

ZfIR 2014, A 5

BGH: Rechte des Mieters nach einem Wohnungsbrand

Verursacht ein Mieter leicht fahrlässig einen Brand in der gemieteten Wohnung, so kann er die Beseitigung des Schadens vom Vermieter verlangen, wenn der Schaden durch eine Wohngebäudeversicherung abgedeckt ist, deren Kosten der Mieter getragen hat, so der BGH (**Urt. v. 19.11.2014 – VIII ZR 191/13**).

Die Kläger begehren von der Beklagten, ihrer Vermieterin, die Beseitigung eines Brandschadens in der von ihnen gemieteten Wohnung. Darüber hinaus begehren sie die Feststellung, bis zur Beseitigung dieses Schadens zu einer Minderung der Miete berechtigt zu sein. Brandursache war, dass die damals 12-jährige Tochter der Kläger am 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 Kläger verwies die Beklagte an deren Gebäudeversicherung. Eine Inanspruchnahme ihrer Gebäudeversicherung – deren Kosten nach dem Mietvertrag anteilig auf die Kläger umgelegt werden – lehnte die Beklagte jedoch mit der Begründung ab, dies führe zu einem Ansteigen der Versicherungskosten für den Gesamtbestand ihrer Mietwohnungen. Auch die von den Klägern geforderte Beseitigung des Brandschadens lehnte die Beklagte ab, da ein Mieter, der Mietmängel schuldhaft verursacht habe, weder einen Mangelbeseitigungsanspruch noch eine Minderung der Miete geltend machen könne.

Das AG gab der Klage statt. Die Berufung der Beklagten blieb weitgehend erfolglos. Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Zur Begründung führen die Bundesrichter aus: Ein Mieter darf als Gegenleistung für die (anteilig) von ihm getragenen Versicherungsprämien im Schadensfall erwarten, einen Nutzen von der Versicherung zu haben. Deshalb sei ein Rückgriff des Versicherers auf den Mieter nach ständiger Rechtsprechung des BGH durch einen stillschweigenden Regressverzicht ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Wohngebäudeversicherung in Anspruch nimmt, so dass der Mieter im Ergebnis so steht, als hätte er die Versicherung selbst abgeschlossen. Der Vermieter habe dagegen im Regelfall kein vernünftiges Interesse daran, anstelle der Versicherung den Mieter in Anspruch zu nehmen. Vielmehr sei der Vermieter aufgrund dieser Interessenlage regelmäßig verpflichtet, auf die Versicherung zurückzugreifen oder gegenüber dem Mieter auf Schadensersatz zu verzichten. In Fortentwicklung dieser Rechtsprechung entschieden die Bundesrichter nun, dass der Mieter in einem derartigen Fall vom Vermieter auch die Beseitigung der Brandschäden verlangen und gegebenenfalls die Miete mindern könne.

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB treffe den Vermieter die Pflicht, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Diese Pflicht entfalle zwar grundsätzlich, wenn der Mieter den Schaden selbst schuldhaft verursacht hat. Dies gelte nach der vorliegenden Entscheidung aber nicht, wenn – wie hier – eine für den Schaden eintrittspflichtige Wohngebäudeversicherung besteht, deren Kosten auf den Mieter umgelegt wurden. In diesem Fall sei der Vermieter grundsätzlich gehalten, die Versicherung in Anspruch zu nehmen und den Schaden zu beseitigen.

Die Frage, ob der Vermieter ausnahmsweise nicht auf die Inanspruchnahme der Versicherung verwiesen werden kann, wenn damit eine erhebliche Erhöhung der Versicherungsprämien verbunden wäre, ließ der BGH offen, da insoweit ein konkreter Vortrag des Beklagten nicht vorgelegen hatte.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 170/2014 vom 19.11.2014)