

Führung / Kommunikation

Mieter vs. Versicherer: Wer zahlt bei fahrlässig verursachtem Wohnungsbrand, Herr Senk?

Ein eher ungewöhnlicher Streit wurde vor einiger Zeit vom BGH entschieden. Ein Vermieter wollte nämlich nicht die Gebäudeversicherung für einen Feuerschaden in der Küche einer Mietwohnung in Anspruch nehmen sondern seinen Mieter, während sich dessen Haftpflichtversicherer unter Verweis auf die bestehende Police weigerte, für den Schaden aufzukommen (BGH, Urteil vom 19.11.2014, Az.: VIII ZR 191/13).



Wolf-Rüdiger Senk, Foto AVW-Gruppe

Kläger des Rechtsstreits waren die Mieter einer Wohnung der Beklagten, deren Tochter in der Küche der Mietwohnung Öl in einem Topf erhitzt und während dessen die Küche zeitweise verlassen hatte. Das Öl entzündete sich, so dass infolge des Brandes die Küche und weitere Räumlichkeiten der Wohnung überwiegend durch Rußbeaufschlagung beschädigt wurden. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichtes fiel den Klägern hinsichtlich der Verursachung des Brandschadens allenfalls leichte Fahrlässigkeit zur Last.

Der Haftpflichtversicherer der Kläger weigerte sich, den Schaden zu regulieren und verwies die beklagte Vermieterin an deren Gebäudeversicherung. Die Beklagte lehnte jedoch die Einschaltung des Gebäudeversicherers mit der Begründung ab, dadurch würde es zu einem Anstieg der Versicherungsprämie für den gesamten Wohnungsbestand kommen. Auch weigerte sie sich, den Schaden in der Mietwohnung der Beklagten zu sanieren mit der Begründung, die Mieterin habe diesen selbst verursacht und müsse ihn daher auch selbst beseitigen. Eine Mietminderung wies sie gleichfalls zurück.

Die Mieter erhoben daraufhin Klage auf Beseitigung des Brandschadens sowie auf Feststellung der Berechtigung zur Mietminderung um 60% der Kaltmiete seit dem Schadentag. Das

erstinstanzlich befasste Amtsgericht gab der Klage statt, worauf die Beklagte die Brandschäden in der Mietwohnung beseitigte, wenngleich auch ohne Anerkenntnis einer Rechtspflicht. Stattdessen legte Sie Berufung vor dem Landgericht ein. Im Berufungsverfahren erklärten die Kläger den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt. Dem schloss sich die Beklagte jedoch nicht an und beehrte weiterhin Klagabweisung. Das Landgericht entschied daraufhin unter Klagabweisung im Übrigen, dass die Kläger für einen Zeitraum vom 07.03. bis zum 13.12.2013 zu einer monatlichen Mietminderung in Höhe von 15 % berechtigt gewesen seien und sich der Rechtsstreit hinsichtlich der geforderten Schadenbeseitigung in der Hauptsache erledigt habe.

Damit wollte sich die Beklagte jedoch nicht abfinden und verfolgte in der Revision ihr Klagabweisungsbegehren weiter, jedoch ohne Erfolg. Zwar war der BGH unter rechtlichen Aspekten nicht vollständig einer Meinung mit der Vorinstanz, im Ergebnis blieb es jedoch bei dem Berufungsurteil.

Mehr zum Thema **Versicherung von Immobilien finden**
Sie unter www.avw-gruppe.de

Anderer Meinung war der Senat insbesondere zu der Feststellung, dass sich der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt habe. Dies änderte jedoch nichts an der Feststellung, dass der ursprünglich auf Behebung des Feuerschadens gerichtete Antrag der Kläger begründet war, da gemäß der aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB resultierenden Verpflichtung der Beklagten, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, ein Anspruch auf Wiederherstellung dieses Zustands durch Beseitigung des Brandschadens begründet war.

Die Verpflichtung der Beklagten zur Ausführung der Reparaturen trotz der leicht fahrlässigen Herbeiführung des Brandschadens durch die Kläger begründete der BGH in Fortführung der schon seit einiger Zeit vertretenen versicherungsrechtlichen Lösung damit, dass der Mieter, welcher einen Schadenfall durch einfache Fahrlässigkeit herbeiführt, regelmäßig vor einem Regress des Gebäudeversicherers gemäß § 86 Abs. 1 VVG geschützt ist, da die ergänzende Auslegung des Versicherungsvertrages einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers für Fälle ergibt, in denen der Mieter einen Schadenfall durch leichte Fahrlässigkeit verursacht hat (BGH in ständiger Rechtsprechung seit BGHZ 145, 393, 398ff.). Im Ergebnis steht der Mieter somit da, als hätte er selbst den Versicherungsvertrag abgeschlossen.

Will der Vermieter wie im vorliegenden Fall jedoch seinen Mieter und nicht die Gebäudeversicherung in Anspruch nehmen, so wird dieser in seiner Erwartung getäuscht, als Gegenleistung für die im Rahmen der Betriebskosten anteilig übernommene Gebäudeversicherungsprämie im Schadenfall einen Nutzen aus dieser Versicherung ziehen zu können. Dem gegenüber ist ein schutzwürdiges Interesse des Vermieters, der ja Ersatz der Reparaturkosten aus der Versicherung erlangen könnte, wenn er denn nur wollte, nicht gegeben. In diesem Zusammenhang stellte der BGH auch Überlegungen an, ob die zu erwartende zukünftige Prämienhöhung durch die eintretende Schadenbelastung des Vertrages eine Rechtfertigung für den Vermieter begründen könnte, von einer Inanspruchnahme des Gebäudeversicherers abzusehen, verneint dies jedoch im Ergebnis, da der beklagte Vermieter prozessual nichts zur Höhe einer zu erwartenden Kostensteigerung vorgetragen hatte.

Im Ergebnis bleibt es folglich bei der bisherigen Linie der Rechtsprechung, in Fällen einfacher Fahrlässigkeit den im Rahmen der Betriebskostenumlage auch anteilig die Gebäudeversicherungsprämie bezahlenden Mietern Versicherungsschutz über die Gebäudedeckung zu gewähren. Diese Sicht der Rechtsprechung ist im Ergebnis sicherlich auch sachgerecht, jedenfalls solange eine Umlage der Versicherungsprämien erfolgt. Zwar sind die Überlegungen des Vermieters zur wahrscheinlich auf den Schaden folgenden Prämienhöhung nicht von der Hand zu weisen, jedoch tragen letztlich seine Mieter als „Haftungsgemeinschaft“ diese Kosten, so dass ein schutzwürdiges Interesse des Vermieters nicht gegeben ist.

Wolf-Rüdiger Senk

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de