

» Mietrecht « von RiAG Dr. Olaf Riecke

## Pflicht des Vermieters zur Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung bei vom Mieter leicht fahrlässig verursachtem Wohnungsbrand

Hat der Vermieter eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, deren Kosten vom Mieter getragen werden, und verursacht der Mieter leicht fahrlässig einen von dieser Versicherung umfassten Wohnungsbrand, so trifft den Vermieter in der Regel die mietvertragliche Pflicht, wegen des Brandschadens nicht den Mieter, sondern die Versicherung in Anspruch zu nehmen.

BGH, Urteil vom 19.11.2014, VIII ZR 191/13

### Der Fall:

Nach dem Mietvertrag werden die Kosten der Wohngebäudeversicherung anteilig auf die Mieter umgelegt. Am 7. März 2012 kam es zu einem Brand in der Küche der gemieteten Wohnung. Brandursache war, dass die damals 12-jährige Tochter der Mieter Öl in einem Kochtopf auf dem Herd erhitzt, sodann die Küche bei eingeschalteter Herdplatte zeitweise verlassen und sich das Öl währenddessen entzündet hatte. Dies Verhalten war leicht fahrlässig.

### Das Problem:

Wenn der Vermieter eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen hat und deren Kosten vom Mieter über die Nebenkosten refinanziert werden, wird der – nicht vorsätzlich – einen Brand verursachende Mieter bei ergo nicht drohendem Regress durch den Versicherer seine Inanspruchnahme seitens des Vermieters kaum verstehen, sondern auch bei Gefahr einer Prämienhöhung oder Kündigung vom Vermieter die Inanspruchnahme der Versicherung erwarten.

### Die Entscheidung des BGH:

Der auf Behebung des Brandschadens gerichtete Antrag ist begründet.

Dem steht nicht entgegen, dass die Mieter den Brandschaden durch (allenfalls) einfache Fahrlässigkeit verursacht haben. Denn die Vermieterin kann gemäß den Grundsätzen der versicherungsrechtlichen Lösung ihren Wohngebäudeversicherer auf Leistung in Anspruch nehmen, ohne dass dieser bei den Mietern Rückgriff nehmen könnte. Es folgt hieraus bei Würdigung der Interessenlage der Mietvertragsparteien nicht nur die mietvertragliche Pflicht, wegen des Ersatzes des Brandschadens die Wohngebäudeversicherung (und nicht die Mieter) in Anspruch zu nehmen; die Vermieterin 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. Der Mieter, der einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat, ist (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.

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.

### Praxis-Tipp:

Es gilt hier Ähnliches wie im Wohnungseigentumsrecht: Nur wenn ausnahmsweise ein besonderes Interesse an einem Schadensausgleich gerade durch den schädigenden Miteigentümer besteht, darf dieser direkt in Anspruch genommen werden (vgl. etwa LG Hamburg ZMR 2013, 216). ■

### Fachautor:



**Dr. Olaf Riecke**

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht