

**BGH, Urteil vom 12.12.2012 - XII ZR 6/12****Titel:**

Haftung des Vermieters von Geschäftsräumen für Schäden des Mieters

**Normenketten:**

*BGB §§ 535, 280, 278*

*VVG § 67 a. F. (jetzt: § 86)*

*badwürtt. GaragenVO § 14 II*

**Leitsätze:**

**1. Zur Haftung des Vermieters von Geschäftsräumen für Schäden des Mieters, die diesem auf Grund der Verletzung einer mietvertraglichen Fürsorgepflicht durch einen von dem Vermieter mit Bauarbeiten in dem Mietobjekt beauftragten Handwerker entstehen. (amtlicher Leitsatz)**

**2. Der Geschäftsversicherungsvertrag des Mieters, durch den er seine Geschäftseinrichtung und seinen Betriebsunterbruchschaden u.a. gegen Feuer versichert, kann nicht zugunsten des Vermieters, der einen Schaden an den versicherten Gegenständen durch leichte Fahrlässigkeit verursacht hat, ergänzend dahin ausgelegt werden, dass der Versicherer auf einen Regress gegen den Vermieter verzichtet. (amtlicher Leitsatz)**

**3. Für die Beurteilung der Frage, welches eine Feuergefahr begründende Verhalten der Vermieter oder der von ihm mit Sanierungsarbeiten beauftragte Handwerker, dessen Versäumnisse dem Vermieter über § 278 BGB zugerechnet werden, konkret zu unterlassen haben, können einschlägige öffentlich-rechtliche, der Brandverhütung dienende Betriebsvorschriften (hier: die landesrechtliche Garagenverordnung) – herangezogen werden. Für die Verwirklichung der geschaffenen Brandgefahr ist es ohne Bedeutung, dass der Brand vorsätzlich gelegt worden und nicht zufällig entstanden ist. (Leitsatz der Redaktion)**

**Rechtsgebiete:**

Miet- und Wohn-, Leasing-, Pachtrecht, Privatversicherungsrecht

**Schlagworte:**

Pflichtverletzung, Vermieter, Handwerker, Fahrlässigkeit, Haftungsverzicht, Haftung, Mietvertrag, Geschäftsraum, Bauarbeiten, Geschäftsversicherungsvertrag, Regress

**Verfahrensgang:**

OLG Karlsruhe, *Urteil* vom 28.12.2011 - 13 U 195/10

Details



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 6/12

Verkündet am: 12. Dezember 2012 Küpferle,

Justizamtsinspektorin als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja BGHZ: nein BGHR:ja

BGH, Urteil vom 12. Dezember 2012 - XII ZR 6/12 - OLG Karlsruhe in Freiburg LG Konstanz

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 2012 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterin Dr. Vezina und die Richter Dr. Klinkhammer, Dr. Günter und Dr. Nedden-Boeger für Recht erkannt:

Die Revisionen gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 28. Dezember 2011 werden auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen. Die Kosten der Streithilfe trägt die Streithelferin der Beklagten selbst.

Von Rechts wegen

### **Tatbestand:**

- 1 Die Klägerin verlangt als Feuerversicherer des Mieters der Beklagten (im Folgenden Mieter) Schadensersatz aus gemäß § 67 Abs. 1 VVG aF (jetzt § 86 VVG) übergegangenem Recht wegen

eines Brandschadens.

- 2 Die Beklagte vermietete 2001 in ihrem Wohn- und Geschäftshaus Räume zum Betrieb eines Fitness-Studios. Gemäß § 9 Nr. 11 des Mietvertrages war der Mieter verpflichtet, u.a. eine Feuer-, Einbruch-, Diebstahl- und Leitungswasserversicherung als Versicherungsnehmer und Versicherungsbegünstigter abzuschließen. Der Mieter schloss diese Versicherungen als Geschäftsversicherung einschließlich einer Betriebsunterbrechungsversicherung bei der Klägerin ab. Bei der Geschäftsversicherung handelt es sich um eine Versicherung der technischen und kaufmännischen Betriebseinrichtung des Fitness Studios einschließlich der Gebrauchsgegenstände der Betriebsangehörigen und branchenüblicher Waren und Vorräte sowie des Betriebsunterbrechungsschadens.
- 3 Am Abend des 20. Januar 2007 kam es zu einem Brand in der Tiefgarage des Gebäudes, durch den die über der Garage gelegenen Mieträume und die darin befindlichen Geräte und Einrichtungsgegenstände beschädigt wurden. Ursache des Brandes war eine Brandstiftung an Styroporplatten, die von der Streithelferin der Beklagten zwei Tage zuvor in der Garage gelagert worden waren und bei der bevorstehenden von der Beklagten in Auftrag gegebenen Sanierung des Flachdaches des Anwesens verbaut werden sollten. Die frei zugängliche nach drei Seiten hin offene Garage hat eine Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup>.
- 4 Die Klägerin behauptet, sie habe an den Mieter zur Regulierung des Brandschadens 71.155,39 € zahlen müssen. Mit der Klage verlangt sie von der Beklagten Ersatz dieses Schadens aus übergegangenem Recht des Mieters.
- 5 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Es ist der Ansicht, der Mieter habe schon keinen Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte, der auf die Klägerin hätte übergehen können. Darüber hinaus stehe einer Haftung der Beklagten § 9 Nr. 11 des Mietvertrages entgegen, aus dem sich ergebe, dass die Beklagte für von ihr oder ihren Erfüllungsgehilfen verursachte Schäden nur dann aufzukommen habe, wenn sie diese Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht habe.
- 6 Auf die Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Beklagte und ihre Streithelferin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

### **Entscheidungsgründe: [7] Die Revisionen haben keinen Erfolg.**

I.

- 8 Das Berufungsgericht ist der Ansicht, der Mieter habe gegen die Beklagte dem Grunde nach einen Anspruch auf Schadensersatz gemäß §§ 535, 280 Abs. 1, 278 BGB, der nach § 67 VVG aF auf die Klägerin übergegangen sei.
- 9 Die Streithelferin der Beklagten habe gegen § 14 Abs. 2 Garagenverordnung Baden-Württemberg (GaVO BW) verstoßen, indem sie in der Garage des Anwesens Styroporplatten für anstehende Dacharbeiten abgestellt habe. Nach dieser Vorschrift sei die Aufbewahrung brennbarer Stoffe in Mittel- und Großgaragen nur zulässig, wenn sie zum Fahrzeugzubehör zählten oder der Unterbringung von Fahrzeugzubehör dienten. Styropor sei ein brennbarer Stoff, wie schon die erfolgte Brandstiftung belege. Die Platten hätten bis zum Brand schon seit einigen Tagen in der Garage gelegen und seien deshalb im Sinne der Vorschrift dort aufbewahrt worden.

- 10** Der vorsätzlich verursachte Brand in der Garage werde auch vom Schutzzweck des § 14 Abs. 2 GaVO BW umfasst. Sinn der Regelung sei es, die Gefahr eines Brandes in einer Garage möglichst gering zu halten. Das Verbot der Lagerung von brennbaren der Fahrzeugnutzung nicht dienenden Stoffen solle verhindern, dass es zu einer unnötigen Steigerung der bereits von den geparkten Fahrzeugen ausgehenden Gefahr, die wegen des Benzins, der Reifen oder der Lackierung einem Feuer Nahrung geben könnten, komme. Der Zurechnungszusammenhang sei auch nicht dadurch unterbrochen, dass ein vorsätzliches Verhalten eines Dritten dazwischen getreten sei. Die Möglichkeit, dass ein Brandstifter brennbares Material in einer Garage anzünde und daraufhin dort mehrere Fahrzeuge in Brand gerieten, liege nicht so fern, als dass sie nicht nach der Erfahrung des täglichen Lebens in Betracht gezogen werden könne.
- 11** Das gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB zu vermutende Verschulden der Streithelferin sei der Beklagten gemäß § 278 BGB zuzurechnen. Die Streithelferin sei in Erfüllung der Pflicht der Beklagten als Vermieterin, ein den Mieter schädigendes Verhalten zu unterlassen, als deren Erfüllungsgehilfe tätig geworden.
- 12** Entgegen der Ansicht des Landgerichts ergebe sich aus § 9 Nr. 11 des Mietvertrages auch keine konkludente Haftungsbeschränkung zugunsten der Beklagten gegenüber ihrem Mieter auf Fälle grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Die Rechtsprechung zum Regressverzicht des Gebäudeversicherers des Vermieters zugunsten des Mieters sei auf den vorliegenden umgekehrten Fall, in dem die Feuerversicherung des Mieters den Vermieter aufgrund übergegangenen Rechts in Anspruch nehmen wolle, nicht übertragbar. Die Verpflichtung des Mieters zum Abschluss einer Feuerversicherung beruhe nicht auf einem Interesse der Beklagten daran, dass der Mieter für den Fall einer Schädigung durch die Beklagte abgesichert und die Haftung der Beklagten wegen einfacher Fahrlässigkeit ausgeschlossen sei. Der Vermieter könne das Risiko, vom Mieter wegen Schäden in Anspruch genommen zu werden, bereits mit einer Haftpflichtversicherung abdecken. Die Regelung in § 9 Nr. 11 des Mietvertrages erkläre sich vielmehr aus dem Interesse der Beklagten, sich selbst gegen das Insolvenzrisiko ihres Mieters abzusichern.
- 13** Darüber hinaus stelle die Auslegung des Landgerichts eine Regelung zu Lasten der Klägerin dar, weil dadurch die Eintrittspflicht des Vermieters für fahrlässig verursachte Schäden des Mieters auf dessen Versicherung abgewälzt werde. Hierdurch werde die Sachversicherung letztlich zu einer Haftpflichtversicherung umfunktioniert.

II.

- 14** Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung stand.
- 15** Die Klägerin hat gegen die Beklagte aus gemäß § 67 VVG aF übergegangenem Recht des Mieters dem Grunde nach einen Anspruch auf Ersatz des von ihr regulierten Brandschadens. Auf das Versicherungsverhältnis ist das bis zum 31. Dezember 2007 geltende Recht anwendbar, weil es sich um einen vor dem 31. Dezember 2008 eingetretenen Versicherungsfall aus einem Altvertrag handelt (Art. 1 Abs. 2 EGVVG).
- 16** 1. Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass der Mieter gegen die Beklagte gemäß §§ 535, 280, 278 BGB wegen Verletzung der mietvertraglichen Fürsorgepflicht einen Anspruch auf Ersatz des ihm durch den Brand verursachten Schadens hat.
- 17** a) Den Vermieter trifft neben der Hauptpflicht, dem Mieter den ungestörten Gebrauch der vermieteten Sache zu gewähren, die vertragliche Nebenpflicht, Störungen des Mieters und Beschädigungen der von diesem eingebrachten Sachen zu unterlassen (Senatsurteil vom 22. Oktober 2008 -XII ZR 148/06 - NJW 2009, 142; BGH Urteile vom 16. Oktober 1963 -VIII ZR 28/62

- NJW 1964, 33, 35 und vom 20. Mai 1964 - VIII ZR 242/62 -MDR 1964, 750; vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid Mietrecht 10. Aufl. § 535 BGB Rn. 91 f.). Aus dieser Fürsorgepflicht folgt, dass der Vermieter keine zusätzliche Gefahrenquelle schaffen darf, die die Brandgefahr für die Mieträume erhöht.

- 18** Für die Beurteilung, welche gefahrbezüglichen Handlungen der Vermieter danach zu unterlassen hat, können öffentlich-rechtliche Betriebsvorschriften herangezogen werden, die dem Brandschutz dienen (vgl. Blank in Blank/Börstinghaus MietR 3. Aufl. § 535 Rn. 306).
- 19** Eine solche Vorschrift stellt § 14 Abs. 2 GaVO BW dar, der die Aufbewahrung von brennbaren Stoffen in Mittel- und Großgaragen, somit in Garagen ab einer Größe von über 100 m<sup>2</sup> (§ 1 Abs. 8 Nr. 2, 3 GaVO BW) verbietet, es sei denn die Stoffe zählen zum Fahrzeugzubehör oder dienen dessen Unterbringung.
- 20** § 14 Abs. 2 GaVO BW dient der Verringerung der Brandlast in Garagen und damit der Verringerung der Brandgefahr. Durch das Verbot, neben Kraftfahrzeugen und deren Zubehör noch andere brennbare Stoffe in Mittel- oder Großgaragen zu lagern, soll der erhöhten Brandgefahr, die in einer Garage aufgrund der dort abgestellten Kraftfahrzeuge besteht, Rechnung getragen werden. Deshalb ist es entgegen der Ansicht der Beklagten und ihrer Streithelferin für die Anwendbarkeit von § 14 Abs. 2 GaVO BW ohne Bedeutung, ob die brennbaren Stoffe leicht oder schwer entflammbar sind und ob ein Brand durch vorsätzliches Inbrandsetzen eines Fahrzeugs oder der verbotswidrig gelagerten Stoffe oder im Rahmen des üblichen Gebrauchs einer Garage verursacht worden ist.
- 21** b) Die von der Beklagten mit der Sanierung des Daches beauftragte Streithelferin der Beklagten hat dadurch, dass sie Styroporplatten vorübergehend in der Garage des Gebäudes gelagert hat, die Brandlast und damit die Brandgefahr in der Garage und für die darüber gelegenen Mieträume erhöht. Sie hat dadurch die der Beklagten gegenüber ihrem Mieter obliegende mietvertragliche Fürsorgepflicht fahrlässig verletzt.
- 22** Diese Pflichtverletzung muss sich die Beklagte gemäß § 278 BGB zurechnen lassen.
- 23** Die Beklagte hat die Streithelferin mit Reparaturen am Haus beauftragt. Damit hat sie ihr auch die Erfüllung der ihr als Vermieterin gegenüber ihren Mietern obliegenden Fürsorgepflichten übertragen (BGH Urteile vom 20. Mai 1964 - VIII ZR 242/62 - MDR 1964, 750 und vom 16. Oktober 1963 - VIII ZR 28/62 -NJW 1964, 33, 35; vgl. Staudinger/Löwisch BGB [2004] § 278 Rn. 22, 40, 94; Günther Der Regress des Sachversicherers 4. Aufl. S. 97 mwN)
- 24** c) Das Berufungsgericht hat weiter zu Recht angenommen, dass zwischen der die Brandgefahr erhöhenden pflichtwidrigen Lagerung der Styroporplatten und dem durch den Brand eingetretenen Schaden des Mieters ein adäquater Kausalzusammenhang besteht, der durch die vorsätzliche Brandstiftung nicht unterbrochen worden ist.
- 25** Von einer Unterbrechung der Kausalität könnte nur ausgegangen werden, wenn zwischen der pflichtwidrigen Lagerung der Styroporplatten und der Brandstiftung keinerlei Zusammenhang bestünde (vgl. BGHZ 106, 313 = NJW 1989, 2127, 2128; OLG Hamm ZfBR 2001, 115). Das ist jedoch hier nicht der Fall. Vielmehr ist der Brand gerade durch die Lagerung der Styroporplatten ermöglicht worden. Dass ein Dritter diese anzünden würde, lag angesichts der freien Zugänglichkeit der nach drei Seiten hin offenen Garage nicht außerhalb der Wahrscheinlichkeit.
- 26** d) Der geltend gemachte Schaden des Mieters fällt auch unter den Schutzzweck der verletzten Fürsorgepflicht. Mit dem Brand der die Brandlast erhöhenden Styroporplatten hat sich die Gefahr

verwirklicht, vor der die auf § 14 Abs. 2 GaVO BW gestützte Fürsorgepflicht schützen soll. Für die Verwirklichung dieser Gefahr ist es ohne Bedeutung, dass der Brand vorsätzlich gelegt worden und nicht zufällig entstanden ist.

- 27** 2. Der Anspruch des Mieters gegen die Beklagte auf Schadensersatz gemäß §§ 535, 280, 278 BGB wegen leicht fahrlässiger Schadensverursachung ist auch nicht durch einen stillschweigenden mietvertraglichen Haftungsverzicht ausgeschlossen.
- 28** Aus der gemäß § 9 Nr. 11 des Mietvertrages bestehenden Verpflichtung des Mieters, u.a. eine Feuerversicherung auf seine Kosten als Versicherungsnehmer und als Versicherungsbegünstigter abzuschließen, kann nicht im Wege der ergänzenden Auslegung des Mietvertrages auf seinen stillschweigenden Haftungsverzicht für von der Beklagten leicht fahrlässig verursachte Schäden an den versicherten Gegenständen geschlossen werden.
- 29** a) Soweit der Bundesgerichtshof für den vom Vermieter abgeschlossenen Gebäudeversicherungsvertrag bei Beteiligung des Mieters an den Kosten aus der Interessenlage der Mietvertragsparteien eine stillschweigende Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit hergeleitet hat (haftungsrechtliche Lösung, BGHZ 131, 288 = NJW 1996, 715, 716; Senatsbeschluss vom 26. Januar 2000 - XII ZR 204/97 - NJW-RR 2000, 1110), hat er in seiner neueren Rechtsprechung daran nicht mehr festgehalten (BGHZ 145, 393 = NJW 2001, 1353, 1354; BGH Urteile vom 14. Februar 2001 - VIII ZR 292/98 NZM 2001, 638 und vom 3. November 2004 - VIII ZR 28/04 - NZM 2005, 100, 101; Senatsbeschluss vom 12. Dezember 2001 - XII ZR 153/99 - NJW-RR 2002, 1243). Er geht vielmehr davon aus, dass sich aus einer ergänzenden Auslegung des von dem Vermieter abgeschlossenen Gebäudeversicherungsvertrages ein konkludenter Regressverzicht des Versicherers für die Fälle ergibt, in denen der Mieter einen Brandschaden durch nur einfache Fahrlässigkeit verursacht hat (versicherungsrechtliche Lösung).
- 30** b) Hier fehlt es schon an einer Interessenlage der Mietvertragsparteien, aus der auf einen stillschweigenden Haftungsverzicht des Mieters für von der Beklagten leicht fahrlässig verursachte Schäden an seiner Geschäftseinrichtung geschlossen werden könnte.
- 31** Daraus, dass der Mieter sich verpflichtet hat, auf seine Kosten seine Geschäftseinrichtung und seinen Betriebsunterbrechungsschaden zu versichern, folgt ein solcher Haftungsverzicht nicht. Die Versicherung dient vielmehr der Absicherung seines eigenen wirtschaftlichen Risikos. Darauf ist auch das Interesse der Beklagten gerichtet, die als Vermieterin daran interessiert ist, dass ihr Mieter durch eine Beschädigung bzw. Zerstörung seiner Einrichtungsgegenstände nicht insolvent wird.
- 32** 3. Auch der Versicherungsvertrag zwischen der Klägerin und dem Mieter kann, wovon das Berufungsgericht zu Recht ausgeht, nicht ergänzend dahin ausgelegt werden, dass ihm ein konkludenter Regressverzicht der Klägerin zugunsten der Beklagten zu entnehmen ist.
- 33** a) Entgegen der Ansicht der Revisionen kann die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, nach der ein von dem Vermieter abgeschlossener Gebäudeversicherungsvertrag ergänzend dahin ausgelegt werden kann, dass er einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers zugunsten des Mieters enthält, der einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat (BGHZ 145, 393 = NJW 2001, 1353, 1354; Senatsbeschluss vom 12. Dezember 2001 - XII ZR 153/99 - NJW-RR 2002, 1243; BGH Urteile vom 3. November 2004 - VIII ZR 28/04 - NZM 2005, 100 und vom 13. September 2006 - IV ZR 378/02 - VersR 2006, 1530 Rn. 14 f.; vgl. Prölss/Martin VVG 28. Aufl. § 43 Rn. 23; Voit in Bruck/Möller VVG 9. Aufl. § 86 Rn. 193 ff.) nicht auf den vorliegenden Fall übertragen werden. Diese Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs beruht darauf, dass dem Vermieter für den Versicherer erkennbar daran gelegen ist, den Mieter in den Schutz des

Gebäudeversicherungsvertrags einzubeziehen. Der Vermieter hat ein Interesse daran, dass der Mieter, auf den er in der Regel die Kosten der Versicherung abwälzt, in seiner Erwartung, er sei bei fahrlässiger Schadensverursachung durch die Versicherung geschützt, nicht enttäuscht wird. Auch liegt es nicht im wirtschaftlichen Interesse des Vermieters, wenn das Vermögen seines Mieters mit Regressforderungen belastet wird, weil sich diese Belastungen auf die Mietzahlungen auswirken können (BGHZ 145, 393 = NJW 2001, 1353, 1354; BGH Urteil vom 13. September 2006 - IV ZR 378/02 - VersR 2006, 1530 Rn. 14).

- 34** b) Die Voraussetzungen für eine entsprechende ergänzende Auslegung des die Feuerversicherung umfassenden Geschäftsversicherungsvertrages des Mieters dahin, dass die Klägerin zugunsten der Beklagten auf einen Regress für den Fall verzichtet, dass die Beklagte den Brand leicht fahrlässig verursacht, liegen nicht vor. Gegenstand der Versicherung ist nicht das Gebäude der Beklagten, sondern sind ausweislich des Versicherungsscheins die in den Geschäftsräumen befindliche technische und kaufmännische Betriebseinrichtung einschließlich der Gebrauchsgegenstände von Betriebsangehörigen und branchenübliche Waren und Vorräte sowie der Betriebsunterbrechungsschaden. Die versicherten Gegenstände und die Betriebsunterbrechungsversicherung stehen in keinem Bezug zu der Beklagten als Vermieterin (vgl. BGH Urteil vom 13. September 2006 - IV ZR 26/04 - NJW 2006, 3714 Rn. 7). Vielmehr dient die Geschäftsversicherung der Absicherung des eigenen wirtschaftlichen Interesses des Mieters. Ein für die Klägerin erkennbares Interesse des Mieters daran, die Beklagte durch die Geschäftsversicherung vor einem Regress wegen eines von dieser leicht fahrlässig verursachten Schadens an den versicherten Gegenständen zu schützen, besteht danach nicht.

Vorinstanzen:

LG Konstanz, Entscheidung vom 03.09.2010 - 2 O 433/09 D

OLG Karlsruhe in Freiburg, Entscheidung vom 28.12.2011 - 13 U 195/10