



Pressemitteilung 102 / 27.12.2019 (Fassung 03.01.2020)

Weihnachten unversehens im Hotel

Kein Ersatz für Brandfolgekosten durch den am Brand unschuldigen Vermieter

Das Amtsgericht München wies durch Urteil vom 11.06.2019 die Klage eines Münchner Ehepaares gegen das Vermieter Ehepaar auf Ersatz der Aufwendungen in Höhe von 19.021,22 Euro für anderweitige Unterbringung seit Beginn der nach einem Hausbrand erforderlichen achzehnmonatigen Instandsetzungsarbeiten ab.

Die Kläger hatten ab 1. Februar 2013 eine Sechs-Zimmerwohnung in einem Mietshaus in München-Altstadt gemietet, die sie zuletzt mit ihren zwei Kleinkindern bewohnten. Ende Dezember 2015 kam es wohl aufgrund einer aus übervollem Aschenbecher heruntergefallenen Zigarette in einer höhergelegenen Wohnung zu einem Feuer, bei dessen Bekämpfung mit Löschwasser auch die Wohnung der Kläger unbewohnbar und nahezu der gesamte Hausrat zerstört wurde. Die Mietzahlungen wurden vorläufig ausgesetzt, die hinterlegte Mietkaution von 6.900 Euro an die Kläger ausbezahlt. Die Kläger zogen für die ersten sechs Tage in ein gehobenes Münchner Hotel, dann für acht Tage angesichts der in Schleswig-Holstein lebenden Familie in ein Hotel an der Ostsee und für gut zwei Monate in ein möbliertes Loft-Appartement in München. Mitte Januar mieteten die Kläger ab 15. März 2016 auf unbefristete Zeit eine Vier-Zimmer-Wohnung in München zu einer um 600 Euro höheren Kaltmiete. Ende April 2017 ließen die Beklagten mitteilen, dass ab 1. August 2017 ein Wiederbezug der Mietwohnung möglich sei. Die Kläger kündigten nun allerdings das Mietverhältnis außerordentlich am 06.06.2017, was von den Beklagten akzeptiert wurde. Die Kläger stützten sich bei ihrer Kündigung darauf, dass die beklagten Vermieter durch Austausch des Türschlosses ihnen den Zugang zur Wohnung verweigert hatten.

Die Kläger tragen weiter vor, seit Ende Dezember 2015 für sich und ihre Kinder 61.084,25 Euro für anderweitige Unterbringung gezahlt zu haben, von denen 42.063,43 Euro ersparte Mietzahlungen abzuziehen seien. Ihre Aufwendungen während der Wohnungsrenovierung seien angemessen und ihren Lebensumständen entsprechend gewesen. Insoweit stehe ihnen Aufwendungsersatz nach § 555 a Abs. 3 S. 1 BGB zu. Nach dieser Vorschrift hat der Vermieter dem Mieter die diesem während einer Instandhaltungs- bzw. -

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

Dienstgebäude Haltestelle
Pacellistr. 5 
80333 München Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281
Telefax (089)5597-1700

Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

setzungsmaßnahme entstandenen Aufwendungen in angemessenem Umfang zu ersetzen.

Die Beklagten meinen, dass die von den Klägern geltend gemachten Aufwendungen nicht aufgrund der Instandsetzungsarbeiten entstanden seien, sondern aufgrund des vorherigen Brandes bzw. dessen Löschung. Die geltend gemachten Hotelkosten seien auch zu hoch.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München gab den Beklagten Recht.

„Den Klägern steht kein Anspruch auf Erstattung der geltend gemachten Aufwendungen für Unterkunft zu. Denn die Beklagten haben (...) zutreffend vorgetragen, dass die von den Klägern getätigten Aufwendungen adäquat kausal auf den Wohnungsbrand zurückzuführen sind und nicht auf zeitlich danach vorgenommenen Erhaltungsmaßnahmen i. S. von § 555 a Abs. 1 BGB. (...) Ohne den Wohnungsbrand wären keine Erhaltungsmaßnahmen vorgenommen worden. Es fehlt daher letztlich am Tatbestandsmerkmal „die der Mieter **infolge einer Erhaltungsmaßnahme** machen muss...“. (...)“

Weitere Anspruchsgrundlagen gegen die Beklagten sind nicht ersichtlich. Zutreffend haben die Beklagten vorgetragen, dass sie bei einem nach Vertragsschluss auftretenden Mangel gem. § 536 a Abs. 1 BGB nur haften, wenn entweder der Mangel wegen eines Umstandes, den die Beklagten zu vertreten haben, entstanden ist, oder wenn sie mit der Beseitigung des Mangels in Verzug sind. Ein diesbezügliches Handeln der Beklagten ist von den Klägern nicht vorgetragen und auch sonst nicht ersichtlich.“

Auf die Frage der Angemessenheit der Aufwendungen kam es von daher nicht mehr an.

Urteil des Amtsgerichts München vom 11.06.2019, Aktenzeichen 414 C 22911/18

Das Urteil ist nach Zurücknahme der Berufung am 10.12.2019 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst