

64. 1. Inwieweit wird der Mieter dem Vermieter gegenüber dadurch von einer sonst bestehenden Haftung für Brandschaden befreit, daß er die Zahlung der vom Vermieter zu entrichtenden Feuerversicherungs-Prämien übernommen hat?

2. Muß der Versicherer eine solche Vereinbarung gegen sich gelten lassen?

3. Wie regelt sich die Beweislast zwischen Versicherer und Mieter, wenn der Versicherer von diesem Ersatz der dem Vermieter gezahlten Brandschadenssumme verlangt?

BGB. §§ 548, 556. BGB. § 67.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 2. November 1928 i. S. Westfälische Provinzial-Feuersozietät (Kl.) w. G. (Bekl.). VII 215/28.

I. Landgericht Arnberg.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Der Beklagte hatte von der Firma F. in A. seit dem 1. Februar 1922 einige Fabrikräume gemietet. Nach dem als „Pachtvertrag“ bezeichneten Vertrag hatte der Beklagte jährlich 5000 M. Miete zu zahlen und „den Beitrag zur Provinzial-Feuerversicherung oder einer vom Verpächter zu bestimmenden gleichwertigen Gesellschaft zu tragen“. Die Feuerversicherung sollte stets in einer dem Werte der Gebäude entsprechenden Höhe genommen werden. Dann heißt es im Vertrag weiter: „Der Pächter muß alle Vorsichtsmaßregeln gegen Feuergefahr beachten und befolgen.“ Der Beklagte betrieb in den gemieteten Räumen eine Nagelfabrik und hatte hierfür in

einem der Räume eine Feldschmiede errichtet. Am 26. Juli 1926 abends brach in den gemieteten Räumen Feuer aus, wodurch das Gebäude zum Teil zerstört wurde. Die Entstehung des Brandes ist nicht aufgeklärt. Die Klägerin hat der Vermieterin, die bei ihr versichert war, Ersatz des Brandschadens in Höhe von 6390 RM. gewährt. Mit der Klage verlangt sie Ersatz dieses Betrags vom Beklagten.

Das Landgericht hat den Klagenanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt; das Oberlandesgericht hat die Klage abgemiesen. Auf die Revision der Klägerin wurde das Berufungs-urteil aufgehoben und die Sache in die Vorinstanz zurückverwiesen aus folgenden

Gründen:

Der Berufungsrichter legt die vorstehend wiedergegebene, den Beklagten zur Zahlung der Feuerversicherungs-Prämien verpflichtende Vertragsbestimmung dahin aus, daß der Beklagte insoweit für Brandschäden nicht aufzukommen brauche, als der verkehrsübliche Versicherungsschutz (für Zufall und leichte Fahrlässigkeit) reiche. Hierin findet der Berufungsrichter kein Aufgeben eines Ersatzanspruchs durch die Vermieterin und Versicherungsnehmerin im Sinne von § 67 Abs. 1 Satz 3 BGB. Denn diese Vorschrift betreffe, so wird weiter ausgeführt, in erster Linie die Beeinträchtigung eines gegen den Dritten bereits entstandenen Rechtes auf Ersatz. Allerdings sei sie auch dann anzuwenden, wenn der Versicherungsnehmer von vornherein durch ungewöhnliche Vereinbarungen mit dem Dritten die Entstehung eines solchen Rechtes und damit dessen Übergang auf den Versicherer verhindert habe; das gelte aber nur von ungewöhnlichen Abreden, durch die eine Ersatzpflicht überhaupt von vornherein ausgeschlossen werde. Hier sei jedoch die Ersatzpflicht nur in der Weise gegen Übernahme der Prämienzahlung gemildert worden, daß sie bloß dann eintreten sollte, wenn dem Beklagten bei der Entstehung des Brandes Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last falle. Eine solche Vereinbarung sei durchaus verkehrsüblich. § 67 BGB. stehe der Auslegung nicht entgegen, die das Berufungsgericht der Klausel gegeben habe. Im Hinblick auf die Klausel hätte die Klägerin dargetun müssen, daß der Brandschaden auf grobe Fahrlässigkeit oder auf Vorsatz des Beklagten zurückzuführen sei. Sie habe aber nicht einmal entsprechende Behauptungen aufgestellt.

Der Revision war stattzugeben.

1. Die Klage macht einen in der Person der Vermieterin, Firma J., entstandenen Ersatzanspruch geltend, der nach § 67 Abs. 1 Satz 1 BGB. auf die Klägerin übergegangen sein soll. Der Ersatzanspruch selbst wird nur aus den §§ 548, 556 BGB. hergeleitet, nicht auch, wie die Revision meint, aus § 823 daf. Die Klägerin hat während des ganzen Rechtsstreits die Meinung vertreten, daß der Beklagte den Entlastungsbeweis zu führen habe. Dieser Standpunkt ist mit einer Klage aus § 823 BGB. nicht vereinbar.

2. Die der Vertragsbestimmung vom Berufungsrichter gegebene Auslegung ist möglich und verstößt nicht gegen gesetzliche Auslegungsregeln. Es kann auch der Revision nicht zugegeben werden, daß sich der Vermieter durch die Abrede der Gefahr eines Rechtsverlusts nach § 67 Abs. 1 Satz 3 BGB. ausgesetzt hätte. Wenn dort gesagt ist, der Versicherer werde von seiner Ersatzpflicht frei, sofern der Versicherungsnehmer seinen Anspruch auf Ersatz des Schadens gegen den Dritten aufgebe, so handelt es sich dabei in erster Linie um einen schon entstandenen Anspruch. Auf Fälle wie den gegenwärtigen, wo nur die Möglichkeit der Entstehung eines Ersatzanspruchs im voraus eingeschränkt wird, kann die Vorschrift nicht bezogen werden, sofern die Vertragsklausel nicht als ungewöhnliche Abrede anzusehen ist und die Lage des Versicherers nicht schlechter gestaltet, als sie ohne den zwischen dem Versicherungsnehmer und dem Dritten geschlossenen Vertrag wäre (RGZ. Bd. 9 S. 120, Bd. 25 S. 100, andererseits Bd. 97 S. 78). Der Versicherer hat kein Recht darauf, daß der Versicherungsnehmer, wenn er die versicherte Sache vermietet, das Interesse des Versicherers in der Weise vertritt, daß dieser durch die Vermietung besser gestellt wird, als er ohne eine solche stehen würde. Der Versicherungsnehmer darf ihn nur nicht schlechter stellen. Das geschieht aber nicht, wenn er mit seinem Mieter vereinbart, dieser brauche für Brandschaden insoweit nicht aufzukommen, als der verkehrsübliche Versicherungsschutz reiche, er brauche also nicht für Zufall und leichte Fahrlässigkeit zu haften. Eine derartige, dem Interesse des Mieters entsprechende Vereinbarung ist nicht ungewöhnlich, sondern, wie der Berufungsrichter ohne Rechtsirrtum feststellt, durchaus verkehrsüblich (OLG. Hamburg in RDG. Bd. 22 S. 248).

3. Wenn aber der Berufungsrichter die Klägerin schon deshalb abweist, weil sie nicht dargetan habe, daß der Brandschaden auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Beklagten zurückzuführen sei, so beruht das auf einer Verkennung der Beweislast. Wie sich aus den §§ 548, 556 B. O. B. ergibt, trägt der Mieter dem Vermieter gegenüber die Beweislast dafür, daß eine Zerstörung oder Beschädigung der Sache durch Brand nicht auf einen von ihm zu vertretenden Umstand zurückzuführen sei (vgl. R. O. in Bay. J. 1922 S. 173). Nach der Auslegung des Berufungsrichters hat der Beklagte zwar nicht für Zufall und leichte Fahrlässigkeit aufzukommen; eine Auslegung dahin aber, daß nach dem Willen der Vertragsschließenden auch die Beweislast sich umkehre und der Vermieter im Falle eines Brandes den Beweis für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Mieters führen müsse, hat der Berufungsrichter nicht getroffen. Im Eingang der Gründe des Urteils läßt er die Frage der Beweislast dahingestellt; er hat diese Frage also überhaupt nicht entschieden. Wenn er gleichwohl der Klägerin die Beweislast dafür auferlegt, daß der Brandschaden auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Beklagten zurückzuführen sei, so verletzt er die Beweisregel, wonach der Mieter sich entlasten muß, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen ist. Die besondere Vereinbarung bezog sich aber nach der Feststellung des Berufungsrichters nur darauf, daß der Beklagte nicht für Zufall und leichte Fahrlässigkeit aufzukommen habe, nicht auch darauf, daß er das Fehlen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit nicht zu beweisen brauche. Insofern hatte es also bei der auf den §§ 548, 556 B. O. B. beruhenden Regel zu verbleiben.

Wegen dieses Verstoßes gegen die Beweislast mußte das Urteil aufgehoben werden.