

Titel:

Wohnungsmiete: Minderungsrecht des Mieters bei leicht fahrlässiger Verursachung eines Brandschadens mit Deckung der Versicherung des Vermieters - Fahrlässigkeitsmaßstäbe

Normenkette:

BGB § 535, § 536

Leitsätze:

1. Ist ein vom Mieter verursachter Schaden durch eine vom Vermieter abgeschlossene Sachversicherung gedeckt und fällt dem Mieter hinsichtlich des Verschuldens lediglich einfache Fahrlässigkeit zur Last, so bleibt die Befugnis des Mieters zur Minderung der Miete unberührt (vgl. BGHZ 203, 256 = NJW 2015, 699). (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)

2. Stellt ein junger Mann mit wenig Erfahrungen im Haushalt einen Kochtopf mit heißem Fett versehentlich auf die - von ihm unbemerkt noch eingeschaltete - Herdplatte, so kann es gegen den Vorwurf grober Fahrlässigkeit sprechen, wenn es sich um ein Augenblicksversagen handelt, etwa wegen Müdigkeit zur nächtlichen Uhrzeit und einer zugleich alkoholbedingten Verminderung der Aufmerksamkeit und Konzentrationsfähigkeit. (Rn. 13 – 15) (redaktioneller Leitsatz)

1. Ist ein vom Mieter verursachter Schaden durch eine vom Vermieter abgeschlossene Sachversicherung gedeckt und fällt dem Mieter hinsichtlich des Verschuldens lediglich einfache Fahrlässigkeit zur Last, so bleibt die Befugnis des Mieters zur Minderung der Miete unberührt. (redaktioneller Leitsatz)

2. Stellt ein junger Mann mit wenig Erfahrungen im Haushalt einen Kochtopf mit heißem Fett versehentlich auf die - von ihm unbemerkt noch eingeschaltete - Herdplatte, so kann es gegen den Vorwurf grober Fahrlässigkeit sprechen, wenn es sich um ein Augenblicksversagen handelt, etwa wegen Müdigkeit zur nächtlichen Uhrzeit und einer zugleich alkoholbedingten Verminderung der Aufmerksamkeit und Konzentrationsfähigkeit. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

1. Ist ein vom Mieter verursachter Schaden durch eine vom Vermieter abgeschlossene Sachversicherung gedeckt und fällt dem Mieter hinsichtlich des Verschuldens lediglich einfache Fahrlässigkeit zur Last, so bleibt die Befugnis des Mieters zur Minderung der Miete unberührt. (redaktioneller Leitsatz)

2. Stellt ein junger Mann mit wenig Erfahrungen im Haushalt einen Kochtopf mit heißem Fett versehentlich auf die – von ihm unbemerkt noch eingeschaltete – Herdplatte, so kann es gegen den Vorwurf grober Fahrlässigkeit sprechen, wenn es sich um ein Augenblicksversagen handelt, etwa wegen Müdigkeit zur nächtlichen Uhrzeit und einer zugleich alkoholbedingten Verminderung der Aufmerksamkeit und Konzentrationsfähigkeit. (Redaktionelle Leitsätze) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mieter, Schaden, Sachversicherung des Vermieters, Schadensdeckung, einfache Fahrlässigkeit, Mietminderung, grobe Fahrlässigkeit, Augenblicksversagen, Müdigkeit, Alkoholeinfluss

Vorinstanz:

AG Würzburg, Urteil vom 21.12.2022 – 13 C 1425/22

Rechtsmittelinstanz:

LG Würzburg, Beschluss vom 10.05.2023 – 44 S 119/23

Fundstellen:

GE 2024, 289

FDVersR 2024, 933630

Tenor

1. Die Kammer beabsichtigt, hinsichtlich der Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Würzburg vom 21.12.2022, Az. 13 C 1425/22, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zu verfahren und den Streitwert für das Berufungsverfahren auf 2.206,71€ festzusetzen.

2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung der Beklagten im schriftlichen Verfahren durch einstimmigen Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO als unbegründet zurückzuweisen, da sie keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nicht geboten ist und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordert.

2

Das angefochtene Urteil erweist sich nach Überprüfung durch die Berufungskammer anhand des Berufungsvorbringens als im Ergebnis zutreffend. Das Landgericht schließt sich dem angefochtenen Urteil an und nimmt vorbehaltlich der nachfolgenden Ausführungen auf die Begründung des Urteils Bezug.

3

1. Gemäß § 513 Abs. 1 ZPO kann die Berufung nur darauf gestützt werden, dass die Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht oder nach § 529 ZPO zugrunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Gemäß § 529 Abs. 1 ZPO hat das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung von den vom Erstgericht festgestellten Tatsachen auszugehen, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten.

4

Die Würdigung des Prozessstoffs ist grundsätzlich Sache der Tatgerichte. Aus berufsgerichtlicher Sicht ist zunächst zu prüfen, ob das Ausgangsgericht eine verfahrensfehlerfreie Beweisaufnahme durchgeführt hat, ob sich mithin das Erstgericht mit dem Prozessstoff und den etwaigen Beweisergebnissen umfassend und widerspruchsfrei auseinandergesetzt hat, die Würdigung also vollständig und rechtlich möglich ist und nicht gegen Denk- und Erfahrungssätze verstößt (BGH, Urt. v. 17.11.2016 – III ZR 139/14 –, NJW-RR 2017, 888 (891), Rn. 24; BGH, Urt. v. 05.11.2009 – III ZR 6/09 –, NJW 2010, 1456 (1457) Rn. 8; BGH, Urt. v. 14.10.2003 – VI ZR 425/02, NJW-RR 2004, 425 f.; statt vieler zudem Thomas/Putzo – Reichhold, ZPO, [41.], § 286 ZPO Rn. 5; Wulf, in: Vorwerk/Wolf, BeckOK-ZPO, 33. Edition, § 529 Rn. 9). Über diesen revisionsgerichtlichen Prüfungsumfang hinausgehend sind verfahrensfehlerfrei getroffene Feststellungen auch dann nicht bindend, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Feststellungen unvollständig und unrichtig sind. Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen können sich auch aus der Möglichkeit unterschiedlicher Wertungen ergeben, insbesondere daraus, dass das Berufungsgericht das Ergebnis einer erstinstanzlichen Beweisaufnahme anders würdigt als das Gericht der Vorinstanz (vgl. BGH, Urt. v. 14.02.2017 – VI ZR 434/15 –, NJW-RR 2017, 725 (727) Rn. 20, m.w.N.).

5

2. Nach Maßgabe dieser Grundsätze dringt die Berufungsbegründung nicht durch:

6

a) Die Berufungsfrist wurde gewahrt, obwohl das vom Beklagtenvertreter zurückgesandte elektronische Empfangsbekenntnis auf den 23.12.2023 datiert und die Berufung erst am 25.01.2023 bei Gericht eingegangen ist. Denn der Beklagtenvertreter hat durch Vorlage einer Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung (Bl. 98) und durch Vorlage der eidesstattlichen Versicherung (Bl. 99) zur Überzeugung der Kammer dargelegt, dass eine Kenntnisnahme erst am 27.12.2022 erfolgt ist und daher den Beweis der Unrichtigkeit der im Empfangsbekenntnis enthaltenen Angaben erbracht (BGH, in: NJW 2002, 2460, ebd.). Denn die Zustellung kann erst dann als bewirkt angesehen werden, wenn der Rechtsanwalt das ihm zugestellte Schriftstück mit dem Willen entgegengenommen hat, es als zugestellt gegen sich gelten zu lassen und dies auch durch Unterzeichnung des Empfangsbekenntnisses beurkundet. Zustellungsdatum ist also der Tag, an dem der Rechtsanwalt als Zustellungsadressat vom Zugang des übermittelten Schriftstücks Kenntnis erlangt und es empfangsbereit entgegengenommen hat (vgl. BGH, VersR 1985, 142 [143]; BGH, NJW-RR 1998, 1442

[1443], und FamRZ 1995, 799). Auch wenn das Empfangsbekenntnis grundsätzlich Beweis für den Zeitpunkt der Entgegennahme durch den Unterzeichner und damit der Zustellung (ständige Rechtsprechung, vgl. BGH, NJW 2001, 2722 = VersR 2001, 1262, [1263], und VersR 2002, 1171; BGH, NJW 1996, 2514, [2515], und NJW-RR 1998, 1442 [1443]) erbringt, ist der Beweis der Unrichtigkeit der im Empfangsbekenntnis enthaltenen Angaben zulässig. Da der Beklagtenvertreter vorliegend den Beweis erbringen konnte, war die Berufungsfrist gewahrt und daher eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nicht veranlasst.

b) Klage

aa) Mietminderung 11.07.2021-31.07.2021.

7

Obwohl die Berufung fristgemäß eingelegt worden war, bleibt ihr dennoch der Erfolg versagt. Dass seitens des Amtsgerichts keine grobe Fahrlässigkeit angenommen worden war, begegnet nach Auffassung der Kammer keinen Bedenken.

8

Der Berufung ist insoweit beizutreten, dass sich der Mieter grundsätzlich nicht auf eine Mietminderung berufen kann, wenn der Mangel auf sein Verhalten zurückzuführen oder von ihm zu vertreten ist. Ist jedoch ein vom Mieter verursachter Schaden durch eine vom Vermieter abgeschlossene Sachversicherung, wie der vorliegend bei der ... bestehenden Wohngebäudeversicherung, gedeckt und fällt dem Mieter hinsichtlich des Verschuldens lediglich einfache Fahrlässigkeit zur Last, so bleibt die Befugnis des Mieters zur Minderung der Miete unberührt (BGHZ 203, 256 = NJW 2015, 699).

9

Dass der Beklagte den Topf mit heißem Fett zum Abkühlen wieder auf dieselbe, zuvor zum Erhitzen benutzte und noch angeschaltete Herdplatte zurückgestellt hat, begründet den Vorwurf grober Fahrlässigkeit nicht. Unstreitig hat sich der Kläger beim Zurückstellen des Topfes auf die noch eingeschaltete Herdplatte nicht hinreichend versichert, dass diese bereits ausgeschaltet war. Dass der Kläger sich seinen Sorgfalts- und Überwachungspflichten beim Erhitzen von Fett in einem Topf auf dem Herd grundsätzlich bewusst und diesen nachgekommen ist (vgl. OLG Frankfurt, r + s 2005, 421, ebd.), insbesondere den Topf hinreichend überwacht hat, zeigt sich daran, dass es in diesem Zusammenhang zu keinem Brandgeschehen gekommen ist.

10

Beim Abkühlen des heißen Fettes im Topf ging der Kläger sodann fälschlicherweise davon aus, die Herdplatte bereits ausgeschaltet zu haben und verließ die Küche. Der Kläger verließ somit nicht in der bewussten Kenntnis der noch angeschalteten Herdplatte die Küche, sondern vielmehr in Unkenntnis darüber, dass die Herdplatte noch angeschaltet war, was nach Auffassung der Kammer einen erheblichen Unterschied begründet und daher auch die Annahme der bloß einfachen Fahrlässigkeit rechtfertigt.

11

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Kläger die gesamte Zeit über die Wohnung nicht verlassen und es sich nur um einen 10-20 Minuten währenden Zeitraum gehandelt hat, in dem der Kläger sich nicht in der Küche aufgehalten hat: Denn nach eigenen Angaben hat er erst nach 2:30 Uhr das Fett und die Pommes erhitzt, diese anschließend verspeist und bereits ca. 30 Minuten später, gegen 3:00 Uhr, bemerkte der Kläger den Brand (Bl. 65), wobei es seltsam anmutet, dass der Kläger selbst auf das Brandgeschehen aufmerksam werden musste und er offenbar nicht von einem gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder gewarnt wurde.

12

Dass – wie seitens der Beklagten ausgeführt – auch ein zweiter Schalter am Herd eingeschaltet gewesen sein soll, konnte im Rahmen der strafrechtlichen Ermittlungen nicht mehr geklärt werden (Bl. 74 EA).

13

Aber selbst wenn das Amtsgericht ein objektiv grob fahrlässiges Verhalten des Klägers angenommen hätte, würde der Kläger durch subjektive Gründe vom Vorwurf der groben Fahrlässigkeit befreit werden. Denn ein subjektiv unentschuldbares Fehlverhalten, das das gewöhnliche Maß erheblich übersteigt, ist ebenfalls nicht

gegeben (vgl. OLG Köln, r + s 1990, 186, ebd.), sondern es handelt sich vielmehr nur um ein Augenblicksversagen.

14

Im Rahmen des subjektiven Schuldvorwurfs sind bei der groben Fahrlässigkeit auch besondere, in den seelischen und physischen Umständen der betreffenden Person liegende Umstände beachtlich (BGH, NJW-RR 1989, 1187, ebd.). So können in der Individualität des Handelnden begründete Umstände geeignet sein, die subjektive, personale Seite der Verantwortlichkeit geringer als grob fahrlässig einzustufen (Beckmann/Matusche-Beckmann, Versicherungsrechts-Handbuch, § 16, Rn. 69).

15

Wie bereits ausgeführt, hat der Kläger nur in der Annahme, dass die Herdplatte bereits ausgeschaltet sei, den heißen Topf auf diese zurückgestellt. Dass er diese Annahme fälschlicherweise traf, mag einerseits mit der nächtlichen Uhrzeit und der damit einhergehenden Müdigkeit zusammenhängen. Andererseits ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass beim Kläger im Rahmen der durchgeführten Blutentnahme eine Alkoholisierung von 1,2 Promille festgestellt worden war (Bl. 68 EA), die zu einer Verminderung der Aufmerksamkeit und Konzentrationsfähigkeit führt. Ferner ist dem Kläger schuld mindernd zugute zu halten, dass er als junger Mann nur über wenig Erfahrungen im Haushalt verfügte (OLG Köln, r + s 1990, 186, 187). Insbesondere aufgrund der erheblichen Alkoholisierung des Klägers in Zusammenschau mit den weiter hinzutretenden Umständen ist daher nach Auffassung der Kammer auch subjektiv nicht von einem grob fahrlässigen Verhalten des Klägers auszugehen.

16

Aufgrund des durch den Kläger nicht grob fahrlässig herbeigeführten Schadensereignisses besteht die Einstandspflicht der Wohngebäudeversicherung, sodass es in der Folge wegen der versicherungsrechtlichen Lösung bei der Erhaltungs- und Wiederherstellungspflicht des Vermieters verbleibt und der Kläger seinerseits zur Mietminderung berechtigt ist. Der Kläger kann daher im Zeitraum von 11.07.2021-31.07.2021 ebenfalls eine Mietminderung auf 0 % und somit in Höhe von 290,13 € vornehmen.

bb) Nebenkostenabrechnung

17

Hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung ergibt sich mangels bestehender Einwendungen ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von 322,70 € (Bl. 25), der an den Kläger auszukehren ist.

cc) Kautions

18

Ebenso hat der Kläger aufgrund des seit dem 17.01.2022 beendeten Mietverhältnisses einen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Kautions in Höhe von 1.088 € gem. § 551 BGB. Denn der Vermieter ist verpflichtet, eine vom Mieter geleistete Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, sobald er diese – wie vorliegend – zur Sicherung seiner Ansprüche nicht mehr benötigt.

c) Widerklage

19

Hinsichtlich des seitens der Beklagten vorgenommenen Sicherungseinbehalts für das Wirtschaftsjahr 2022 in Höhe von 30€ tritt die Kammer der Auffassung des Amtsgerichts bei, dass diesbezüglich, insbesondere aufgrund der sich für 2021 ergebenden Erstattung, kein hinreichender Vortrag erfolgt ist.

20

Ein Anspruch der Beklagten auf Mietzahlung für die Monate August bis Mitte November 2021 in Höhe von 1.904€ besteht angesichts der vom Kläger berechtigterweise vorgenommenen Mietminderung auf 0 %, unter Verweis auf obige Ausführungen, nicht.

21

Somit verbleibt nur der seitens der Beklagten geltend gemachte und seitens des Klägers unbestrittene Anspruch auf Zahlung der Restmiete für den Monat Januar 2022 in Höhe von 17,42 €. Im übrigen bleibt der Widerklage der Erfolg versagt.

II.

22

Die Kammer kommt daher nach Überprüfung der Sach- und Rechtslage unter Berücksichtigung des Berufungsvorbringens zu dem Ergebnis, dass das Urteil des Amtsgerichts Würzburg vom 21.12.2022 nicht zu beanstanden und eine Abänderung nicht veranlasst ist.

23

Nach alldem bleibt festzuhalten, dass der Berufung der Beklagtenseite der Erfolg versagt werden muss.

III.

24

Die beabsichtigte Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 2-5 ZPO i.V.m. §§ 40, 43 Abs. 1, 45 Abs. 1, 47 Abs. 1 Satz 1, 48 Abs. 1 Satz 1 GKG.

IV.

25

Dem Beklagtenvertreter wird Gelegenheit zur Stellungnahme binnen der in Ziffer 2. des Tenors genannten Frist auch dazu gegeben, ob aus Kostengesichtspunkten (Reduzierung der Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG)) die Berufung zurückgenommen wird.