

Führung/Kommunikation

Fitnessstudio in Flammen: Zum Regress des Inhaltsversicherers gegen den Vermieter – Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk klärt auf

Die Rechtsprechung geht allgemein davon aus, dass ein Gebäudeversicherer einen Mieter für einen von diesem durch leichte Fahrlässigkeit verursachten Gebäudeschaden nicht in Regress nehmen kann. Zur Enttäuschung einer Vermieterin gilt dies jedoch nicht im umgekehrten Fall, wie der Bundesgerichtshof (BGH) in einem jüngst entschiedenen Rechtsstreit feststellte (Urteil vom 12. Dezember 2012, Az.: XII ZR 6/12). Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk erklärt den Sachverhalt



Wolf-Rüdiger Senk; Foto AVW Gruppe

Die Vermieterin hatte in diesem Fall eine Firma beauftragt, das Flachdach ihres Wohn- und Geschäftshauses, in welchem u.a. Räumlichkeiten zum Betrieb eines Fitnessstudios vermietet waren, zu sanieren. Zu diesem Zweck lagerte das Unternehmen Styroporplatten in der öffentlich zugänglichen Tiefgarage des Gebäudes ein. Wenige Tage später kam es durch Brandstiftung an den Styroporplatten zu einem Brand in der Tiefgarage, infolge dessen die über der Garage gelegenen Mieträumlichkeiten des Fitnessstudios sowie die darin befindliche Einrichtung beschädigt wurden. Das Inventar des Mieters war bei der Klägerin im Rahmen einer Geschäftsversicherung u.a. gegen die Risiken Feuer, Einbruch, Diebstahl und Leitungswasser versichert. Außerdem bestand eine Betriebsunterbrechungsversicherung. Zum Abschluss dieser Versicherungsverträge hatte sich der Mieter qua Mietvertrag verpflichtet.

Die klagende Versicherung des Mieters regulierte dessen Schaden mit ca. 71 TEUR und verlangte anschließend aus übergegangenem Recht gemäß § 86 VVG Ersatz dieses Schadens. Begründet wurde dieser Anspruch mit der Verletzung mietvertraglicher Nebenpflichten gemäß §§ 535, 280 Abs. 1, 278 BGB. Während das erstinstanzlich angerufene Landgericht die Klage abwies, bekam die Klägerin vor dem Oberlandesgericht sowie dem letztinstanzlich angerufenen BGH Recht. Begründet wurde dies damit, dass die als Streithelferin der Beklagten dem Rechtsstreit beigetretene Sanierungsfirma mit der Einlagerung der Styroporplatten in der Tiefgarage gegen § 14 Abs. 2 Garagenverordnung Baden-Württemberg (GaVO BW) verstoßen habe und damit die Brandlast und zugleich auch die Brandgefahr erhöht habe. Der Zurechnungszusammenhang sei auch nicht dadurch unterbrochen, dass ein Dritter, der Brandstifter, das brennbare Material angezündet habe, wodurch mehrere Fahrzeuge in Brand gerieten, was letztlich zu der Gebäudebeschädigung und damit zum Schaden am Inventar des Mieters führte. Das gemäß § 280 Abs. 1 S. 2 BGB zu vermutende Verschulden der Firma sei der Beklagten gemäß § 278 BGB zuzurechnen, da die Firma in Erfüllung der Pflicht der Beklagten, ein den Mieter schädigendes Verhalten zu unterlassen, als deren Erfüllungsgehilfe tätig geworden sei.

Dagegen argumentierte die Beklagte, gemäß § 9 Nr. 11 des Mietvertrages sei ihre Haftung beschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Im Übrigen sei die Rechtsprechung zum Regressverzicht des Gebäudeversicherers des Vermieters beim Mieter auf den hier vorliegenden umgekehrten Fall anwendbar. Diese Sicht der Dinge wurde jedoch vom OLG ebenso wenig wie vom BGH geteilt, da aus der mietvertraglich bestehenden Verpflichtung des Mieters, auf seine Kosten sein Inventar zu versichern, nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung auf seinen stillschweigenden Haftungsverzicht für vom Vermieter leicht fahrlässig herbeigeführte Schäden an seinem Inventar geschlossen werden könne.

Dagegen argumentierte die Beklagte, gemäß § 9 Nr. 11 des Mietvertrages sei ihre Haftung beschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Im Übrigen sei die Rechtsprechung zum Regressverzicht des Gebäudeversicherers des Vermieters beim Mieter auf den hier vorliegenden umgekehrten Fall anwendbar. Diese Sicht der Dinge wurde jedoch vom OLG ebenso wenig wie vom BGH geteilt, da aus der mietvertraglich bestehenden Verpflichtung des Mieters, auf seine Kosten sein Inventar zu versichern, nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung auf seinen stillschweigenden Haftungsverzicht für vom Vermieter leicht fahrlässig herbeigeführte Schäden an seinem Inventar geschlossen werden könne.

Brandstiftung an den Styroporplatten

Verstoß gegen die Garagenverordnung

Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit

Der BGH argumentiert damit, dass schon aus der Interessenlage der Mietvertragsparteien nicht auf einen solchen Haftungsverzicht geschlossen werden könne, da der Mieter mit Abschluss einer derartigen Versicherung ausschließlich sein eigenes wirtschaftliches Risiko absichern wolle. Das Interesse der Vermieterin am Abschluss einer solchen Versicherung, wie im Mietvertrag gefordert, sei dem gleichgerichtet, da sie lediglich daran interessiert sei, dass der Mieter bei einem Schadenfall aufgrund der Zerstörung seines Inventars nicht insolvent werde.

Dem gegenüber sei im Falle des von der Rechtsprechung bejahten Regressverzichts des Gebäudeversicherers dem Vermieter erkennbar daran gelegen, den Mieter in den Schutzbereich des Versicherungsvertrages einzubeziehen, da dieser ja auch üblicherweise mit den Kosten der Gebäudeversicherung belastet werde. Auch könne durch Regressforderungen des Versicherers ansonsten die Solvenz des Mieters und damit seine Fähigkeit, die vereinbarten Mietzinszahlungen zu erbringen, leiden. Abweichend davon dient im vorliegenden Fall die Geschäftsversicherung ausschließlich den eigenen wirtschaftlichen Interessen des Mieters, so dass ein Interesse des Mieters, den Vermieter vor einem Regress seines Versicherers zu bewahren, nicht besteht.

Diese Entscheidung ist im Ergebnis sicherlich gut vertretbar, obgleich in Ansehung der mietvertraglich geschuldeten Verpflichtung zum Abschluss einer Inhaltsversicherung auch eine analoge Anwendung der Grundsätze zum Regressverzicht des Gebäudeversicherers denkbar gewesen wäre. In Ansehung der BGH-Entscheidung sind solche Betrachtungen jedoch müßig, so dass die Vermieter sich darauf einstellen müssen, in einem Schadenfall von den jeweiligen Versicherern ihrer Mieter in Anspruch genommen zu werden und zwar auch schon in Fällen leichter Fahrlässigkeit, ohne dass mietvertragliche Beschränkungen auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz hier helfen würden.

Dies ist jedoch insofern unkritisch, als eine derartige Inanspruchnahme in aller Regel über die Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung gedeckt sein wird, jedenfalls dann, wenn das zugrundeliegende Bedingungsnetzwerk von entsprechend qualifizierten Spezialisten erstellt wurde, so dass sich keine gefährlichen Deckungslücken auftun können.

Um derartigen Auseinandersetzungen zu entgehen empfiehlt es sich, als Vermieter den Verkehrssicherungspflichten intensive Aufmerksamkeit zu widmen. Dies beinhaltet auch die Beseitigung von Mietern in allgemein zugänglichen Bereichen gelagerten und möglicherweise im wahrsten Sinne des Wortes brandgefährlichen Inventars, um sich im Schadenfall nicht dem deckungsgefährdenden Vorwurf des Haftpflichtversicherers ausgesetzt zu sehen, man habe gegen seine vertraglichen Obliegenheiten verstoßen.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

Mehr zum Thema **Versicherung von Immobilien** finden Sie unter www.avw-gruppe.de

Mehr zum Thema **Schadenprävention** finden Sie unter www.schadenpraevention.de

**WIR VERBINDEN ...
UNTERNEHMEN MIT MITARBEITERN UND KUNDEN!**

KUNDENMAGAZINE | MITARBEITERMAGAZINE | NEWSLETTER

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de