

Mandantenrundsreiben vom 26.09.2002

Sehr geehrte Mandanten,

auch im dritten Quartal 2002 möchten wir Sie wieder über aktuelle Entwicklungen im Mietrecht und aktuelle Probleme des Mietrechts informieren.

Dabei möchten wir in unserem ersten Punkt über die Problematik, die aufgrund der Hochwasserkatastrophe in Sachsen und angrenzenden Bundesländern eingetreten ist, referieren.

Da aufgrund des Hochwassers viele Immobilien beschädigt worden sind, von denen der Großteil vermietet war, stellt sich für den Mietrechtler hier eine ganz erhebliche Problematik dar.

Diese hat rechtlich Auswirkungen in Bezug auf Leistungsstörungen, insbesondere in Bezug auf mögliche Minderungsrechte.

Dabei sind folgende Fallkonstellationen zu unterscheiden:

Die erste Möglichkeit ist die, daß das Mietobjekt komplett vernichtet ist.

Gem. § 275 BGB tritt in einem solchen Fall für beide Seiten völlige Leistungsfreiheit ein. Dies bedeutet, daß der Mieter keine Miete mehr zahlen muß und der Vermieter die Mietsache nicht mehr zur Verfügung stellen muß.

Wie Sie der Presse entnehmen konnten, ist es zu derartigen Problemen in Sachsen tatsächlich gekommen. Es gab etliche Häuser, die komplett vernichtet worden sind. Der kompletten Vernichtung steht dabei die Unbewohnbarkeit gleich.

Es gibt aber auch den Tatbestand der sogenannten rechtlichen Unmöglichkeit, der bewirkt, daß ein Objekt unter bestimmten Voraussetzungen nicht mehr genutzt werden darf. Dies kann vorliegend zum Beispiel der Fall sein, wenn baurechtliche Bedenken gegen die Nutzung eines Objekts sprechen. Möglicherweise kann hier eine statische Gefährdung infolge Unterspülung des Fundaments des Hauses eingetreten sein, so daß die Ordnungsbehörde die weitere Nutzbarkeit untersagt.

Eine weitere Konstellation, die aufgetreten ist, ist die Problematik der Verseuchung eines Objekts mit Öl und Fäkalien, insbesondere in Souterrainbereichen oder Kellerbereichen, in denen die Kanalisation „hochgekommen“ ist, kam es zu einer erheblichen Kontaminierung mit Fäkalien, die regelmäßig auch zu einer rechtlichen Unmöglichkeit führen können.

Kommt es nicht zur Anwendung von § 275 BGB infolge tatsächlicher oder rechtlicher Unmöglichkeit, ist die Minderung der Mietqualität in mehrerlei Hinsicht relevant.

Zunächst einmal ist gem. § 536 BGB die Miete in der Höhe gemindert, wie die Gebrauchstauglichkeit des Objekts eingeschränkt ist.

D.h., daß für den Fall, daß einzelne Bereiche nicht mehr nutzbar sind oder nur noch eingeschränkt nutzbar sind, die Miete entsprechend zu mindern ist.

Darüber hinaus hat der Mieter aber möglicherweise auch Zurückbehaltungsrechte, die ihn berechtigen, Miete bis zur Beseitigung der Mängel zurückzuhalten. Dies ist ein Druckmittel ganz erheblichen Ausmaßes, auf das insbesondere Vermieter dann zu reagieren haben, wenn sie aufgefordert sind, entsprechende Mängel zu beseitigen.

Darüber hinaus gibt es Aufrechnungsrechte unter dem Gesichtspunkt von positiver Forderungsverletzung, die dann vorliegt, wenn Schäden durch den Vermieter schuldhaft bzw. zurechenbar herbeigeführt worden sind. Dies könnte zum Beispiel dann der Fall sein, wenn eine im Haus vorzusehende Rückstausicherung gegen Druck aus der Kanalisation nicht ordnungsgemäß eingebaut war und der Vermieter dies wußte bzw. hätte erkennen können.

In diesem Fall besteht sogar die Möglichkeit, daß der Vermieter dem Mieter entstandene Sachschäden ersetzen muß.

Umgekehrt kann aber auch ein Vermieter Ansprüche auf Schadenersatz haben, nämlich dann, wenn der Mieter seine Schutzpflichten gegenüber dem Vermieter verletzt hat.

Solche Fälle sind ebenfalls bekannt geworden.

Ein solcher Fall liegt beispielsweise dann vor, wenn der Mieter ihm zumutbare Sicherungsmaßnahmen nicht ergriffen hat.

Dazu gehört z. B., daß ein Mieter eines Hauses, wenn diese Möglichkeit bestand, Sandsäcke vor die Fenster im Souterraingeschoß zu schichten hatte, damit Wasser dort nicht eindringen konnte.

Insbesondere dann, wenn entsprechende Reaktionszeiten vorhanden waren, wie dies in Dresden beim allmählichen Ansteigen der Elbe der Fall war, sind an den Mieter Anforderungen in Bezug auf Schutzpflichten aus dem Mietvertrag zu stellen. Der Mieter ist verpflichtet, möglichen Schaden von seinem Vermieter fernzuhalten. Dazu gehört, die Mietsache in einem ihm möglichen Umfange gegen Schäden zu sichern. Darüber hinaus hat der Mieter den Vermieter über Probleme zu informieren und auf geeignete Sicherungsmaßnahmen hinzuweisen.

Hierüber wird in vielen Fällen noch nachzudenken sein.

Insbesondere dort, wo Mieter sich um die vom Hochwasser bedrohten Häuser überhaupt nicht gekümmert haben und damit erheblicher Schaden an der Bausubstanz, der möglicherweise vermeidbar gewesen wäre, eingetreten ist, können sich Vermieter über Schadenersatzansprüche gegen Ihre Mieter Gedanken machen.

Sofern insoweit Informationsbedarf besteht, wenden Sie sich gerne an uns. Wir beraten Sie weiter.

Über ein weiteres Problem, das aus der Hochwasserproblematik entstanden ist, möchten wir Sie ebenfalls informieren.

Im Fall der Kontaminierung eines Gebäudes, die nicht zu einer rechtlichen Unmöglichkeit führt, aber erheblichen Umfang hat, bestehen zugunsten des Mieter möglicherweise Kündigungsrechte.

In Betracht kommt zum einen das Kündigungsrecht wegen Gesundheitsgefährdung. Dies ermöglicht dem Mieter eine fristlose Kündigung eines Mietvertrages.

Hinzu kommt als weiteres Recht nach entsprechender Fristsetzung und Verstreichen der Frist das Recht, den Mietvertrag dann zu kündigen, wenn Sanierungsmaßnahmen nicht rechtzeitig eingeleitet wurden. Hier ist besondere Vorsicht der Vermieter geboten.

Insbesondere bei langandauernden Gewerberaummietverträgen ist es dringend erforderlich, schnellstmöglich entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen, damit die Mieter nicht unter dem Gesichtspunkt einer Gesundheitsgefährdung oder unterlassener Reparatur aus sorgfältig gestalteten und langfristig Mietverträgen herauskommen und dem Vermieter dadurch ein Schaden entsteht.

Ein weiteres Problem, das entstanden ist, ergibt sich daraus, daß Mieter möglicherweise Schutzmaßnahmen oder Aufräumungsmaßnahmen zugunsten der Vermieter ergriffen haben. Insoweit steht den Mietern ein Aufwendungsersatz aus Geschäftsführung ohne Auftrag zu.

Insgesamt sollte die Gesamtproblematik Hochwasser zum Anlaß genommen werden, das betroffene Vermieter und Mieter sich zusammenfinden und entsprechende Ansprüche ausgeglichen werden, insbesondere auch solche Mieter, die sich aktiv am Schutz des Eigentums beteiligt werden, honoriert werden.

Wir haben Mandanten bereits empfohlen, insoweit mit dem Medium der Mietfreiheit für einen gewissen Zeitraum zu argumentieren. Dies hat noch den weiteren Vorteil, daß mögliche Minderungsansprüche gar nicht erst relevant werden und so das Mietverhältnis nicht belastet wird.

Hier sollten gegebenenfalls auch die Hausverwaltungen ermächtigt werden, entsprechend großzügig gegenüber aktiven Mietern aufzutreten.

Insgesamt bleibt zu erwarten, wie die Hochwasserkatastrophe sich mietrechtlich niederschlägt.

Bereits zu einem Zeitpunkt, als das Hochwasser noch anstand, wurde durch den Dresdner Mieterverein auf Mieteransprüche bei Hochwasserschäden hingewiesen.

Die Informationen wurden über kostenlose Zeitschriften in Dresden in alle Haushalte verteilt, so daß mit einer entsprechenden Resonanz zu rechnen ist.

Sollten Sie zu dieser Problematik weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang erlauben wir uns noch den Hinweis auf ein Urteil des Bundesverfassungsgericht, das sich ausnahmsweise auch einmal mit einer mietrechtlichen Forderung beschäftigt hat.

Das Bundesverfassungsgericht hatte sich mit der Frage zu befassen, ob der Gebrauchswert einer Wohnung gleich 0 sein kann. Die Frage, die hier zugrundeliegt, ist die, ob eine Minderung um 100 % gerechtfertigt sein kann.

Dies war vom Landgericht Düsseldorf, Az. 24 S 120/00, so bejaht worden.

Das Bundesverfassungsgericht hat das Urteil aufgehoben und die Sache insoweit in das Landgericht Düsseldorf zurückverwiesen.

Das Bundesverfassungsgericht hat es als willkürlich betrachtet, wenn ohne weitere Prüfungen bei bestimmten Anlässen, vorliegend war es der Ausfall der Warmwasserversorgung, der Gebrauchswert einer Wohnung mit 0 angesetzt und eine Minderung 100 % bejaht wird.

Das Bundesverfassungsgericht setzt hiermit die Schranke, unter der eine Mietminderung bis 100 % möglich ist, hoch.

Dies dürfte auch in Fällen der Hochwasserproblematik so anwendbar sein. Will der Mieter also gar keine Miete zahlen, muß er selbst umfangreich und substantiiert darlegen, warum die Wohnung überhaupt nicht mehr brauchbar war. Der Gebrauchsuntauglichkeit dürfte bereits entgegenstehen, daß er seine Sachen weiterhin in der Wohnung hat.

Das Urteil des Bundesverfassungsgericht ist in der WuM 02 S. 480 ff. veröffentlicht.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Informationen einige interessante Punkte nahe gebracht zu haben. Sollten Sie Fragen dazu haben, insbesondere zur Hochwasserproblematik, stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

An dieser Stelle erlauben wir uns noch den Hinweis auf ein Seminar, das durch die Kanzlei des Unterzeichners am 30.10.2002 in Dresden veranstaltet wird.

Sollte Ihnen noch keine Einladung zugegangen sein, Sie dennoch Interesse haben, bitten wir Sie um kurzen Kontakt, damit wir Ihnen eine entsprechende Einladung übermitteln können.