

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

VVG §§ 61, 6

Im allgemeinen ist der Mieter oder Pächter eines Gebäudes in der Feuerversicherung nicht Repräsentant des Vermieters oder Verpächters.

BGH, Urt. v. 26. April 1989 - IVa ZR 242/87 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 242/87

URTEIL

Verkündet am:
26. April 1989
Küpferle
Justizobersekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Herrn Werner Alfons N[REDACTED], Q[REDACTED] Straße [REDACTED],
L[REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
und [REDACTED] -

g e g e n

die P[REDACTED] Feuerversicherungsanstalt der R[REDACTED],
vertreten durch den Vorstand, F[REDACTED]straße [REDACTED],
D[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. [REDACTED]
und [REDACTED] -

- 2 -

Der IVa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Rottmüller, Dr. Lang, Dr. Schmidt-Kessel und Dr. Ritter auf die mündliche Verhandlung vom 26. April 1989

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 25. Juni 1987 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist gemeinsam mit seiner Ehefrau (die ihre Ansprüche an ihn abgetreten hat) Eigentümer eines Grundstücks in Bergheim. Das 4.880 qm große Grundstück ist mit einer circa 900 qm großen Werkhalle bebaut, die als Kraftfahrzeugwerkstatt (mit Nebenräumen) eingerichtet ist. Die Halle ist seit dem 1. Januar 1979 bei der Beklagten gegen Feuer versichert. Sie wurde zunächst vom Kläger selbst genutzt und durch "Mietvertrag" vom 3. November 1983 gegen Zahlung eines "Mietzinses" von monatlich 5.600 DM an den Zeugen M. "vermietet", der eine Kraftfahrzeugwerkstatt

WIV



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

dort betrieb. Am 15. November 1984 brannten Werkstatt und Büro infolge Brandstiftung weitgehend ab. Der Kläger nimmt deswegen die Beklagte auf Leistung der Versicherungsentschädigung in Anspruch.

Die Beklagte hat gemäß § 102 VVG 300.403 DM an Grundpfandgläubiger bezahlt. Sie bestreitet ihre Eintrittspflicht gegenüber dem Kläger, weil der Pächter M■■■■■, der als Repräsentant des Klägers anzusehen sei, die Zeugen W■■■■■ und Rotondaro zu der Brandstiftung angestiftet habe.

Die Klage ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit seiner Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz.

Das Berufungsgericht ist aufgrund des Ergebnisses der Beweisaufnahme zu der Überzeugung gelangt, daß der Pächter M■■■■■ die Zeugen R■■■■■ und W■■■■■ beauftragt hat, den Brand zu legen, und daß diese den Auftrag ausgeführt haben. Es hat den Pächter als Repräsentanten des Klägers angesehen. Hierzu hat es ausgeführt:

Ob generell der Pächter einer Werkhalle Repräsentant des Verpächters sei, könne zweifelhaft sein. Hier lägen jedoch alle Merkmale einer Repräsentantenstellung des Pächters

Morant vor. Bei Abschluß des Versicherungsvertrages im Jahre 1979 sei unstreitig der Kläger selbst Besitzer und Benutzer der Halle gewesen. Er habe die dem Versicherer gegenüber obliegenden Obhutspflichten zur Vermeidung des Eintritts der versicherten Gefahr ausgeübt. Bei der Verpachtung an Morant im Jahre 1983, die ohne Mitwirkung der Beklagten erfolgte, habe der Kläger sich der Betreuung des Pachtobjekts "entschlagen" und sie dem Pächter M. übertragen, wodurch er die Gefahr eigenen schadenstiftenden Verhaltens ebenfalls auf den Pächter überwälzt habe. Denn nach § 8 des Pachtvertrages habe der "Mieter" (Pächter) das Grundstück während der "Mietzeit" in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, ihm oblägen auch (was für die versicherte (Feuers-)Gefahr besonders bedeutsam sei) die Instandhaltung und die Reparaturen an elektrischen und sanitären Anlagen sowie an den technischen Einrichtungen. Zwar treffe den Kläger die Instandhaltungspflicht bezüglich "Dach und Fach", jedoch obliege es auch hier dem Pächter, Schäden unverzüglich anzuzeigen, das Objekt also zu beobachten und zu betreuen. Schließlich treffe den Pächter nach § 11 des Vertrages auch die Verkehrssicherungspflicht für das Objekt. Dem Pächter M. sei zudem eine selbständige, von Weisungen des Klägers unabhängige Stellung eingeräumt gewesen. Daher sei im vorliegenden Fall seine Repräsentantenstellung zu bejahen.

Diese Ausführungen sind nicht rechtsfehlerfrei.

a) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist Repräsentant, wer in dem Geschäftsbereich, zu dem das versicherte Risiko gehört, aufgrund eines Vertre-

tungs- oder ähnlichen Verhältnisses an die Stelle des Versicherungsnehmers getreten ist (vgl. BGH, Urteil vom 20.5.1981 - IVa ZR 86/80 - VersR 1981, 822; vom 1.10.1969 - IV ZR 632/68 - VersR 1969, 1086, 1087; vom 20.5.1969 - IV ZR 616/68 - VersR 1969, 695, 696; vom 17.12.1964 - II ZR 17/63 - VersR 1965, 149, 150; vom 27.2.1964 - II ZR 65/61 - VersR 1964, 475; BGHZ 24, 378, 385, 386; ferner RGZ 135, 370, 371). Die bloße Überlassung der Obhut über die versicherte Sache reicht dabei nicht aus, um ein Repräsentantenverhältnis anzunehmen (BGH, Urteil vom 20.5.1969 - IV ZR 616/68 - VersR 1969, 695, 696 auf das auch das Senatsurteil vom 20.5.1981 - IVa ZR 86/80 - VersR 1981, 822 ausdrücklich Bezug nimmt; BGH, Urteil vom 17.12.1964 - II ZR 17/63 - VersR 1965, 149, 150; ferner RGZ 117, 327, 329). Repräsentant kann nur sein, wer befugt ist, selbständig in einem gewissen, nicht ganz unbedeutenden Umfang für den Versicherungsnehmer (VN) zu handeln und dabei auch dessen Rechte und Pflichten als Versicherungsnehmer wahrzunehmen (vgl. BGH, Urteil vom 17.12.1964 - II ZR 17/63 - VersR 1965, 149, 150; vom 27.2.1964 - II ZR 65/61 - VersR 1964, 475; vom 24.2.1986 - II ZR 172/85 - VersR 1986, 696; RG JRPV 1929, 366 = Warn Rspr 1929 Nr. 188).

b) Die Repräsentanteneigenschaft des Mieters/Pächters von Gebäuden ist umstritten.

Sie wird von Teilen der Literatur bejaht (vgl. Martin, Sachversicherungsrecht 2. Aufl. O II Rdn. 43; derselbe in Prölss/Martin VVG 24. Aufl. AFB § 6 Anm. 3; Sieg in Bruck/Möller/Sieg, VVG 8. Aufl. Feuerversicherung Anm. B 38 unter Bezugnahme auf LG Bielefeld RuS 1983, 18; vgl. auch Zierke,

VersR 1987, 132, der auf die Verhältnisse des Einzelfalles abstellen will; differenzierend demgegenüber für die Kraftfahrtversicherung Prölss in Prölss/Martin aaO VVG § 6 Anm. 8 B; vgl. ferner zur Kraftfahrtversicherung: Stiefel/Hofmann, Kraftfahrtversicherung 13. Aufl. AKB § 2 Rdn. 56 unter Bezugnahme auf OLG Hamburg JRPV 1935, 286 (Mieter des Kraftwagens), OLG Köln JRPV 1936, Zus. - Nr. S.1 (Mieter eines Lastzuges), jeweils bejahend).

In der Instanzrechtsprechung haben Repräsentantenstellung angenommen: OLG Hamm (VersR 1981, 1173, 1174) für den Pächter eines Hotelgrundstücks hinsichtlich der für die Heizungsanlage abgeschlossenen Leitungswasserversicherung; LG Hannover (VersR 1983, 950, 951) für den Mieter eines Einfamilienhauses hinsichtlich der Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden; LG Bielefeld (RuS 1983, 18) für den Pächter einer Gaststätte hinsichtlich der für das Haus bestehenden Feuerversicherung.

Der Senat hat die Frage für den Pächter einer Diskothek hinsichtlich der für das Hausgrundstück bestehenden Feuerversicherung ausdrücklich offen gelassen (Urteil vom 21.10.1981 - IVa ZR 167/80 - VersR 1982, 81 zu II). Weitere Entscheidungen des Bundesgerichtshofes sind allerdings zur Kraftfahrtversicherung ergangen: So hat der frühere IV. Zivilsenat Repräsentanteneigenschaft für den Mieter eines Kfz bei der Haftpflichtversicherung für den Fall verneint, daß der Versicherungsnehmer "sich der Verfügungsbefugnis und der Verantwortlichkeit für seinen Kraftwagen nicht vollständig begeben hat" (vgl. Urteil vom 20.5.1969 - IV ZR 616/68 - VersR 1969, 695, 696 li. Sp. unten); der II. Zivilsenat hat

das ebenso für den Mieter eines Kraftfahrzeuges angenommen, "der erst nach Zahlung aller "Kaufmietraten" Fahrzeugeigentümer werden sollte"; die gegenteilige Auffassung z.B. in RGZ 37, 149 sei überholt (vgl. Urteil vom 17.12.1964 - II ZR 17/63 - VersR 1965, 149 re. Sp. unten, 150 li. Sp.).

c) Nach den vom Bundesgerichtshof aufgestellten Grundsätzen zur Repräsentantenhaftung, von denen abzuweichen kein Anlaß besteht, ist der Mieter/Pächter eines Gebäudes in der Feuerversicherung nicht schon allein wegen seiner Stellung als Mieter/Pächter Repräsentant des Vermieters/Verpächters. Auch reicht hierfür entgegen der Annahme des Berufungsgerichts (BU 19) nicht, daß dem Mieter/Pächter durch Vertrag Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten auferlegt worden sind.

In Zweifelsfällen muß für die Bestimmung der Repräsentanteneigenschaft auf den Grundgedanken der Zurechnung des Repräsentantenverhaltens zurückgegriffen werden. Nach dem Versicherungsvertragsgesetz hat der Versicherungsnehmer weder im Rahmen des § 6 VVG noch im Rahmen des § 61 VVG für das Verschulden Dritter einzustehen. Nach der Rechtsprechung steht es jedoch aus Billigkeitsgründen dem Versicherungsnehmer nicht frei, die Lage des Versicherers wesentlich dadurch zu verschlechtern, daß er die versicherten Sachen aus der Hand gibt und sich der Obhut über sie mit der Folge entschlägt, daß der Versicherer für den Schaden eintreten muß, der durch das Verhalten des Sachwalters des Versicherten entsteht (vgl. Senat, Urteil vom 20.5.1981; IVa ZR 86/80 - VersR 1981, 822; so auch schon RG JW 1903, 251). Der Versicherungsnehmer muß sich "der Verfügungsbefugnis und

der Verantwortlichkeit" für den versicherten Gegenstand "vollständig begeben haben" (BGH, Urteile vom 20.5.1969 - IV ZR 616/68 - VersR 1969, 695, 696 zu III. und 20.5.1981 - IVa ZR 86/80).

Hiervon kann jedoch bei einer Gebäude-Vermietung oder -Verpachtung regelmäßig nicht die Rede sein. Zwar erlangt der Mieter/Pächter das Recht zum vertragsgemäßen Gebrauch; bei vertragswidrigem Gebrauch kann ihm aber der Vermieter/Verpächter fristlos kündigen (vgl. §§ 553, 554a, 581 Abs. 2 BGB). Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur mit seiner Zustimmung möglich (§ 549 BGB). Ebenso entscheidet nach wie vor er über bauliche Veränderungen, die in die Substanz der Mietsache eingreifen (vgl. Gelhaar in BGB-RGRK, 12. Aufl. §§ 536, 537 Rdn. 83). Schließlich steht ihm das Recht auf regelmäßige Kontrolle des Hausgrundstückes zu (vgl. Gelhaar in BGB RGRK aaO §§ 535, 536 Rdn. 88). All das zeigt, daß der Mieter/Pächter nicht (gleichsam als Sachwalter) für den Versicherungsnehmer handelt und dessen Rechte und Pflichten wahrnimmt. Er nutzt im Gegenteil das Objekt ausschließlich im Eigeninteresse, wobei er zur Rücksichtnahme auf die (gegenläufigen) Interessen des Vermieters/Verpächters und damit auch zu einer schonenden und pfleglichen Behandlung der Mietsache verpflichtet ist (vgl. Gelhaar in BGB RGRK aaO §§ 536, 537 Rdn. 84 m.w.N.).

Demnach kann im Regelfall schon nicht davon ausgegangen werden, daß nur infolge des Miet-/Pachtvertrages die Sache in die alleinige Obhut des Mieters/Pächters gegeben sei. Daß der Mieter/Pächter die Sache aufgrund des ihm vertraglich eingeräumten Rechts in Besitz nimmt, bedeutet keineswegs,

daß ihm auch die alleinige Obhut über die Sache übertragen ist. Denn trotz dieser Inbesitznahme bleibt die Sache regelmäßig in der Obhutsphäre des VN, der als Vermieter/Verpächter und mittelbarer Besitzer nicht gehindert ist, selbst für die Erhaltung der vermieteten/verpachteten Sache Sorge zu tragen und diese Obhut nach der Lebenserfahrung auch meistens wahrnimmt, oftmals sogar gegen das gegenläufige Interesse des Mieters/Pächters. Nur wenn er von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch macht, sondern sich ganz auf die Risikoverwaltung des Mieters/Pächters verläßt, kann davon ausgegangen werden, die Sache sei in die alleinige Obhut des Mieters/Pächters gelangt. Daß dies hier der Fall gewesen sei, ist bisher nicht vorgetragen.

Die Beklagte hat allein auf die Vermietung und den Inhalt des Pachtvertrages verwiesen. Das Berufungsgericht hat gemeint, aus diesem Vertrag ergebe sich, daß der Kläger sich der Betreuung des Objekts "entschlagen" habe. Dem kann nicht gefolgt werden.

Soweit das Berufungsgericht ausführt, dem Pächter Morant sei eine selbständige, von Weisungen des Klägers unabhängige Stellung eingeräumt, fehlt es an einer Begründung. Der Pachtvertrag gibt für eine solche Annahme nichts her. Es handelt sich um einen Vertrag zu üblichen Bedingungen, der eine Einflußnahme des Verpächters auf die Risikoverwaltung in der Feuerversicherung nicht ausschließt. Soweit das Berufungsgericht darauf abstellt, daß dem Pächter nach § 11 des Vertrages die Verkehrssicherungspflicht für das Objekt oblag, ist dieser Umstand unerheblich. Denn bei der Repräsentantenhaftung kann es allein auf risikotechnische Ge-

sichtspunkte ankommen (Möller, Verantwortlichkeit des Versicherungsnehmers für das Verhalten Dritter S. 74). Es kommt daher auf das Obhutsbedürfnis für den betreffenden Versicherungszweig an. Bei der Feuerversicherung muß danach gefragt werden, ob sich der VN im Hinblick auf die Feuersgefahr ordnungsgemäßer Risikoverwaltung begibt, wenn er so wie geschehen, dem Mieter/Pächter die Obhut überläßt (vgl. Möller, aaO S. 94). Das ist hinsichtlich der Übertragung der Verkehrssicherungspflicht zu verneinen, weil allein deshalb die Sache noch nicht in der alleinigen Obhut des Mieters/Pächters steht. Auch die Tatsache, daß der Pächter nach dem Vertrag das Grundstück in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten hatte, ihm die Instandhaltung und Reparaturen an elektrischen und sanitären Anlagen sowie an den technischen Einrichtungen oblagen und er hinsichtlich "Dach und Fach" dem Kläger Schäden unverzüglich anzuzeigen hatte, besagt noch nicht, daß der Kläger die Erfüllung dieser Verpflichtungen allein dem Pächter überlassen und sich selbst um den Zustand des Objekts nicht gekümmert hat. Nur im letztgenannten Fall wäre die Annahme gerechtfertigt, der Kläger habe dem Pächter die alleinige Obhut übertragen. Hierzu hat das Berufungsgericht aufgrund des von ihm eingenommenen Rechtsstandpunktes keine Feststellungen getroffen.

Bei der erneuten Prüfung wird das Berufungsgericht zu berücksichtigen haben, daß die Beantwortung der Frage nach dem Umfang der notwendigen Betreuung von der Beschaffenheit des Objekts abhängt. Eine hölzerne Strohdachkate bedarf im Hinblick auf die Feuersgefahr unter Umständen intensiverer Obhut als ein massiv gebautes Haus (vgl. Möller, aaO S. 93). Außerdem wird zu beachten sein, daß laufende Obhut nicht

ständige, ununterbrochene Obhut bedeuten muß. Es kann durchaus sein, daß die laufende Obhut ausreichend ausgeübt wird, wenn der VN von Zeit zu Zeit entsprechende Überprüfungsmaßnahmen vornimmt. Es schadet dann nichts, wenn der VN in der Zwischenzeit weiteres unterläßt. Das gilt insbesondere dann, wenn sich der Mieter/Pächter hinsichtlich der Obhut der Sache über längere Zeit als zuverlässig erwiesen hat und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß sich sein Verhalten in absehbarer Zeit ändern werde.

d) Dazu kommt noch, daß nach der unter a) erwähnten Rechtsprechung die Überlassung der alleinigen Obhut zur Begründung der Repräsentanteneigenschaft nicht ausreicht. Erforderlich ist weiter, daß derjenige, der als Repräsentant angesehen werden soll, befugt sein muß, selbständig in einem gewissen Umfang für den Versicherungsnehmer zu handeln und auch dessen Rechte und Pflichten als Versicherungsnehmer wahrzunehmen. Das wird beim Mieter/Pächter nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen zutreffen. Durch den Abschluß des Vertrages erhält der Mieter/Pächter in der Regel keine Stellung, die mit der eines Vertreters des Hauseigentümers vergleichbar ist. Auch außerhalb der rechtsgeschäftlichen Vertretung, die der Repräsentantenbegriff nicht voraussetzt, ist es nicht seine Aufgabe, die Interessen des Vermieters/Verpächters gegenüber Dritten wahrzunehmen. Eine Befugnis,

für den Versicherungsnehmer (Vermieter/ Verpächter) zu handeln, wird dem Mieter/Pächter üblicherweise nicht eingeräumt. Erst recht kann in der Regel nicht davon ausgegangen werden, daß der Mieter/Pächter befugt ist, "die Rechte und Pflichten des Vermieters/Verpächters als VN wahrzunehmen". Hierzu bedarf es besonderer Abreden, die hier bisher nicht festgestellt sind.

Dr. Hoegen

Rottmüller

Dr. Lang

Dr. Schmidt-Kessel

Richterin am BGH
Dr. Ritter kann wegen
Urlaubs nicht unterschreiben.

Dr. Hoegen