

# Mietrechtliche Aspekte bei Wasserschäden

Seminar 20.10.2017

Rechtsanwalt Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

- 1. Typische Fallkonstellationen**
- 2. Rechte der Mieter bei Mängeln – Überblick**
- 3. Pflichten der Mieter bei Mängeln**
- 4. Besonderheiten bei Schadensverursachung durch Mieter selbst**
- 5. Zeitweilige Unbewohnbarkeit der Wohnung**

## 1. Typische Fallkonstellationen

- a) Wasserschaden aus dem Verantwortungsbereich des Vermieters, vom Vermieter zu vertreten
- b) Wasserschaden aus dem Verantwortungsbereich des Vermieters, nicht vom Vermieter zu vertreten
- c) Wasserschaden durch einen anderen Mieter
- d) Wasserschaden durch den Mieter selbst

## 2. Rechte des Mieters bei Mängeln – Überblick

- a) Beseitigungs- bzw. Erfüllungsanspruch (§ 535 I BGB)
- b) Mietminderung (§ 536 I BGB)
- c) Zurückbehaltungsrecht (§§ 273, 320 BGB)
- d) Schadenersatz (§ 536 a BGB)
- e) Selbsthilfe und Aufwendungsersatz (§ 536 a II BGB)
- f) Kündigungsrecht (§ 543 BGB)

## 2. a) Beseitigungs- und Erfüllungsanspruch

- Mieter kann vom Vermieter, gestützt auf § 535 BGB, Herstellung oder Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes verlangen
- Durchsetzung auf dem Klageweg möglich (i. d. R. Klage auf Leistung oder Kostenvorschuss)

## 2. b) Mietminderung

- Bei nicht nur unerheblicher Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit ist Miete kraft Gesetzes gemindert
- Verschulden des Vermieters nicht erforderlich
- Einflussmöglichkeit des Vermieters nicht erforderlich
- Herstellung Äquivalenz von Leistung – Gegenleistung

## 2. c) Zurückbehaltungsrecht (ZBR)

- Einrede des nichterfüllten Vertrages - im Regelfall als „Druckmittel“, um Mangelbeseitigung zu erreichen
- Höhe des ZBR unterschiedliche Auffassungen (3- bis 5-faches des Minderungsbetrages oder Orientierung an Mangelbeseitigungskosten; zuletzt BGH 17.06.2015, VIII ZR 19/14 )
- ZBR entfällt nach Beseitigung des Mangels sowie nach Beendigung Mietverhältnis, einbehaltene Beträge sind vom Mieter zu zahlen

## Zu 2. c) Zurückbehaltungsrecht (ZBR)

- Bei Veräußerung trotz Fortbestand des Mietverhältnisses kein ZBR gegen bisherigen Vermieter (BGH, 19.06.2006, VIII ZR 284/05)
- ZBR setzt Mangelanzeige voraus
- Bei unerheblicher Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit besteht (auch) kein ZBR

## 2. d) Schadenersatz des Mieters nach § 536 a BGB

Drei gesetzliche Alternativen unter § 536 a I BGB:

A) Garantiehaftung

B) Nachträglich entstehender Mangel, den Vermieter zu vertreten hat

C) Vermieter kommt mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug

## Zu 2. d) Schadenersatz des Mieters nach § 536 a BGB

### A) Garantieverantwortung des Vermieters

- Haftung setzt kein Verschulden voraus, Vermieter haftet für Mängel, die auch für ihn nicht erkennbar waren (gilt auch bei Eigentumsübergang - § 566 BGB)
- Garantieverantwortung kann nach herrschender Meinung formularvertraglich ausgeschlossen werden

## **Zu 2. d) Schadenersatz des Mieters nach § 536 a BGB**

### **B) Nachträglicher, vom Vermieter zu vertretender Mangel**

- Setzt Vorsatz oder Fahrlässigkeit voraus
- Vermieter haftet auch für Erfüllungsgehilfen (Handwerker, Hausverwalter, Hausmeister)
- Keine Haftung für andere Mieter, wenn keine Pflichtverletzung des Vermieters

## Zu 2. d) Schadenersatz des Mieters nach § 536 a BGB

### C) Verzug des Vermieters bei Mangelbeseitigung

- Mängelanzeige begründet i. d. R. noch keinen Verzug
- Mahnung durch den Mieter ist erforderlich oder „Selbstmahnung“ durch Vermieter
- Ersatz des daraus resultierenden Schadens

## 2. e) Selbsthilfe und Aufwandungsersatz

Selbstbeseitigungsrecht des Mieters nach § 536 a II BGB, wenn:

- Verzug des Vermieters mit der Mangelbeseitigung eintritt oder
- Umgehende Mangelbeseitigung notwendig ist

## Zu 2. e) Selbsthilfe und Aufwandungsersatz

- Ersatz der erforderlichen Aufwendungen nur bei Vorliegen der Voraussetzungen für Selbsthilfe
- Wenn Voraussetzungen nicht gegeben sind und Mieter gleichwohl Arbeiten ausführt, hat er keinen Aufwandungsersatzanspruch (BGH, 16.01.2008, VIII ZR 222/06)

## 2. f) Kündigungsrecht des Mieters

- Nichtgewährung oder Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs berechtigt – bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen - zur außerordentlichen fristlosen Kündigung
- Auch bei gravierenden Mängeln der Mietsache erfordert Kündigung eine Fristsetzung zur Abhilfe oder Abmahnung (§ 543 III BGB) – gilt selbst bei Gesundheitsgefährdung (BGH 18.04.2007, VIII ZR 182/06)
- Alsbaldiger (nicht sofortiger) Auszug des Mieters ist m. E. erforderlich

### 3. Pflichten des Mieters bei Mängeln

- Verpflichtung zur unverzüglichen Anzeige des Mangels (§ 536 c BGB)
  
- Verpflichtung zur Duldung der Arbeiten (§ 555 a BGB)

## 4. Besonderheiten bei Schadensverursachung durch Mieter selbst

- Allgemeiner Rechtsgedanke, dass selbst verursachter Mangel keine Rechte gegen Dritte (Vermieter) begründen kann
- Darlegungs- und Beweislast des Vermieters für Verursachung des Mangels durch den Mieter

**Aber:** Besonderheit bei Schadensregulierung über Versicherung  
(BGH, 19.11.2014, VIII ZR 191/13 – betraf Brandschaden)

- Hat Vermieter eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, deren Kosten (auch) vom Mieter getragen werden und verursacht Mieter leicht fahrlässig einen Schaden, so hat Vermieter die Versicherung und nicht den Mieter in Anspruch zu nehmen
- In diesem Fall bejaht der BGH – abweichend vom sonstigen Grundsatz – einen Anspruch des Mieters auf Mangelbeseitigung und auch auf Minderung – wird im juristischen als sog. versicherungsrechtliche Lösung bezeichnet

## 5. Zeitweilige Unbewohnbarkeit der Wohnung

- Beseitigungs- und Erfüllungsanspruch des Mieters besteht
- Vermieter ist zur Mangelbeseitigung und Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes verpflichtet (evtl. Opfergrenze!)
- Ggf. zeitweilige Unterbringung des Mieters in Austauschwohnung, Hotel oder Pension
- Zu Ansprüchen an Ausweichquartier Verweis auf LG München I, 01.11.2015, 14 S 4128/15

## Urteil - LG München I, 11.11.2015, 14 S 4128/15

### Sachverhalt

Parteien eines Mietvertrages über eine einfach, aber vollständig ausgestattete Wohnung schließen Vergleich über Modernisierung und zeitweilige Unterkunft der Mieter in Pension. Zu Beginn der Maßnahmen bietet Vermieter zunächst Unterkunft in Obdachlosenheim und später in Boardinghaus mit Gemeinschaftsbad an. Mieter verweigern Umzug und Durchführung der Modernisierung.

Vermieter kündigt Mietverhältnis fristlos und macht Räumungsanspruch gerichtlich geltend.

## Urteil - LG München I, 11.11.2015, 14 S 4128/15

### Entscheidung

Die Ersatzunterkunft muss nach § 243 BGB von „mittlerer Art und Güte“ sein; ohne angemessene Unterkunft kann Mieter Duldung verweigern.

Angemessenheit ist auch anhand der konkreten Lebensverhältnisse des Mieters zu beurteilen. Verfügt seine Wohnung über Sanitäreinrichtungen, darf er diese auch in der Ersatzunterkunft beanspruchen.

Die Räumungsklage wurde abgewiesen.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Dr. Peter Höfler**

**Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**



Egelstraße 4, 04103 Leipzig

Tel.: 0341 / 96 49 80 · Fax: 0341 / 96 49 84 0

E-Mail: [hoefler-rae@t-online.de](mailto:hoefler-rae@t-online.de)

[www.facebook.com/hoefler.rechtsanwaelte](http://www.facebook.com/hoefler.rechtsanwaelte)

[www.hoefler-rechtsanwaelte.de](http://www.hoefler-rechtsanwaelte.de)