
Datum: 08.11.2012
Gericht: Amtsgericht Euskirchen
Spruchkörper: 4 C
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 4 C 188/12
ECLI: ECLI:DE:AGEU:2012:1108.4C188.12.00

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, den Brandschaden in dem von den Klägern angemieteten Haus, F. Straße 152 in F. – wie nachfolgend unter a) bis g) aufgeführt – durch geeignete Maßnahmen entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst, zu beheben:

a) Küche

Die gesamte Decke und alle Wände in der Küche sind rußschwarz eingefärbt; im Bereich der Wand, die an das Nachbargebäude angrenzt, ist an der Wand oberhalb des Fliesenspiegels der Putz abgeplatzt und oberhalb des Fliesenspiegels der Deckenputz beschädigt.

Der Fliesenspiegel ist durch Ruß im gesamten Bereich verschmutzt, im oberen Bereich der Wand, die an das Nachbargebäude grenzt, sind die Fliesenoberflächen gerissen und teilweise abgeplatzt.

Der PVC-Fensterrahmen ist durch Ruß verschmutzt, der auch in die Oberfläche eingedrungen ist. Die Küchentüre und die Stahlzarge sind im oberen Bereich rußschwarz eingefärbt und dadurch verschmutzt.

Der PVC-Boden und die Fußleisten sind mit schwarzem Ruß eingefärbt, der auch in die Oberfläche eingedrungen ist.

b) Diele im Erdgeschoss

5 Naturholztüren nebst Stahlzargen sind durch Ruß verschmutzt.
Die Decken und Wände sind durch Ruß verschwärzt.

c) Gästetoilette im Erdgeschoss

Die Decke und die Wände der Gästetoilette im Erdgeschoss sind rußschwarz eingefärbt.

d) Treppenhaus vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führend

Das Treppenhaus ist an den Wänden und der Decke im Obergeschoss durch Ruß verschmutzt.

e) Treppe

Die Treppe, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führend, ist im Bereich der Naturholztreppenstufen mit Wangen, dem Geländer nebst Handlauf, durch Ruß verschmutzt.

f) Diele im Obergeschoss

Die in der Diele des Obergeschosses befindlichen 6 Naturholztüren nebst den 6 Stahlzargen sind rußschwarz verschmutzt.

g) Badezimmer und Gästetoilette im Obergeschoss

Die Decken und Wänden des Badezimmers und der Gästetoilette im Obergeschoss sind durch Rußpartikel verschmutzt.

2. Es wird festgestellt, dass die Kläger wegen der vorbezeichneten Mängel in Höhe von monatlichen 366,06 €, entsprechend 60 % der Kaltmiete, zur Mietminderung seit dem 07.03.2012 berechtigt sind.

3. Der Beklagten wird zur Erfüllung der Pflicht zu Ziffer 1. eine Frist von vier Wochen nach Zustellung des Urteils gesetzt.

Im Weiteren wird die Beklagte verurteilt, nach fruchtlosem Fristablauf 7.600,22 € netto nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Fristablauf an die Kläger zu zahlen.

4. Die Beklagte wird verurteilt, die Kläger von der Zahlung der außergerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 878,70 € freizustellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 9.000,00 € vorläufig vollstreckbar

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte ist Eigentümerin und Vermieterin des von den Klägern angemieteten Wohnhauses, F. Straße 152 in F. Die Kaltmiete beträgt 610,10 € zuzüglich 275,00 € Nebenkosten. In den monatlich zu zahlenden Nebenkosten sind die Kosten für eine Gebäudeversicherung des Hauses enthalten.
- 2 Am 07.03.2012 kam es zu einem Brand in der Küche des von den Klägern gemieteten Wohnhauses.
- 3 Der Brand musste durch die Feuerwehr gelöscht werden.
- 4 Mit anwaltlichem Schreiben vom 18.04.2012 wurde die Beklagte zur Beseitigung der Brand- und Löschwasserschäden bis zum 30.04.12 aufgefordert.
- 5 Mit anwaltlichem Schreiben vom 27.04.2012 lehnte die Beklagte gegenüber den Klägern jegliche Haftung ab.
- 6 Die Kläger behaupten, dass der Brand durch die Tochter der Kläger bei dem Versuch, Toffee zu frittieren, entstanden sei. Gegen 15:30 Uhr sei ihre Tochter aus der Schule gekommen und habe sich in den nächsten 30 Minuten anbegeben, Toffee in einen Topf zu frittieren. Zu diesem Zwecke habe sie einen kleinen Edelstahltopf auf die vordere rechte Herdplatte gesetzt und diese auf höchste Stufe eingestellt. Im Weiteren habe die Tochter Öl in den kleinen Edelstahltopf gegossen, um das Toffee zu frittieren. Nachdem die Herdplatte eingeschaltet worden sei, habe es an der Tür geklingelt und die Tochter sei sodann mit der eintreffenden Freundin ins Wohnzimmer gegangen und habe sich dort für einige Minuten im Wohnzimmer aufgehalten. Nach 10 – 20 Minuten sei der Tochter wieder eingefallen, dass noch ein Topf mit Öl auf dem Herd stehe. Als diese dann sich in die Küche begeben habe, um nach dem Topf zu sehen, seien bereits Flammen aus dem Topf geschlagen. Im Weiteren sei Hilfe herbeigerufen worden. Die Klägerin zu 2) habe sich derweil im Obergeschoß aufgehalten und dort Reinigungsarbeiten durchgeführt. Von dem Geschehen in der Küche habe sie nichts mitbekommen. Der Kläger zu 1) sei zu dieser Zeit nicht im Hause anwesend gewesen.
- 7 Als die Tochter dann um Hilfe gerufen habe, sei festgestellt worden, dass das Feuer nicht in Eigenleistung gelöscht werden könne. Man habe daraufhin die Feuerwehr gerufen, die ca. 10 – 15 Minuten später eingetroffen sei.
- 8 Die Kläger behaupten im Weiteren, dass infolge des Brandes die in den Klageanträgen aufgeführten Beschädigungen eingetreten seien. So seien der Fliesenspiegel, die Wände und die Decke in der Küche durch den Brand verschmutzt, verschmort und beschädigt worden. Das Küchenfenster sei durch den eingebrannten Ruß ebenfalls stark beschädigt, ebenso die Küchentüre und die Türzarge. In den übrigen aufgeführten Räumen sei Verschmutzungen durch Ruß und Rauch eingetreten.
- 9 Die Kläger behaupten im Weiteren, dass die Tochter in der Vergangenheit immer nur in Gegenwart der Klägerin auf dem Herd gekocht habe. Bis zum fraglichen Zeitpunkt sei es indes noch nie vorgekommen, dass sich die Tochter alleine am Herd zu schaffen gemacht habe.
- 10 Die Kläger behaupten im Weiteren, dass das Wohnzimmer mit Ersatzgeräten und sonstigen Utensilien und Lebensmitteln eine provisorische Küche umgewandelt werden musste, soweit
- 11

die Küche nicht mehr nutzbar sei. Entsprechend könne auch das Wohnzimmer nicht mehr als solches genutzt werden. Gespült werden müsse draußen auf der Terrasse. Des Weiteren müsse den ganzen Tag über die Fenster wegen des Brandgeruchs geöffnet bleiben.	
Es komme im Weiteren zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen infolge des noch in den Räumen vorhandenen Brandgeruchs und den Verschmutzungen. Entsprechend würden durch den Brandgeruch und den Verschmutzungen im Bereich der oberen Wände und Decken im Flur, Badezimmer und Gästetoilette beeinträchtigt.	12
Entsprechend sei der Wohngebrauch seit dem Vorfall vom 07.03.2012 um mindestens 60 % gemindert.	13
Ausweislich des eingeholten Kostenvoranschlags vom 18.05.2012 beliefen sich die Reparaturkosten für die Instandsetzung der Räume auf voraussichtlich 7.600,22 € netto.	14
Die Kläger sind der Ansicht, dass die Beklagte zur Instandsetzung der durch den Brand beschädigten Wohnräume verpflichtet sei, soweit ihrerseits über die Nebenkostenabrechnung Beiträge für eine Gebäudeversicherung gezahlt werden und die Gebäudeversicherung für einen solchen Vorfall eintrittspflichtig sei und vorrangig von der Beklagten in Anspruch zu nehmen sei.	15
Die Klägerin sind im Weiteren der Ansicht, dass die Beklagte durch die seit dem 08.07.2012 andauernde Erfüllungsverweigerung ihre mietvertraglichen Verpflichtung, den Brandschaden vom 07.03.2012 bei ihrer Versicherung zu melden und die Versicherung zur Leistung aufzufordern, verletzt habe und sich damit schadensersatzpflichtig gegenüber ihnen, den Klägern, gemacht habe.	16
So sei die Beklagte bereits ab dem 08.03.2012 vollempfindlich über den Schadensfall informiert worden.	17
Die Kläger beantragen:	18
1. Die Beklagte zu verurteilen, den Brandschaden in der Küche des gemieteten Wohnhauses, F.Straße 152 in F., zu beseitigen durch Erneuerung des Decken- und Wandputzes, Erneuerung des Fliesenspiels, Einbau eines neuen zweiflügeligen Fensters, Erneuerung der Küchentüre mit Zarge, Einbringen eines neuen PVC-Fußbodens mit Fußleisten und Anbringen von neuer Tapete, vorzunehmen.	120
2. Die Beklagte zu verurteilen, die Gästetoilette im Erdgeschoss des Hauses F.Straße 152 in F, nach Voranstrich neu mit weißer Farbe zu streichen.	212
3. Die Beklagte zu verurteilen, im Haus F.Straße 152 in F, die Diele vom Erdgeschoss über das Treppenhaus bis einschließlich Obergeschoss mit weißer Farbe nach Voranstrich neu anzustreichen.	234
4. Die Beklagte zu verurteilen, das Badezimmer und die Gästetoilette im Obergeschoss des Hauses F.Straße 152 in F, mit weißer Farbe nach Voranstrich neu anzustreichen.	236
•	278

5. Die Beklagte zu verurteilen, in der Diele des Hauses F.Straße 152 in F, 5 Stahlzargen und im 1. Obergeschoss 6 Stahlzargen lackierfertig vorzubehandeln und neu zu lackieren und im Erdgeschoss 5 Naturholztüren und im 1. Obergeschoss 6 Stahlzargen anzulaugen, nachzuwaschen und aufzufrischen.	
• 6. Die Beklagte zu verurteilen, im Hause F.Straße 152 in F, die Naturholztreppe mit Wangen, Geländer und Handlauf anzulaugen, nachzuwaschen und neu aufzufrischen.	230
• 7. Festzustellen, dass die Kläger wegen der vorbezeichneten Mängel in Höhe von monatlichen 366,06 €, entsprechend 60 % der Kaltmiete, zur Mietminderung seit dem 07.03.2012 berechtigt sind.	312
• 8. Der Beklagten zur Erfüllung der Pflicht zu Ziffer 1. bis 4. eine Frist von drei Wochen nach Zustellung des Urteils zusetzen, nach deren Ablauf die Kläger die Leistung ablehnen sowie die Beklagte schon jetzt zu verurteilen, nach fruchtlosem Fristablauf 7.600,22 € netto nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Fristablauf an sie zu zahlen.	334
• 9. Die Beklagte zu verurteilen, die Kläger von der Zahlung der außergerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 878,70 € freizustellen.	336
Hilfsweise beantragen die Kläger zu den Anträgen Ziffer 1 bis 6,	37
die Beklagte zu verurteilen, den Brandschaden in dem von den Klägern angemieteten Haus, F.Straße 152 in F – wie nachfolgend unter a) bis g) aufgeführt – durch geeignete Maßnahmen entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst, zu beheben.	38
a) Küche	39
Die gesamte Decke und alle Wände in der Küche sind rußschwarz eingefärbt, im Bereich der Wand, die an das Nachbargebäude angrenzt, ist an der Wand oberhalb des Fliesenspiegels der Putz abgeplatzt und oberhalb des Fliesenspiegels der Deckenputz beschädigt.	40
Der Fliesenspiegel ist durch Ruß im gesamten Bereich verschmutzt, im oberen Bereich der Wand, die an das Nachbargebäude grenzt, sind die Fliesenoberflächen gerissen und teilweise abgeplatzt.	41
Der PVC-Fensterrahmen ist durch Ruß verschmutzt, der auch in die Oberfläche eingedrungen ist. Die Küchentüre und die Stahlzarge sind im oberen Bereich rußschwarz eingefärbt und dadurch verschmutzt.	42
Der PVC-Boden und die Fußleisten sind mit schwarzem Ruß eingefärbt, der auch in die Oberfläche eingedrungen ist.	43
b) Diele im Erdgeschoss	44
5 Naturholztüren nebst Stahlzargen sind durch Ruß verschmutzt. Die Decken und Wände sind durch Ruß verschwärzt.	45

c) Gästetoilette im Erdgeschoss	46
Die Decke und die Wände der Gästetoilette im Erdgeschoss sind rußschwarz eingefärbt.	47
d) Treppenhaus vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führend	48
Das Treppenhaus ist an den Wänden und der Decke im Obergeschoss durch Ruß verschmutzt.	49
e) Treppe	50
Die Treppe, vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führend, ist im Bereich der Naturholztreppe mit Wangen, dem Geländer nebst Handlauf, durch Ruß verschmutzt.	51
f) Diele im Obergeschoss	52
Die in der Diele des Obergeschosses befindlichen 6 Naturholztüren nebst der 6 Stahlzargen sind rußschwarz verschmutzt.	53
g) Badezimmer und Gästetoilette im Obergeschoss	54
Die Decken und Wänden des Badezimmers und der Gästetoilette im Obergeschoss sind durch Rußpartikel verschmutzt.	55
Hilfsweise beantragen die Kläger im Weiteren,	56
die Beklagte zu verurteilen, den Brandschaden im Hause F.Straße 152 in F vom 07.03.2012 der Wohngebäudeversicherung für dieses Objekt anzumelden und die Versicherung zur Leistung aufzufordern.	57
Weiterhin wird beantrag,	58
der Beklagten zur Erfüllung der Pflicht gemäß dem vorstehenden Hilfsantrag eine Frist von drei Wochen nach Zustellung des Urteils zu setzen, nach deren Ablauf die Kläger die Leistung ablehnen und die Beklagte schon jetzt zu verurteilen, nach fruchtlosem Fristablauf 7.600,22 € netto an sie Kläger zu zahlen.	59
Die Beklagte beantrag,	60
die Klage abzuweisen.	61
Die Beklagte bestreitet den seitens der Kläger dargestellten Verlauf des Brandereignisses vom 07.03.2012 mit Nichtwissen.	62
Insbesondere sei nicht ausgeschlossen, dass bis zum Erhitzen des Topfes ein noch größerer Zeitraum vergangen sei, als von den Klägern dargestellt.	63
Die Beklagte bestreitet im Weiteren mit Nichtwissen, dass die Klägerin immer zugegen gewesen sei, wenn die Tochter der Kläger in der Küche gekocht habe.	64
Die Beklagte ist im Weiteren der Ansicht, dass eine Erneuerung des Decken- und Wandputzes, eine Erneuerung des Fliesenspiegels, der Einbau eines neuen zweiflügeligen Fensters, die Erneuerung der Küchentüre mit Zargen, das Einbringen eines neuen PVC-Bodens mit Fußleisten und Anbringen von neuer Tapete nicht erforderlich sei. Vielmehr sei	65

eine gründliche Reinigung ausreichend.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die seitens der Kläger geltend gemachten Mängel nicht hinreichend substantiiert dargelegt worden seien. Des Weiteren sei die Wohngebäudeversicherung hinsichtlich der Schäden an Tapete und Wandfarbe nicht eintrittspflichtig, soweit es sich insoweit nicht substantielle Teile des Gebäudes handele. Insoweit seien die Kläger, soweit ihnen die Vornahme von Schönheitsreparaturen mietvertraglich übertragen worden ist, ihrerseits zur Entfernung von Tapete und Wandfarbe verpflichtet. 66

Ebenso sei ihr, der Beklagten eine Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung nicht zuzumuten, soweit dies grundsätzlich immer zu einer höheren Versicherungsprämie führe. Dies stelle einen berücksichtigungsfähigen Grund für die Nichtinanspruchnahme der Gebäudeversicherung dar. 67

So würde die Versicherungsprämie auf alle Mieter als Betriebskosten umgelegt. Mit einem Anstieg der Versicherungsprämie würden sodann auch andere Mieter in Mitleidenschaft gezogen werden. 68

Ein weiteres besonderes Interesse für die Nichtinanspruchnahme der Gebäudeversicherung liege auch darin, dass die Kläger den Brand in zu rechenbarer Weise selbst verursacht hätten. Insgesamt sei der Brandschaden allein auf ein Verschulden der Kläger zurückzuführen, so dass diese keinen Anspruch auf Beseitigung des Brandschadens hätten. 69

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die gestellten Klageanträge zudem zu unbestimmt seien und nicht den Anforderungen nach § 253 ZPO genügten. 70

Des Weiteren bestehe kein Anspruch auf Mietminderung, soweit der Mietmangel in die Verantwortungssphäre der Kläger falle. 71

Des Weiteren sei die Höhe des eingeholten Kostenvoranschlages deutlich überzogen. So erschließe es sich nicht, warum in den Positionen 2, 4, 5, 6, 23 des Angebots jeweils ein Zuschlag von plus 18 % bzw. plus 28 % Materialkosten vorgenommen werde. Ein solches Vorgehen sei nicht üblich und entsprechende Posten könnten nicht berücksichtigt werden. Des Weiteren könne auch nicht nachvollzogen werden, warum für manche Tätigkeiten 18 % und für andere 28 % Materialkosten veranschlagt wurden. Des Weiteren sei auch nicht ersichtlich, warum für die Entfernung der dort aufgeführten Gegenstände, die lediglich eine Fläche von 25,41 qm ausmachten, 18 Arbeitsstunden erforderlich sein sollten. Des Weiteren würde in der Position 4 des Angebotes erkennbar Tätigkeiten wieder aufgegriffen, die bereits in Position 2 erfasst sind. In Position 5 würden für die Erneuerung von weniger als 3 qm Fliesenspiegel 5 Arbeitsstunden geltend gemacht, dies sei unangemessen. 72

In Position 6 werde für die Erstellung eines neuen Wandfliesenspiegels ein Pauschalbetrag in Höhe von 198,00 € geltend gemacht, dies ergebe unter Ansetzung von Facharbeiterstunden ein Zeitaufwand von insgesamt 5 Zeitstunden, dies jedoch sei überzogen. Des Weiteren sei nicht nachvollziehbar, warum in den Positionen 10 und 16 das Abdecken der nicht zu behandelnden Fläche zum Schutz und zur Schonung extra vergütet würden. Soweit sei jedenfalls die Höhe des Pauschalbetrages zu hoch angesetzt. 73

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen sowie auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung vom 11.10.2012 Bezug genommen. 74

Entscheidungsgründe:

- Die Klage hat im Ergebnis Erfolg. Der von den Klägern gestellte Hilfsantrag, gerichtet auf Beseitigung der Brandschäden ist begründet. 76
- Soweit die Kläger zunächst beantragt haben, die Beklagte zu verurteilen, die aufgetretenen Brandschäden durch konkret bezeichnete Maßnahmen zu beseitigen, besteht insoweit seitens der Kläger kein Anspruch gegen die Beklagte auf Beseitigung der eingetretenen Brandschäden durch Vornahme einer bestimmten Reparatur/Instandsetzungsleistung, soweit es im Ermessen der Beklagten liegt, wie und mit welchen Mitteln der konkret eingetretene Brandschaden beseitigt werden soll. 77
- Soweit im Weiteren hilfsweise beantragt wird, die Beklagte zur Beseitigung der Brandschäden zu verurteilen, besteht indes ein solcher Anspruch auf Seiten der Kläger gegenüber der Beklagten. 78
- Die Beklagte ist als Vermieterin des Hauses F.Straße 152 in F gemäß § 535 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache verpflichtet. Soweit das von den Klägern gemietete Einfamilienhaus infolge des Brandes vom 07.03.2012 im Hinblick auf die näher bezeichneten Räume, namentlich die Küche, die Gästetoilette, die Diele, das Badezimmer, die Gästetoilette im Obergeschoss, beschädigt worden ist, sind danach die durch den Brand verursachten Brandschäden seitens der Beklagten zu beseitigen. 79
- Auch soweit regelmäßig ein Anspruch des Mieters gerichtet auf Beseitigung eines selbst verursachten Mangels bzw. einer selbst verursachten Beeinträchtigung des Mietgebrauches entfällt bzw. nicht durchsetzbar ist, soweit diesem Anspruch des Mieters gegen den Vermieter regelmäßig ein Schadensersatzanspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter wegen Beschädigung der Mietsache gegenübersteht, steht der Beklagten vorliegend gegenüber den Klägern keine entsprechende Einwendung in Gestalt eines gegenüber den Klägern bestehenden Schadensersatzanspruches wegen Beschädigung der Mietsache zu. 80
- Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist der Vermieter verpflichtet, den Gebäudeversicherer und nicht den Mieter auf Schadensausgleich in Anspruch zu nehmen, sofern ein Versicherungsfall vorliegt, ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen ist und der Vermieter nicht ausnahmsweise ein besonderes Interesse an einem Schadensausgleich durch die Mieter hat (BGH, WuM 2005, 57f.). Von diesen Voraussetzungen ist vorliegend auszugehen, wonach die Beklagte als Vermieterin vorrangig verpflichtet gewesen wäre, den Gebäudeversicherer in Anspruch zu nehmen und entsprechend im Ergebnis keinen durchsetzbaren Schadensersatzanspruch gegenüber den Klägern wegen des verursachten Brandschadens ihrerseits hat, der dem Instandsetzungsverlangen der Kläger entgegengehalten werden kann. 81
- Zum Einen besteht hinsichtlich des von den Klägern bewohnten und von der Beklagten vermieteten Einfamilienhauses eine entsprechende Gebäudeversicherung, die die Kläger ihrerseits über die Nebenkosten tragen. Des Weiteren liegt, soweit es in dem von den Klägern bewohnten Haus zu einem Brandschaden gekommen ist, ein Versicherungsfall in Bezug auf die für das Gebäude abgeschlossene Gebäudeversicherung vor. Mit einer Gebäudeversicherung wird regelmäßig das Risiko von Substanzschäden am Gebäude abgedeckt, dabei auch solche Schäden, die infolge eines Brandes entstehen. 82
- Diesbezüglich handelt es sich entgegen der Ansicht der Beklagten bei der geltend gemachten Beseitigung des Brandschadens in den Wohnräumen nicht lediglich um (dekorative) 83

Ausbesserungsarbeiten, die im Rahmen von Schönheitsreparaturen vorzunehmen sind. Unter Schönheitsreparaturen werden regelmäßig (dekorative) malermäßige Arbeiten gefasst, die normale Abnutzungserscheinungen der Wohnräume beseitigen.

Soweit die Kläger Beschädigungen der Decken und Wände, sowie des Fliesenspiegels, des Küchenfensters, der in dem Haus befindlichen Türen und Türzargen sowie Beschädigung des Fußbodens nebst Fußleisten, Beschädigung der Holztüren sowie Beschädigung der Naturholztreppe nebst Wangen, Geländer und Handlauf geltend machen, liegen darin insgesamt entsprechende Beschädigungen der Gebäudesubstanz und des Gebäudes, die deutlich über den Rahmen solcher Arbeiten, die Schönheitsreparaturen betreffen, hinaus gehen und daher von den Klägern nicht mehr auf Grund einer mietvertraglichen Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen geschuldet werden. 84

Des Weiteren ist ein Regress des Gebäudeversicherers gegenüber den Klägern als Mieter vorliegend ausgeschlossen. Ist der Vermieter gegen die vom Mieter verursachten Schäden versichert im Rahmen einer Gebäudeversicherung, so ist der zwischen dem Versicherer und dem Vermieter als Versicherungsnehmer geschlossenen Versicherungsvertrag dahingehend ergänzend auszulegen, dass ihm ein Regressverzicht des Versicherers für die Fälle zu entnehmen ist, in denen der Mieter einen Schaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat (sogenannte versicherungsrechtliche Lösung BGHZ 145, 390; BGH WuM 2005, 57; BGH WuM 2006, 624; BGH WuM 2006, 627; BGH WuM 2007, 144). Danach ist bei leicht fahrlässigem Verhalten der Mieter vor einem Rückgriff des Versicherers durch den Gebäudeversicherungsvertrag geschützt. 85

Vorliegend besteht kein Regressanspruch des Versicherers gegenüber den Klägern. 86

Der Brandschaden wurde von den Klägern allenfalls leicht fahrlässig verursacht. Es konnte nicht zur Überzeugung des Gerichtes festgestellt werden, dass der Brandschaden infolge grober Fahrlässigkeit verursacht worden ist, wonach ein Regress des Gebäudeversicherers gegenüber den Klägern möglich wäre. 87

Soweit der Brand darauf zurückzuführen ist, dass ein mit Öl befüllter Topf auf dem eingeschalteten Herd vergessen worden ist, kann daran anknüpfend lediglich der Vorwurf einfacher Fahrlässigkeit erhoben werden, soweit das Verlassen der Küche bei eingeschalteten Herd zwar sorgfaltswidrig erfolgte und insoweit ohne Zweifel einen Verschuldensvorwurf zu begründen vermag, die darin liegende Sorgfaltspflicht indes nicht das Maß einer groben Fahrlässigkeit erreicht, wonach die verkehrserforderliche Sorgfaltspflicht in besonders schwerem Maße verletzt worden wäre. 88

So stellt es nach allgemeiner Lebenserfahrung kein Ausnahmephänomen dar, dass ein eingeschalteter Herd für eine kurze Zeitspanne unbeaufsichtigt bleibt und die Küche verlassen wird. Auch bei dem weiteren, nicht klar zu bemessendem Zeitablauf bis zum Entzünden des heißen Öls im Topf bleibt es bei dem Vorwurf einfacher Fahrlässigkeit, soweit der eigentliche Verschuldensvorwurf daran anknüpft, die Küche (überhaupt) verlassen zu haben. Indes liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Küche bei eingeschaltetem Herd bewusst und sehendes Auge mit dem (konkretem) Vorhaben einer längeren Abwesenheit verlassen worden ist, woran sich dann der Vorwurf einer groben Fahrlässigkeit in Form eines leichtfertigen Handelns geknüpft hätte. Hinzu kommt, dass hinsichtlich der Zeitspanne zwischen dem Aufsetzen des Topf auf dem Herd bei Einschalten der höchsten Stufe bis zur Entzündung des Öls im Topf ohnehin nur ein überschaubarer zeitlichen Rahmen in Betracht kommt. 89

Davon abgesehen muss sich der Mieter im Falle eines Regresses des Versicherers diesem gegenüber regelmäßig das Verhalten dritter Personen (auch von Kindern und Ehegatten) nicht zurechnen lassen, sofern es sich bei den Dritten nicht um einen Repräsentanten des Mieters handelt. Von einer solchen Repräsentantenstellung des nach Vortrag der Kläger den Brand verursachenden Kindes ist vorliegend nicht auszugehen.

Darüber hinaus kann gegenüber den Klägern auch kein grob fahrlässiger Verstoß gegen die den Klägern obliegende Aufsichtspflicht über die Tochter festgestellt werden. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass bei einem 12-jährigen Kind von dem Erziehungsberechtigten keine lückenlose und dauerhafte Beaufsichtigung gefordert werden kann, und es vielmehr ausreicht, das Kind hinreichend vor den Gefahren von Feuer und starker Hitze zu warnen und sich jedenfalls in der Nähe des Kindes aufzuhalten. Davon ist vorliegend auszugehen, soweit sich unstreitig zum Zeitpunkt des Ausbruchs des Feuers sowohl die Klägerin zu 2) als auch das Kind im Haus befanden, wenn auch in unterschiedlichen Räumen. 91

Des Weiteren hat die Beklagte als Vermieterin auch kein besonderes, schützenswertes Interesse an einem Schadensausgleich durch die Kläger als Mieter. 92

Insoweit ist zunächst zu berücksichtigen, dass die im Mietvertrag enthaltene Vereinbarung, wonach die Kläger auch die Kosten der Wohngebäudeversicherung tragen, bei den Klägern eine berechtigte Erwartung begründet hat, dass ihre darauf gerichteten Aufwendungen im Schadensfall ihnen in irgendeiner Weise zu Gute kommen, insbesondere durch Einschaltung der von den Klägern als Mieter finanzierten Gebäudeversicherung (BGH, a.a.O.). 93

Etwas anderes kann dann gelten, wenn bei einer Inanspruchnahme der Versicherung durch den Vermieter/Versicherungsnehmer ein Rückgriff des Versicherers bei dem Mieter im Falle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit in Betracht kommt, mithin der Mieter im Ergebnis nicht anders da steht, als wenn er selbst eine Versicherung abgeschlossen hätte. Davon ist vorliegend indes nicht auszugehen, soweit lediglich der Vorwurf leichter Fahrlässigkeit erhoben werden kann und ein Rückgriff des Versicherers gerade nicht besteht. 94

Soweit der Mieter mithin grundsätzlich im Falle einfacher Fahrlässigkeit einen Anspruch gegenüber dem Vermieter hat, die Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen, hat der Vermieter demgegenüber regelmäßig kein schützenswertes Interesse an der Inanspruchnahme des Mieters an Stelle des Versicherers zum Zwecke des Schadensausgleiches. 95

Etwas kann nur für den Fall eines besonderen schützenswerten Interesses an der Inanspruchnahme des Mieters (statt des Versicherers) gelten. 96

Soweit die Beklagte insoweit für sich in Anspruch nimmt, dass mit der Inanspruchnahme der Gebäudeversicherung eine Erhöhung der Prämien verbunden sei und damit auch andere Mieter in Mitleidenschaft gezogen würden, stellt dieser Einwand nach Ansicht des Gerichts kein hinreichendes schutzwürdiges (vorrangiges) Interesse der Beklagtenseite dar, zu Lasten der Kläger auf eine Inanspruchnahme der Gebäudeversicherung zu verzichten. 97

Allein der Umstand, dass durch Inanspruchnahme einer Versicherung eine Prämienhöhung veranlasst wird, kann für sich genommen keinen hinreichenden Grund für eine Nichtinanspruchnahme der Versicherung darstellen, da dies dem Wesen einer (Gebäude-) Versicherung, die über den Mieter finanziert wird, zuwiderlaufen würde. Insoweit müsste sich der Mieter, der seinerseits über die Nebenkosten eine Gebäudeversicherung gerade finanziert und deren Kosten trägt, stets den Einwand entgegenhalten lassen, dass bei einer 98

Inanspruchnahme der Versicherung die Prämien erhöht würden, wodurch die Tragung der Versicherungsprämien und damit verbunden die Versicherung ins Leere laufen würden.

Darüber hinaus hat die Beklagtenseite auch nicht hinreichend substantiiert zu einer tatsächlich zu erwartenden und unvermeidbaren Prämienerrhöhung vorgetragen, so dass die darin liegende Belastung schon nicht hinreichend bemessen werden kann. Zudem vermag das Gericht auch nicht zu erkennen, inwieweit eine etwaig eintretende Prämienerrhöhung (bei einem geltend gemachten Schaden i. H. v. 7.600,22 € netto) nicht zunächst ausschließlich auf die Kläger ohne Hinzuziehung sonstiger Mieter umzulegen wäre. 99

Soweit danach für die Beklagte kein hinreichendes schutzwürdiges Interesse festgestellt werden kann, das gegen die Inanspruchnahme der Gebäudeversicherung spräche, ist es im Weiteren der Beklagten verwehrt, ihrerseits gegen die Kläger Schadensersatzansprüche wegen Verursachung des Brandschadens geltend zu machen, so dass daher die Beklagte aus § 535 Abs. 1, S. 1 und 2 BGB zur Instandhaltung und Instandsetzung der vermieteten Räume verpflichtet bleibt. 100

Entsprechend sind die in den einzelnen Räumen aufgetretenen Beschädigungen infolge des Brandvorfalls vom 07.03.2012 von der Beklagten zu beseitigen. 101

Soweit die Beklagte im Weiteren den konkreten (und mit zwei Lichtbildaufnahmen belegten) Vortrag der Kläger im Hinblick auf die einzelnen Beschädigungen in den jeweiligen Räumen mit Nichtwissen bzw. mit dem Einwand, dass eine gründliche Reinigung zur Schadensbeseitigung genügen dürfte, bestreitet, liegt darin kein hinreichend substantiiertes und mithin kein erhebliches Bestreiten des vorgetragenen Schadenumfanges. 102

Im Ergebnis ist es der Beklagten verwehrt, hinsichtlich der geltend gemachten Beschädigungen, die im Rahmen des unstreitigen Brandvorfalls vom 07.03.2012 nach Vortrag der Kläger in den einzelnen Räumen eingetreten sein sollen, sich auf ein bloßes Bestreiten mit Nichtwissen zu beschränken und hinsichtlich der Beschädigungen an den übrigen Räumen sich auf den Verweis zu beschränken, dass nach ihrer Ansicht eine gründliche Reinigung bzw. ein gründliches Abwischen genüge. 103

So widerspricht es allgemeiner Lebenserfahrung, dass Räume, die von einem nicht unerheblichen Brand in Mitleidenschaft gezogen worden sind, lediglich durch ein bloßes Abwischen von dem in den Räumen lastenden Ruß und Brandgeruch befreit werden können und dadurch ein Brandschaden nicht unerheblichen Ausmaßes, wie er auch auf den beiden Lichtbildaufnahmen ersichtlich ist, restlos beseitigt werden könnte. 104

So sind die einzelnen, konkret geltend gemachten Beschädigungen auf den beiden Lichtbildaufnahmen zudem überwiegend zu erkennen bzw. abzuleiten, so dass die Beklagten im Ergebnis ihrer Substantiierungslast nicht genügt. 105

Zudem ist der unter Ziffer 7 formulierte Feststellungsantrag begründet. Die darin liegende Feststellungsklage ist zulässig. Für die Kläger besteht ein hinreichendes Feststellungsinteresse hinsichtlich der beantragten Feststellung einer Minderung der Miete. 106

Des Weiteren ist der Feststellungsantrag auch begründet. Die Kläger sind infolge des Brandschadens zu einer Minderung der Miete in Höhe von 60 % der Kaltmiete (entspricht 30 % der Warmmiete) seit dem 07.03.2012 berechtigt. Auch soweit der in dem Brandschaden liegende Mangel der Mietsache zunächst von den Klägern bzw. der Tochter der Kläger fahrlässig verursacht worden ist, sind die Kläger im Ergebnis zu einer Minderung der Miete 107

infolge der Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit berechtigt. Auch soweit die Beklagte als Vermieterin grundsätzlich eine Minderung der Mietsache für einen Mangel nicht aufnehmen muss, soweit der Mangel auf Verhalten des Mieters zurückzuführen ist, stellt sich vorliegend die Rechtslage davon abweichend anders dar, soweit die Beklagte ihrerseits sich gegenüber den Klägern schadensersatzpflichtig und vertragswidrig verhalten hat, sofern sie die von ihr geschuldete Beseitigung des Brandschadens und eine Instandsetzung der vermieteten Räume pflichtwidrig verweigert hat.

Soweit die Beklagte im Ergebnis eine Instandsetzung der Mietsache gegenüber den Klägern 108 verweigerte und damit ihrer Verpflichtung nach § 535 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB nicht nachgekommen ist, wurde die in dem Brandschaden liegende Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache danach von der Beklagten pflichtwidrig weiter aufrechterhalten. In der Folge sind die Kläger einer Minderung der Miete berechtigt. Soweit diese Beeinträchtigung infolge der Brandschäden mit 60 % der Kaltmiete (=30 % der Warmmiete) beziffert wird, stellt dies eine angemessene Minderungsquote dar, soweit regelmäßig die Minderungsquote ausgehend von der Warmmiete zu bemessen ist.

Im Weiteren ist auch der Klageantrag Ziffer 8 zulässig und begründet. Soweit die Beklagte 109 zur Beseitigung des Brandschadens und mithin Vornahme einer vertretbaren Handlung im Sinne von § 887 ZPO zu verurteilen ist, besteht für die Kläger gemäß § 510 b ZPO ein Rechtsschutzinteresse an der Setzung einer Frist zur Vornahme der Handlung und ein Interesse am Ausspruch einer zu erbringenden Entschädigung für den Fall der Nichtvornahme der geschuldeten Leistung.

Gemäß § 536 a Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BGB kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und 110 Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

Davon ist vorliegend auszugehen, soweit die Wohnräume seit dem Brandereignis von dem 111 Feuer und der Rauchentwicklung in Mitleidenschaft gezogen worden sind und die Beklagte zudem ausdrücklich und endgültig eine Erfüllung bzw. Beseitigung der Schäden mit Schreiben vom 24.4.2012 abgelehnt hat und der im Weiteren der Mietgebrauch durch fortdauernden Rußablagerungen beeinträchtigt ist.

Die nach § 510 b ZPO zu bestimmenden Frist liegt dabei im richterlichen Ermessen, wobei 112 vor allem die Vorgaben materiellen Rechts zu berücksichtigen sind (Toussaint in: Beck'scher Onlinekommentar ZPO, Stand 15.7.2012, § 510 b, Rn. 19 m.w.N.). Soweit zudem auch vom Prozessrecht gebotene Zweckmäßigkeitserwägungen anzustellen sind, ist vorliegend die Frist so zu bestimmen, dass sie nach Ablauf der Berufungsfrist ablaufen wird, mithin 4 Wochen nach Zustellung des Urteils (vgl. Toussaint, a.a.O.).

Im Weiteren haben die Kläger auch einen Anspruch auf Bestimmung einer Entschädigung für 113 den Fall der Nichtvornahme der geschuldeten Mängelbeseitigung.

Die Höhe der zu erbringenden Entschädigung unterliegt dabei der Schätzung nach freiem 114 Ermessen nach § 287 ZPO. Das Gericht stützt sich insoweit für die Frage der Schätzung auf den seitens der Kläger vorgelegten Kostenvoranschlag, der für sich genommen eine geeignete Schätzgrundlage darstellt. Soweit die Beklagten den Kostenvoranschlag angreift, greifen die erhobenen Einwände im Ergebnis nicht durch.

So werden zum einem entgegen der Ansicht Beklagten nicht in Position 4 des Angebots erkennbar Tätigkeiten erneut angeführt, die unter Position 2 abgerechnet wurden. So verhält sich Position 2 zu dem Entfernen von Feinputzmörtel nebst Abtransport des Schutts, Position 4 hingegen zu der Säuberung und Vorgrundierung der Flächen.

Ebenso verfangen die Einwände hinsichtlich der einzelnen Stundenaufkommen und Materialkostenzuschläge im Rahmen einer Schätzung nach § 287 ZPO nicht, soweit die jeweiligen Kosten und der abgerechnete Zeitaufwand sich noch im Rahmen des üblichen und nach allgemeiner Lebenserfahrung angemessenen Aufwandes bewegen. 116

Soweit die Kläger mithin den zu erwartenden Kostenaufwand unter Beibringung eines Kostenvoranschlages mit 7.600,22 € netto beziffern, ist dieser Betrag im Rahmen einer Schätzung nach § 287 ZPO als Betrag der voraussichtlichen Kosten zugrunde zu legen. 117

Im Weiteren haben die Kläger gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Freistellung der vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten. 118

Soweit die Beklagte ihrerseits gegenüber den Klägern eine Instandsetzung und Beseitigung des Brandschadens in den Wohnräumen pflichtwidrig ablehnte, waren die Kläger zur Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe berechtigt, so dass seitens der Beklagten die Kosten für die Anfertigung des anwaltlichen Schreibens vom 18.04.2012 zu tragen sind. Ausgehend von zu erwartenden Instandsetzungskosten in Höhe von 7.600,22 € zuzüglich der geltend gemachten Mietminderung in Höhe von monatlich 366,06 € ist ein der in Anwaltskosten zugrundegelegter Gegenstandswert in Höhe von 8.785,44 € als angemessen zu beurteilen. 119

Danach sind von der Beklagten eine 1,3 Geschäftsgebühr nach dem Gegenstandswert in Höhe von bis zu 9.000,00 € in Höhe von 583,70 € zuzüglich einer 0,3 Erhöhungsgebühr in Höhe von weiteren 134,70 € zuzüglich einer Unkostenpauschale in Höhe von 20,00 € und 19 % Umsatzsteuer, insgesamt 878,70 € zu tragen. 120

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf § 91 Abs. 1, 709 S. 1 und 2 ZPO, 45 GKG 121

Soweit der mit der Klage zu Ziffer 1 bis 6 gestellte Antrag und der zu Ziffer 1 bis 6 gestellte Hilfsantrag den gleichen Streitgegenstand betreffen, führt dies zu keiner Erhöhung des Streitwertes. Gleiches gilt für den weiteren Antrag zu Ziffer 8) nach § 510 b ZPO. Unter Berücksichtigung des Feststellungsantrages hinsichtlich des Minderungsrechts ist der Streitwert auf insgesamt 11.114,40 € festzusetzen, wovon 3.514,18 € (12 x 366,06€ x 80%) auf den Klageantrag zu Ziffer 7 entfallen und 7.600,22 € auf die Anträge zu Ziffer 1 – 6. 122

Streitwert: 11.114,40 € 123