

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB

- 1. Hat der Vermieter eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, deren Kosten vom Mieter getragen werden, und verursacht der Mieter leicht fahrlässig einen von dieser Versicherung umfassten Wohnungsbrand, so trifft den Vermieter in der Regel die mietvertragliche Pflicht, wegen des Brandschadens nicht den Mieter, sondern die Versicherung in Anspruch zu nehmen.**
- 2. Zudem hat der Vermieter in einem solchen Fall aufgrund seiner Pflicht zur Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Brandschaden grundsätzlich auch dann zu beseitigen, wenn er von einer Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung absieht (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteile vom 3. November 2004 - VIII ZR 28/04, NJW-RR 2005, 381 unter II 3; vom 10. November 2006 - V ZR 62/06, NJW 2007, 292 Rn. 7; BGH, Beschluss vom 21. Januar 2014 - VIII ZR 48/13, GE 2014, 661 Rn. 5).**
- 3. Zur Frage des erledigenden Ereignisses bei der Beseitigung eines Mangels der Mietsache zur Abwendung der Zwangsvollstreckung aus einem vorläufig vollstreckbaren Urteil (Anschluss an und Fortführung von BGH, Urteil vom 8. Mai 1985 - IVa ZR 138/83, BGHZ 94, 268, 274 [zur Auskunftserteilung]).**

BGH, Urteil vom 19.11.2014; Az.: VIII ZR 191/13

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. November 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Büniger und Kosziol für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 13. Juni 2013 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass das vorgenannte Urteil teilweise abgeändert und die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Euskirchen vom 8. November 2012 auch insoweit zurückgewiesen wird, als die Beklagte darin verurteilt worden ist, den Wohnungsbrandschaden durch geeignete Maßnahmen zu beheben.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Tatbestand:

Die Kläger sind seit dem Jahr 2006 Mieter einer Wohnung der Beklagten in E.. Die monatliche Bruttomiete beträgt 885,10 €. Nach dem Mietvertrag werden die Kosten der von der Beklagten abgeschlossenen Wohngebäudeversicherung anteilig auf die

Kläger umgelegt. Der Mietvertrag sieht zudem vor, dass die Kläger Tapezier- und sonstige Malerarbeiten auf ihre Kosten auszuführen haben.

Am 7. März 2012 kam es zu einem Brand in der Küche der von den Klägern gemieteten Wohnung. Hierdurch wurden die Küche und weitere Räume der Wohnung - überwiegend in Gestalt von Rußverschmutzungen - beschädigt.

Brandursache war, dass die damals 12-jährige Tochter der Kläger Öl in einem Kochtopf auf dem Herd erhitzt, sodann die Küche bei eingeschalteter Herdplatte zeitweise verlassen und sich das Öl währenddessen entzündet hatte. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts fällt den Klägern hinsichtlich der Verursachung des Brandschadens (allenfalls) einfache Fahrlässigkeit zur Last.

Die Haftpflichtversicherung der Kläger verwies die Beklagte an deren Gebäudeversicherung. Eine Inanspruchnahme ihrer Gebäudeversicherung lehnte die Beklagte jedoch mit der Begründung ab, dies führe zu einem Ansteigen der Versicherungskosten für den Gesamtbestand ihrer Mietwohnungen.

Auch die von den Klägern geforderte Beseitigung des Brandschadens lehnte die Beklagte ab, da ein Mieter, der Mietmängel schuldhaft verursacht habe, weder einen Mangelbeseitigungsanspruch noch eine Minderung der Miete geltend machen könne.

Mit ihrer daraufhin erhobenen Klage haben die Kläger - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - die Beseitigung des Brandschadens sowie die Feststellung einer Berechtigung zur Mietminderung um monatlich 366,06 € (= 60 % der Kaltmiete) seit dem 7. März 2012 und die Freistellung von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 878,70 € begehrt. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Nachdem die Beklagte daraufhin die Brandschäden - ohne Anerkennung einer Rechtspflicht - beseitigt hat, haben die Kläger im Berufungsverfahren den Rechtsstreit insoweit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Die Beklagte hat sich der Erledigungserklärung nicht angeschlossen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil mit Ausnahme der Verurteilung zur Freistellung von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten abgeändert und - unter Klageabweisung im Übrigen - festgestellt, dass die Kläger in der Zeit vom 7. Juni 2012 bis zum 13. Dezember 2012 zu einer monatlichen Mietminderung in Höhe von 132,76 € (= 15 % der Bruttomiete) berechtigt waren und sich der Rechtsstreit hinsichtlich der erstrebten Beseitigung des Brandschadens in der Hauptsache erledigt hat. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

Hinsichtlich der erstrebten Beseitigung des Brandschadens sei der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt. Insoweit sei die Klage durch ein erledigendes Ereignis - die Schadensbehebung seitens der Beklagten - nach Verkündung des amtsgerichtlichen Urteils unbegründet geworden. Das Amtsgericht habe die Beklagte zu Recht und mit zutreffender Begründung zur Behebung des

eingetretenen Brandschadens verurteilt. In der durch den Brand eingetretenen Beschädigung der Mietsache sei ein Mangel im Sinne von § 536 BGB zu sehen, der den vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Die Beklagte treffe als Vermieterin grundsätzlich die unbedingte Pflicht zur Erhaltung der Mietsache gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB und damit zur Beseitigung der durch den Brand entstandenen Mängel und zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands.

Die Erhaltungspflicht entfalle - ebenso wie eine Mietminderung - nach ständiger Rechtsprechung allerdings in den Fällen, in denen die Beschädigung der Mietsache auf einem Verschulden des Mieters beruhe. Insoweit gehe das Amtsgericht von einer (allenfalls) leichten Fahrlässigkeit der Kläger und damit von einem Verschulden in diesem Sinne aus. Bei einer durch leichte Fahrlässigkeit erfolgten Schadensverursachung durch die Kläger verbleibe es unter Heranziehung der nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung geltenden Grundsätze der so genannten versicherungsrechtlichen Lösung jedoch bei der Erhaltungspflicht der Beklagten als Vermieterin. Diese nach der gesetzlichen Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB uneingeschränkt vorgesehene Erhaltungspflicht des Vermieters entfalle in den Fällen einer schuldhaften Beschädigung der Mietsache durch den Mieter nur deshalb, weil der Mieter hier seinerseits Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB zu leisten habe. Der Vermieter sei nicht zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands der Mietsache verpflichtet, wenn diese Verpflichtung über § 280 Abs. 1 BGB ausdrücklich dem Mieter obliege; anderenfalls verbleibe es bei der umfassenden Garantiehafung des Vermieters.

Eine derartige Verpflichtung aber treffe die Kläger im vorliegenden Fall gerade nicht, da sie einem etwaigen Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen schuldhafter Beschädigung der Mietsache aus § 280 Abs. 1 BGB ihrerseits einen Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung nach § 242 BGB entgegenhalten könnten. Die Beklagte habe nämlich ihre mietvertragliche Pflicht verletzt, ihre Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen, um die Beseitigung des Brandschadens zu finanzieren. In Fällen, in denen der Mieter - wie hier - bereits durch die umgelegte Zahlung der Versicherungsprämie für eine Wohngebäudeversicherung zur Deckung des durch ihn verursachten Schadens beigetragen habe, dürfe er davon ausgehen, als Gegenleistung für die von ihm anteilig übernommenen Versicherungskosten im Schadensfall einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben. Der Vermieter habe dagegen insoweit, als er durch die Versicherung geschützt sei, im Regelfall kein vernünftiges Interesse daran, den Schadensausgleich durch den Mieter zu suchen, obwohl dieser bereits durch die Zahlung der Versicherungsprämie zur Deckung des Schadens beigetragen habe. Aus dieser Interessenlage folge nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung die mietvertragliche Pflicht des Vermieters, die Versicherung in Anspruch zu nehmen, wenn ein Versicherungsfall vorliege, ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen sei und der Vermieter nicht ausnahmsweise ein besonderes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter habe.

Bei dem eingetretenen Brandschaden handle es sich um einen von der Wohngebäudeversicherung umfassten Versicherungsfall. Diese erfasse unter anderem auch die ordnungsgemäße Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der durch den Brand beschädigten Wände und Decken. Dass den Klägern durch den Mietvertrag die Schönheitsreparaturen übertragen worden seien, ändere nichts an der Einstandspflicht der Versicherung. Es gehe vorliegend um die Beseitigung der versicherten Folgen eines Brandes und nicht lediglich um die Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter, der zudem durch die anteilige Übernahme der Wohngebäudeversicherungskosten im Ergebnis so zu stellen sei, als hätte er die Versicherung selbst abgeschlossen.

Die Wohngebäudeversicherung wäre verpflichtet gewesen, die für die Brandschadensbeseitigung hier erforderlichen Kosten zu ersetzen.

Ein besonderes Interesse der Beklagten, dass der Schadensausgleich ausnahmsweise durch den Mieter und nicht durch die Wohngebäudeversicherung erfolge, habe das Amtsgericht zutreffend verneint. Insbesondere begründe der pauschale Verweis der Beklagten auf angeblich steigende Versicherungsbeiträge kein derartiges, einen Ausnahmefall voraussetzendes besonderes Interesse. Das mit jeder Inanspruchnahme einer Gebäudeversicherung einhergehende generelle Risiko einer Beitragserhöhung genüge nicht.

Ein Regress des Versicherers gegen die Kläger wäre ausgeschlossen gewesen, weil den Klägern nach den fehlerfreien Feststellungen des Amtsgerichts (allenfalls) einfache Fahrlässigkeit zur Last falle. Anhaltspunkte für ein grob fahrlässiges oder gar vorsätzliches Verhalten der Kläger habe die Beklagte weder vorgetragen noch seien diese sonst ersichtlich.

Die Beklagte sei daher mietvertraglich verpflichtet gewesen, die Wohngebäudeversicherung zur Schadensbeseitigung in Anspruch zu nehmen. Da sie dies nicht getan habe, könne sie auch keinen Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB gegen die Kläger geltend machen; dementsprechend verbleibe es bei der ihr obliegenden Erhaltungspflicht nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Diese Wertung folge zwingend aus den Grundsätzen des Urteils des Bundesgerichtshofs vom 3. November 2004 (VIII ZR 28/04). Zwar gehe es in dieser Entscheidung nicht um eine etwaige Erhaltungspflicht des Vermieters oder den Fortbestand des Mietzahlungsanspruchs in voller Höhe, sondern um einen Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen schuldhafter Beschädigung der Mietsache durch den Mieter. Könne jedoch der Mieter mit Erfolg die Entrichtung von Schadensersatz für die von ihm zu vertretenden Schäden verweigern, wirke sich dies zwangsläufig auch auf die damit weiterhin dem Vermieter obliegende Wiederherstellungspflicht aus. Bei einer Beschädigung der Mietwohnung sei im Interesse beider Mietparteien stets entweder der Mieter oder der Vermieter zur Schadensbeseitigung verpflichtet. Bei einem restriktiven Verständnis der versicherungsrechtlichen Lösung würde dies zu dem Ergebnis führen, dass zwar der Vermieter keinen Schadensersatz verlangen könnte, er aber gleichwohl auch nicht zur Schadensbeseitigung verpflichtet wäre. Damit einher ginge entweder der weder rechtlich noch praktisch hinnehmbare dauerhafte Zustand der Vermietung einer mangelhaften Mietsache oder aber eine den Mieter trotz der monatlichen Versicherungsbeiträge wiederum mit der Schadensbeseitigung belastende Lösung, die allein auf das schuldhafte Herbeiführen des Brandschadens durch den Mieter abstelle. Beides widerspreche nicht nur dogmatischen Grundsätzen, sondern auch der durch den Bundesgerichtshof mit der versicherungsrechtlichen Lösung in den Vordergrund gestellten Interessenabwägung.

Ausgehend von der Überlegung, dass der Gesetzgeber dem Vermieter grundsätzlich im Rahmen des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die uneingeschränkte Erhaltungs- und Wiederherstellungspflicht für die Mietsache auferlegt habe, könne diese nur in den Fällen entfallen, in denen ausnahmsweise der Mieter für die Erhaltung und Wiederherstellung (etwa) nach § 280 Abs. 1 BGB zu sorgen habe. Stehe einem solchen Vermieteranspruch wiederum ein Schadensersatzanspruch des Mieters aus positiver Vertragsverletzung entgegen, verbleibe es vollumfänglich bei der Erhaltungspflicht des Vermieters.

Die Kläger könnten überdies die Feststellung verlangen, dass die Miete gemäß § 536 BGB in der Zeit vom 7. Juni 2012 bis zum 13. Dezember 2012 wegen der streitgegenständlichen, zwischenzeitlich beseitigten Brandschäden monatlich in Höhe von 132,76 € (= 15 % der Bruttomiete) gemindert gewesen sei. Zwar könne sich ein Mieter grundsätzlich dann nicht auf eine Mietminderung berufen, wenn der Mangel auf sein Verhalten zurückzuführen sei oder er ihn zu vertreten habe. Bleibe es jedoch wegen der versicherungsrechtlichen Lösung bei der Erhaltungs- und Wiederherstellungspflicht des Vermieters, gelte diese Wertung auch im Rahmen des § 536 BGB. Sei der Mieter nicht gehalten, für die Schäden Ersatz zu leisten, gehe mit dem vertragswidrigen Zustand der Mietsache notwendig auch die Herabsetzung der Miete nach § 536 BGB einher.

Im Falle der pflichtgemäßen und unverzüglichen Inanspruchnahme der Versicherung durch die Beklagte wäre erfahrungsgemäß mit einer Regulierungsfrist von etwa drei Monaten ab dem Brand zu rechnen gewesen. Eine Minderung der Miete komme damit erstmalig ab dem 7. Juni 2012 in Betracht; sie ende aufgrund der Vornahme der Instandsetzungsarbeiten mit Ablauf des 13. Dezember 2012. Unter Berücksichtigung der Einzelfallumstände sei hier ein Minderungsbetrag von lediglich 15 % der Bruttomiete, mithin monatlich 132,76 €, angemessen.

II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung - wenn auch teilweise nur im Ergebnis - stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

1. Das Berufungsgericht hat allerdings rechtsfehlerhaft angenommen, dass die seitens der Beklagten nach erfolgter erstinstanzlicher Verurteilung durchgeführte Beseitigung des Brandschadens ein erledigendes Ereignis darstellt, infolge dessen die Klage hinsichtlich des vom Amtsgericht in dessen Urteilstenor unter Ziffer 1 a bis g zugesprochenen Anspruchs auf Behebung des Brandschadens unbegründet geworden ist.

a) Die Hauptsache ist erledigt, wenn die Klage im Zeitpunkt des nach ihrer Zustellung eingetretenen erledigenden Ereignisses zulässig und begründet war und durch das Ereignis unzulässig oder unbegründet wurde (BGH, Urteile vom 17. Juli 2003 - IX ZR 268/02, BGHZ 155, 392, 395 mwN; vom 14. März 2014 - V ZR 115/13, NJW 2014, 2199 Rn. 7).

Wird aus einem vorläufig vollstreckbaren Urteil, einem Arrestbefehl oder einer einstweiligen Verfügung vollstreckt, tritt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keine Erfüllung im Sinne des § 362 Abs. 1 BGB - und damit auch keine Erledigung - ein (BGH, Urteile vom 19. Januar 1983 - VIII ZR 315/81, BGHZ 86, 267, 269; vom 14. März 2014 - V ZR 115/13, aaO Rn. 8).

Dasselbe gilt für Leistungen, die zur Abwendung der Zwangsvollstreckung aus einem vorläufig vollstreckbaren Titel erbracht werden (BGH, Urteile vom 8. Mai 1985 - IVa ZR 138/83, BGHZ 94, 268, 274; vom 9. Februar 2011 - VIII ZR 155/10, NJW 2011, 1135 Rn. 11; vom 15. März 2012 - IX ZR 35/11, NJW 2012, 1717 Rn. 7; vom 14. März 2014 - V ZR 115/13, aaO; jeweils mwN; BGH, Beschlüsse vom 25. Mai 1976 - III ZB 4/76, WM 1976, 1069 unter [3] b; vom 21. September 2005 - XII ZR 256/03, NJW-RR 2006, 16 unter II 2; ebenso bereits RGZ 29, 379, 382). Die Leistung erfolgt in beiden Fällen unter dem Vorbehalt des Rechtskrafteintritts (BGH, Urteile vom 19. Januar 1983 - VIII ZR 315/81, aaO; vom 14. März 2014 - V ZR 115/13, aaO; MünchKommZPO/Götz, 4. Aufl., § 708 Rn. 5), sofern der Schuldner nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt (BGH, Urteil vom 14. März 2014 - V ZR 115/13, aaO; Münch-KommBGB/Fetzer, 6. Aufl., § 362 Rn. 28 mwN;

Musielak/Lackmann, ZPO, 11. Aufl., § 708 Rn. 4; Krüger, NJW 1990, 1208, 1210 f.).

b) Hiervon ausgehend handelt es sich bei der von der Beklagten vorgenommenen Behebung des Brandschadens nicht um ein erledigendes Ereignis.

Denn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Beklagte die in Ziffer 1 a bis g des Tenors des vorläufig vollstreckbaren Urteils des Amtsgerichts genannten Schäden innerhalb der ihr im vorbezeichneten Urteil gesetzten Frist ausdrücklich ohne Anerkennung einer Rechtspflicht beseitigt. Zudem hat sie die erstinstanzliche Verurteilung mit der Berufung angegriffen (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 6. Oktober 1998 - XI ZR 36/98, BGHZ 139, 357, 367 f.).

Die Leistung der Beklagten erfolgte daher ersichtlich unter dem Vorbehalt des Rechtskrafteintritts und stellt demgemäß - ungeachtet der Schwierigkeit, die hier erbrachte Leistung im Falle einer Aufhebung des vorläufig vollstreckbaren Urteils zurückzufordern (vgl. BGH, Urteil vom 8. Mai 1985 - IVa ZR 138/83, aaO; BAG, AP Nr. 23 zu § 1 TVG Tarifverträge Bau; OLG Köln, NJW- RR 2005, 1319, 1321; aA OLG Köln, Urteil vom 10. Februar 2010 - 2 U 64/09, juris Rn. 93 ff.; [jeweils zur Auskunftserteilung]; vgl. auch BeckOK-ZPO/Jaspersen/Wache, Stand: 15. September 2014, § 91a Rn. 64) - keine Erfüllung des Anspruchs der Kläger nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auf Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand und damit kein die Hauptsache insoweit erledigendes Ereignis dar.

c) Der Antrag der Kläger, hinsichtlich des Antrags auf Behebung des Brandschadens die Erledigung der Hauptsache festzustellen, war demnach unbegründet. Nachdem sie in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hilfsweise von ihrer Erledigungserklärung Abstand genommen und ihren ursprünglichen Antrag entsprechend Ziffer 1 a bis g des Tenors des amtsgerichtlichen Urteils weiterverfolgt haben, bleibt der Revision der Erfolg jedoch versagt.

Die Kläger sind nicht gehindert gewesen, zu ihrem vorbezeichneten ursprünglichen Antrag zurückzukehren. Eine Erledigungserklärung ist frei widerruflich, solange sich die beklagte Partei ihr nicht angeschlossen und das Gericht keine Entscheidung über die Erledigung der Hauptsache getroffen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die klagende Partei regelmäßig - auch in der Revisionsinstanz - von der einseitig gebliebenen Erledigungserklärung Abstand nehmen und ohne das Vorliegen weiterer Voraussetzungen zu ihrem ursprünglichen Klageantrag zurückkehren (BGH, Urteile vom 7. Juni 2001 - I ZR 157/98, NJW 2002, 442 unter 1; vom 14. März 2014 - V ZR 115/13, aaO Rn. 14; BGH, Beschluss vom 21. September 2005 - XII ZR 256/03, aaO). Die darin liegende Klageänderung ist nach § 264 Nr. 2 ZPO noch in der Revisionsinstanz zulässig, wenn - wie hier der Fall - der Sachverhalt, auf den sich der frühere Antrag stützt, vom Tatrichter bereits gewürdigt worden ist (BGH, Urteile vom 7. Juni 2001 - I ZR 157/98, aaO; vom 14. März 2014 - V ZR 115/13, aaO).

2. Der ursprüngliche, auf Behebung des Brandschadens gemäß Ziffer 1 a bis g des Tenors des Urteils des Amtsgerichts gerichtete Antrag ist begründet.

Die Kläger können aufgrund des ihnen zustehenden Anspruchs nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auf Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand von der Beklagten die Wiederherstellung dieses Zustands durch Behebung des vorstehend genannten Brandschadens verlangen. Dem steht nicht

entgegen, dass die Kläger den Brandschaden nach den Feststellungen des Berufungsgerichts durch (allenfalls) einfache Fahrlässigkeit verursacht haben. Denn die Beklagte kann gemäß den Grundsätzen der nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anzuwendenden versicherungsrechtlichen Lösung ihren Wohngebäudeversicherer auf Leistung in Anspruch nehmen, ohne dass dieser bei den Klägern Rückgriff nehmen könnte.

Wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, folgt hieraus bei Würdigung der Interessenlage der Mietvertragsparteien nicht nur die mietvertragliche Pflicht der Beklagten, wegen des Ersatzes des Brandschadens die Wohngebäudeversicherung (und nicht die Kläger) in Anspruch zu nehmen; die Beklagte ist vielmehr, auch wenn sie von einer Inanspruchnahme ihres Wohngebäudeversicherers absieht, nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet, den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache durch Behebung der streitgegenständlichen Brandschäden wiederherzustellen.

a) Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Grundsätzlich obliegen somit ihm die Instandhaltung und die Instandsetzung des Mietobjekts (BGH, Urteil vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01, NZM 2005, 863 unter II 3 a). Entsteht während der Mietzeit ein Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 BGB - wie hier in Gestalt des Brandschadens -, schuldet der Vermieter dessen Beseitigung im Rahmen seiner Erfüllungspflicht gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB unabhängig davon, ob die Mangelursache in seinem eigenen oder im Gefahrenbereich des Mieters zu suchen ist (Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 271/07, NJW 2008, 2432 Rn. 9; OLG Hamm, OLGR 2007, 540, 541; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl., Rn. 297). Dies zieht auch die Revision nicht in Zweifel.

Wie das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend angenommen hat, entfällt die Pflicht zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands jedoch, soweit der Mieter den Mangel der Mietsache zu vertreten hat (BGH, Urteile vom 26. November 1997 - XII ZR 28/96, NJW 1998, 594 unter 2 a; vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 271/07, aaO; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2014, § 535 Rn. 28a; Wolf/Eckert/Ball, aaO). In diesem Fall steht dem Vermieter vielmehr bei einer Beschädigung der Mietsache ein Anspruch auf Schadensersatz - nach Wahl des Vermieters (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 11. Aufl., § 535 BGB Rn. 93) in Form der Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder des Geldersatzes (§ 249 Abs. 2 BGB) - gegen den Mieter zu (Palandt/Weidenkaff, BGB, 73. Aufl., § 535 Rn. 58; Erman/Lützenkirchen, BGB, 14. Aufl., § 535 Rn. 40; MünchKommBGB/Häublein, 6. Aufl., § 535 Rn. 106).

b) Das Berufungsgericht ist in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht rechtsfehlerfrei zu der von der Revision nicht angegriffenen Beurteilung gelangt, dass den Klägern hinsichtlich des Brandschadens (allenfalls) einfache Fahrlässigkeit zur Last fällt. Ebenfalls frei von Rechtsfehlern ist die Annahme des Berufungsgerichts, dass die Kläger der Beklagten nach den Grundsätzen der versicherungsrechtlichen Lösung trotzdem nicht zum Ersatz dieses Schadens verpflichtet sind, sondern ihnen vielmehr ein Anspruch auf Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands der Mietsache zusteht.

c) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der Mieter, der einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat, (regelmäßig) vor einem Rückgriff des Gebäudeversicherers (§ 86 Abs. 1 VVG) in der Weise geschützt, dass eine durch die Interessen der Vertragsparteien gerechtfertigte ergänzende

Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrages einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers für die Fälle ergibt, in denen der Wohnungsmieter einen Brandschaden - wie hier - durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat (BGH, Urteile vom 8. November 2000 - IV ZR 298/99, BGHZ 145, 393, 398 ff.; vom 3. November 2004 - VIII ZR 28/04, NJW-RR 2005, 381 unter II 2; vom 13. September 2006 - IV ZR 273/05, BGHZ 169, 86 Rn. 8; vom 10. November 2006 - V ZR 62/06, NJW 2007, 292 Rn. 7 [betr. Wohnungseigentümer]; vom 20. Dezember 2006 - VIII ZR 67/06, NJW-RR 2007, 684 Rn. 8; vom 27. Januar 2010 - IV ZR 129/09, BGHZ 184, 148 Rn. 8 f.; vom 10. Mai 2011 - VI ZR 196/10, NJW-RR 2011, 1055 Rn. 6; BGH, Beschlüsse vom 12. Dezember 2001 - XII ZR 153/99, NJW-RR 2002, 1243; vom 15. November 2011 - II ZR 304/09, NJW-RR 2012, 280 Rn. 11; vom 21. Januar 2014 - VIII ZR 48/13, GE 2014, 661 Rn. 4). Der Mieter steht hierdurch im Ergebnis nicht anders da, als wenn er selbst eine Versicherung abgeschlossen hätte (Senatsurteil vom 3. November 2004 - VIII ZR 28/04, aaO).

Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn der Mieter - wie hier - eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat und diese für den Brandschaden ebenfalls eintrittspflichtig wäre (BGH, Urteile vom 8. November 2000 - IV ZR 298/99, aaO S. 399 f.; vom 20. Dezember 2006 - VIII ZR 67/06, aaO; vom 13. September 2006 - IV ZR 273/05, aaO Rn. 9 ff.).

Die vorbezeichnete sogenannte versicherungsrechtliche Lösung schützt den Mieter allerdings nur, wenn der Vermieter/Versicherungsnehmer die Versicherung tatsächlich in Anspruch nimmt. Verzichtet der Vermieter darauf und fordert er unmittelbar Schadensersatz vom Mieter, wird dieser in seiner Erwartung enttäuscht, als Gegenleistung für die von ihm (anteilig) übernommenen Versicherungskosten im Schadensfall einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben. Der Vermieter hat dagegen insoweit, als er durch die Versicherung geschützt ist, im Regelfall kein vernünftiges Interesse daran, den Schadensausgleich durch den Mieter zu suchen, obwohl dieser bereits durch die Zahlung der Versicherungsprämie zur Deckung des Schadens beigetragen hat.

Aus dieser Interessenlage folgt die mietvertragliche Pflicht des Vermieters, die Versicherung in Anspruch zu nehmen (oder auf Schadensersatz zu verzichten), wenn ein Versicherungsfall vorliegt, ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen ist und der Vermieter nicht ausnahmsweise ein besonderes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter hat. Verletzt der Vermieter diese Pflicht, steht dem Mieter seinerseits ein Schadensersatzanspruch zu, den er dem Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen seiner Obhutspflichtverletzung gemäß § 242 BGB ("dolo agit, qui petit, quod statim redditurus est") entgegen halten kann (BGH, Urteile vom 3. November 2004 - VIII ZR 28/04, aaO unter II 3; vom 10. November 2006 - V ZR 62/06, aaO; jeweils mwN; BGH, Beschluss vom 21. Januar 2014 - VIII ZR 48/13, aaO Rn. 5).

d) Davon ausgehend hat das Berufungsgericht zu Recht die Beklagte als mietvertraglich verpflichtet erachtet, ihren Wohngebäudeversicherer und nicht die Kläger auf Schadensausgleich in Anspruch zu nehmen. Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht mit seiner weiter gehenden Annahme, wonach aus den Grundsätzen der versicherungsrechtlichen Lösung für den Streitfall folge, dass die Beklagte, auch wenn sie ihre Wohngebäudeversicherung nicht in Anspruch nehme, aufgrund ihrer Erhaltungspflicht nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Beseitigung des Brandschadens verpflichtet sei, weder die Reichweite der Erhaltungspflicht der Beklagten verkannt noch deren mietvertragliche Nebenpflichten bei Vorliegen eines Versicherungsfalles überdehnt, indem es als Voraussetzung des Wegfalls der Erhaltungspflicht die Durchsetzbarkeit des

Schadensersatzanspruchs der Beklagten gegen die Kläger angenommen hat. Das Berufungsgericht hat vielmehr zutreffend die Grundsätze der versicherungsrechtlichen Lösung auf die Beurteilung des Umfangs der Erhaltungspflicht des Vermieters im Falle eines vom Mieter durch leichte Fahrlässigkeit verursachten Wohnungsbrandes angewendet. Ist nach diesen Grundsätzen der Mieter weder zur Beseitigung des Brandschadens noch sonst insoweit zum Schadensersatz verpflichtet, verbleibt es bei der vom Gesetz als dauerhafte vertragliche Hauptpflicht ausgestalteten Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB und ist dieser regelmäßig auch dann zur Wiederherstellung eines zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands der Mietsache verpflichtet, wenn er die von ihm abgeschlossene Wohngebäudeversicherung wegen des Brandschadens nicht in Anspruch nimmt.

aa) Zu Recht hat das Berufungsgericht ein besonderes Interesse der Beklagten, welches ausnahmsweise gegen eine Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung sprechen könnte, verneint und insbesondere den pauschalen Hinweis der Beklagten auf möglicherweise steigende Versicherungsbeiträge als nicht ausreichend erachtet. Wie oben (unter II 2 c) ausgeführt, hat der Vermieter insoweit, als er durch die Versicherung geschützt ist, im Regelfall kein vernünftiges Interesse daran, den Schadensausgleich nicht durch die Versicherung zu suchen (Senatsurteil vom 3. November 2004 - VIII ZR 28/04, aaO). Der Mieter wiederum darf im Verhältnis zum Vermieter die berechtigte Erwartung haben, dass ihm seine Aufwendungen für die Wohngebäudeversicherung im Schadensfall zugutekommen und er durch diese Versicherung geschützt ist, wenn er leicht fahrlässig einen Schaden verursacht (vgl. BGH, Urteile vom 3. November 2004 - VIII ZR 28/04, aaO unter II 2 und 3; vom 13. September 2006 - IV ZR 273/05, aaO Rn. 19).

Es bedarf hier keiner Entscheidung, ob - wie das Berufungsgericht offenbar meint - im Einzelfall ausnahmsweise etwa eine durch die Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung verursachte erhebliche Erhöhung der Versicherungsprämie ein besonderer Grund sein kann, der es für den Vermieter rechtfertigt, von einer Inanspruchnahme der Versicherung abzusehen, oder ob einem solchen Ausnahmetatbestand vielmehr die Möglichkeit entgegensteht, allein den Mieter, der den Brandschaden verursacht hat, mit dem Erhöhungsbetrag der Versicherungsprämie zu belasten. Denn es fehlt hier, wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt hat, bereits an einem konkreten Vortrag der Beklagten hinsichtlich einer zu erwartenden Beitragserhöhung. Übergangenen Sachvortrag hierzu zeigt die Revision nicht auf.

bb) Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass im Streitfall aus der gebotenen Anwendung der Grundsätze der versicherungsrechtlichen Lösung auf den Erhaltungsanspruch des Mieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB folgt, dass die Beklagte verpflichtet ist, den von den Klägern verursachten Brandschaden zu beheben. Diesem Anspruch steht auch nicht entgegen, dass die Kläger wegen des Brandschadens zugleich die Minderung der Miete geltend machen (vgl. Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 271/07, aaO; Schmidt- Futterer/Eisenschmid, aaO, § 536 BGB Rn. 529; MünchKommBGB/Häublein, aaO, Vorbemerkung zu §§ 536 ff. Rn. 5).

(1) Die Frage, ob und inwieweit die Grundsätze der versicherungsrechtlichen Lösung auch für die Beurteilung der Frage des Bestehens eines Mangelbeseitigungsanspruchs des Mieters in Bezug auf einen von diesem durch einfache Fahrlässigkeit verursachten Brandschaden maßgeblich sind, hat der Bundesgerichtshof bisher nicht entschieden. Der Senat hat allerdings bereits in

einem vor der Entwicklung der Grundsätze der versicherungsrechtlichen Lösung ergangenen Urteil, welches den Fall eines außerhalb des Mietgebrauchs durch Brand unbenutzbar gewordenen Mietobjekts betraf, entschieden, dass der Vermieter in diesem Fall den vertragsmäßigen Zustand wiederherzustellen hat, auch wenn im Mietvertrag Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts sowie - wie im Streitfall - Schönheitsreparaturen grundsätzlich auf den Mieter abgewälzt worden sind (Senatsurteil vom 25. Februar 1987 - VIII ZR 88/86, WM 1987, 822 unter 3 b und c; Wolf/Eckert/Ball, aaO Rn. 297).

(2) Nichts anderes hat für den Fall zu gelten, dass die mit leichter Fahrlässigkeit verursachte Beschädigung der Mietsache zwar innerhalb des Mietgebrauchs erfolgt ist, der Schaden des Vermieters aber durch dessen Wohngebäudeversicherung abgedeckt ist und der Mieter deshalb nach den Grundsätzen der versicherungsrechtlichen Lösung für den Brandschaden nicht einzustehen hat. Auch bei dieser - hier gegebenen - Fallgestaltung bleibt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB bestehen und ist der Vermieter zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands des Mietobjekts verpflichtet.

Die von der Revision vertretene Auffassung, wonach der Vermieter weder zu einer Inanspruchnahme seiner Wohngebäudeversicherung noch sonst zu einer Beseitigung des Brandschadens verpflichtet und auch eine Mietminderung (dazu nachfolgend unter 3) nicht eingetreten sei, liefe darauf hinaus, dass der Mieter als Gegenleistung für die von ihm (anteilig) übernommenen Versicherungskosten im Schadensfall zwar vor einer Inanspruchnahme durch den Vermieter auf Schadensersatz sowie vor einem Rückgriff des Wohngebäudeversicherers geschützt wäre, er jedoch - worauf die Revisionserwiderung zutreffend hinweist - entweder den in dem vorliegenden Brandschaden zu sehenden erheblichen Mangel der Mietsache hinzunehmen oder diesen auf eigene Kosten zu beseitigen hätte. Dies ist mit der Zielsetzung der versicherungsrechtlichen Lösung unvereinbar. Diese dient dem Schutz der Interessen des Vermieters und des Mieters (BGH, Urteil vom 27. Januar 2010 - IV ZR 129/09, aaO Rn. 9 mwN) und hierbei - was die Revision verkennt - insbesondere auch dazu, den Mieter im Ergebnis nicht anders zu stellen, als wenn er selbst eine Versicherung abgeschlossen hätte (Senatsurteil vom 3. November 2004 - VIII ZR 28/04, aaO unter II 2; ebenso bereits Senatsurteil vom 13. Dezember 1995 - VIII ZR 41/95, BGHZ 131, 288, 293 f.).

3) Ohne Erfolg wendet die Revision gegen eine Pflicht der Beklagten zur Beseitigung des Brandschadens ein, die im Gebrauch der Mietsache liegenden Risiken trafen - anders als die in ihrer Beschaffenheit begründeten oder gar von außen auf sie einwirkenden schädlichen Einflüsse - stets und allein den Mieter (vgl. Senatsurteil vom 14. April 1976 - VIII ZR 288/74, BGHZ 66, 349, 353).

Denn die Revision verkennt insoweit die Bedeutung der spezielleren Grundsätze der versicherungsrechtlichen Lösung, die hier aus den oben genannten Gründen auch hinsichtlich des aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB folgenden Anspruchs auf Beseitigung des Brandschadens anzuwenden sind.

(4) Fehl geht auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe bei der Annahme einer den Brandschaden umfassenden Erhaltungspflicht der Beklagten die Bedeutung des Umstands verkannt, dass die Kläger im Mietvertrag die Schönheitsreparaturen, insbesondere die Tapezier- und sonstige Malerarbeiten, übernommen hätten und dass die von der Erledigungserklärung umfassten Wiederherstellungsmaßnahmen die Beseitigung der infolge des Brandes eingetretenen Rußverschmutzungen durch Streichen der Wände betreffen. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, handelt es sich bei den hier

streitgegenständlichen Maßnahmen zur Behebung des Brandschadens - mögen diese auch mit Tapezier- und Streicharbeiten verbunden sein - nicht um Schönheitsreparaturen, sondern um Schadensbeseitigung.

(5) Vergeblich macht die Revision zudem geltend, der Annahme, die Beklagte sei gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Behebung des Brandschadens verpflichtet, stehe entgegen, dass der Senat im oben bereits erwähnten Urteil vom 3. November 2004 (VIII ZR 28/04) dem Vermieter ein Wahlrecht eingeräumt habe, seine Wohngebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen oder auf Schadensersatz gegen den Mieter zu verzichten. Die Revision meint, den Vermieter treffe daher als mietvertragliche Nebenpflicht lediglich eine Verschonungspflicht, den Mieter bei bestehendem Versicherungsschutz nicht in Anspruch zu nehmen. Dieser Verpflichtung habe die Beklagte entsprochen.

Diese Auffassung der Revision greift zu kurz. Die mietvertraglichen Pflichten der Beklagten hinsichtlich des streitgegenständlichen Brandschadens beschränken sich aus den oben dargestellten Gründen nicht darauf, von einer Inanspruchnahme der Kläger abzusehen, sondern umfassen auch die Verpflichtung der Beklagten, den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache durch Behebung der streitgegenständlichen Brandschäden wiederherzustellen (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Der Senat hat zwar in dem von der Revision genannten Urteil vom 3. November 2004 (VIII ZR 28/04, aaO unter II 3) ausgeführt, aus der Interessenlage der Mietvertragsparteien folge bei Vorliegen der oben (unter II 2 c) genannten Voraussetzungen die mietvertragliche Pflicht des Vermieters, die Versicherung in Anspruch zu nehmen (oder auf Schadensersatz zu verzichten).

Diese Ausführungen beziehen sich jedoch ersichtlich auf die dort gegebene Fallgestaltung, dass der Vermieter trotz bestehender Wohngebäudeversicherung den Mieter auf Schadensersatz in Anspruch nimmt. Für die hier maßgebliche Frage des Umfangs der Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt sich hieraus nichts, insbesondere lässt sich dem vorgenannten Senatsurteil entgegen der Auffassung der Revision nicht entnehmen, dass der Vermieter von seiner mietvertraglichen Hauptpflicht zur Erhaltung der Mietsache (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) befreit sei, wenn er - wie nach den Grundsätzen der versicherungsrechtlichen Lösung ohnehin geboten - von einer Inanspruchnahme des Mieters auf Schadensersatz absieht.

(6) Fehl geht auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe, indem es den Klägern einen Anspruch auf Inanspruchnahme der Versicherung der Beklagten zuerkannt habe, den Umstand nicht hinreichend beachtet, dass die Kläger nicht in der Wohngebäudeversicherung der Beklagten mitversichert seien. Aus der versicherungsrechtlichen Lösung ergebe sich lediglich ein Regressverzicht des Versicherers. Diese Rechtsprechung werde "ausgehobelt", wenn die Kläger mittels eines mietvertraglichen Anspruchs gegen die Beklagte auf Inanspruchnahme der Versicherung im Ergebnis doch wie der Versicherungsnehmer oder eine mitversicherte Person in den Genuss der Versicherungsleistung oder eines Schadensersatzes in entsprechender Höhe kämen.

Zwar trifft es zu, dass der Wohnungsmieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht in der Wohngebäudeversicherung des Vermieters mitversichert, sondern Dritter im Sinne des § 67 Abs. 1 Satz 1 VVG aF [heute: § 86 Abs. 1 VVG] ist (BGH, Urteile vom 8. November 2000 - IV ZR 298/99, aaO S. 397 f.; vom 14. Februar 2001 - VIII ZR 292/98, VersR 2001, 856 unter 2 a; jeweils mwN).

Anders als die Revision meint, steht die Beurteilung des Berufungsgerichts jedoch hierzu nicht im Widerspruch. Mit den vorgenannten Ausführungen des Bundesgerichtshofs ist lediglich die - ohne die Annahme eines konkludenten Regressverzichts bestehende - Möglichkeit des Versicherers aufgezeigt worden, den Mieter aus kraft Gesetzes übergegangenem Recht des Vermieters in Regress zu nehmen. Eine Einschränkung der aus dem Mietvertrag folgenden Ansprüche des Mieters, insbesondere des hier maßgeblichen Erhaltungsanspruchs aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, ergibt sich hieraus nicht.

e) Das Berufungsurteil lässt schließlich auch hinsichtlich des Umfangs des Mangelbeseitigungsanspruchs einen Rechtsfehler nicht erkennen.

3. Auch soweit das Berufungsgericht auf den - zulässigen (vgl. Senatsurteil vom 12. Juni 1985 - VIII ZR 142/84, WM 1985, 1213 unter II; Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 4. Aufl., § 536 Rn. 238) - Feststellungsantrag der Kläger eine Minderung der Miete für den Zeitraum vom 7. Juni 2012 bis zum 13. Dezember 2012 in Höhe von 15 % der Bruttomiete angenommen hat, ist das angefochtene Urteil frei von Rechtsfehlern. Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass eine Minderung zwar grundsätzlich ausgeschlossen ist, wenn ein Mangel - wie hier - der Sphäre des Mieters zuzurechnen ist (Senatsurteil vom 15. Dezember 2010 - VIII ZR 113/10, WuM 2011, 97 Rn. 18 mwN), im Streitfall jedoch gleichwohl die Voraussetzungen einer Mietminderung gegeben sind, da die Beklagte unter Berücksichtigung der Grundsätze der versicherungsrechtlichen Lösung zur Beseitigung des Mangels verpflichtet ist.