

Zum Mitnehmen!

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Erhaltungspflicht des Vermieters auch bei durch den Mieter fahrlässig verursachten Brandschaden

Der Bundesgerichtshof hatte Ende des vergangenen Jahres über die Erhaltungspflicht des Vermieters bei einem durch den Mieter fahrlässig verursachten Brandschaden zu entscheiden. Hintergrund war, dass die minderjährige Tochter des Mieters fahrlässig einen Brand in der Küche der angemieteten Wohnung verursacht hat, in dem sie die Küche trotz eingeschalteter Herdplatte teilweise verlassen hat, sodass sich das in einem Kochtopf auf dem Herd erhitzte Öl währenddessen entzündet hatte, wodurch die Küche und weitere Räume der Mietwohnung – überwiegend in Gestalt von Rußverschmutzungen – beschädigt wurden. Der Vermieter lehnte eine Inanspruchnahme seiner Wohngebäudeversicherung ab und forderte den Mieter zur Beseitigung des Brandschadens auf. Dies lehnte der Mieter mit dem Hinweis darauf ab, dass der Vermieter die bestehende Wohngebäudeversicherung, deren jährlicher Beitrag der Mieter im Rahmen der Betriebskostenumlage anteilig zu bezahlen hat, in Anspruch zu nehmen hat.

Der Bundesgerichtshof hat im Sinne des Mieters entschieden und hat hierzu ausgeführt, dass dem Vermieter, der eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen hat, deren Kosten vom Mieter (anteilig) getragen werden, bei einem **leicht fahrlässig** vom Mieter verursachten Wohnungsbrand in der Regel die mietvertragliche Pflicht trifft, wegen des Brandschadens nicht den Mieter, sondern seine Wohngebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen. Zudem hat der Vermieter in einem solchen Fall aufgrund seiner Pflicht zur Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand den Brandschaden grundsätzlich auch dann zu beseitigen, wenn er von einer Inanspruchnahme seiner Wohngebäudeversicherung absieht.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 19.11.2014 ausgeführt, dass die Grundsätze der versicherungsrechtlichen Lösung auch für die Beurteilung der Frage des Bestehens eines Mängelbeseitigungsanspruches des Mieters in Bezug auf einen von diesem durch einfache Fahrlässigkeit verursachten Brandschadens maßgeblich sind. Entsteht während der Mietzeit ein Mangel im Sinne des § 536 BGB – wie hier in Gestalt des Brandschadens – schuldet der Vermieter dessen Beseitigung im Rahmen seiner Erfüllungspflicht gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB unabhängig davon, ob die Ursache in seinem oder im Gefahrenbereich des Mieters zu suchen ist.

Die Pflicht zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes entfällt nur dann, wenn der Mieter den Mangel der Mietsache zu vertreten hat, mit der Folge, dass dem Vermieter gegen den Mieter ein Anspruch auf Schadenersatz – nach seiner Wahl in Form der Wiederherstellung oder des Geldersatzes zusteht.

Soweit aber dem Mieter, wie hier, hinsichtlich des Brandschadens nur **einfache Fahrlässigkeit** zur Last fällt, ist der Mieter dem Vermieter nach den Grundsätzen der versicherungsrechtlichen Lösung nicht zum Ersatz des dadurch entstandenen Schadens verpflichtet, sondern dem Mieter steht gegenüber dem Vermieter ein Anspruch auf Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes zu. Hierbei ist auch zu beachten, dass der Mieter, der einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat, grundsätzlich vor einem Rückgriff des Gebäudeversicherers in der Weise geschützt ist, dass eine durch die Interessen der Vertragsparteien gerechtfertigte ergänzende Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrages einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers für die Fälle ergibt, in denen der Mieter einen Brandschaden, nur durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat. Der Mieter steht somit im Ergebnis nicht anders dar, als wenn er selbst eine Versicherung abgeschlossen hätte. Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn der Mieter eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat und diese für den Brandschaden ebenfalls eintrittspflichtig wäre.

Ist somit der Mieter nach den Grundsätzen der versicherungsrechtlichen Lösung weder zur Beseitigung des Brandschadens, noch sonst insoweit zum Schadenersatz verpflichtet, verbleibt es bei der vom Gesetz als dauerhafte vertragliche Hauptpflicht ausgestalteten Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Dies bedeutet somit, dass der Vermieter regelmäßig zur Wiederherstellung eines vertragsgemäßen Gebrauchs geeigneten Zustandes der Wohnung verpflichtet ist, wenn er die von ihm abgeschlossene Wohngebäudeversicherung wegen des Brandschadens nicht in Anspruch nimmt. Dem Erhaltungsanspruch des Mieters steht hierbei auch nicht entgegen, dass er wegen des Brandschadens zugleich eine Minderung der Miete geltend macht. Dem

Vermieter hilft in diesem Zusammenhang nicht der pauschale Hinweis darauf weiter, dass er nur wegen möglicher Beitragserhöhung seine Wohngebäudeversicherung nicht in Anspruch nehmen möchte und deshalb auf seiner Seite keine Pflicht besteht, einen zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand der Wohnung herzustellen.

Für die Praxis hat diese Entscheidung des BGH folgende Konsequenzen:

- Mit der Einbeziehung der Erhaltungspflicht und Minderungsberechtigung in die versicherungsrechtliche Lösung entwickelt der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung zu den Haftungsfolgen in den Fällen eines vom Mieter fahrlässig verursachten Brandschadens konsequent weiter. Der BGH stellt hierbei klar, dass dem Vermieter nach der versicherungsrechtlichen Lösung als mietvertragliche Nebenpflicht nicht nur eine Verschonungspflicht dahingehend trifft, den Mieter bei bestehendem Versicherungsschutz nicht in Anspruch zu nehmen. Der Vermieter ist vielmehr gemäß § 535 Abs. 1 BGB umfassend zur Behebung des Brandschadens verpflichtet. Dies schließt als Maßnahme der Schadenbeseitigung auch die Ausführung von Tapezier- und Streifarbeiten ein, selbst wenn diese vertraglich dem Mieter auferlegt sind.
- Weiterhin ist zu beachten, dass diese Grundsätze unabhängig davon gelten, ob der Vermieter seine Wohngebäudeversicherung tatsächlich in Anspruch nimmt und ob der Mieter über eine eigene Haftpflichtversicherung verfügt. Der Vermieter hat, soweit er durch die Versicherung geschützt ist, im Regelfall kein vernünftiges Interesse daran, den Schadenausgleich 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 Schadenfall zu gute kommen und er durch diese Versicherung geschützt ist, wenn er leicht fahrlässig einen Schaden verursacht.
- Ob im Einzelfall ausnahmsweise eine durch die Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung verursachte tatsächliche Erhöhung der Versicherungsprämie ein besonderer Grund sein kann, der es für den Vermieter rechtfertigt, von einer Inanspruchnahme der Versicherung abzusehen oder ob bei einem solchen Ausnahmetatbestand nur die Möglichkeit besteht, allein den den Schaden verursachenden Mieter mit dem Differenzbetrag zu belasten, hat der Bundesgerichtshof offengelassen. Fest steht aber nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes, dass allein der abstrakte Hinweis des Vermieters, wonach nur möglicherweise mit einer Erhöhung der Wohngebäudeversicherungsprämie zu rechnen

ist, nicht genügt, um eine Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung abzulehnen bzw. ihm die Pflicht nimmt, einen zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand der beschädigten Mietwohnung wiederherzustellen.

Sollten Sie zu Schäden in einer Mietwohnung, die von dem Mieter (leicht fahrlässig) verursacht wurden, Fragen haben oder sich bereits wegen eines solchen Schadens in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.
Rechtsstand: 08.04.2015
