

Ein Mieter, der einen Brand in der von ihm gemieteten Wohnung leicht fahrlässig verursacht hat, kann die Beseitigung des Schadens vom Vermieter verlangen, wenn der Schaden durch eine Wohngebäudeversicherung abgedeckt ist, deren Kosten der Mieter getragen hat (Bundesgerichtshof, Urteil vom 19.11.2014, VIII ZR 191/13).

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte die minderjährige Tochter des Mieters beim Kochen Öl in einem Topf erhitzt und dann die Küche verlassen. Das Öl erhitzte sich und löste einen Brand aus. Dadurch wurden Decke und Wände in der Küche beschädigt und das anliegende Bad in Mitleidenschaft gezogen. Der Mieter wollte den Schaden zunächst über seine Haftpflichtversicherung regulieren, diese lehnte Zahlungen aber mit der Begründung ab, dass der Mieter auch in eine Gebäudeversicherung einzahlen würde und diese für den Schaden zuständig sei. Der Vermieter wiederum wollte den Schaden seiner Gebäudeversicherung nicht melden weil er einen Anstieg der Versicherungsprämien fürchtete, was dann letztlich alle weiteren Mieter treffen würde. Außerdem war er der Auffassung, dass der Mieter den Brand verschuldet hatte und für den Schaden daher selbst aufkommen sollte. Deshalb blieb die Wohnung zunächst unrenoviert. Der Mieter minderte aber die Miete aufgrund der Schäden erheblich. Amts- und Landgericht gaben dem Mieter im Wesentlichen Recht.

Der beklagte Vermieter ist nun mit seiner Revision vor dem Bundesgerichtshof gescheitert. Den Vermieter hat gemäß § 535 I Satz 2 BGB die Pflicht, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Diese Pflicht entfällt zwar grundsätzlich, wenn der Mieter den Schaden selbst schuldhaft verursacht hat. Die Richter des Bundesgerichtshofes waren aber der Auffassung, dass letzteres dann nicht gelten kann, wenn eine für den Schaden eintrittspflichtige Wohngebäudeversicherung besteht, deren Kosten auf den Mieter umgelegt worden sind. In diesem Fall ist der Vermieter grundsätzlich gehalten, die Versicherung in Anspruch zu nehmen und den Schaden zu beseitigen. Der Mieter kann in dieser Konstellation erwarten, dass ihm seine Aufwendungen für die Wohngebäudeversicherung im Schadensfall zu Gute kommen. Bis zur Beseitigung aller Schäden darf der Mieter auch die Miete mindern (Bundesgerichtshof, Urteil vom 19.11.2014, VIII ZR 191/13).

Anmerkung:

Die Entscheidung ist aus Mietersicht durchaus positiv zu bewerten. Der Bundesgerichtshof hat allerdings offen gelassen, ob es Ausnahmefälle geben kann, wenn die Versicherungsprämie erheblich teurer würde. In den Vorinstanzen wurde nämlich nicht geklärt, ob und in welchem Umfang sich die Kosten tatsächlich erhöhen würden.

Anspruch des Mieters auf Minderung und Mangelbeseitigung bei selbst verursachtem Schaden

Dienstag, den 25. November 2014 um 21:35 Uhr
