

Recht

Ersatz der Brandfolgekosten eines Mieters? Wer soll das bezahlen, Herr Senk?

Kommt es infolge eines Feuer- oder auch sonstigen Schadenfalls zur **Unbewohnbarkeit von Mietwohnungen**, besteht auf Seiten der Mieter meist die Erwartungshaltung, dass der Vermieter sich um **Bereitstellung alternativen Wohnraumes** kümmern müsse oder gar für **beschädigten Hausrat einzustehen** habe. Dieser Erwartungshaltung, die oftmals noch durch den Einsatz willfähriger Sensationspresse, die bereitwillig den „armen Mietern“ gegen die „bösen Vermieter“ zur Seite springt, mit öffentlichem Druck unterlegt wird, hat das **Amtsgericht München** unmissverständlich einen Riegel vorgeschoben (**Urteil vom 16. November 2019, Az.: 414 C 22911/18**).



Die Brandgefahr ist damals wie heute groß. Hier brennen Lithium-Ionen-Akkus in einem Spielzeug. Und da sie fast in jeder Wohnung vorkommen ist die Brandgefahr enorm gestiegen. Tipp wie man sich präventiv schützen kann finden beim Institut für Schadenverhütung und Schadenforschung der öffentlichen Versicherer e.V. (IFS). Klicken Sie mal rein. Foto: IFS [Lithium-Ionen-Akkus : Institut für Schadenverhütung und Schadenforschung der öffentlichen Versicherer e.V. \(ifs-ev.org\)](https://www.ifs-ev.org)

Dem Rechtsstreit zwischen Mieter und Vermieter war ein Feuerschaden in einem Mietshaus in München vorangegangen, in welchem die Kläger eine Sechszimmerwohnung für eine monatliche Kaltmiete von 2.300,00 EUR von den Beklagten gemietet hatten. Am 25.12.2015 kam es wohl aufgrund einer aus einem vollen Aschenbecher herausgefallenen Zigarette in einer höhergelegenen Wohnung des Hauses zu einem Feuer, wobei aufgrund der Löscharbeiten auch Löschwasser in die **darunter belegene Wohnung der Kläger eindrang** und **diese unbewohnbar** machte.



Mythos im Meer

Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie
gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten
Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300
digitalisierten und restaurierten Privatfil-
men von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)



Aussetzung der Mietzahlungen

Daraufhin vereinbarten die Parteien die Aussetzung der Mietzahlungen bis zum Wiederbezug der Wohnung nach Abschluss der erforderlichen Renovierungsarbeiten sowie eine vorzeitige Erstattung der von den Klägern geleisteten Mietkaution. Die Kläger zogen alsdann für sechs Tage in ein Hotel in München, verbrachten anschließend eine Woche in einem Hotel in Timmendorfer Strand, sowie in der Zeit vom 11.01. bis 13.03.2016 in ein möbliertes Loft in München. Ab dem 15.03.2016 mieteten sie eine Vierzimmerwohnung in München, die in der Größe in etwa der bisherigen Sechszimmerwohnung entsprach, zu einem monatlichen Mietzins von 2.900,00 EUR kalt an.

Ende April 2017 teilten die Beklagten den Klägern mit, dass die Renovierungsarbeiten deren bisheriger Wohnung zum 01.08.2017 abgeschlossen sein würden, so dass ein Wiederbezug alsdann möglich sei. Daraufhin kündigten die Kläger das Mietverhältnis am 06.06.2017 außerordentlich, was die Beklagten auch akzeptierten.

Steht dem Mieter Aufwendungsersatz zu?

In der Folge verlangten die Kläger von den Beklagten die Erstattung der Unterbringungskosten für sich und ihre Kinder in einer Gesamthöhe von 61.084,25 EUR, von denen sie einen Betrag von 42.063,43 EUR für ersparte Mietzahlungen in Abzug brachten. Sie begründeten ihre Forderung damit, dass ihnen während der Dauer der Renovierung der in Folge des Brandes unbewohnbaren Wohnung **Aufwendungsersatz nach § 555a Abs. 3 Satz 1 BGB zustünde**, wonach der Vermieter dem Mieter die diesem während einer Instandhaltungs- bzw. -setzungsmaßnahme entstandenen Kosten in angemessenem Umfang zu ersetzen habe.

Dies bestritten die Beklagten, die sich darauf beriefen, dass die Aufwendungen der Kläger, deren Angemessenheit sie gleichfalls bestritten, **nicht infolge der Instandsetzung der Wohnung sondern aufgrund des Feuerschadens** entstanden seien. Mit dieser Rechtsauffassung fanden sie auch Gehör vor dem angerufenen Amtsgericht München, das mit absolut nachvollziehbarer Logik feststellte, dass die klägerischen Aufwendungen adäquat kausal auf den Wohnungsbrand zurückzuführen seien und nicht etwa auf die daraufhin erforderlichen Renovierungsmaßnahmen. Insbesondere stellte das Gericht darauf ab, dass bei einem nach Vertragsschluss auftretenden Mangel der Mietsache gemäß § 536a Abs. 1 BGB der Vermieter nur dann haftet, wenn dieser aufgrund eines vom Vermieter zu vertretenden Umstandes auftritt bzw. der Vermieter mit der Mängelbeseitigung im Verzug sei. Da entsprechende Tatsachen von den Klägern nicht vorgetragen wurden und auch sonst keine diesbezüglichen Anhaltspunkte für ein Verschulden der Vermieter vorlagen, wies das Gericht die Klage folgerichtig ab. Dieses Urteil wurde inzwischen – nach Rücknahme der Berufung durch die Kläger – rechtskräftig.

Abschluss maßgeschneiderter Versicherungslösungen hilfreich

Sehr zu begrüßen ist aus Vermietersicht die Klarheit, mit der das Gericht die eindeutige Regelung in den mietrechtlichen Vorschriften des BGB angewandt hat, dies umso mehr, als in der Rechtsprechung gelegentlich die Tendenz zu beobachten ist, den „armen Mietern“ unbedingt hilfreich zur Seite stehen zu wollen. Eine probate Möglichkeit, derartige aus **Sicht aller Beteiligten stets unerfreuliche Auseinandersetzungen zu vermeiden**, ist der Abschluss für die Immobilienwirtschaft maßgeschneiderten Versicherungsschutzes, welcher bei derartigen Schadenfällen auch **die erforderlichen Kosten** der behelfswisen **Unterbringung der Mieter übernimmt**. Gerade bei größeren Wohnungsgesellschaften ist dies aus **Publicity-Aspekten ein nicht zu unterschätzendes Asset, um der Stigmatisierung als „Herzloser Vermieter“ zu entkommen**.

Wolf-Rüdiger Senk

Prokurist, Bereichsleiter Versicherungsrecht
AVW Gruppe - AVW Gruppe
(avw-gruppe.de)