

Wasserschaden: Mieterhaftung versus Gebäudeversicherung – Oft hoher Schaden aus heiterem Himmel –

Fall

Fürchtegott ist Eigentümer eines Reihenhauses im niedersächsischen Lauenland. Er hatte es an den Liederlich vermietet. Im Mietvertrag ist vereinbart, dass Schäden an der Mietsache unverzüglich anzuzeigen und aller Schaden zu ersetzen ist, der aus der Verletzung einer solchen Anzeigepflicht entsteht.

In der Winterperiode 12/13 unterlässt es Liederlich, die im Mauerwerk verlaufende Wasserleitung zur Außenzapfstelle zu entleeren. Die Leitung friert ein und platzt. Liederlich verschweigt dies gegenüber dem Vermieter und führt eine provisorische „Reparatur“ durch, die jedoch nicht fachgerecht stattfindet. Insbes. unterlässt Liederlich es, den Durchlass im Außenmauerwerk wieder fachgerecht zu schließen, er kaschiert diese Stelle nur mit Silikon.

In 11/14 stellt sich heraus, dass erhebliche Wassermengen ins Gebäude eingedrungen sind. Es ist streitig, ob die vom Mieter provisorisch hergestellte Leitung undicht war oder Wasser durch die nicht fachgerechte Durchführung im Mauerwerk eingetreten ist.

Fürchtegott nimmt Liederlich auf den Ersatz der Schäden, insgesamt ca. EUR 10.000,00, in Anspruch. Liederlich lässt einwenden, der Vermieter müsse ja wohl erst die Gebäudeversicherung in Anspruch nehmen. Es sei ja schließlich auch unklar, ob die ausgetauschte Leitung oder ein Mangel an der Abdichtung Ursache gewesen sei. Ein

Mangel an der Abdichtung werde aber auch bestritten, weil bei der Eigenreparatur durch den Mieter ja Silikon verwendet worden sei.

Rechtslage

Die Beschädigung der Mietsache verpflichtet den Mieter zum Schadensersatz (Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., V. A Rdn. 303). Der Mieter haftet für eigenes Verschulden und nach § 278 BGB auch für Erfüllungsgehilfen. Die Haftung besteht auch für Schäden, die aufgrund der Verletzung von Obhutspflichten und vertraglicher Obliegenheiten auftreten (Bub/Treier, a.a.O., Rdn. 303).

Ab der Übergabe der Mietsache hat der Mieter die Pflicht zur Obhut. Er hat die Mietsache vor Schäden zu bewahren (Bub/Treier, a.a.O., Rdn. 304).

Für sorgfaltswidrig verursachte Schäden haftet der Mieter dem Vermieter aus Vertragsverletzung gem. § 280 Abs. 1 BGB (Bub/Treier, a.a.O., III. A Rdn. 2363). Für Erfüllungsgehilfen gilt § 278 BGB dabei wegen aller Personen, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Kontakt kommen (Bub/Treier, a.a.O.; dazu auch BGH WM 91, 381; insbes.: vom Mieter zugezogene Handwerker etc.). Der Vermieter kann nach seiner Wahl gem. § 249 BGB entweder Naturalrestitution oder nach § 249 Satz 2 BGB unmittelbar Schadensersatz in Geld fordern, was sich aus dem mit § 280 Abs. 1 BGB konkurrierenden Deliktsrecht (§ 823

Abs. 1 BGB) ergibt (Bub/Treier, a.a.O., Rdn. 2363).

Beweislast

Der Vermieter muss darlegen und beweisen, dass die Schadensursache aus dem Obhutsbereich des Mieters stammt (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., § 538 Rdn. 4 mit Verweis auf BGH WM 94, 466). Steht fest, dass der Schaden eine Ursache allein im Gefahren- und Obhutsbereich des Mieters hat, muss der Vermieter zusätzlich nur beweisen, dass die Miertäume bei Überlassung an den Mieter frei von dem fraglichen

Mangel waren (Bub/Treier, a.a.O., V. A Rdn. 318 mit Verweis auf BGH WM 94, 677).

Liegen die vorgenannten Voraussetzungen vor, wird das Verschulden des Mieters vermutet. Es genügt, dass aufgrund der Umstände des Einzelfalles nur eine Ursache aus dem Gefahrenbereich des Mieters in Betracht kommt (dazu auch: BGHZ 66, 349).

Gebäudeversicherung

Besonderheiten sind zu beachten, wenn der Mieter die anteiligen Kosten der Gebäudever-

ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbe-
raummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezial-
immobilien

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

sicherung als Bestandteil der umlagefähigen Betriebskosten mit trägt. Der Vermieter hat dann (u.U.) die mietvertragliche Pflicht, vorrangig den Versicherer in Anspruch zu nehmen. Jedenfalls dann, wenn der Vermieter kein zusätzlich besonderes Interesse am Schadensausgleich durch den Mieter hat. Verletzt der Vermieter diese Pflicht, hat der Mieter einen Schadensersatzanspruch wegen dieser Pflichtverletzung, den er der eigenen Schadensersatzpflicht gegenüber dem Vermieter unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben entgegenhalten kann (Bub/Treier, a.a.O., III. A Rdn. 2369 m.w.N.).

Ausnahmen

Der Vermieter ist aber nur verpflichtet, den Gebäudeversicherer vorrangig in Anspruch zu nehmen, wenn

- ein Versicherungsfall vorliegt,
- ein Regress des Vermieters gegen den Mieter ausgeschlossen ist,
- der Vermieter nicht (ausnahmsweise) ein besonderes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter hat (BGH ZMR 05, 116 / Leitsatz b).

Im Einzelfall begründet dabei eine zu erwartende langwierige gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Versicherer bei ungewisser Erfolgsaussicht schon das berechtigte Interesse des Vermieters an der Inanspruchnahme des Mieters direkt (BGH ZMR 05, 116/119 m.w.N.).

Der Vermieter muss allenfalls „gewisse“ Anstrengungen zur Durchsetzung des Versicherungsanspruches unterneh-

men. Entscheidend ist die Frage, welches Risiko ein gegen den Versicherer geführter Prozess hat. Der Eigentümer/Vermieter ist jedenfalls nicht gehalten, gegen den Versicherer gerichtlich vorzugehen, wenn dieses Prozessverfahren mit einiger Wahrscheinlichkeit auch verloren werden kann (Pröls, ZMR 05, 241/242).

Dabei soll der Mieter allenfalls berechtigt sein, seine Inanspruchnahme abzuwenden, wenn er sich bereitfindet, die dem Eigentümer entstehenden Nachteile aus der Prozessführung gegen den Gebäudeversicherer zu ersetzen (BGH ZMR 05, 242 / rechte Spalte oben).

Resümee

Der Vermieter muss im Zweifel auch den Gebäudeversicherer in Anspruch nehmen. Unter-

bleibt dies, besteht ein direkter Anspruch gegen den Mieter nur, wenn ein Sachverhalt im Sinne des vorgenannten Abschnittes „Ausnahmen“ vorliegt.

Die Kosten der Rechtsverfolgung gegen den Dritten (hier: den Gebäudeversicherer) sind durch den Mieter im Zweifel als Bestandteil des Anspruches auf den Schadensersatz mit zu ersetzen. Dies gilt für die Kosten eines etwaigen Vor-/Parallelprozesses gegen vermeintlich anderweitig ersatzpflichtige Dritte ohnehin auch allgemein (Palandt, BGB, 76. Aufl., § 249 Rdn. 57/58 mit Verweis u.a. auf BGH NJW 69, 1109; 71, 135; 12, 3165). 

von: Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner bei
ENSENBACH Rechtsanwälte
Bremerhaven / Hamburg / Berlin
Büro Bremerhaven, Tel. 0471/94694-0
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

Schön einfach -
einfach schön!



Küchen von: **SieMatic**
in der Grashoffstraße

Inh.: Stefan Ehrlicher

Grashoffstr. 40 | Bremerhaven | Telefon 0471.80 99 337
www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de

Sven Heise
Bodenverlegungen
GmbH

Unsere Ideen für Ihre
Wünsche in unserer
600 m² Ausstellung

Mo-Fr 8.00 - 18.00 Uhr
Sa 10.00 - 14.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Kreuzackerstraße 15
27572 Bremerhaven

Tel.: 0471 / 77787