



Pressemitteilung 91 / 09.11.2018

Pfannenbrand

Der Vermieter hat sich bei der Regulierung eines durch den Mieter nur fahrlässig verursachten Brandschadens allein an seine Wohngebäudeversicherung zu halten, die den Mieter auch nicht in Regress nehmen kann.

Das Amtsgericht München wies am 17.05.2018 die Klage auf Erstattung von Brandsanierungskosten in Höhe von 13.073,12 € ab.

Mit Mietvertrag vom 01.01.2015 vermietete die im Raum Düsseldorf lebende Klägerin an das beklagte Ehepaar ein Einfamilienhaus in Ottobrunn, wofür eine sich regelmäßig erhöhende Miete von zunächst 1.552,- € zzgl. Nebenkosten von 180,- € vereinbart worden war.

Im August 2015 verursachte eine von den Beklagten in das Haus aufgenommene Frau fahrlässig einen erheblichen Brandschaden durch Überhitzung einer kurz unbeaufsichtigt gelassenen Pfanne mit Fett. Die Küche musste vollkommen entsorgt werden, ebenso Fenster mit Rollläden und Türen. Auch Bodenfliesen und Deckenputz in der Küche waren durch den Brand beschädigt. Im Badezimmer war durch Verrußung die Reinigung von Teppichböden, Fliesen, Toilette mit Waschbecken, Dusche und Badewanne erforderlich. Alle Steckdosen und Schalter mussten gereinigt und die elektrischen Leitungen überprüft werden. Die Sanierungskosten beliefen sich auf den eingeklagten Betrag. Das Strafverfahren gegen die Frau wegen fahrlässiger Brandstiftung war gegen eine Geldauflage von 600 € eingestellt worden.

Die Klägerin meldete den Schaden ihrer Wohngebäudeversicherung, die zunächst auch einen Betrag in Höhe von 19.500 € an die Klägerin bezahlte. Da die Klägerin bei der Versicherung, angeblich nur irrtümlich, angegeben hatte, die in der Küche befindliche Einbauküche sei ihr Eigentum, während sie tatsächlich den Mietern gehörte, und die Versicherung hiervon Kenntnis erlangte, zahlte die Klägerin zunächst einen Betrag in Höhe von 12.000 € an die Versicherung zurück. Die Versicherung verlangt nun auch den gesamten Restbetrag in Höhe von 7.500 € von der Klägerin zurück.

Die Klägerin hält den Beklagten vor, zu keinem Zeitpunkt richtig gestellt zu haben, dass die Küche ihnen gehört hatte.

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

Dienstgebäude
Pacellistr. 5
80333 München

Haltestelle

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

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München gab den Beklagten Recht.

Ein Vermieter müsse „... die Wohngebäudeversicherung auf Leistung in Anspruch nehmen ohne dass diese bei den Mietern Regress nehmen kann. Der Mieter, der einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht, ist von einem Rückgriff des Gebäudeversicherers in der Weise geschützt, dass eine durch die Interessen der Vertragsparteien gerechtfertigte ergänzende Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrags einen konkludenten Regressverzicht ergibt. (...) Wenn der Vermieter die Versicherung nicht in Anspruch nimmt und unmittelbar Schadensersatz vom Mieter verlangt, wird der Mieter in seiner Erwartung enttäuscht als Gegenleistung für die von ihm übernommenen Versicherungskosten im Schadensfall einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben. Der Vermieter hat 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 berechtigtes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter hat. Verletzt der Vermieter diese Pflicht, steht dem Mieter seinerseits ein Schadensersatzanspruch zu, den er dem Schadensersatzanspruch des Vermieters (...) entgegenhalten kann.“

Denn nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen dürfe niemand etwas fordern, was er nach Erhalt sofort zurückzahlen müsste.

„Im vorliegenden Fall haben die Mieter im Rahmen der Nebenkosten Beiträge zur Wohngebäudeversicherung bezahlt. Daher bestand die mietvertragliche Pflicht der Klägerin, die Wohngebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen. Die unstrittige Tatsache, dass die Klägerin bei der Versicherung unrichtige Angaben gemacht hat, darf nicht zu Lasten der Beklagten gehen.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 17.05.2018

Aktenzeichen 412 C 24937/17

Das Urteil ist nach Rücknahme der Berufung seit 08.10.2018 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst