

Bundesgericht

Schadensberechnung bei einem Total- und Teilschaden

Sachverhalt: B ist Eigentümer eines Zweifamilienhauses in Lugano und vermietete ab 1. Oktober 2010 die Wohnung im ersten Stock an A (Mieterin). Im Februar 2012 zerstörte ein Brand die von der Mieterin bewohnte Wohnung und beschädigte auch die Wohnung im Erdgeschoss (Sachverhalt Teil A.a).

In der Folge schloss der Eigentümer drei Entschädigungsvereinbarungen mit seiner Versicherung: (1) CHF 37'000 für das beschädigte Mobiliar, (2) CHF 12'320 für die entgangene Miete und (3) CHF 532'556.20 für Sanierungskosten (CHF 485'000) sowie Räumungs- und Sicherungskosten (CHF 47'556.20) (Sachverhalt Teil A.b).

2014 verurteilte der Richter des Strafgerichts die Mieterin wegen fahrlässiger Verursachung einer Feuersbrunst. Das Tessiner Appellations- und Revisionsgericht für Strafsachen bestätigte dieses Urteil (Sachverhalt Teil B).

Ende 2015 klagte der Eigentümer gegen die Mieterin auf Zahlung von Schadenersatz in Höhe von CHF 211'278.34 zzgl. Zinsen für die ihm entstandenen und von der Versicherung nicht gedeckten Kosten, u.a. die Sanierungskosten von CHF 85'000. Das Einzelrichteramt von Lugano wies die Klage ab (Sachverhalt Teil C).

Das Tessiner Appellationsgericht hiess die Klage des Eigentümers hingegen teilweise, d.h. im Umfang von CHF 85'000 zzgl. Zinsen, gut. Laut Vorinstanz sei ein Teil der Umbauarbeiten zur Wiederherstellung und Sicherung des Gebäudes notwendig gewesen. Die Kosten hierfür hätten sich auf CHF 617'556.20 belaufen, wovon CHF 565'000 auf Sanierungsarbeiten entfallen seien. Von der Versicherung habe der Eigentümer nur CHF 532'556.20 ersetzt erhalten. Die Differenz von CHF 85'000 müsse die Mieterin dem Vermieter ersetzen (Sachverhalt Teil D). Das Bundesgericht schützte das vorinstanzliche Urteil.

Erwägungen: (1.) Die Mieterin werfe der Vorinstanz vor, den Schadensbegriff verkannt und den Mehrwert der Sanierung bei der Schadensfeststellung ignoriert zu haben (E. 6 Ingress).

(2a.) Traditionellerweise werden gemäss Bundesgericht zwei Arten von Sachschäden unterschieden. Sei die Sache völlig zerstört worden, verloren gegangen oder stünden die Reparaturkosten in keinem Verhältnis zum Marktwert der Sache zum Zeitpunkt der Beschädigung (Totalschaden), entspreche der Sachschaden dem Wiederbeschaffungswert der Sache (E. 6.1.2). (2b.) Ein Sachschaden sei ein Teilschaden, wenn die beschädigte Sache so repariert werden könne, dass sie nach der Schadensbehebung wieder ihren ursprünglichen Zweck erfülle. Der Schaden umfasse daher die Reparaturkosten und die Wertminderung aufgrund des Umstands, dass die Sache, auch nach ihrer Reparatur, nicht mehr den gleichen Wert aufweise wie eine unbeschädigte Sache. Werde eine beschädigte Sache repariert, seien die Reparaturkosten zu ersetzen, soweit diese den Wert der Sache vor der dem Schadensereignis («Zeitwert») nicht überstiegen (E. 6.1.2).

(3.) Bei der Schadensberechnung (Total- und Teilschaden) müssen laut Bundesgericht die Vorteile (Mehrwert) zugunsten des Geschädigten berücksichtigt werden, wie z.B. der Restwert einer total zerstörten Sache (E. 6.1.3).

(4a.) Das Bundesgericht wies die Rügen der Mieterin ab (E. 6.2). (4b.) Insbesondere verwarf das Bundesgericht den Einwand, dass die Vorinstanz den Schaden unrichtig festgestellt habe. Der Betrag von CHF 617'556.20 setze sich aus drei Schadensposten zusammen, u.a. dem Posten «Sanierungskosten» in Höhe von CHF 565'000. Dieser Betrag von CHF 565'000 enthalte Schadensposten, für die sich die Frage einer Reduktion auf den Wert der Sache vor dem Brand nicht stelle, wie z.B. die Planungs- und Bauleitungskosten (CHF 45'000) und die Kosten für den Bauingenieur (CHF 9'680), zumal der Geschädigte daraus keinen Vorteil ziehen könne. Ohne diese Schadensposten von total CHF 54'880 würden sich die Sanierungskosten auf ca. CHF 510'320 belaufen. Nach Angaben der Mieterin habe der Wert des Gebäudes vor dem Brand CHF 525'000 betragen. Daraus folge, dass der Eigentümer keinen Totalschaden habe, da die für die Sanierung notwendigen Kosten den Wert des Gebäudes vor dem Brand nicht überstiegen und nicht unverhältnismässig erschienen (E. 6.2.1). (4c.) Weiter verwarf das Bundesgericht den Einwand der Mieterin, die Vorinstanz hätte einen mit der Sanierung geschaffenen Mehrwert nicht berücksichtigt. Die diesbezüglichen Ausführungen der Mieterin seien ungenügend begründet (E. 6.2.4).

[🔗 Ganzen Entscheid lesen](#)

BGer 4A_431/2021 vom 21. April 2022 (Beitrag veröffentlicht am 5. Juni 2022)