

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 276 D

In der mietvertraglichen Verpflichtung des Wohnungsmieters, die (anteiligen) Kosten der Gebäudefeuerversicherung des Wohnungseigentümers zu zahlen, liegt die stillschweigende Beschränkung seiner Haftung für die Verursachung von Brandschäden auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

BGH, Urteil vom 13. Dezember 1995 - VIII ZR 41/95 - OLG Hamm
LG Hagen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 41/95

Verkündet am:
13. Dezember 1995
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Dezember 1995 durch den Vorsitzenden Richter Wolf und die Richter Dr. Zülch, Dr. Paulusch, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 29. November 1994 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Feuerversicherer der Eigentümerin einer Wohnung, die der Beklagte zu 1 zusammen mit seiner Ehefrau gemietet hatte. Gemäß § 2 Abs. 4 des formularmäßigen Mietvertrages wurden die "Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung ... umgelegt". Hierauf waren monatliche Vorauszahlungen zu leisten, darunter gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 i des Mietvertrages 1,47 DM für "Sach- und Haftpflichtversicherung". In Nr. 5 Abs. 4 der "Allgemeinen



Vertragsbestimmungen", die gemäß § 5 Abs. 2 Bestandteil des Mietvertrages waren, heißt es: "... Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, ... Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die sich mit Willen des Mieters bei ihm aufhalten oder ihn aufsuchen. Der Mieter hat zu beweisen, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat."

Am 28. April 1992 brannte die Wohnung, in der damals außer dem Beklagten zu 1, seiner Ehefrau und zwei seiner Kinder auch noch seine Schwiegertochter, die Beklagte zu 2, mit ihren damals drei Jahre und elf Monate bzw. zwei Jahre und acht Monate alten Kindern wohnte, aus. An dem betreffenden Tag verließ der Beklagte zu 1 die Wohnung um 8.30 Uhr. Der Brand entstand gegen 9.50 Uhr im Wohnzimmer in einem Ekelement der Sitzgarnitur, während sich die Beklagte zu 2 gerade im Bad aufhielt.

Die Klägerin hat den Brandschaden der Wohnungseigentümerin in Höhe von 94.264,50 DM erstattet. Mit ihrer Klage hat sie die Beklagten aus gemäß § 67 Abs. 1 VVG übergegangenem Recht der Wohnungseigentümerin wegen positiver Vertragsverletzung des Mietvertrages und unerlaubter Handlung (Beklagter zu 1) sowie Aufsichtspflichtverletzung (beide Beklagten) in Regreß genommen. Sie hat behauptet, der Brand sei offensichtlich durch eines der beiden Kinder der Beklagten zu 2 verursacht worden, die mit nicht ausreichend sicher verwahrten Streichhölzern gespielt hätten. Die Beklagten haben u.a. eingewandt, der Brand könne auch durch

unbemerkt heruntergefallene Glut einer Zigarette entstanden sein, die der Beklagte zu 1 vor Verlassen der Wohnung geraucht habe. In rechtlicher Hinsicht haben die Parteien insbesondere darüber gestritten, ob der Beklagte zu 1 wegen der mietvertraglichen Verpflichtung zur Zahlung der (anteiligen) Feuerversicherung in den Schutzbereich des Versicherungsvertrages einbezogen und ob seine mietvertragliche Haftung aus dem gleichen Grund auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt ist.

Das Landgericht hat letzteres bejaht, eine grobe Fahrlässigkeit des Beklagten zu 1 sowie eine Aufsichtspflichtverletzung der Beklagten zu 2 verneint und deswegen die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung hat die Klägerin bezüglich der Beklagten zu 2 zurückgenommen. Hinsichtlich des Beklagten zu 1 hat das Berufungsgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und diesen antragsgemäß zur Zahlung von 94.264,50 DM nebst Zinsen verurteilt. Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte zu 1 (im folgenden nur noch: Beklagter) die Wiederherstellung des klageabweisenden landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der Beklagte hafte der Klägerin aus positiver Vertragsverletzung des Mietvertrages i.V. mit § 67 VVG auf Erstattung des von ihr regulierten Brandschadens der Wohnungseigentümerin in unstreitiger Höhe von 94.264,50 DM. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei der Mieter nicht in der Gebäudefeuerversicherung des Wohnungseigentümers mitversichert, weil in eine reine Sachversicherung das in dem Haftpflichtrisiko bestehende Schadensersatzinteresse des Mieters nicht einbezogen werden könne. Deswegen sei der Übergang von Regreßansprüchen gegen den Mieter auf den Versicherer gemäß § 67 VVG nicht ausgeschlossen. Der Haftung des Klägers stehe auch nicht ein Haftungsverzicht der Vermieterin entgegen. Ein solcher sei nicht ausdrücklich vereinbart worden. Die in Nr. 5 Abs. 4 Satz 2 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen geregelte Haftung des Mieters für Schäden infolge Verletzung von Anzeige- und Sorgfaltspflichten sei, wie sich eindeutig aus den Sätzen 3 und 4 ergebe, nicht abschließend. Ein stillschweigender Haftungsausschluß oder eine Haftungsbegrenzung für die Verursachung von Brandschäden ergebe sich auch nicht daraus, daß der Beklagte die Kosten der Feuerversicherung habe tragen müssen. Dies rechtfertige nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht die Annahme, die Vermieterin habe sich ihrer Schadensersatzansprüche begeben wollen. So habe das Oberlandesgericht Celle (VersR 1988, 27) in dem Umstand, daß die Feuerversicherungsprämie auf den Wohnungsmieter um-

gelegt worden sei, kein ausreichendes Indiz für einen auf einen Haftungsausschluß (für leichte Fahrlässigkeit) gerichteten Willen der Mietvertragsparteien gesehen. Der Bundesgerichtshof habe das gebilligt, indem er dem Mieter die für die Durchführung der Revision beantragte Prozeßkostenhilfe mangels Erfolgsaussicht verweigert habe. Der Umstand, daß ein vernünftiger Vermieter die Kosten für die Sachversicherungen in den Mietzins einkalkuliere und damit auf den Mieter abwälze, reiche ebensowenig aus wie eine gezielte Umlegung der Versicherungskosten auf den Mieter. Die Brandentstehung sei - so hat das Berufungsgericht näher dargelegt - durch den Mietgebrauch und nicht durch andere, außerhalb des Obhutsbereichs des Beklagten als Mieters liegende Umstände verursacht worden. Sie sei dem Beklagten zuzurechnen, weil er sich nicht gemäß §§ 282, 548 BGB umfassend hinsichtlich der Verursachung und des Verschuldens entlastet habe.

II. Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand. Die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte hafte der Klägerin aus positiver Vertragsverletzung des Mietvertrages i.V. mit § 67 VVG auf Erstattung des von ihr regulierten Brandschadens der Wohnungseigentümerin, ist nach den bisher getroffenen Feststellungen nicht gerechtfertigt. Nichts anderes gilt für eine - vom Berufungsgericht nicht erörterte - Haftung des Beklagten aus § 823 Abs. 1 BGB.

1. Zu Recht ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, daß der Beklagte als Wohnungsmieter nicht in der Gebäudefeuerversicherung der Wohnungseigentümerin mit-

versichert, sondern "Dritter" im Sinne des § 67 Abs. 1 Satz 1 VVG ist, so daß insoweit nach dieser Vorschrift der Übergang eines gegen ihn gerichteten Schadensersatzanspruchs der Wohnungseigentümerin auf die Klägerin nicht ausgeschlossen ist. Nach der vom Berufungsgericht zutreffend wiedergegebenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Beschluß vom 18. Dezember 1991 - IV ZR 259/91 = VersR 1992, 311; noch offengelassen im Urteil vom 7. März 1990 - IV ZR 342/88 = VersR 1990, 625 unter II 1) deckt die Gebäudefeuerversicherung - wie die Leitungswasserversicherung (Urteil vom 23. Januar 1991 - IV ZR 284/89 = VersR 1991, 462 = ZMR 1991, 168 unter I 1) und die Fahrzeugversicherung (BGHZ 22, 109, 114; Urteil vom 27. Oktober 1993 - IV ZR 33/93 = VersR 1994, 85 unter II 2 a m.w.Nachw.) - als reine Sachversicherung regelmäßig nur das Interesse des Eigentümers an der Erhaltung der Sache, hingegen nicht das in dem Haftpflichtrisiko bestehende Sachersatzinteresse des Mieters, weil sie sonst in eine Haftpflichtversicherung umfunktioniert würde. Daran wird festgehalten.

2. Im Ergebnis zu Recht ist das Berufungsgericht auch davon ausgegangen, daß die Haftung des Beklagten für die hier in Rede stehende Verursachung von Brandschäden nicht mietvertraglich ausgeschlossen ist. Das folgt bereits aus Nr. 5 Abs. 4 Satz 2 der durch § 5 Abs. 2 in den Mietvertrag einbezogenen Allgemeinen Vertragsbestimmungen. Danach haftet der Mieter ausdrücklich für "Schäden, die durch schuldhaft Verletzung der ihm obliegenden ... Sorgfaltspflichten verursacht werden". Um nichts anderes geht es bei der hier in Rede stehenden Haftung des Beklagten aus positiver Vertragsverletzung des Mietvertrages.

3. Zu Unrecht ist das Berufungsgericht dagegen der Auffassung, aus dem Mietvertrag ergebe sich keine stillschweigende Beschränkung der Haftung des Beklagten für die Verursachung von Brandschäden.

a) Gemäß § 2 Abs. 4 des Mietvertrages werden die "Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung ... umgelegt". Hierauf sind monatliche Vorauszahlungen zu leisten, darunter gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 i des Mietvertrages 1,47 DM für "Sach- und Haftpflichtversicherung". Dazu gehören nach Nr. 13 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuerschäden. Aus der so begründeten Verpflichtung des Beklagten zur Zahlung der (anteiligen) Kosten der Feuerversicherung ergibt sich entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung eine stillschweigende Beschränkung der Haftung des Beklagten für die Verursachung von Brandschäden auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Der erkennende Senat kann diese Auslegung nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (zuletzt z.B. Urteil vom 17. Februar 1993 - VIII ZR 37/92 = WM 1993, 955 = ZIP 1993, 436 unter I 2 a m.w.Nachw.) selbst vornehmen, weil es sich bei den Bestimmungen des formularmäßigen Mietvertrages um Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne des § 1 Abs. 1 AGBG handelt, die nicht nur im Bereich des Berufungsgerichts Anwendung finden und von mehreren Oberlandesgerichten beurteilt werden könnten. Letzteres folgt bereits daraus, daß das verwandte Vertragsformular von dem bundesweiten Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. herausgegeben wird.

b) Der Bundesgerichtshof hat (in BGHZ 22, 109, 113 ff) entschieden, daß bei der Vermietung eines Kraftfahrzeugs der Mieter, der die Zahlung der Kaskoversicherungsprämie übernommen hat, dem Vermieter bei Beschädigung des Fahrzeugs nur in dem Umfang haftet, in dem er für den Schaden auch dann einzustehen hätte, wenn er selbst eine Kaskoversicherung für den ihm gehörenden Wagen abgeschlossen hätte. Danach haftet er gemäß § 61 VVG nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Es ist kein Grund ersichtlich, den hier vorliegenden Fall, daß der Mieter einer Wohnung mietvertraglich zur Zahlung der (anteiligen) Kosten der Gebäudefeuerversicherung verpflichtet ist, anders zu beurteilen (vgl. bereits BGH, Urteil vom 7. März 1990 - IV ZR 342/88 = VersR 1990, 625 unter II 2 in einem Fall, in dem sich der Vermieter vertraglich zum Abschluß der Gebäudefeuerversicherung verpflichtet hatte). In Übereinstimmung damit hat es schon das Reichsgericht (RGZ 122, 292, 293 f) gebilligt, daß die Vorinstanz die vertragliche Verpflichtung eines gewerblichen Pächters zur Zahlung der Feuerversicherungsprämie als konkludente Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit ausgelegt hat.

c) Die Interessenlage der Beteiligten ist - insbesondere auch entgegen der Ansicht des Oberlandesgerichts Celle in der vom Berufungsgericht angeführten Entscheidung (VersR 1988, 27) - bei der Vermietung einer Wohnung nicht anders als bei der Vermietung eines Kraftfahrzeugs.

aa) In beiden Fällen ist die Abwälzung der Versicherungskosten auf den Mieter - unabhängig von deren Höhe - nur dann sachlich gerechtfertigt, wenn dem eine entspre-

chende Gegenleistung des Vermieters gegenübersteht. Diese kann nicht bereits darin gesehen werden, daß der Vermieter die Versicherung tatsächlich abschließt. Denn davon allein hat der Mieter mangels Mitversicherung (siehe oben unter II 1) noch keinen Vorteil. Vielmehr begründet die im Mietvertrag ausdrücklich geregelte Verpflichtung des Wohnungsmieters, die Kosten der Gebäudefeuerversicherung zu tragen, nicht anders als die vertragliche Verpflichtung des Mieters eines Kraftfahrzeugs zur Übernahme der Kaskoversicherung (BGHZ 22, 109, 115) bei diesem die berechtigte Erwartung, daß ihm seine Aufwendungen im Schadensfall in irgendeiner Weise zugutekommen. Das ist mangels Mitversicherung des Mieters in der Kfz- wie der Gebäudefeuerversicherung nur möglich, indem der vertraglichen Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Versicherungskosten eine stillschweigende Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit entnommen wird, so daß der Mieter im Ergebnis nicht anders dasteht, als wenn er selbst eine Versicherung abgeschlossen hätte (BGHZ 22, 109, 115 für die Kraftfahrzeugmiete). Der Mieter kann - entgegen der Ansicht der Klägerin in der Revisionserwiderung - auch nicht auf den Abschluß einer eigenen Haftpflichtversicherung verwiesen werden. Denn dadurch würden ihm zusätzliche Kosten entstehen, obwohl er bereits die Kosten der Versicherung des Vermieters übernommen hat.

bb) Dem stehen berechtigte Belange des Vermieters und des Versicherers nicht entgegen. Der Vermieter einer Wohnung wie der eines Kraftfahrzeugs kann insoweit, als er durch die Versicherung geschützt ist, kein vernünftiges Interesse daran haben, sich daneben auch noch Ansprüche gegen den Mieter unbeschränkt zu erhalten, obwohl dieser bereits

durch die Zahlung der Versicherungsprämie zur Deckung des Schadens beigetragen hat (BGHZ 22, 109, 116). Aus § 67 Abs. 1 Satz 3 VVG, wonach der Versicherer dann, wenn der Versicherungsnehmer seinen Anspruch gegen einen Dritten aufgibt, von seiner Ersatzpflicht insoweit frei wird, als er aus dem Anspruch hätte Ersatz erlangen können, ergibt sich nichts anderes. Diese Vorschrift betrifft den Verzicht des Versicherungsnehmers auf bereits entstandene Ansprüche und regelt daher nicht unmittelbar den - hier vorliegenden - Fall, daß infolge eines zwischen dem Versicherungsnehmer und dem Dritten (konkludent) vereinbarten Haftungsausschlusses Haftpflichtansprüche von vornherein gar nicht entstehen können. Soweit aufgrund einer solchen Abrede die Haftung des Dritten in dem verkehrsüblichen Umfang, also in der Regel für Zufall und leichte Fahrlässigkeit, entfällt, kann sich der Versicherer nicht darauf berufen, der Versicherungsnehmer habe zum Schaden des Versicherers ein Recht aufgegeben (BGHZ 22, 109, 119). So verhält es sich in bezug auf die Haftungsbeschränkung des Wohnungsmieters. Diese geht nicht über den verkehrsüblichen Umfang hinaus, da die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit unberührt bleibt. Schließlich wird auch der Versicherer durch eine Beschränkung der Haftung des Mieters auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nicht schlechter gestellt als bei einer Eigennutzung der Mietsache durch den Vermieter. Vielmehr würde er ohne sie besser dastehen, weil er gegenüber dem Vermieter selbst gemäß § 61 VVG nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit von der Leistung frei wird. Soweit durch die Vermietung einer Wohnung ausnahmsweise (BGH, Urteil vom 7. März 1990 - IV ZR 342/88 = VersR 1990, 625 unter II 1) eine Gefahrerhöhung eintreten sollte, wird diese bereits

durch eine entsprechende Erhöhung der - vom Mieter zu tragenden - Versicherungsprämie ausgeglichen.

d) Aus der vom Berufungsgericht zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ergibt sich nichts anders. Richtig ist, daß der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (durch Beschluß vom 24. Februar 1987 - VI ZA 14/86) dem dort betroffenen Mieter die Gewährung von Prozeßkostenhilfe für die Revision gegen das oben genannte Urteil des Oberlandesgerichts Celle mangels Erfolgsaussicht versagt hat. Worauf die nicht weiter begründete Entscheidung letztlich beruht, ist indessen nicht ersichtlich. Jedenfalls kommt ihr eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung nicht zu. Auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23. Januar 1991 - IV ZR 284/89 (= VersR 1991, 462 = ZMR 1991, 168) stützt sich das Berufungsgericht zu Unrecht. Danach kann allein in dem Umstand, daß der Vermieter die Prämien für die (Leitungswasser-) Versicherung in den Mietzins einkalkuliert, kein Anhaltspunkt für eine konkludente Haftungsbeschränkung des Mieters auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit gesehen (aaO unter I 2 a) und ohne einen solchen Anhaltspunkt nicht allgemein davon ausgegangen werden, daß der Vermieter durch einen Regreßverzicht, der ausschließlich dem Mieter nützt, eine rechtliche Position ohne weiteres aufgeben will (aaO unter I 2 b). Damit ist nichts darüber gesagt, wie es sich verhält, wenn der Mieter - wie hier - im Mietvertrag ausdrücklich verpflichtet wird, die Kosten der (Gebäudefeuer-) Versicherung zu tragen.

4. Ist nach alledem die Haftung des Beklagten auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, kann das ange-

fochtene Urteil bereits deswegen keinen Bestand haben, weil das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob das dem Beklagten alternativ angelastete Verhalten - nicht ausreichend sichere Verwahrung von Streichhölzern vor den Enkelkindern, Verletzung der Aufsichtspflicht, unachtsames Fallenlassen von Zigarettenglut - lediglich leicht fahrlässig ist, und deswegen hiervon in der Revisionsinstanz zugunsten des Beklagten auszugehen ist.

Die Sache ist nicht zur Entscheidung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Der erkennende Senat kann die Frage, wie das Verhalten des Beklagten zu bewerten ist, nicht selbst entscheiden, weil die Abgrenzung zwischen einfacher und grober Fahrlässigkeit im Einzelfall in erster Linie dem Tatrichter obliegt und von der Revisionsinstanz nur beschränkt darauf überprüft werden kann, ob der Rechtsbegriff der groben Fahrlässigkeit verkannt oder wesentliche Umstände außer Betracht gelassen worden sind (BGH, Urteil vom 15. Juni 1983 - VIII ZR 78/82 = WM 1983, 1009 unter II 2; Urteil vom 12. Januar 1988 - VI ZR 158/87 = NJW 1988, 1265 unter II, jeweils m.w.Nachw.). Deswegen war das angefochtene Urteil

aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Wolf

Dr. Zülch

Dr. Paulusch

Wiechers

Dr. Wolst