

Hotelkosten nach einem Brandschaden in der Mietwohnung sind nicht automatisch vom Vermieter zu ersetzen – Anmerkung zu Entscheidung des Amtsgerichts München (AG München) vom 16.11.2019, 414 C 22911/18

I.

Wird die Mietwohnung durch einen Brandschaden oder durch einen Wasserschaden unbewohnbar, ist dies schlimm genug. Die besprochene Entscheidung des AG München zeigt aber, dass nicht alle Schäden die dem Mieter hierdurch entstehen vom Vermieter zu erstatten sein müssen und dass der Mieter daher umsichtig agieren muss.

II.

Die Kläger und die Beklagten waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Kläger hatten ab 2013 eine 6 Zimmerwohnung mit 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche für monatlich EUR 2.300,00 Kaltmiete angemietet. Sie bewohnten diese mit ihren 2 Kleinkindern. 2015 kam es in einer über der Wohnung der Kläger liegenden anderen Mietwohnung zu einem Brand. Durch Löschwasser wurde die Wohnung der Kläger unbewohnbar. Von Ende Dezember 2015 bis Ende April 2017 bewohnten die Kläger verschiedene Ersatzwohnungen. Die Kläger machen von den Beklagten Kosten von rund EUR 20.000,00 für diese Ersatzwohnungen geltend. Sowohl das erstinstanzlich angerufene AG München, wie auch das Berufungsgericht haben einen entsprechenden Anspruch abgelehnt. Die Kosten für die Ersatzwohnungen seien auf den Wohnungsbrand zurückzuführen. Die Beklagten hätten diesen Brand aber weder zu vertreten, noch seien sie mit der Beseitigung des Mangels in Verzug gewesen.

III.

1.

Die Entscheidung des AG München zeigt, dass auch nach einem Brand- oder Wasserschaden von den Mietern sorgfältig zu prüfen ist, welche Ansprüche sie geltend machen können.

Schadensersatz wegen eines Mangels kann der Mieter nur verlangen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Wichtig ist hier die Unterscheidung, ob es sich um einen Mangel handelt, der bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war (sogenannter anfänglicher Mangel) oder einen Mangel der erst später entsteht (sogenannter nachträglicher Mangel).

Für anfängliche Mängel muss der Vermieter verschuldensunabhängig einstehen, wobei diese Haftung aber vertraglich abbedungen werden kann. Demgegenüber muss bei nachträglichen Mängeln der Vermieter den Mangel zu verschulden haben (etwa wenn der Vermieter den Brand fahrlässig oder vorsätzlich herbeigeführt hätte) oder wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist. Hätten die Kläger in der besprochenen Entscheidung etwa den Beklagten eine angemessen lange Frist zur Wiederherstellung der Wohnung gesetzt wären, die Kosten der Ersatzwohnungen nach Ablauf der Frist erstattungsfähig gewesen.

2.

Die Entscheidung des AG München unterstreicht auch, wie wichtig die genaue Prüfung ist, wer als Anspruchsgegner in Betracht kommt. Der Brand wurde durch einen anderen Mieter verursacht. Es hätte überlegt werden sollen, ob dieser Mieter nicht in Anspruch zu nehmen gewesen wäre.

IV.

Vermieter müssen nach einem Brandschaden nicht automatisch die Kosten für eine anderweitige Unterbringung der Mieter als Schadensersatz leisten. Notwendig ist eine genaue Prüfung ob die

Anspruchsvoraussetzungen gegeben sind. Hier ist dringend anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.