
Datum: 18.03.2010
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 10. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 S 227/09
ECLI: ECLI:DE:LGE:2010:0318.10S227.09.00

Normen: § 535 (2), § 549 BGV, § 86 VVG
Sachgebiet: Bürgerliches Recht Mietrecht, Versicherungsrecht
Leitsätze:
Mietleistungspflicht nach Brand unmöglich, Brandursache, Beweislastumkehr

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 16.04.2009 verkündete Urteil des Amtsgerichts N abgeändert.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 1.770,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5% Punkten über dem Basiszins-satz aus jeweils 590,00 Euro seit dem 05.12.2007, 04.01.2008 und 05.02.2008 zu zahlen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

G r ü n d e

A.

Die Klägerin begehrt aus abgetretenem Recht die Zahlung von drei Monatsmieten für das Wohnhaus S in I.

Bei der Klägerin handelt es sich um ein Versicherungsunternehmen, das mit den Ehe-leuten S zur Versicherungsnummer eine Wohnge-bäudever-sicherung abgeschlossen hatte. Zwischen den Eheleuten S als Vermietern und den Beklagten bestand ein Wohnraummietvertrag über das o. g. Wohnhaus, wobei monatliche Mietzinszahlungen von 590,00 Euro zu entrichten waren.

Das Wohnhaus wurde am 10.11.2007 infolge eines Brandes vollständig zerstört. Die Klägerin ersetzte den Eheleuten S den entstandenen Schaden einschließlich des Mietverlustes. Mit schriftlicher Vereinbarung vom 04.11.2008 traten die Ehe-leute S etwaige Ansprüche auf Zahlung von Mietzins und auf Ersatz von Mietausfall an die Klägerin ab. Diese verlangte in der Folgezeit von den Beklagten – wenngleich vergeblich – die Entrichtung des monatlichen Mietzinses von Dezember 2007 bis einschließlich Februar 2008.

Die Klägerin hat behauptet, dass der Brand durch unsachgemäße Schweißarbeiten des Beklagten zu 2) entstanden sei. Er habe einen sog. Katalytofen ausgeschaltet und anschließend am Ventil einer Gasflasche gedreht. Er habe die Verschraubung des Druck-minderers an der Flasche gelöst und sie aus dem o. g. Ofen entfernt. Im weiteren Ver-lauf habe sich (unstreitig) ein Knall – gefolgt von einer Stichflamme – ereignet. Der Brand lasse sich nur dadurch erklären, dass das Ventil der Gasflasche nicht ausreichend zugedreht gewesen sei, bevor der Beklagte zu 2) die Verschrau-bung des Druck-minderers gelöst habe.

Die Beklagten haben die Auffassung vertreten, sie hätten den Ausbruch des Brandes nicht zu verschulden. Sie haben behauptet, der Beklagte zu 2) habe lediglich eine leere gegen eine volle Gasflasche fachmännisch ausgetauscht. Er habe den Katalytofen ab-geschaltet und das Ventil der Gasflasche zugedreht, bevor er die Ver-schraubung des Druckminderers gelöst habe. Das Feuer habe demzufolge aus-schließlich aufgrund ei-nes technischen Defekts ausbrechen können.

Mit am 16.04.2009 verkündetem Urteil hat das Amtsgericht N die Klage abgewie-sen und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, etwaige Mietzinsforderungen bestün-den bereits deswegen nicht mehr, weil sie infolge der Zahlung durch die Klä-gerin erlo-schen seien. Zudem lasse sich nicht feststellen, dass

die Beklagten für den Ausbruch des Brandes verantwortlich seien. Letztlich liege ein konkludenter Regressverzicht der Klägerin vor, weil sich die Beklagten über die Zahlung von Betriebskosten an der Entrichtung der Versicherungsbeiträge beteiligt hätten. Wegen der weitestgehenden Einzelheiten zu den tatsächlichen Feststellungen und zur Begründung des amtsgerichtlichen Urteils wird auf den Inhalt der angefochtenen Entscheidung verwiesen (Bl. 36 ff. GA).

Das Urteil ist der Klägerin am 28.04.2009 zugestellt worden. Sie hat dagegen am 15.05.2009 Berufung eingelegt und das Rechtsmittel zugleich begründet. Im Rahmen der Berufung verfolgt sie ihren erstinstanzlichen Zahlungsantrag weiter und nimmt im Wesentlichen auf ihren bisherigen Vortrag Bezug, den sie vertieft und ergänzt. Sie vertritt die Auffassung, die Gegenleistungspflicht der Beklagten bestehe trotz der Zerstörung des Mietobjekts fort, da das Leistungshindernis von ihnen zu vertreten sei. Ein konkludenter Regressverzicht liege bereits deswegen nicht vor, weil sich dieser allenfalls auf Schadensersatzansprüche beziehe, nicht hingegen auf Ansprüche auf Mietzinszahlung.

Die Beklagten verteidigen das angefochtene Urteil und verweisen ebenfalls in weiten Teilen auf ihr erstinstanzliches Vorbringen. Sie meinen, es bestehe ein stillschweigender Haftungsausschluss; zumindest sei die Klägerin nach den Grundsätzen von Treu und Glauben daran gehindert, sie aus abgetretenem Recht auf Mietzinszahlungen in Anspruch zu nehmen. Sie hafteten allenfalls aus Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, die im konkreten Fall allerdings nicht vorliege.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt ihrer Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Die Kammer hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Inhalt des Gutachtens des Dipl. – Ing. T vom 24.01.2010 verwiesen (Bl. 103 ff. GA).

B.

Die Berufung ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg, da das Amtsgericht die Klage zu Unrecht abgewiesen hat. Im Einzelnen:

I. §§ 535 II, 549 I, 398 ff. BGB, 86 VVG

Die Klägerin hat gegen die Beklagten Anspruch auf Zahlung von 1.770,00 Euro (= 3 * 590,00 Euro) aus §§ 535 II, 549 I, 398 ff. BGB, 86 VVG.

1.

Zwischen den Eheleuten S und den Beklagten bestand ein Wohnraummietvertrag, wonach die Beklagten verpflichtet waren, an ihre Vermieter einen Mietzins in Höhe von monatlich 590,00 Euro zu zahlen. Von Dezember 2007 bis einschließlich Februar 2008 haben sie keine Zahlungen geleistet. Die Mietzinsforderungen sind auf die Klägerin übergegangen, wobei es die Kammer dahinstehen lassen kann, ob die Zession gem. §§ 398 ff. BGB erfolgt ist oder ob die Voraussetzungen der in § 86 VVG statuierten cessio legis vorlagen.

2.

Die genannten Forderungen sind nicht durch Erfüllung gem. § 362 I BGB erloschen. Dem lässt sich nicht entgegenhalten, dass die Klägerin die streitgegenständlichen Mieten an die Vermieter – ihre Versicherungsnehmer – gezahlt hat. Im Gegenzug hat sie sich nämlich die Forderung der Eheleute S gegen die Beklagten abtreten lassen. Ein Fremdtilgungswillen lag auf Seiten der Klägerin somit nicht vor. Das war für die Vermieter auch erkennbar, da die Klägerin die Abtretung der Forderungen ausdrücklich verlangt hat.

3.

Die Beklagten sind ferner nicht gem. § 326 I Satz 1 BGB von ihrer Leistungspflicht frei geworden. Im Einzelnen:

a) Den Eheleuten S als Vermietern ist ihre Leistungspflicht aus dem Mietvertrag i. S. d. § 275 BGB unmöglich geworden, da das Haus durch den Brand unbewohnbar geworden ist. Grundsätzlich ist in einem derartigen Fall der Mieter von seiner Leistungspflicht i. S. d. § 535 BGB befreit (§ 326 I Satz 1 BGB).

b) Das gilt jedoch nach § 326 II Satz 1 BGB nicht, wenn die Beklagten (Gläubiger) für den Umstand, auf Grund dessen der Vermieter (Schuldner) nicht zu leisten braucht, allein oder überwiegend verantwortlich sind. Im vorliegenden Fall reicht es zudem aus, dass der Schuldner (= Vermieter bzw. Klägerin) darlegt und beweist, dass die Ursache auf einem Ereignis beruht, das aus dem Organisations- oder Herrschaftsreich des Gläubigers (= der Beklagten) stammt (vgl. BGH NJW – RR 2005, 235; Palandt/Grüneberg, 69. Auflage, § 326 BGB, Rdnr. 14).

Gelingt dem Schuldner die entsprechende Beweisführung, muss der Gläubiger seinerseits beweisen, dass ihm kein Verschulden vorzuwerfen ist.

c) Unter Berücksichtigung der o. g. Grundsätze gilt für den vorliegenden Fall: Unstreitig ist der Brand dadurch verursacht worden, dass der Beklagte zu 2) am Ventil einer von ihm benutzten Gasflasche drehte, die er aus dem im Wintergarten des Hauses befindlichen Katalytofens entnahm. Als er die Verschraubung des Druckminderers der Flasche löste und die Flasche aus dem Ofen entfernte, kam es zum Brand. Die Klägerin hat damit ausreichend dargelegt, dass die Brandursache aus dem Organisations- und Herrschaftsbereich der Beklagten stammt. Dies führt demnach zu einer Beweislastumkehr, so dass die Beklagten sich entlasten müssen.

d) Sie haben den ihnen obliegenden Entlastungsbeweis nicht geführt. Der Sachverständige Dipl. – Ing. T hat in seinem Gutachten vom 24.01.2010 ausgeführt, dass er zum genauen Schadenshergang keine eindeutigen Feststellungen treffen könne. Hieraus ergibt sich, dass er einen technischen Defekt des Ofens oder der Gasflasche nicht annehmen konnte. Die Feststellungen des Gutachters sind in sich schlüssig, plausibel und sind demzufolge bei der Urteilsfindung in vollem Umfang zu berücksichtigen. Die Kammer hat zudem keine Zweifel an der Sachkunde des Gutachters, zumal diese auch von den Parteien nicht in Zweifel gezogen wird.

e) Auch wenn die Beklagte zu 1) mit den Schweißarbeiten nicht befasst war, haftet sie neben dem Beklagten zu 2) als Gesamtschuldnerin. Gem. Ziffern 11.2 in Verbindung mit 13.2 des Mietvertrages muss sie sich ein Verschulden ihres Ehemanns zurechnen lassen.

4.

Der Anspruch ist ferner nicht infolge eines Regressverzichts der Klägerin ausgeschlossen. Insofern hat das Amtsgericht ausgeführt, dass nicht zwischen Schadensersatzansprüchen, für die ein entsprechender Regressverzicht anzunehmen sei, und vertraglichen Ansprüchen unterschieden werden dürfe. Das gelte um so mehr, als die Klägerin den Schaden hier in vollem Umfang ausgeglichen habe.

a) Dieser Begründung folgt die Kammer nicht. Zutreffend führt das Amtsgericht zwar aus, dass nach der Rechtsprechung des BGH im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung des Versicherungsvertrages von einem konkludenten Regressverzicht

des Ver-sicherers für die Fälle, in denen der Mieter einen Brandschaden durch einfache Fahr-lässigkeit verursacht habe, anzunehmen sei. Dieses Ergebnis lässt sich unter Berücksichtigung der Interessen von Mieter und Vermieter begründen (vgl. BGH NJW 2001, 1353; BGH NJW 2006, 3707).

b) Die o. g. Grundsätze können allerdings nur für solche Positionen gelten, die auch versichert sind. Denn sonst würde der Mieter besser gestellt werden als der Vermie-ter, der einen Schaden verursacht. Deshalb liegt im vorliegenden Fall ein Regress-verzicht gerade nicht vor. Denn nach dem unbestrittenen Beklagtenvortrag handelt es sich bei der Versicherung um eine Gebäude-Feuer-Versicherung, über die der Mietausfall mit-versichert ist. Insoweit gelten die allgemeinen Versicherungs-bedingungen. Nach § 3 Nr. 1 lit. a) VGB88 ist der Mietausfall aber nur dann versi-chert, wenn der Mieter von Wohn-räumen infolge eines Versicherungsfalls berechtigt ist, die Zahlung der Miete zu verwei-gern. Die Vertragsparteien haben also ausdrück-lich eine Regelung getroffen, die gerade keine uneingeschränkte Haftung für Miet-ausfälle begründet. Dies lässt sich auch mit dem Inhalt des von den Beklagten zi-tierten Urteils des Oberlandesgericht Dresden (Az.: 5 U 451/02, Urteil vom 15.10.2002; VersR 2003, 497 ff.) ohne Weiteres in Einklang bringen. Hier war die Sachlage zwar nicht vollkommen mit dem hiesigen Fall vergleich-bar, da dort eine separate Mietausfallversicherung geschlossen wurde, jedoch hat das OLG Dresden – als vom Regressverzicht umfasst – lediglich diejenigen Mietausfall-schäden heran-gezogen, die aufgrund weiterer Mietverhältnisse bestanden. Hinsichtlich der Mietan-sprüche gegenüber dem „verursachenden“ Mieter ist das OLG von einer Zahlungs-pflicht dieses Mieters ausgegangen, ohne einen Regressverzicht überhaupt zu erör-tern (vgl. OLG Dresden VersR 2003, 497 ff.).

c) Auch die Abwägung der beteiligten Parteiinteressen führt zu keinem anderen Er-geb-nis. Insbesondere rechtfertigt der Einwand der Beklagten, aufgrund der Tatsache, dass der Mieter die Kosten der Feuerversicherung trage, könne er damit rechnen, dass ihm im Versicherungsfall keine Kosten entstünden, keine andere rechtliche Be-wertung. Denn hiervon kann der Mieter nur ausgehen, wenn der Versicherungsfall eingetreten ist und der Schaden mitversichert ist. Dies ist vorliegend aber ge-rade nicht der Fall, wie sich aus § 3 VGB88 ergibt. Der Mieter kann nicht davon aus-gehen, dass er im Ergebnis größeren „Versicherungsschutz“ genießt als sein Vermieter, bei dem es sich um den ei-gentlichen Versicherungsnehmer handelt.

II. Nebenkosten

Da die Klägerin mit der Hauptforderung obsiegt, hat sie gegen die Beklagten ferner einen Anspruch auf Zahlung von Verzugszinsen aus §§ 280 ff., 286, 288 BGB.

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 I Satz 1, 100 IV Satz 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

Die Voraussetzungen der Zulassung der Revision gem. § 543 II ZPO liegen nicht vor. Die Rechtssache besitzt weder grundsätzliche Bedeutung noch ist eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Fortbildung des Rechts oder Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.