

## **Wichtiges Grundsatzurteil: Mieter verursacht Brandschaden, kann dennoch die Miete mindern, Vermieter muss instandsetzen – ein Widerspruch?**

BGH, Urteil vom 19. November 2014 – VIII ZR 191/13 (noch nicht veröffentlicht)

Fast zwei Monate nach der Verkündung hat der BGH jetzt ein Grundsatzurteil<sup>1</sup> zu den rechtlichen Folgen eines vom Mieter verursachten Brandschadens veröffentlicht, das auf den ersten Blick fast als eine Zumutung für den Vermieter erscheint. Bei näherem Hinsehen dürfte der Zorn aber bald „verrauchen“, auch wenn man sich als juristischer Laie mit den rechtlichen Feinheiten der umfangreichen Begründung etwas schwertut. Wichtig für die Praxis: Die Grundsätze gelten auch für ähnliche Fälle, etwa Wasser- oder Frostschäden.

### Der Fall:

Es handelt sich um ein ganz „normales“ Mietverhältnis; der Mietvertrag enthält u.a. eine übliche Schönheitsreparaturenklausel sowie eine Betriebskostenklausel, nach der die Prämien der Wohngebäudeversicherung auf die Mieter umgelegt werden. Nicht völlig außergewöhnlich, aber auch nicht alltäglich war allerdings ein Vorfall vom März 2012: Die 12jährige Tochter der Mieter hatte in der Küche auf dem Herd in einem Topf Öl erhitzt, sodann die Küche verlassen, ohne den Herd auszuschalten, und (möglicherweise) den Topf vergessen. Jedenfalls entzündete sich nach einiger Zeit das Öl und es kam zu einem Brand mit erheblichen Rußschäden in der Küche und anderen Räumen.

Die Mieter wollten den Schaden zunächst über ihre Haftpflichtversicherung regulieren, die sich aber zurückhielt und der Wohngebäudeversicherung des Vermieters den Vortritt ließ. Die Inanspruchnahme seiner Versicherung lehnte der Vermieter jedoch mit der Begründung ab, dies würde zu einer Erhöhung der Versicherungskosten für alle Wohnungen führen. Ebenso lehnte er die von den Mietern geforderte Beseitigung der selbst verschuldeten Mängel und eine Minderung der Miete ab. Der daraufhin von den Mietern erhobenen Klage, in der es in erster Linie um die Behebung der Rußschäden sowie um die Berechtigung der Mietminderung ging, gab das Amtsgericht überwiegend statt. Die Berufung des Vermieters hat das Landgericht zurückgewiesen.<sup>2</sup>

### Die Entscheidung:

Der BGH hat das Berufungsurteil im Ergebnis bestätigt. In dem Urteil geht es im Wesentlichen um drei Fragen:

- 1) Haftet der Mieter für den von ihm (bzw. seiner Tochter) verursachten Schaden?

---

<sup>1</sup> Wegen der Grundsatzbedeutung dieser Entscheidung ist die Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehen.

<sup>2</sup> Die prozessuale Frage, ob die übereinstimmende Erledigungserklärung der Parteien hinsichtlich der vom Vermieter inzwischen durchgeführten Schadensbeseitigung wirksam war, kann hier ausgeklammert bleiben.

2) Welche Bedeutung hat die Wohngebäudeversicherung des Vermieters, deren Prämien als Betriebskosten von den Mietern getragen werden?

3) Kann der Mieter wegen des von ihm verschuldeten Mangels der Wohnung die Miete mindern und vom Vermieter die Beseitigung des Mangels verlangen?

### 1) Haftung des Mieters für den Brandschaden

Ausgangspunkt aller Überlegungen des BGH (und der Vorinstanzen) ist die Feststellung des Amtsgerichts, die Mieter (bzw. ihre Tochter) hätten den Brand in der Küche „(allenfalls) leicht fahrlässig“ verschuldet. Bei dem – im Urteil jeweils in Klammer gesetzten – Wort „allenfalls“ stutzt der Leser natürlich; denn dass man auf einem Herd erhitztes Öl nicht längere Zeit unbeaufsichtigt lassen darf, leuchtet ohne weiteres ein. Und wenn man die Küche verlässt und das Öl auf dem Herd vergisst, ist das wohl ein typischer Fall der Verletzung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt, also fahrlässig. Dass ein derartiger Sorgfaltsverstoß im täglichen Leben aber auch einem sonst umsichtigen Nutzer einer – eigenen oder gemieteten – Wohnung unterlaufen kann, ist ebensowenig zu bezweifeln. Gegen die Annahme einer (lediglich) leichten Fahrlässigkeit ist deshalb nichts einzuwenden; so hat es auch der BGH gesehen.

Für ein 12-jähriges Kind kann insoweit nichts anderes gelten, und dessen Fahrlässigkeit müssen sich die Eltern zurechnen lassen. An der grundsätzlichen Haftung der Mieter für den ihnen zuzurechnenden Schaden kann deshalb kein Zweifel bestehen.

### 2) (Anteilige) Bezahlung der Gebäudeversicherungsprämien durch den Mieter – rechtliche und wirtschaftliche Konsequenzen: die „versicherungsrechtliche“ Lösung

Die alles entscheidende Frage ist daher, ob sich aus dem Umstand, dass einerseits die Mieter eine Haftpflichtversicherung und andererseits der Vermieter eine *Wohngebäudeversicherung* abgeschlossen hatte, deren *Prämien als Betriebskosten* von der Gesamtheit der Mieter getragen wurden, etwas anderes ergibt. Für diese Fallkonstellation hat der BGH schon vor längerem die sog. „versicherungsrechtliche“ Lösung entwickelt; danach *ist der Mieter im Ergebnis von der Haftung für einen von ihm verschuldeten Schaden frei, wenn*

- es sich um einen Versicherungsfall handelt,
- ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen ist und
- der Vermieter nicht ausnahmsweise ein besonderes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter hat.

Alle drei Voraussetzungen hat der BGH bejaht.

a) Dass es sich um einen typischen Versicherungsfall einer Wohngebäudeversicherung handelt, steht außer Frage. Ebenso klar und überzeugend beantwortet der BGH die weitere Frage, ob ein *Regress des (Wohngebäude-)Versicherers gegen den Mieter* ausgeschlossen ist.

Hat der Mieter, wie hier, den Schaden lediglich leicht fahrlässig verschuldet, ist er von einer Haftung befreit, weil für einen solchen Fall der Versicherungsvertrag einen (*stillschweigenden*) *Regressverzicht des Versicherers* enthält. Der Mieter, der ja über die Betriebskosten letztlich selbst die Prämien für die Versicherung (mit-)bezahlt, „steht hierdurch im Ergebnis nicht anders da, als wenn er selbst eine Versicherung abgeschlossen hätte“<sup>3</sup> – eine Bemerkung, deren Berechtigung man kaum widersprechen kann.

Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn der Mieter – wie im vorliegenden Fall – seinerseits eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat und diese für den Brandschaden ebenfalls eintrittspflichtig wäre. Damit stellt der BGH ausdrücklich den „*Vorrang*“ der *Gebäudeversicherung* des Vermieters klar.

b) Die sog. versicherungsrechtliche Lösung schützt den Mieter allerdings nur, wenn der Vermieter seine Gebäudeversicherung tatsächlich in Anspruch nimmt und nicht – aus welchen Gründen auch immer – auf den Versicherungsschutz verzichtet. Auf einem rechtlich etwas umständlichen Weg, dessen Einzelheiten hier ausgeklammert bleiben können, gelangt der BGH dennoch zu dem zutreffenden Ergebnis, dass sich der Vermieter gegenüber dem Mieter in aller Regel auf einen solchen „Verzicht“ nicht berufen kann, weil er „kein vernünftiges Interesse“ daran hat, den Mieter zum Schadensersatz heranzuziehen, obwohl dieser durch die (anteilige) Zahlung der Versicherungsprämie zur Deckung des Schadens beigetragen hat.<sup>4</sup> M.a.W.: Eine ohne ersichtlichen Grund erfolgte „Schonung“ der Gebäudeversicherung durch den Vermieter als Versicherungsnehmer kann sich im Innenverhältnis zwischen Vermieter und Mieter nicht zum Nachteil des Mieters auswirken, der die Kosten der Gebäudeversicherung selbst (teilweise) bezahlt hat – ein überzeugendes Argument. Eine unverdiente Entlastung des Mieters ist damit nicht verbunden.

c) Dass der Vermieter diesem Ergebnis i.d.R. auch nicht entgegenhalten kann, eine Inanspruchnahme der Versicherung sei ihm (und den anderen Mietern) nicht zuzumuten, weil sie zu einer Erhöhung der Prämien führt, liegt auf der Hand. Das ist die mehr oder weniger zwangsläufige Folge eines Versicherungsfalles, die der Vermieter (und die anderen Mieter) jedenfalls bei einer leicht fahrlässigen Schadensverursachung hinzunehmen haben.

### 3) *Schadensbeseitigungspflicht des Vermieters und Minderung der Miete*

Mit der Freistellung des Mieters von einer Inanspruchnahme durch den Vermieter oder die Versicherung ist allerdings noch nicht die Frage beantwortet, ob der Vermieter – unabhängig von der Inanspruchnahme seiner Versicherung – gegenüber dem Mieter zur Beseitigung des Schadens verpflichtet ist und weiter, ob die Miete gemindert ist, solange der Schaden besteht. Mit dieser Frage hatte sich der BGH bisher noch nicht zu befassen; nunmehr beant-

<sup>3</sup> Urteil vom 19. November 2014, RNR. 28 a.E.

<sup>4</sup> aaO RNR. 30

wortet er sie dahin, dass sowohl ein Mangelbeseitigungsanspruch des Mieters besteht und demzufolge auch die Miete bis zur Behebung des Mangels gemindert ist.

a) Sinn und Zweck der sog. versicherungsrechtlichen Lösung ist es, den Mieter im Ergebnis so zu stellen, als wenn er selbst eine Versicherung abgeschlossen hätte; dann könnte er – ähnlich wie bei einer Kraftfahrzeug-Kaskoversicherung – Ersatz der Kosten für die Schadensbeseitigung verlangen, wäre also insoweit entlastet. Mit dieser Zielsetzung wäre es unvereinbar, wenn der Mieter zwar von einer Inanspruchnahme durch den Vermieter auf Schadensersatz und einem Regress des Wohngebäudeversicherers geschützt wäre, den Schaden aber auf eigene Kosten zu beheben hätte, obwohl er durch die anteilige Bezahlung der Versicherungsprämie letztlich selbst für die Versicherung aufkommt.<sup>5</sup> Ist er aber von den Folgen des lediglich leicht fahrlässig verursachten Schadens *insgesamt* freizustellen, bleibt es Aufgabe des Vermieters, im Rahmen seiner umfassenden gesetzlichen Instandhaltungsverpflichtung die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (§ 535 Abs.1 Satz 2 BGB) – konkret: den Brandschaden zu beseitigen mit der Möglichkeit, sich die Kosten von der Gebäudeversicherung erstatten zu lassen.

b) Diese Verpflichtung des Vermieters entfällt auch nicht etwa deshalb, weil der Mieter nach dem Mietvertrag zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet war; denn bei den „streitgegenständlichen“ Maßnahmen zur Behebung des Brandschadens handelt es sich, wie der BGH kurz und bündig, aber vollkommen zu Recht bemerkt, nicht um Schönheitsreparaturen, sondern um Schadensbeseitigung.<sup>6</sup>

c) Die weitere, geradezu zwingende Folge der Pflicht des Vermieters, den mangelhaften Zustand zu beheben, ist die Minderung der Miete, solange der Mangel besteht (§ 536 Abs.1 Satz 1 und 2 BGB). Auch insoweit kann der Vermieter dem Mieter nicht entgegenhalten, die Minderung scheidet aus, weil er – der Mieter – den Schaden (fahrlässig) verursacht habe.

#### Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

Die *erhebliche Bedeutung des Urteils vom 19. November 2014 für die Praxis* liegt darin, dass es alle Rechtsfragen, die im Zusammenhang mit einem von einem Mieter verursachten Schaden auftreten können, umfassend klärt:

- grundsätzliche Haftung des Mieters und Grenzen der Haftungsfreistellung,
- das Verhältnis von Haftung des Mieters (einschließlich einer eigenen Haftpflichtversicherung) und Eintrittspflicht der Gebäudeversicherung,
- Schönheitsreparaturenpflicht des Mieters und Schadensbeseitigung,

---

<sup>5</sup> aaO RNr. 37

<sup>6</sup> aaO RNr. 39

- Schadensbeseitigungspflicht des Vermieters,
- Minderung der Miete bis zur Schadensbeseitigung,
- Obliegenheit des Vermieters zur Inanspruchnahme der Versicherung und Unerheblichkeit eines etwaigen diesbezüglichen Verzichts des Vermieters sowie
- Regressverzicht der Gebäudeversicherung gegenüber dem Mieter.

### 1) *Versicherungskostenbeitrag des Mieters und Schutzbereich der Versicherung*

Dass der Mieter für die Folgen eines von ihm selbst verschuldeten Schadens den Vermieter in Anspruch nehmen kann – und das gleich in zweifacher Hinsicht: auf Beseitigung des Schadens und durch Minderung der Miete – erscheint in der Tat, vorsichtig formuliert, zumindest widersprüchlich. Deshalb ist es für das Verständnis dieses Urteils entscheidend, dass man sich seine Kernaussage immer wieder vor Augen hält: *Der Mieter, der durch die (anteilige) Bezahlung der Kosten der Versicherung als Teil der Betriebskosten wirtschaftlich wie ein Versicherungsnehmer (mittelbar) an der Versicherung beteiligt ist, hat einen Anspruch darauf, dass er im Schadensfall auch den Schutz der Versicherung genießt.* Oder anders ausgedrückt: *Es geht nicht an, dass der Mieter die Versicherung bezahlt, im Schadensfall aber ohne jeden Schutz dasteht.*

### 2) *Die Grenzen des Mieterschutzes*

Die Entscheidung privilegiert nicht den leichtsinnigen oder rücksichtslosen Mieter; ihre Aussagen gelten ausschließlich für den Mieter, der im Rahmen des normalen Wohngebrauchs *unverschuldet oder allenfalls leicht fahrlässig* einen Schaden verursacht. Das Urteil ist deshalb kein Freibrief für jegliche Art von Gedankenlosigkeit oder leichtfertigem Umgang mit den Eichrichtungs- und Installationsgegenständen der Wohnung (Gas, Strom, Wasser) oder gefährlichen Stoffen.

### 3) *Sinn und Zweck der Wohngebäudeversicherung*

Der entschiedene Fall zeigt anschaulich die Vorteile einer Wohngebäudeversicherung für alle Beteiligten: Der Vermieter ist in jedem Fall vor den wirtschaftlichen Folgen eines Schadensfalls geschützt, auch wenn der Mieter nicht hinreichend leistungsfähig ist. Durch die Möglichkeit der Umlegung der Versicherungsprämien als Betriebskosten (§ 2 Nr.13 BetrKV) ist er entlastet. Der Mieter seinerseits kann sich sicher sein, dass er nicht nur die Lasten der Versicherung zu tragen hat, sondern „bei Bedarf“ auch ihren vollen Schutz in Anspruch nehmen kann, obwohl er selbst nicht Versicherungsnehmer ist.

*Hinweis:* In der Praxis sollte nicht übersehen werden, dass es Probleme im Hinblick auf das *Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 Abs.3 Satz 1 BGB* geben kann, wenn der Vermieter unbesehen die nächstbeste Versicherung abschließt, ohne Vergleichsangebote einzuholen.