

Inhalt

Urteil des Landgerichts Berlin vom 18.09.2018, Az. 3 O 95/11	2
(Vermieterhaftung, Beweislastumkehr im Rahmen des § 280 BGB, Sphärentheorie, Sachverständigenkosten)	
Urteil des Landgerichts Tübingen vom 05.09.2018, Az. 3 O 94/14	4
(Eliminationsverfahren, Fehlerbegriff im ProdHaftG, Beweislastumkehr bei der Produzentenhaftung)	
Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24.07.2018, Az. I-4 U 15/18	6
(Aufsichtspflicht der Eltern bei einem dreijährigen Kind, ein nächtlicher Toilettengang bedarf keiner Aufsicht)	
Urteil des Landgerichts Saarbrücken vom 06.09.2018, Az. 10 O 79/16	7
(Haftungsumfang des § 7 StVG, technischer Defekt als wahrscheinlichste Ursache für einen Fahrzeugbrand)	
Urteil des Landgerichts Saarbrücken vom 12.06.2018, Az. 4 O 442/15 (nicht rechtskräftig)	8
(Amtshaftungsanspruch nach § 839 BGB, weitere Anspruchsmöglichkeiten gegen die Eigentümerin der öffentlichen Abwasserkanalisation, Anspruch gegenüber dem Betreiber der öffentlichen Abwasserkanalisation aus Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter)	
Urteil des Oberlandesgerichts Rostock vom 21.06.2018, Az. 3 U 94/15	10
(Mietregressverzicht gilt auch bei Ferienwohnungen, nicht nur bei dauerhaften Mietverhältnissen)	
Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 26.06.2018, Az. 8 U 156/16	11
(Grobe Fahrlässigkeit im Mieterregress, Direktanspruch gegen den Mieter, Regressverzicht bei gewerblichen Mietverhältnissen)	
Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 28.09.2017, Az. 22 O 61/17	12
(Teilungsabkommen Mieterregress: Erstattungsfähigkeit der Schadenhöhe bemisst sich nach dem Erstattungsbetrag und unterliegt keiner weiteren Prüfung; auch Sachverständigenkosten für die Ursachenermittlung unterfallen diesem Anspruch)	
Urteil des BGH vom 18.10.2018, Az. III ZR 236/17	13
(Erstattung von Sachverständigenkosten zur Schadenermittlung)	

Urteil des Landgerichts Berlin vom 18.09.2018, Az. 3 O 95/11

Die Entscheidung:

Die Klägerin ist Inhaltsversicherer eines Architektenbüros, das im Erdgeschoss eines Objektes der Beklagten Gewerberäume angemietet hatte. Im November 2009 wurden im Auftrag des Beklagten in einer oberhalb des Architektenbüros gelegenen Etage umfangreiche Entkernungs- und Umbauarbeiten durchgeführt. Im Rahmen der Arbeiten wurde u.a. die Kaltwasserleitungen so weit zurückgebaut, dass lediglich noch offene Enden aus dem Boden ragten. Von der Steigleitung ausgehend verliefen im vierten Obergeschoss des Objekts zwei Nebenstränge. An einem der beiden Stränge war für die Bauarbeiten eine Berieselungsanlage zur Staubbindung angeschlossen. Der andere Strang war bis zum Boden zurückgebaut worden, das Rohrende war nicht mit einer Verschlusskappe gesichert bzw. verschlossen worden. Am 23.12.2009 trat aus diesem offenen Rohrende Wasser aus, das durch alle Etagen bis hinunter in den Keller lief und im Architekturbüro zu einem erheblichen Wasserschaden führte.

Das LG Berlin sprach der Klägerin aus übergegangenem Recht einen vertraglichen Schadenersatzanspruch gegenüber der Beklagten als Vermieterin des Architektenbüros zu, weil der entstandene Schaden auf einer von der Beklagten als Vermieterin zu vertretenden Pflichtverletzung beruht.

Die Beklagte hatte als Vermieterin gegenüber der Versicherungsnehmerin der Klägerin als Mieterin die vertragliche Nebenpflicht, alle Einwirkungen auf die Mietsache zu unterlassen, die den Mieter oder die von ihm eingebrachten Sachen beeinträchtigen bzw. beschädigen können und den Mietraum in einem Zustand zu erhalten, der dessen ungestörten Gebrauch ermöglicht. Gegen diese Pflicht hat die Beklagte verstoßen. Durch den Wasseraustritt im vierten Obergeschoss kam es zum Wassereintritt in den angemieteten Räumen, in dem sich das

versicherte Architektenbüro befand, und zu Schäden am dortigen Inventar. Dabei war es für das Gericht unerheblich, dass es sich bei der zurückgebauten und schadenursächlichen Wasserleitung um eine Gefahrenquelle handelte, die sich außerhalb des angemieteten Architekturbüros befand. „Der Mieter darf darauf vertrauen, dass der Vermieter die Mietsache jedenfalls vor solchen Gefahrenquellen schützt, für die er verantwortlich ist“ (vgl. BGH, Urteil v. 10.05.2006, Az. XII ZR 23/04 – juris). Insofern hatte die Beklagte im Hinblick auf die von ihr beauftragten Umbauarbeiten im Objekt Sorge dafür zu tragen, dass durch diese keine Beeinträchtigung an und in den gemieteten Räumen sowie die dort durch den Mieter eingebrachten Sachen entsteht.

Das LG Berlin führt weitere BGH Rechtsprechung an, aus der zu entnehmen ist, dass der Vermieter sich gemäß § 280 Abs. 1 S. 2 BGB nicht nur hinsichtlich seines eigenen Verschuldens zu entlasten hat, sondern auch darlegen und ggf. beweisen muss, dass ihn keine Pflichtverletzung trifft, wenn es sich um einen Schaden handelt, dessen Ursache allein aus dem Obhuts- und Gefahrenbereich des Vermieters stammt (vgl. u.a. BGH, Urteil v. 19.07.2018, VII ZR 251/17 - juris).

Zwar hat grundsätzlich der Mieter als Anspruchsteller eine für den Schaden ursächliche Pflichtverletzung des Vermieters darzulegen und zu beweisen, die in § 280 Abs. 1 S. 2 BGB geregelte Beweislastumkehr führt vorliegend allerdings dazu, dass sich der Vermieter zu entlasten hat. Die Grenze der Beweislastumkehr, die sowohl ein Verschulden als auch eine Pflichtverletzung umfasst, ist laut BGH-Rechtsprechung danach zu bestimmen, in wessen Obhuts- und Gefahrenbereich die Schadenursache lag. Vorliegend befand sich die Schadenursache im Obhuts- und Gefahrenbereich des Vermieters, in dessen Auftrag die schadenursächlichen →

Umbauarbeiten im Objekt ausgeführt wurden (BGH, Urteil v. 16.02.2005 - XII ZR 216/02 - ZMR 2005, 520,522; BGH, Urteil v. 22.10.2008 - XII ZR 148/06 - juris; BGH, Urteil v. 19.07.2018 - VII ZR 251/17 - juris).

Die Beklagte konnte sich hinsichtlich der ihr gegenüber vermuteten Pflichtverletzung gemäß § 280 Abs. 1 S. 2 BGB nicht entlasten. Der Entlastungsnachweis umfasst nicht nur das eigene Verschulden, sondern auch das der Erfüllungsgehilfen im Sinne des § 278 BGB, mithin für die Handwerker, die im Auftrag der Beklagten im vierten Obergeschoss die Arbeiten ausgeführt haben, die zu dem bestimmungswidrigen Wasseraustritt geführt haben.

Im Rahmen der Schadenhöhe sprach das Gericht der Klägerin auch die Erstattung der geltend gemachten Sachverständigenkosten zu und begründet dies damit, dass es sich um Aufwendungen der Klägerin handelt, die diese im Interesse des Versicherungsnehmers unternommen hat. Da die Kosten für einen Sachverständigen auch dem Versicherungsnehmer entstanden wären, wenn der Sachverständige nicht direkt durch den Versicherer beauftragt worden wäre, sind sie wie ein nach § 86 VVG übergegangener Schadenbetrag zu behandeln. Darüber hinaus dient die Begutachtung eines Gebäudeschadens durch einen Sachverständigen nicht allein der Ermittlung des Schadenumfanges, sondern zugleich auch einer Feststellung der zur Schadenbeseitigung erforderlichen baulichen Maßnahmen. Aus diesem Grund gehören die Sachverständigenkosten zum Wiederherstellungsaufwand und sind folglich erstattungsfähig.

Die Praxisrelevanz:

Kommt es zu Inhaltsschäden eines Mieters, hat sich der Vermieter aufgrund der Beweislastumkehr gemäß § 280 Abs. 1 S. 2 BGB sowohl hinsichtlich eines Verschuldens als auch einer Pflichtverletzung zu entlasten, wenn die Schadenursache/ Gefahrenquelle innerhalb des Obhuts- und Gefahrenbereichs des Vermieters liegt. Dies erstreckt sich auch auf das Verhalten der Erfüllungsgehilfen des Vermieters, welches sich der Vermieter zu rechnen lassen muss.

Die sachverständige Begutachten eines Gebäudeschadens dient nicht nur der Schadenfeststellung, sondern zugleich auch einer Feststellung der für die Wiederherstellung erforderlichen baulichen Maßnahmen. Die hierdurch anfallenden Kosten gehören mithin zu den Wiederherstellungsaufwendungen.

Aktueller Hinweis: Das Urteil des BGH vom 18.10.2018, III ZR 236/17 bewertet die Sachverständigenkosten, die der Sachversicherer zur Prüfung seiner Regulierungspflicht (Schadensermittlung) aufgewendet hat, als nicht erstattungsfähig, s. unten.

Urteil des Landgerichts Tübingen vom 05.09.2018, Az. 3 O 94/14

Die Entscheidung:

Die Klägerin ist Hausrat- und Gebäudeversicherer. Die Beklagte ist Hersteller eines Kaffeevollautomaten, der in der Küche des versicherten Objekts aufgestellt war. Am 18.09.2013 kam es in dem versicherten Objekt zu einem Brand, hierdurch wurden Gebäude und Hausrat des Versicherungsnehmers der Klägerin beschädigt bzw. zerstört. Für die Ursachenermittlung wurde sowohl von der Klägerin als auch gerichtlich jeweils ein Sachverständigengutachten eingeholt, beide kamen unter Anwendung des Eliminationsverfahrens zu dem Ergebnis, dass der Brand von dem Kaffeevollautomaten ausging.

Die Anwendung des Eliminationsverfahrens ist möglich, sofern ein unmittelbarer Positivbeweis nicht möglich und die Brandursache nicht offenkundig ist. Das Verfahren ermittelt die Brandursache nach dem Ausschlussverfahren. Insbesondere der gerichtliche Sachverständige konnte alle weiteren, potenziell in Betracht kommenden Brandursachen ausschließen und zugleich konkrete Anknüpfungstatsachen feststellen, die mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit dafür sprechen, dass die Brandursache in dem von der Beklagten hergestellten Kaffeeautomaten liegt.

Auf Basis dieser Feststellung sprach das Gericht der Klägerin einen Schadenersatzanspruch gegen die Beklagte dem Grunde nach zu. Die Produzentenhaftung gemäß § 823 Abs. 1 BGB wurde im Urteil ausführlich begründet. Ob auch ein Anspruch gemäß § 1 Abs. 1 ProdHaftG besteht, wurde nicht näher erläutert. Produzenten- und Produkthaftung schließen sich nicht gegenseitig aus, sondern stehen nebeneinander. Im Gegensatz zur Produzentenhaftung wird für die Produkthaftung allerdings kein Verschulden vorausgesetzt.

Eine Produzentenhaftung ist im Rahmen der Verkehrs-

sicherungspflichten des Herstellers gegeben, wenn das Produkt bei Inverkehrbringung einen dem Organisationsbereich des Herstellers zuzuordnenden Fehler aufweist und ein Ursachenzusammenhang zwischen Produktfehler und Schaden festzustellen ist.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme war der Kaffeevollautomat bereits zu dem Zeitpunkt, zu dem das Produkt in den Verkehr gebracht wurde, fehlerhaft.

„Der deliktische Fehlerbegriff im Zusammenhang mit der Produkthaftung ist mit dem Fehlerbegriff des § 3 ProdHaftG identisch (vg. OLG Schleswig, Urteil vom 24.04.2012 – 11 U 123/11). Hiernach liegt ein Fehler vor, wenn das Produkt nicht die Sicherheit bietet, die unter Berücksichtigung aller Umstände berechtigterweise erwartet werden kann. Nach § 3 Abs. 1 Ziff. a bis c ProdHaftG sind dabei insbesondere die Darbietung, der Gebrauch, mit dem billigerweise gerechnet werden kann, und der Zeitpunkt, in dem das Produkt in den Verkehr gebracht wurde, zu berücksichtigen. Die berechtigten Sicherheitserwartungen der maßgeblichen Verkehrsauffassung von Verbrauchern, für deren Gebrauch der vorliegende Typ eines Kaffeevollautomaten bestimmt ist bzw. war, gehen dahin, dass sich ein solcher Automat, auch wenn er tagsüber dauerhaft in Betrieb ist, nicht von selbst entzündet; der Kaffeeautomat also so konstruiert ist, dass eine von ihm ausgehende Brandgefahr bei üblicher Nutzung ausgeschlossen ist.“

Den Fehler des Kaffeevollautomaten sah das Landgericht Tübingen innerhalb des Organisationsbereichs der Beklagten, der sich hierdurch für eine Verantwortlichkeit der Beklagten ergebende Anscheinsbeweis wurde von dieser nicht widerlegt. Die Verantwortlichkeit lässt sich damit erklären, dass jeder denkbare Fehler, der sich im Inneren des Kaffeevollautomaten befindet, denotwendig einen technischen Konstruktions- oder Fabrikationsfehler voraus- ➔

setzt. Selbst wenn ein außerhalb des Automaten liegender Brandauslöser für den Brand innerhalb des Automaten ursächlich gewesen wäre, läge trotzdem ein Fehler im Verantwortungsbereich der Beklagten vor, da ein technisches Gerät auch vor einer solchen Brandentstehung geschützt sein muss.

Weiter führt das Gericht aus, „nachdem der von der Beklagten hergestellte Kaffeeautomat einen Fehler aufwies und bei bestimmungsgemäßer Verwendung zu einer Eigentumsverletzung des Versicherungsnehmers der Klägerin geführt hat, ist es im Rahmen der Haftung nach § 823 Abs. 1 BGB nicht Sache der Klägerin, ein Verschulden der Beklagten darzulegen und zu beweisen“. Das Gericht verweist auf die Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 02.02.2000 – VI ZR 392/97), wonach sich in solchen Fällen vielmehr der Produzent zu entlasten und dabei das Fehlen einer objektiven Pflichtwidrigkeit oder eines Verschuldens darzulegen hat.

Einen solchen Entlastungsbeweis hat die Beklagte vorliegend nicht erbracht.

Die Praxisrelevanz:

Sofern keine positive Feststellung einer Brandursache möglich ist, lässt sich für die Erforschung der Brandursache das Eliminationsverfahren heranziehen.

Der Fehlerbegriff im ProdHaftG orientiert sich an den Erwartungen des Verbrauchers. Ein Fehler eines Produkts liegt vor, wenn das Produkt nicht die zu erwartende Sicherheit aufweist. Wie die Erwartungen im Einzelnen aussehen, wird nach Art des Produkts, Darbietung, Nutzung und Zeitpunkt, zu dem das Produkt in den Verkehr gebracht wird, ermittelt.

Steht fest, dass ein Produkt bei Inverkehrbringung fehlerhaft ist, muss sich der Hersteller des Produkts im Rahmen der Produzentenhaftung aus § 823 Abs. 1 BGB entlasten.

Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24.07.2018, Az. I-4 U 15/18

Die Entscheidung:

Ein dreieinhalbjähriger Junge verursachte, nachdem er von der Mutter bereits für die Nachtruhe zu Bett gebracht worden war, bei einem von den Eltern unbemerkt gebliebenen Toilettengang eine Überschwemmung im Badezimmer. Er benutzte eine so erhebliche Menge Toilettenpapier, dass es zu einer Verstopfung kam. Zusätzlich verhakte sich der Spülknopf, sodass ununterbrochen Wasser in die Toilette nachlief.

Das Wasser lief über die Toilettenschüssel und verursachte einen Durchfeuchtungsschaden. Der Gebäudeversicherer regulierte den Schaden und verlangte im Klageverfahren von der Mutter des Jungen Schadensersatz wegen Verletzung der ihr obliegenden Aufsichtspflicht.

Das Gericht wies die Klage ab. In einer geschlossenen Wohnung sei es nicht erforderlich, ein dreijähriges Kind ständig zu beaufsichtigen. Ausreichend sei es, wenn sich der Aufsichtspflichtige in Hörweite befinde. Insofern sei auch ein nächtlicher Toilettengang nicht zu beaufsichtigen. Eine lückenlose Überwachung eines dreijährigen Kindes sei insbesondere dann nicht notwendig, wenn hierdurch eine vernünftige Entwicklung des Kindes beeinträchtigt und der Lernprozess im Umgang mit Gefahren gehemmt werden könne.

Ein ständiges Kontrollieren des Toilettengangs eines dreijährigen Kindes werde dem Entwicklungszustand des Kindes nicht mehr gerecht.

Die Praxisrelevanz:

Ein Kind im Alter von drei Jahren muss in einer geschlossenen Wohnung nicht ununterbrochen beaufsichtigt werden, es reicht aus, wenn sich die Aufsichtspflichtigen in Hörweite aufhalten. Bei der Bemessung des Umfangs der elterlichen Aufsichtspflicht ist zudem der Entwicklungszustand des Kindes zu berücksichtigen.

Urteil des Landgerichts Saarbrücken vom 06.09.2018, Az. 10 O 79/16

Die Entscheidung:

Die Klägerin ist Gebäudeversicherer eines Objektes mit Tiefgarage. Der Beklagte ist Halter eines PKW, der am 24.09.2014 in der zum versicherten Objekt gehörenden Tiefgarage geparkt wurde und noch am selben Abend in Brand geriet. Die Klägerin behauptete auf Basis eines Gutachtens einen technischen Defekt des PKW als Brandursache. Der Beklagte bestritt den gutachterlich festgestellten technischen Defekt und ging von einer Brandstiftung aus, ohne dafür konkrete Anknüpfungstatsachen darlegen zu können.

Das Gericht sprach der Klägerin einen Haftungsanspruch aus § 7 StVG mit folgender Begründung zu:

Der Brand des Fahrzeugs sei bei dem Betrieb des Fahrzeugs entstanden. Nach aktueller Rechtsprechung des BGH ist ein Brand bei dem Betrieb eines Kfz entstanden, „wenn sich in ihm die von dem Kraftfahrzeug ausgehenden Gefahren ausgewirkt haben, d.h. wenn bei der insoweit gebotenen wertenden Betrachtung das Schadensgeschehen durch das Kraftfahrzeug (mit)geprägt worden ist. Erforderlich ist aber stets, dass es sich bei dem Schaden, für den Ersatz verlangt wird, um eine Auswirkung derjenigen Gefahren handelt, hinsichtlich derer der Verkehr nach dem Sinn der Haftungsvorschrift schadlos gehalten werden soll, d.h. die Schadensfolge muss in den Bereich der Gefahren fallen, um derentwillen die Rechtsnorm erlassen worden ist. Für die Zurechnung der Betriebsgefahr kommt es damit maßgeblich darauf an, dass der Unfall in einem nahen örtlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem bestimmten Betriebsvorgang oder einer bestimmten Betriebseinrichtung des Kraftfahrzeuges steht“.

Die Klägerin hat nachgewiesen, dass die am Parkhaus entstandenen Schäden auf einer Verwirklichung der von dem Fahrzeug ausgehenden Betriebsgefahr, die sich in

einem für den Brand ursächlichen technischen Defekt verwirklicht hat, zurückzuführen ist. Ferner entstanden die Schäden in einem nahen örtlichen und zeitlichen Kausalzusammenhang mit einem Betriebsvorgang. Der zeitliche Zusammenhang kann auch dann noch erfüllt sein, wenn zwischen der letztmaligen Bewegung und der Brandentstehung – wie vorliegend – neun Stunden liegen. Diesbezüglich wird auf die in dem Fahrzeug verbauten oder dort befindlichen Materialien abgestellt, mithin kann ein Zurechnungszusammenhang auch bei einem Brand, der erst mehrere Tage nach dem Abstellen auftritt (vgl. OLG Naumburg, Urteil vom 24.11.2015 – 12 U 110 – es lagen vier Tage zwischen Abstellen des Fahrzeugs und der Brandentstehung) noch vorliegen.

Das Abstellen des PKW in einer privaten Tiefgarage steht einer Haftung aus der Betriebsgefahr nicht entgegen, obgleich das Gericht hierdurch einen Tatbestand erkennt, der außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes liegt.

Die Feststellungen des Sachverständigen, dass ein technischer Defekt die wahrscheinlichste Brandursache sei, reichten dem Gericht aus. Es war mithin nicht erforderlich einen konkreten Brandausbruchsort innerhalb der Motorhaube darzulegen, ein solcher konnte durch den Sachverständigen nämlich nicht mehr ermittelt werden.

Die Praxisrelevanz:

Erneut folgt ein Landgericht der Rechtsprechung des BGH zur Haftung nach § 7 StVG. Zudem reicht es dem erkennenden Gericht aus, dass ein technischer Defekt die wahrscheinlichste Brandursache ist. Dies ist sicherlich damit zu erklären, dass alle anderen möglichen Brandursachen nur theoretisch in Betracht kamen, hierfür aber keine konkreten Anknüpfungstatsachen vorlagen.

Urteil des Landgerichts Saarbrücken vom 12.06.2018, Az. 4 O 442/15 (nicht rechtskräftig)

Die Entscheidung:

Die Klägerin ist der Ertragsausfallversicherer einer Arztpraxis. In den für die Praxis angemieteten Räumlichkeiten kam es zu einem Wasserschaden, der dadurch entstand, dass das aus dem Objekt stammende Abwasser nicht über die Hausanschlussleitung in den öffentlichen Kanal ablaufen konnte. In den Rohren der öffentlichen Abwasserkanalisation war es zu einem Rückstau gekommen, der auf eine durch Wurzeleinwuchs entstandene Verstopfung zurückzuführen war. Der Rückstau führte dazu, dass sich die Rückstauklappe im Objekt schloss und das im Objekt vorhandene Abwasser nicht abfließen konnte. Das sich aufstauende Wasser trat schließlich aufgrund eines mangelhaften Zustandes der im Objekt befindlichen Abwasserrohre in der Arztpraxis aus.

Die Beklagte ist Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage. Zwischen dem Versicherungsnehmer der Klägerin (dem Arzt als Mieter) und der Beklagten bestand kein Vertragsverhältnis. Vertragspartnerin der Beklagten war die Vermieterin des Mieters.

Die Klägerin nahm die Beklagte wegen einer mangelhaften Wartung der Abwasserkanalisation in Anspruch. Das Gericht gab der Klage statt.

Dem Versicherungsnehmer stehe ein Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 BGB in Verbindung mit den Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter zu. Zwar bestehe zwischen dem Mieter und der Beklagten kein unmittelbarer Vertrag, der Mieter sei jedoch wegen der gleichen Leistungsnähe und entsprechender objektiver Schutzbedürftigkeit in den Vertrag der Vermieterin mit der Beklagten einbezogen.

Die Beklagte habe ihre Pflichten aus diesem Schuld-

verhältnis verletzt, weil sie eine ordnungsmäßige Wartung des Kanals zur Überzeugung des Gerichts Unterlassen habe. Dieser Anscheinsbeweis ist von der Beklagten nicht erschüttert worden.

Durch diese Pflichtverletzung sei es auch zu dem konkreten Schaden, nämlich der Durchfeuchtung des Gebäudes gekommen. Der Sachverständige habe nachvollziehbar dargelegt, dass der durch die Verstopfung bedingte Rückstau im öffentlichen Kanal einen Schluss der Rückstauklappe auf dem Grundstück des Mieters zur Folge hatte. Deswegen konnte das Abwasser aus dem Gebäude nicht mehr in den öffentlichen Kanal abfließen. Wie der Sachverständige weiter dargelegt hat, wäre es dann normalerweise zu einem Austritt des Abwassers aus Bodeneinläufen oder Toiletten gekommen. Dies war hier jedoch nicht der Fall, weil die innerhalb des Gebäudes verlaufenden Rohrleitungen undicht waren. Aus diesen Leitungen trat das gestaute Abwasser aus und führte zu einer Durchfeuchtung des Gebäudes.

Wegen dieser Mängel der Abwasseranlage sei jedoch kein Mitverschulden des Mieters anzurechnen. Zwar müsse sich der Mieter ein Mitverschulden der Vermieterin grundsätzlich aus dem Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter zurechnen lassen. Ein Mitverschulden konnte das Gericht allerdings nicht feststellen. Den mangelhaften Zustand der auf dem Grundstück befindlichen Abwasserrohre musste die Vermieterin nicht kennen und kannte diese auch nicht. Ebenso wenig wurde von der Beklagten vorgetragen, ob die Vermieterin den fehlerhaften Anschluss der Abwasserleitungen hinter der Rückstauklappe innerhalb des Objekts hätte kennen müssen oder kannte.

Da es sich vorliegend um einen verschuldensabhängigen →

Anspruch des Mieters handele, führe im Übrigen ein allein objektives Mitverschulden durch den Zustand der Abwasseranlage auf dem Grundstück nicht zu einer Anspruchskürzung.

Die Praxisrelevanz

Führt eine durch Wartungsmängel verursachte Verstopfung des öffentlichen Kanals dazu, dass häusliches Abwasser nicht in den Kanal abfließen kann und deshalb in das Gebäude hinein austritt, kommt eine Haftung des Betreibers der Abwasseranlage auch für Schäden von Mietern in Betracht.

Urteil des Oberlandesgerichts Rostock vom 21.06.2018, Az. 3 U 94/15

Die Entscheidung:

Die Klägerin ist Gebäudeversicherer eines mit Reet gedeckten Einfamilienhauses, welches durch die Eigentümer als Ferienhaus genutzt und vermietet wird. Die Beklagten sind Mieter des Objekts für den Zeitraum eines Urlaubsaufenthaltes gewesen. Sie nutzten den im Haus befindlichen Ofen, sodass durch den am Ofen angeschlossenen Schornstein Rauch und glühende Rußpartikel austraten. Die glühenden Rußteilchen setzten schließlich das Reetdach des versicherten Objekts in Brand, wodurch der von der Klägerin geltend gemachte Schaden entstand.

Die Klägerin machte einen Direktanspruch gegenüber den Beklagten geltend und begründet dieses mit einer aus ihrer Sicht vorliegenden grob fahrlässigen Brandverursachung. Im übrigen greife die Rechtsprechung des BGH zum Mieterregress bei Ferienwohnungen nicht ein, da kein schützenswertes Dauermietverhältnis vorliege, daher reiche bereits einfache Fahrlässigkeit als Haftungsmaßstab aus.

Sowohl das Landgericht als auch das Oberlandesgericht ordneten das Verhalten der Mieter als lediglich einfach fahrlässig ein, wiesen die Klage allerdings ab.

Das Oberlandesgerichts Rostock begründet seine Entscheidung damit, dass es bei der Anwendung der BGH Rechtsprechung zum Mieterregressverzicht nicht auf die Dauer eines Mietverhältnisses ankäme. Die Rechtsprechung beruhe darauf, dass dem Vermieter für den Versicherer erkennbar daran gelegen sei, seinen Mieter in den Schutz des Gebäudeversicherungsvertrages mit einzubeziehen. Er habe ein Interesse daran, dass der Mieter, auf den er in der Regel die Kosten der Versicherung abwälze, in seiner Erwartung, er sei bei fahrlässiger Schadenverursachung durch die Versicherung geschützt, nicht enttäuscht werde.

Im vorliegenden Fall bezog sich die Versicherungspolice

ausdrücklich auf ein Ferienhaus, sodass dem Versicherer bei Abschluss des Vertrages bewusst war, dass zu einer vertragsgemäßen Nutzung ein häufiger Wechsel von Mietern gehört. Daher war auch für die Klägerin das Interesse der Versicherungsnehmer, das Objekt ggf. einer unbestimmten Anzahl von Mietern zu überlassen, bekannt.

Die Praxisrelevanz:

Ein Direktanspruch gegen die Mieter in voller Höhe des entstandenen Zeitwertschadens ist für den Gebäudeversicherer nach dieser Rechtsprechung nicht möglich, es blieb ein Ausgleichsanspruch gegen den Haftpflichtversicherer aus § 78 VVG analog.

Nach Auffassung des Gerichts war zu berücksichtigen, dass es dem Versicherungsnehmer als Gebäudeeigentümer obliegt, den Versicherer über die Nutzung des Objekts aufzuklären. Die Vermietung eines Objekts als Ferienhaus bringe in der Regel ein höheres Risiko mit sich. Das Objekt werde jährlich an verschiedene Personen vermietet, die Mieter seien mit dem Objekt nicht so wie mit Ihrem Wohnobjekt vertraut, zugleich fände in der Regel ein nicht so sorgsamer Umgang wie mit Objekten, die für das dauerhafte Wohnen genutzt werden, statt.

In der Literatur wird die Entscheidung in ihrer Begründung infrage gestellt. Als Grund wird angeführt, dass das Interesse des Vermieters, ein unbelastetes Mietverhältnis zu seinem Mieter zu haben, nicht ohne weiteres – wie in der BGH-Entscheidung vom 13.09.2006 (IV ZR 116/05) zum Mieterregressverzicht vorausgesetzt – von einem dauerhaften Mietverhältnis auf ein nur kurzweiliges Mietverhältnis wie bei einer Ferienwohnung hinunter gebrochen werden kann. Zudem sei nicht erkennbar, ob tatsächlich eine anteilige Berücksichtigung der Versicherungsprämie in den veranschlagten Mietzins einbezogen werde.

Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 26.06.2018, Az. 8 U 156/16

Die Entscheidung:

Die Klägerin ist Gebäudeversicherer eines Objekts, in dem der Beklagte Gewerberäume angemietet hat. Vertraglich wurde vereinbart, dass der Mieter selbst für die Beheizung der Räumlichkeiten verantwortlich ist.

Der Beklagte installierte selber einen Ofen, dessen Nutzung der Bezirksschornsteinfegermeister untersagte.

Der Beklagte hatte nach der Begehung mit dem Schornsteinfeger besprochene, konkrete Änderungen vorgenommen und den Ofen anschließend – ohne eine endgültige Abnahme durch den Schornsteinfeger – in Betrieb genommen. Diese Änderungen haben allerdings nicht ausgereicht, um den Ofen in einen für seinen Betrieb erforderlichen und feuerfesten Zustand zu versetzen.

Der Beklagte überließ die Mietsache befreundeten Musikern als Proberaum. Am 28.03.2013 kam es in dem Objekt zum Brand.

Ursächlich für den Brand war ein zu geringer Abstand des Ofenrohres zu brennbaren Bauteilen der Wand.

Die Klägerin nahm den Beklagten als Mieter wegen grob fahrlässiger Schadenherbeiführung auf Ersatz des vollen Zeitwertschadens in Anspruch.

Das Landgericht folgte dieser Argumentation und verurteilte den Beklagten auf Zahlung des beanspruchten Schadenersatzes.

Das OLG Karlsruhe wies die Klage mit folgender Begründung ab:

Der Beklagte hat zwar gegen Pflichten aus dem Mietvertrag verstoßen und dies auch zu vertreten; es liegt jedoch lediglich ein einfach fahrlässiger Pflichtverstoß vor. Eine grobe Fahrlässigkeit sei vorliegend nicht gegeben. Grund für diese Einschätzung ist die unterschiedliche Auslegung der Zeugenaussagen sowie der Angaben des Sachverständigen. Die gemachten

Aussagen reichten nicht aus, um dem Beklagten ein grob fahrlässiges Verhalten nachzuweisen. Es sei u.a. nicht nachgewiesen, dass dem Beklagten bewusst war, dass der Ofen vor einer Inbetriebnahme von einem Schornsteinfeger abzunehmen ist, zudem sei nicht abschließend geklärt worden, ob die durch den Mieter erstellte Konstruktion brandursächlich war. Die Zeugenaussagen seien für derartige Feststellungen zu unkonkret.

Die Praxisrelevanz:

Grundsätzlich ist nicht ohne Weiteres davon auszugehen, dass bei der Brandverursachung durch einen selbst installierten Ofen eine grobe Fahrlässigkeit vorliegt, wenn dieser durch einen Laien ohne Fachwissen angeschlossen und in Betrieb genommen wird, ohne dass der Ofen zuvor durch einen Fachkundigen bzw. den zuständigen Schornsteinfeger abgenommen wurde. Die Kenntnis darüber, dass die Abnahme eines selbst angeschlossenen Ofens zwingend erforderlich ist, kann – jedenfalls nach Auffassung des OLG Karlsruhe – nicht als selbstverständlich vorausgesetzt werden.

Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 28.09.2017, Az. 22 O 61/17

Die Entscheidung:

Die Klägerin ist Gebäudeversicherer eines Zweifamilienhauses, nach einem Brandereignis im Objekt machte sie gegenüber der Beklagten, dem Haftpflichtversicherer eines Mieters den Ausgleichsanspruch aus dem Teilungsabkommen Mieterregress geltend. Beide Parteien waren dem Teilungsabkommen entsprechend beigetreten.

Der Brand war in der Wohnung des Mieters entstanden, Brandursache sowie ein Vertretenmüssen des Mieters waren unstreitig.

Streitig war zwischen den Parteien die durch den Gebäudeversicherer ermittelte Schadenhöhe. In die Schadenberechnung wurden u.a. die für die Ursachenermittlung angefallenen Sachverständigenkosten sowie die Kosten für die Einsichtnahme in die staatsanwaltliche Ermittlungsakte einbezogen (§ 3 Nr. 2 b des Teilungsabkommens). Beide Kosten sind durch Maßnahmen, die für eine Aufklärung des Schadens erforderlich waren, entstanden und somit aus Sicht der Klägerin nach dem Teilungsabkommens erstattungsfähig. Aus Sicht der Beklagten seien lediglich Kosten für ein Gutachten zur Schadenhöhe berücksichtigungsfähig.

Das Gericht legt die Regelung in § 3 Nr. 1b des Teilungsabkommens, in der es heißt, „bei Schäden über 2.500,- € und bis zu 100.000,- € beteiligt sich der Haftpflichtversicherer am Entschädigungsbetrag mit einer Quote von 50 %.“, wörtlich aus und entschied, der Haftpflichtversicherer hat 50 % des geltend gemachten Schadens, den der Gebäudeversicherer nachweislich auch ersetzt hat, zu erstatten.

Nach Ansicht des Gerichts ist gemäß dem Wortlaut des Teilungsabkommens nicht zu differenzieren, ob der vom Gebäudeversicherer gezahlte Entschädigungsbetrag „angemessen“ oder „erforderlich“ war. Vielmehr ist die entsprechende Vorschrift nach Auffassung des Gerichts so auszulegen, dass die Haftpflichtversicherung die Höhe

des Entschädigungsbetrages nicht anzuzweifeln bzw. hinterfragen kann. Dies wird u.a. damit begründet, dass der Zweck des Abkommens schließlich die Vereinfachung einer Anspruchsgeltendmachung sei. Ferner sei davon auszugehen, dass der Gebäudeversicherer die Schadenssumme vor einer Erstattung verantwortungsvoll prüft, es einer doppelten Prüfung daher nicht bedarf.

Des Weiteren begründet sich ein Anspruch für die durch die Ursachenermittlung angefallenen Sachverständigenkosten bereits gemäß § 249 BGB, wonach der Zustand durch den Schädiger, der bestünde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre, wiederherzustellen ist. Die Position „Sachverständigenkosten“ entspricht letztlich einem Schadenersatzanspruch und ist somit auch im Rahmen des Teilungsabkommens zu berücksichtigen.

Die Praxisrelevanz:

Dem Haftpflichtversicherer steht kein Anspruch auf Prüfung der Höhe des durch den Gebäudeversicherer nachweisbar erstatteten Entschädigungsbetrages zu.

Der Gebäudeversicherer muss nur die Erstattung der Schadenssumme, die dem Ausgleichsanspruch zugrunde liegt, nachweisen.

Das Urteil begünstigt den Gebäudeversicherer in einem erheblichen Maße und führt zu einer deutlichen Vereinfachung der Anspruchsdurchsetzung im Rahmen des Teilungsabkommens. Entscheidungen weiterer Gerichte zu dieser Problematik bleiben abzuwarten.

Urteil des BGH vom 18.10.2018, Az. III ZR 236/17

Die Entscheidung:

Nach Eingang der Schadensmeldung ihres Versicherungsnehmers gab die Klägerin zur Untersuchung und Berechnung der entstandenen Gebäudebeschädigungen ein Sachverständigengutachten in Auftrag. Die Klägerin nahm den Schadenverursacher im Regresswege unter anderem auf Erstattung dieser Sachverständigenkosten in Anspruch.

Das Landgericht hat einen Anspruch der Klägerin auf Ersatz der Kosten des Sachverständigengutachtens bejaht, das OLG Karlsruhe hatte diesen Anspruch verneint. Im Revisionsverfahren stritten die Parteien nur noch über die Kosten des Sachverständigengutachtens.

Der BGH konstatiert, dass die Kosten für die Einholung eines Sachverständigengutachtens grundsätzlich zu den mit dem Schaden unmittelbar verbundenen und gemäß § 249 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 BGB auszugleichenden Vermögensnachteilen gehören, soweit die Begutachtung zur Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs erforderlich und zweckmäßig ist.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Urteile und Literaturstimmen zu dieser Problematik hat er entschieden, dass der Klägerin kein Anspruch auf Erstattung der Sachverständigenkosten zusteht.

Der BGH bezieht sich insbesondere auf § 85 Abs. 2 VVG, aus dieser Norm folgert er, dass die Einschaltung eines Sachverständigen im allgemeinen durch den Versicherer erfolgt. Dies beruhe auf der Erwägung, dass der Versicherer die Höhe der vom Versicherungsnehmer geltend gemachten Schäden ohnehin nicht nur im eigenen wirtschaftlichen Interesse, sondern auch im Interesse der pflichtgemäßen Gleichbehandlung aller Versicherungsnehmer prüfen und bewerten muss, hierzu sei er aufgrund seiner Unternehmensorganisation, der fach-

kundigen Mitarbeiter und seiner Geschäftsbeziehungen zu Sachverständigen aller Art auch besser in der Lage als der Versicherungsnehmer, so dass sein Ermittlungsergebnis in der Regel eine ausreichende (Verhandlungs-) Grundlage für die Schadensregulierung darstellt. Damit sei die Schadensermittlung durch Hinzuziehung eines Sachverständigen dem originären Bereich des Versicherers zugewiesen. Folge davon sei, dass er die damit verbundenen Kosten grundsätzlich auch selbst tragen muss.

Die Praxisrelevanz:

Dieses Urteil macht die Durchsetzung von Sachverständigenkosten, die im Zusammenhang mit der Ermittlung der Schadenhöhe stehen, nahezu unmöglich.

Der BGH hat allerdings darauf hingewiesen, dass nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen die geltend gemachten Sachverständigenkosten allein für die Prüfung der Regulierungspflicht der Klägerin angefallen sind.

Wir raten daher an, den Sachverständigen explizit auch mit der Ermittlung des Zeitwertschadens für die Durchführung eines Regresses zu beauftragen.

Weiter gehen wir davon aus, dass dieses Urteil für Gutachterkosten, die der Ursachenermittlung dienen, keine Auswirkungen hat.