfalls) leichte Fahrlässigkeit und damit auch ein Verschulden zur Last. Die nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB uneingeschränkt vorgesehene Erhaltungspflicht des Vermieters entfällt bei einer schuldhaften Beschädigung der Mietsache durch den Mieter, weil der Mieter hier seinerseits Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB zu leisten hat. Der Vermieter ist nicht zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands der Mietsache verpflichtet, wenn diese Verpflichtung über § 280 Abs. 1 BGB dem Mieter obliege.

Hier könnte aber etwas Anderes gelten.

Die K könnte die Verpflichtung gerade nicht treffen, da sie einem etwaigen Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen schuldhafter Beschädigung der Mietsache aus § 280 Abs. 1 BGB ihrerseits einen Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung nach § 242 BGB entgegenhalten könnten. Die B könnte ihre mietvertragliche Pflicht verletzt haben, ihre Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen, um die Beseitigung des Brandschadens zu finanzieren. Hier haben die K als Mieter eine umgelegte Zahlung der Versicherungsprämie für eine Wohngebäudeversicherung zur Deckung des durch sie verursachten Schadens geleistet. Daher dürfen Sie damit rechnen, dass Sie als Gegenleistung für die übernommenen Versicherungskosten im Schadensfall einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben. Der Vermieter kann, da er durch die Versicherung geschützt ist, kein vernünftiges Interesse daran, den Schadensausgleich durch den Mieter zu verlangen, obwohl dieser bereits durch die Zahlung der Versicherungsprämie zur Deckung des Schadens beigetragen habe.

Aus dieser Interessenlage folgt die mietvertragliche Pflicht des Vermieters, die Versicherung in Anspruch zu nehmen, wenn ein Versicherungsfall vorliegt, ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen ist und der Vermieter nicht ausnahmsweise ein besonderes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter hat.

Fraglich ist aber, ob sich etwas dadurch ändert, dass in dem Mietvertrag zwischen K und B, den K als Mietern, die Schönheitsreparaturen übertragen wurden. Hier geht es jedoch um die Beseitigung der versicherten Folgen eines Brandes und nicht lediglich um die Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter. Die Wohngebäudeversicherung wäre verpflichtet gewesen, die für die Brandschadensbeseitigung hier erforderlichen Kosten zu ersetzen. Somit kann sich daraus, dass den Klägern durch den Mietvertrag die Schönheitsreparaturen übertragen wurden, nichts anderes ergeben.

Fraglich ist aber ob der B als Vermieter ausnahmsweise ein besonderes Interesse an dem Schadensausgleich durch die K (als Mieter) geltend machen kann. Jedoch ist das mit jeder Inanspruchnahme einer Gebäudeversicherung einhergehende generelle Risiko einer Beitragserhöhung nicht ausreichend. Somit besteht das besondere Interesses des B als Vermieter nicht.

Im Ergebnis war B also mietvertraglich verpflichtet gewesen, die Wohngebäudeversicherung zur Schadensbeseitigung in Anspruch zu nehmen. Da sie dies nicht getan hat, kann sie auch keinen Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB gegen die Kläger geltend machen. Daher bleibt es bei der der B obliegenden Erhaltungspflicht nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB.

Somit ist kein Anspruchsausschluss gegeben.

Der BGH führt hierzu folgendes aus: „Die Kläger können aufgrund des ihnen zustehenden Anspruchs nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auf Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand von der Beklagten die Wiederherstellung dieses Zustands durch Behebung des vorstehend genannten Brandschadens verlangen. Dem steht nicht entgegen, dass die Kläger den Brandschaden nach den Feststellungen des Berufungsgerichts durch (allenfalls) einfache Fahrlässigkeit verursacht haben. Denn die Beklagte kann [...] nach [...] der anzuwendenden versicherungsrechtlichen Lösung ihren Wohngebäudeversicherer auf Leistung in Anspruch nehmen, ohne dass dieser bei den Klägern Rückgriff nehmen könnte. Wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, folgt hieraus bei Würdigung der Interessenlage der Mietvertragsparteien nicht nur die mietvertragliche Pflicht der Beklagten, wegen des Ersatzes des Brandschadens die Wohngebäudeversicherung (und nicht die Kläger) in Anspruch zu nehmen; die Beklagte ist vielmehr, auch wenn sie von einer Inanspruchnahme ihres Wohngebäudeversicherers absieht, nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet, den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache durch Behebung der streitgegenständlichen Brandschäden wiederherzustellen. [...]

c) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der Mieter, der einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat, (regelmäßig) vor einem Rückgriff des Gebäudeversicherers (§ 86 Abs. 1 VVG) in der Weise geschützt, dass eine durch die Interessen der Vertragsparteien gerechtfertigte ergänzende Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrages einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers für die Fälle ergibt, in denen der Wohnungsmieter einen Brandschaden - wie hier - durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat [...]. Der Mieter steht hierdurch im Ergebnis nicht anders da, als wenn er selbst eine Versicherung abgeschlossen hätte [...].

Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn der Mieter - wie hier - eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat und diese für den Brandschaden ebenfalls eintrittspflichtig wäre [...].

Die vorbezeichnete sogenannte versicherungsrechtliche Lösung schützt den Mieter allerdings nur, wenn der Vermieter/Versicherungsnehmer die Versicherung tatsächlich in Anspruch nimmt. Verzichtet der Vermieter darauf und fordert er unmittelbar Schadensersatz vom Mieter, wird dieser in seiner Erwartung enttäuscht, als Gegenleistung für die von ihm (anteilig) übernommenen Versicherungskosten im Schadensfall einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben. Der Vermieter hat dagegen insoweit, als er durch die Versicherung geschützt ist, im Regelfall kein vernünftiges Interesse daran, den Schadensausgleich durch den Mieter zu suchen, obwohl dieser bereits durch die Zahlung der Versicherungsprämie zur Deckung des Schadens beigetragen hat. Aus dieser Interessenlage folgt die mietvertragliche Pflicht des Vermieters, die Versicherung in Anspruch zu nehmen (oder auf Schadensersatz zu verzichten), wenn ein Versicherungsfall vorliegt, ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen ist und der Vermieter nicht ausnahmsweise ein besonderes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter hat. Verletzt der Vermieter diese Pflicht, steht dem Mieter seinerseits ein Schadensersatzanspruch zu, den er dem Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen seiner Obhutspflichtverletzung gemäß § 242 BGB [...] entgegen halten kann [...].

d) Davon ausgehend hat das Berufungsgericht zu Recht die Beklagte als mietvertraglich verpflichtet erachtet, ihren Wohngebäudeversicherer und nicht die Kläger auf Schadensausgleich in Anspruch zu nehmen. Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht mit seiner weiter gehenden Annahme, wonach aus den Grundsätzen der versicherungsrechtlichen Lösung für den Streitfall folge, dass die Beklagte, auch wenn sie ihre Wohngebäudeversicherung nicht in Anspruch nehme, aufgrund ihrer Erhaltungspflicht nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Beseitigung des Brandschadens verpflichtet sei, weder die Reichweite der Erhaltungspflicht der Beklagten verkannt noch deren mietvertragliche Nebenpflichten bei Vorliegen eines Versicherungsfalles überdehnt, indem es als Voraussetzung des Wegfalls der Erhaltungspflicht die Durchsetzbarkeit des Schadensersatzanspruchs der Beklagten gegen die Kläger angenommen hat. Das Berufungsgericht hat vielmehr zutreffend die Grundsätze der versicherungsrechtlichen Lösung auf die Beurteilung des Umfangs der Erhaltungspflicht des Vermieters im Falle eines vom Mieter durch leichte Fahrlässigkeit verursachten Wohnungsbrandes angewendet. Ist nach diesen Grundsätzen der Mieter weder zur Beseitigung des Brandschadens noch sonst insoweit zum Schadensersatz verpflichtet, verbleibt es bei der vom Gesetz als dauerhafte vertragliche Hauptpflicht ausgestalteten Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB und ist dieser regelmäßig auch dann zur Wiederherstellung eines zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands der Mietsache verpflichtet, wenn er die von ihm abgeschlossene Wohngebäudeversicherung wegen des Brandschadens nicht in Anspruch nimmt.

aa) Zu Recht hat das Berufungsgericht ein besonderes Interesse der Beklagten, welches ausnahmsweise gegen eine Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung sprechen könnte, verneint und insbesondere den pauschalen Hinweis der Beklagten auf möglicherweise steigende Versicherungsbeiträge als nicht ausreichend erachtet. Wie oben [...] ausgeführt, hat der Vermieter insoweit, als er durch die Versicherung geschützt ist, im Regelfall kein vernünftiges Interesse daran, den Schadensausgleich nicht durch die Versicherung zu suchen [...]. Der Mieter wiederum darf im Verhältnis zum Vermieter die

berechtigte Erwartung haben, dass ihm seine Aufwendungen für die Wohngebäudeversicherung im Schadensfall zugutekommen und er durch diese Versicherung geschützt ist, wenn er leicht fahrlässig einen Schaden [...].

Es bedarf hier keiner Entscheidung, ob [...] im Einzelfall ausnahmsweise etwa eine durch die Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung verursachte erhebliche Erhöhung der Versicherungsprämie ein besonderer Grund sein kann, der es für den Vermieter rechtfertigt, von einer Inanspruchnahme der Versicherung abzusehen, oder ob einem solchen Ausnahmetatbestand vielmehr die Möglichkeit entgegensteht, allein den Mieter, der den Brandschaden verursacht hat, mit dem Erhöhungsbetrag der Versicherungsprämie zu belasten. Denn es fehlt hier, wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt hat, bereits an einem konkreten Vortrag der Beklagten hinsichtlich einer zu erwartenden Beitragserhöhung. Übergangenen Sachvortrag hierzu zeigt die Revision nicht auf.

bb) Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass im Streitfall aus der gebotenen Anwendung der Grundsätze der versicherungsrechtlichen Lösung auf den Erhaltungsanspruch des Mieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB folgt, dass die Beklagte verpflichtet ist, den von den Klägern verursachten Brandschaden zu beheben. [...].

(1) Die Frage, ob und inwieweit die Grundsätze der versicherungsrechtlichen Lösung auch für die Beurteilung der Frage des Bestehens eines Mangelbeseitigungsanspruchs des Mieters in Bezug auf einen von diesem durch einfache Fahrlässigkeit verursachten Brandschaden maßgeblich sind, hat der Bundesgerichtshof bisher nicht entschieden. Der Senat hat allerdings bereits in einem vor der Entwicklung der Grundsätze der versicherungsrechtlichen Lösung ergangenen Urteil, welches den Fall eines außerhalb des Mietgebrauchs durch Brand unbenutzbar gewordenen Mietobjekts betraf, entschieden, dass der Vermieter in diesem Fall den vertragsmäßigen Zustand wiederherzustellen hat, auch wenn im Mietvertrag Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts sowie [...] Schönheitsreparaturen grundsätzlich auf den Mieter abgewälzt worden sind [...].

(2) Nichts anderes hat für den Fall zu gelten, dass die mit leichter Fahrlässigkeit verursachte Beschädigung der Mietsache zwar innerhalb des Mietgebrauchs erfolgt ist, der Schaden des Vermieters aber durch dessen Wohngebäudeversicherung abgedeckt ist und der Mieter deshalb nach den Grundsätzen der versicherungsrechtlichen Lösung für den Brandschaden nicht einzustehen hat. Auch bei dieser - hier gegebenen - Fallgestaltung bleibt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB bestehen und ist der Vermieter zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands des Mietobjekts verpflichtet.

Die von der Revision vertretene Auffassung, wonach der Vermieter weder zu einer Inanspruchnahme seiner Wohngebäudeversicherung noch sonst zu einer Beseitigung des Brandschadens verpflichtet und auch eine Mietminderung [...] nicht eingetreten sei, liefe darauf hinaus, dass der Mieter als Gegenleistung für die von ihm (anteilig) übernommenen Versicherungskosten im Schadensfall zwar vor einer Inanspruchnahme durch den Vermieter auf Schadensersatz sowie vor einem Rückgriff des Wohngebäudeversicherers geschützt wäre, er jedoch [...] entweder den in dem vorliegenden Brandschaden zu sehenden erheblichen Mangel der Mietsache hinzunehmen oder diesen auf eigene Kosten zu beseitigen hätte. Dies ist mit der Zielsetzung der versicherungsrechtlichen Lösung unvereinbar. Diese dient dem Schutz der Interessen des Vermieters und des Mieters [...] und hierbei [...] insbesondere auch dazu, den Mieter im Ergebnis nicht anders zu stellen, als wenn er selbst eine Versicherung abgeschlossen [...]. [...]

(5) Vergeblich macht die Revision zudem geltend, der Annahme, die Beklagte sei gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Behebung des Brandschadens verpflichtet, stehe entgegen, dass [...] dem Vermieter ein Wahlrecht eingeräumt habe, seine Wohngebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen oder auf Schadensersatz gegen den Mieter zu verzichten. Die Revision meint, den Vermieter treffe daher als mietvertragliche Nebenpflicht lediglich eine Verschonungspflicht, den Mieter bei bestehendem Versicherungsschutz nicht in Anspruch zu nehmen. Dieser Verpflichtung habe die Beklagte entsprochen.

Diese Auffassung der Revision greift zu kurz. Die mietvertraglichen Pflichten der Beklagten hinsichtlich des streitgegenständlichen Brandschadens beschränken sich aus den oben dargestellten Gründen nicht darauf, von einer Inanspruchnahme der Kläger abzusehen, sondern umfassen auch die Verpflichtung der Beklagten, den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache durch Behebung der streitgegenständlichen Brandschäden wiederherzustellen (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Der Senat hat zwar [...] ausgeführt, aus der Interessenlage der Mietvertragsparteien folge bei Vorliegen der oben [...] genannten Voraussetzungen die mietvertragliche Pflicht des Vermieters, die Versicherung in Anspruch zu nehmen (oder auf Schadensersatz zu verzichten). Diese Ausführungen beziehen sich jedoch ersichtlich auf die dort gegebene Fallgestaltung, dass der Vermieter trotz bestehender Wohngebäudeversicherung den Mieter auf Schadensersatz in Anspruch nimmt. Für die hier

maßgebliche Frage des Umfangs der Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt sich hieraus nichts, insbesondere lässt sich dem vorgenannten Senatsurteil entgegen der Auffassung der Revision nicht entnehmen, dass der Vermieter von seiner mietvertraglichen Hauptpflicht zur Erhaltung der Mietsache (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) befreit sei, wenn er - wie nach den Grundsätzen der versicherungsrechtlichen Lösung ohnehin geboten - von einer Inanspruchnahme des Mieters auf Schadensersatz absieht.“

5. Ergebnis

Die K haben gegen B einen Anspruch auf Beseitigung des Brandschadens gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB haben.

Anmerkung: Wie so oft geht es um eine vertretbare Abwägung verschiedener Interessen. Auch wenn die Entscheidung des BGH teilweise kritisiert wird, scheint sie dennoch richtig zu sein. Der Mieter der die Kosten für eine Gebäudeversicherung anteilig trägt, sollte auch hiervon profitieren dürfen, wenn es zum Schadensfall kommt. Hiergegen spricht gerade auch nicht das leicht fahrlässige Handeln des Mieters.

Weitere Ausführungen zu diesem Thema finden Sie auch in unseren ExO`s und im GuKO ZR II. Eine Leseprobe aus unserem Skript finden Sie hier: <http://www.juracademy.de/web/skript.php?id=37316>.

<https://www.juracademy.de>

Stand: 14.02.2015