

Gericht: Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt 4. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 29.09.2016
Rechtskraft: ja
Aktenzeichen: 4 U 76/15
Dokumenttyp: Urteil
Quelle: 

Normen: § 280 Abs 1 BGB, § 535 BGB, § 86 Abs 1 VVG

Wohnraummiete: Verletzung der mietvertraglichen Obhutspflicht durch unzureichende Beheizung während Frostperiode

Leitsatz

Eine grob fahrlässige Verletzung mietvertraglicher Obhutspflichten als Grundlage für einen auf den Gebäudeversicherer übergegangenen Schadensersatzanspruch kann ausscheiden, wenn der Mieter einer sanierten Altbauwohnung nicht zuvor vom Vermieter darauf hingewiesen worden war, dass zur Verhinderung des Einfrierens von Leitungen im Bereich eines Drem-pels ein Beheizen auf Stufe 2 erforderlich sein kann.(Rn.29)

Verfahrensgang

vorgehend LG Magdeburg 9. Zivilkammer, 8. Oktober 2015, 9 O 218/13 -057-

Tenor

Die Berufung der Klägerin gegen das am 8. Oktober 2015 verkündete Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 v. H. des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn der Beklagte nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren beträgt 31.075,12 Euro.

Gründe

I.

- 1 Die Klägerin, ein Gebäudeversicherer, nimmt nach Regulierung eines frostbedingten Leitungswasserschadens den Beklagten als verantwortlichen Wohnungsmieter aus übergegangenem Recht in Anspruch.
- 2 Der Vermieter R. H. unterhielt für sein in der G. Straße 14a in B. gelegenes Mehrfamilienhaus bei der Beklagten eine Gebäudeversicherung.
- 3 Am 14. Februar 2012 wurde in der dort vom Beklagten angemieteten Dachwohnung ein frostbedingter Wasserschaden festgestellt. Der Beklagte hatte seine Wohnung bereits Ende Januar 2012 verlassen, um als Berufssoldat an einem längeren Auslandseinsatz der Bundeswehr teilzunehmen. Durch den im Februar herrschenden strengen Frost waren Leitungswasser- und Heizungsrohre eingefroren, geplatzt und hatten neben der Dachgeschosswohnung auch darunter liegende Wohnungen durch austretendes Wasser in Mitleidenschaft gezogen.
- 4 Der von der Klägerin beauftragte Sachverständige Dr. R. veranschlagte in seinem Schadensgutachten vom 31. Mai 2012 den Gesamtschaden mit 28.076,05 € Neuwert sowie auf Zeitwertbasis mit 24.287,58 € und gelangte zu einer Mietminderung in Höhe von 1.747,50 €. Als unmittelbare Schadensursache machte er eine Frosteinwirkung auf die im verkleideten Dremmel der Dachgeschosswohnung verlaufenden Leitungen verantwortlich.
- 5 Die Klägerin regulierte den Schaden gegenüber ihrem Versicherungsnehmer R. H. mit mehreren Zahlungen, und zwar am 7. Mai 2012: 5.874,72 €, am 18. Mai 2012: 3.189,03 €, am 7. Juni 2012: 15.442,34 €, am 25. Juli 2012 Mietausfallkosten von 2.849,15 € und am 3. September 2012: 1.760,32 €. Außerdem zahlte sie an den Sachverständigen Dr. R. 1.959,51 € für das erstattete Gutachten.
- 6 Mit Schreiben vom 4. September 2012 verlangte die Klägerin von dem Beklagten den Ausgleich eines Betrages von 24.116,74 €, der sich aus einem Nettozeitwert von 20.409,73 €, einer Mietminderung von 1.747,50 € und Sachverständigenkosten in Höhe von 1.959,51 € zusammensetzte. Mit Schreiben vom 20. September 2012 lehnte der Beklagte Zahlungen ab.
- 7 Die Klägerin hat behauptet, der Beklagte habe die entstandenen Schäden dadurch verursacht, dass er seine Wohnung nicht ordnungsgemäß während seiner Abwesenheit beheizte. So habe er es verabsäumt, die Heizung in seiner Wohnung regelmäßig, zumindest mehrfach pro Woche, zu kontrollieren. Demgegenüber lägen keine Baumängel, et-

wa eine unzureichende Isolierung der Heizungsrohre oder eine fehlende Verkleidung des Dremfels in der Dachgeschosswohnung vor, die sich auf den entstandenen Schaden ausgewirkt haben könnten.

- 8 Mit ihrer Klage hat die Klägerin die Erstattung sämtlicher im Zusammenhang mit dem Wasserschaden von ihr geleisteten Zahlungen, die sie mit 31.075,12 € beziffert, aus übergangendem Recht von dem Beklagten verlangt.
- 9 Die Klägerin hat beantragt,
- 10 den Beklagten zu verurteilen, an sie 31.075,12 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 5. Oktober 2012 sowie weitere 1.085,04 € an vorgerichtlichen Anwaltskosten nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 2. März 2013 zu zahlen.
- 11 Der Beklagte beantragt,
- 12 die Klage abzuweisen.
- 13 Der Beklagte hat behauptet, seine Mutter L. He. habe während seiner Abwesenheit auftragsgemäß die Wohnung mindestens zweimal pro Woche, teilweise sogar öfter, aufgesucht und hierbei auch die Heizungskörper, die ständig auf der Frostwächterstellung eingeschaltet gewesen seien, durch Handauflegen kontrolliert, was auch noch 2 Tage vor dem Schadensfall so geschehen sei. Als Ursache der Frostschäden seien deshalb unzureichend isolierte Leitungen verantwortlich, was jedoch nicht ihm als Mieter angelastet werden könne. Darüber hinaus hat der Beklagte die Höhe des von der Klägerin regulierten Schadens in Abrede gestellt.
- 14 Das Landgericht hat Beweis durch Vernehmung der Zeugen L. He. , St. Sch. (Bl. 106 - 108, Bd. I d. A.) sowie des Zeugen Dr. R. (Bl. 118 - 120, Bd. I d. A.) erhoben und daneben ein Sachverständigengutachten des Dipl.-Ing. M. F. vom 9. März 2015 (Bd. I 158 - 178, Bd. I d. A.) eingeholt. Mit Urteil vom 8. Oktober 2015 hat es die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, der Klägerin sei es nicht gelungen nachzuweisen, dass der Beklagte den Wasserschaden verursacht habe. Nach den gehörten Zeugen stände fest, dass sich die Heizung ständig in Sternchenstellung befunden habe und die Wohnung bei den zweimal pro Woche stattgefundenen Kontrollen nicht frostig abgekühlt gewesen sei. Dies decke sich auch mit den Angaben des Privatsachverständigen Dr. R. , wonach zwar in dem Wandbereich zwischen Vorsatzschale und Außenwand des Dremfels, nicht aber in der Wohnung selbst Frostgrade bestanden hätten. Nach den ebenfalls überzeugenden

Angaben des Sachverständigen Dipl.-Ing. F. hätte der Frostschaden zwar bei einer Thermostateinstellung auf Stufe 2 verhindert werden können. Damit habe aber nicht der Beklagte rechnen müssen, der weder vom Verlauf der Heizungsrohre im frostgefährdeten Bereich noch vom Fehlen einer elektrischen Begleitheizung Kenntnis gehabt habe.

- 15 Hiergegen wendet sich die Klägerin mit der Berufung und verfolgt ihr erstinstanzliches Begehren weiter fort. Sie beanstandet vor allem, das Landgericht habe das Beweisergebnis fehlerhaft interpretiert und sei deshalb zu einer unrichtigen Entscheidung gelangt. So habe der Privatsachverständige Dr. R. eindeutig eine unzureichende Beheizung der Wohnung als Schadensursache festgestellt, was dem Beklagten als Mieter zweifellos anzulasten sei. Vor allem der strenge Frost im Vorfeld des Schadens mit Temperaturen von teilweise minus 20 Grad Celsius und der Umstand, dass in Dachgeschosswohnungen Leitungen immer im frostgefährdeten Bereich verlegt seien, hätte den Beklagten veranlassen müssen, die Wohnung stärker als mit Sternchenstellung zu beheizen.
- 16 Die Klägerin beantragt,
- 17 unter Abänderung des angefochtenen Urteils, wie in erster Instanz begehrt, zu entscheiden.
- 18 Der Beklagte beantragt,
- 19 die Berufung zurückzuweisen.
- 20 Er verteidigt die angefochtene Entscheidung im Wesentlichen unter Vertiefung seines bisherigen Vorbringens.

II.

- 21 Die gemäß § 511 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 ZPO statthafte und auch sonst formell zulässige, insbesondere form- und fristgerecht gemäß den §§ 517, 519, 520 ZPO eingelegte und begründete Berufung der Klägerin bleibt in der Sache ohne Erfolg.
- 22 Das Landgericht hat zu Recht einen nach § 86 Abs. 1 VVG auf die Klägerin übergegangenen Schadensersatzanspruch des Versicherungsnehmers R. H. gegen den Beklagten

aus dem zugrundeliegenden Mietvertrag wegen der Verletzung von Obhutspflichten verneint.

- 23 Es ist anerkannt, dass den Mieter vertragliche Obhutspflichten treffen können, ein Schaden auf Seiten des Vermieters (oder auch anderer Mietparteien) zu verhindern. Dies beschränkt sich nicht nur auf drohende Schäden im räumlichen Kernbereich seiner Wohnung, sondern auch auf Schäden außerhalb seiner Wohnung, sofern der Mieter im Gegensatz zum Vermieter in der Lage ist, drohende Gefahren in zumutbarer Weise zu steuern und den Eintritt von Schäden dadurch zu verhindern. Hierzu gehört auch, dass der Mieter einer Gefahr von Frostschäden in wasserführenden Leitungen, wie etwa in Trinkwasser- oder Heizungsrohren, begegnet; in einem Mehrfamilienhaus in aller Regel dadurch, dass er seine Wohnung ausreichend beheizt und auf diese Weise das Zufrieren von Leitungen verhindert.
- 24 Von diesen Pflichten wird der Mieter nicht dadurch enthoben, dass er seine Wohnung für längere Zeit verlässt. Vielmehr hat er in einem solchen Fall Vorsorge zu treffen, entweder indem er den Vermieter hiervon informiert und diesem die notwendigen Vorkehrungen ermöglicht oder aber einen Dritten beauftragt, regelmäßig seine Wohnung aufzusuchen und die erforderliche Beheizung vorzunehmen, wobei er für ein mögliches Verschulden des beauftragten Dritten nach § 278 BGB einzustehen hat.
- 25 Der Umfang der den Mieter treffenden Obhutspflichten hängt vom Einzelfall ab, etwa von Lage, Zustand und Ausstattung der Wohnung sowie den bestehenden Außentemperaturen. So hat der Mieter vor allem bei strengem Frost seine Vorkehrungen zu intensivieren.
- 26 Allerdings ist auch hier die im Mietrecht herrschende Sphärentheorie zu beachten. Der Mieter hat nicht für solche aus der Sphäre des Vermieters stammenden Schadensursachen, etwa dem Fehlen von ausreichenden Heizungskörpern oder einem schadensträchtigen Leitungsverlauf, einzustehen, sondern er muss allein die ihm erkennbaren, zumutbaren Maßnahmen zur Verhinderung eines Schadens ergreifen.
- 27 Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sind Vorsorgemaßnahmen des Beklagten insoweit zu konstatieren, dass seine Mutter auftragsgemäß die Wohnung zweimal pro Woche aufsuchte und dabei auch das Funktionieren der Heizung kontrollierte. Die Heizkörper in der Wohnung waren in Betrieb, allerdings lediglich in eingeschränktem Umfang, nämlich auf der sogenannten Frostwächterfunktion (Sternchenstellung auf den Heizkörperthermostaten). Diese Einstellung führte nach dem gerichtlichen Sachverständigen (Bl. 163 - 165, Bd. I d. A.) dazu, dass in der Wohnung eine Raumtemperatur zwischen 6 - 10 Grad Celsius herrschte.

- 28 Entgegen der Auffassung der Klägerin war der Beklagte hingegen nicht verpflichtet, die Wohnung auf Stufe 2 zu beheizen, um - was dann nach dem Sachverständigen möglich gewesen wäre - auf diese Weise ein Einfrieren der Leitungen zu verhindern. Bei dieser Einschätzung hat der Senat durchaus gesehen, dass für die Annahme einer schuldhaften Pflichtverletzung durch den Beklagten bzw. in zurechenbarer Weise durch seine Mutter, die besonders strengen Frosttemperaturen im Schadensvorfeld (vgl. Bl. 162, Bd. I d. A.) und der Umstand sprechen, dass es sich um eine exponierte Dachgeschosswohnung handelte, die trotz der darunter liegenden Mietwohnungen und aufsteigender Wärme als besonders temperaturanfällig anzusehen ist. Andererseits bestehen nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme gegen das von der Mutter geschilderte regelmäßige Kontrollieren der Heizkörper durch die Mutter des Beklagten keine Zweifel. Die Zeugin L. He. hat zwar nicht, wie schriftsätzlich vom Beklagten behauptet, bestätigt, noch 2 Tage vor Entdecken des Schadens das Funktionieren der Heizkörper überprüft zu haben. Sie hat jedoch glaubhaft angegeben, die Wohnung zweimal wöchentlich aufgesucht und dabei auch die Heizung kontrolliert zu haben. Diese Angaben sind zudem insoweit vom Sachverständigen bestätigt worden, als dieser plausibel ausgeführt hat, dass zu keinem Zeitpunkt Frosttemperaturen in der Wohnung geherrscht hätten. Die Sternchenstellung habe zwar nicht zu einem ständig regelmäßigen Erwärmen der Heizkörper geführt, sondern die Warmwasserzufuhr sei vielmehr grundsätzlich abgeriegelt gewesen und habe sich nur zeitweise, wenn die Raumtemperatur drohte unter 6 Grad zu fallen, wieder kurzzeitig geöffnet und so die Heizkörper erneut aufgewärmt, dennoch hätten in der Wohnung Innentemperaturen von bis zu 10 Grad geherrscht.
- 29 Gegen die Annahme einer schuldhaften Obhutspflichtverletzung spricht hier nach Auffassung des Senats weiter, dass es sich zwar um einen Altbau, aber um eine sanierte Wohnung handelte und zudem technische Möglichkeiten, wie etwa den Einbau einer elektrischen Begleitheizung, bestanden, um einer besonderen Frostempfindlichkeit der Leitungen im Bereich des Drempels seitens des Vermieters Rechnung zu tragen. Hinzukommt, dass der Vermieter den Beklagten auf die besondere Gefahr eines Einfrierens von Leitungen im Drempel und eine zur Abwehr dieser Gefahr notwendige Beheizung auf Stufe 2 hätte aufklären können und wohl auch müssen. Denn dem Beklagten waren der Leitungsverlauf und der bauliche Zustand im Bereich des Drempels nicht bekannt. Deshalb musste der Beklagte nicht ohne weiteres damit rechnen, dass trotz vorhandener Innentemperaturen in der Wohnung von bis zu 10 Grad (nach dem Sachverständigen im Mittel von 8 Grad) hinter der Vorsatzschale in der Wand des Drempels demgegenüber Frosttemperaturen herrschten und deshalb dort mit einem Einfrieren von Leitungen zu rechnen war.
- 30 Letztlich kann die Frage, ob hier eine schuldhafte Verletzung von Obhutspflichten auf Seiten des Beklagten anzunehmen ist oder nicht, allerdings dahinstehen.
- 31 Denn im Ergebnis wäre dem Beklagten angesichts der geschilderten Umstände allenfalls leichte Fahrlässigkeit anzulasten, nicht aber von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit auszugehen. Für grobe Fahrlässigkeit wäre nur dann Raum, wenn die im Verkehr erfor-

derliche Sorgfalt in einem besonders schweren Maße verletzt worden und dass unbeachtet geblieben wäre, was unter den gegebenen Umständen jedem hätte einleuchten müssen. Hierbei haben im Gegensatz zur einfachen Fahrlässigkeit, deren Maßstab ein ausschließlich objektiver ist, auch subjektive und in der persönlichen Situation des Handelnden wurzelnde Umstände Berücksichtigung zu finden. Die grobe Fahrlässigkeit setzt damit voraus, dass dem Handelnden auch in subjektiver Hinsicht ein schweres Verschulden trifft. Hierfür ist auf Seiten des Beklagten nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme hingegen nichts Ausreichendes ersichtlich.

- 32 Geht man jedoch von leichter Fahrlässigkeit aus, wäre der Beklagte durch einen konkludenten Regressverzicht vor einer Inanspruchnahme durch die Klägerin geschützt.
- 33 So geht der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung (BGHZ 145, 393; BGH VersR 2006, 1530), wie auch der erkennende Senat (vgl. etwa Urteil vom 19. Mai 2005, Az.: 4 U 182/04, zitiert nach juris), davon aus, dass in der vom Eigentümer genommenen Gebäudeversicherung das Sachersatzinteresse des Mieters durch einen konkludenten bzw. kraft ergänzender Vertragsauslegung anzunehmenden Regressverzicht geschützt ist. Danach ist die Geltendmachung von solchen Ansprüchen seitens des Versicherers ausgeschlossen, die auf einfacher Fahrlässigkeit des Mieters beruhen (Klimke, in: Prölis/Martin, VVG, 29. Aufl., § 43 Rn. 23 - 25 und 47 - 50). Dem steht nicht entgegen, dass dem Mieter womöglich eine Haftpflichtversicherung zur Seite steht. Denn dies hätte lediglich anschließend einen Ausgleich der Versicherer untereinander nach den Grundsätzen der Doppelversicherung zur Folge (vgl. etwa Senat, VersR 2016, 986).

III.

- 34 Die Kostenentscheidung zu Lasten der mit ihrem Rechtsmittel unterliegenden Klägerin folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.
- 35 Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit findet seine Grundlage in § 708 Nr. 10 Satz 1 ZPO in Verb. mit den §§ 709 Satz 1, 711 ZPO.
- 36 Gründe für eine Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO sind nicht ersichtlich. Der von den Besonderheiten des Einzelfalls geprägten Rechtssache kommt keine grundsätzliche Bedeutung zu, noch fordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.

- 37 gez. Krause gez. Grimm gez. Scholz

