

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Erst die Wohnung anzünden, dann die Miete mindern?

In unserer Telefonberatung schimpft Herr Behr aus Germering: Meinem Mieter kam nachts im Suff die Idee, Pommes zu braten, er erhitzte Fett in einem Topf, schlief aber ein. Das Fett entzündete sich und verrußte die ganze Wohnung. Jetzt mindert er die Miete wegen der Brandschäden, ja – geht's eigentlich noch?

Geht leider schon – jedenfalls nach Ansicht des LG Würzburg, Beschluss vom 10.05.2023 – 44 S 119/23. Zwar kann der Mieter normalerweise nicht wegen Schäden mindern, die er selbst verursacht hat. Anders aber bei Brand- oder Wasserschäden, für die die Gebäudeversicherung eintritt. Weil der Mieter deren Beiträge über die Betriebskosten anteilig trägt, kann er verlangen, dass der Vermieter den Schaden meldet, bevor er Forderungen an den Mieter richtet. Allerdings darf der Mieter sich nicht „grob fahrlässig“ verhalten haben, denn dann nimmt der Versicherer ihn in Regreß. Bei „leichter“ oder „einfacher“ Fahrlässigkeit muss der Mieter den versicherten Schaden aber nicht ersetzen und kann sogar die Wiederherstellung der Wohnung verlangen, bzw. die Miete mindern, wenn das nicht geschieht, im entschiedenen Fall sogar auf 0 %. Das entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs („versicherungsrechtliche Lösung“, BGH, Urteil vom 19. November 2014 – VIII ZR 191/13). Virtuos hat das LG Würzburg allerdings hier das krasse Fehlverhalten des Mieters zu einer bloß „einfachen Fahrlässigkeit“ herabgezont. Neben der „objektiven Fahrlässigkeit“, also dem was jeder wissen muss, müsse das Gericht nämlich auch die „subjektive, personale Verantwortung“ bewerten. Selbst wenn das Verhalten des Mieters also „objektiv grob fahrlässig“ wäre, würde er „durch subjektive Gründe vom Vorwurf der groben Fahrlässigkeit befreit werden“. Zwei Umstände sprachen für ihn: Dass er ein Mann ist und betrunken war. Und jetzt wörtlich: Neben seiner „erheblichen Alkoholisierung“ sei ihm „schuld mindernd zugute zu halten, dass er als junger Mann nur über wenig Erfahrungen im Haushalt verfügte“. Leider leben einige Juristen in einer wunderlichen Welt, die sich nur rückwärts dreht. Dass Herrn Behr so etwas empört, kann ich verstehen



RA Heiko Wagener
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

