

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 4 – 11. November 2014

> Unterbrechung der Stromversorgung verursacht keinen durch den Vermieter einklagbaren Schaden

**Thüringer OLG, Urteil vom 16.04.2014, Az.: 2 U 569/13**

Ein Stromlieferungsunternehmen haftet nicht für durch Abschaltung des Stroms entstandene Schäden.

Der gewerbliche Mieter zahlte seine Stromrechnung nicht und bekam den Strom abgedreht. Dem Vermieter entstand dadurch ein hoher Schaden, nachdem aufgrund Nichtbeheizung der Räumlichkeiten Wasserrohre einfroren und platzten. Der Vermieter war nun der Ansicht, dass das Unternehmen für den Schaden haften muss, nachdem der Vermieter nicht unterrichtet wurde. Das Gericht hat einen kausalen Schaden verneint. Mangels Vertragsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Versorger bestand für das Stromversorgungsunternehmen keine Pflicht, auf die Abschaltung hinzuweisen. Auch aus allgemeinen Haftungsgrundsätzen lasse sich keine Hinweispflicht herleiten.

**Fazit:** Es empfiehlt sich, vor Abschluss eines Mietvertrages, in dem der Mieter verpflichtet ist, eigene Versorgungsverträge abzuschließen, zu regeln, dass der Mieter seinerseits verpflichtet ist, auf drohende Abschaltungen des Stromes, die langfristig angekündigt werden, den Vermieter zu informieren. Dann hätte dieser die Möglichkeit einen eigenen Versorgungsvertrag abzuschließen.

> Streitige Forderungen dürfen im laufenden Mietverhältnis nicht aus der Kautions befriedigt werden

**BGH, Urteil vom 07.05.2014, Az.: VIII ZR 234/13**

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter in einem laufenden Mietverhältnis streitige Forderungen gegen den Mieter nicht aus der Kautions befriedigen darf.

Auch wenn dies im Mietvertrag so vereinbart ist, widerspricht eine Entnahme dem Treuhändercharakter der Mietkaution, nach der der Vermieter die Kautions getrennt von seinem Vermögen anlegen muss. Dies soll sicherstellen, dass der Mieter die Kautions bei Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters zurückerhält, wenn dem Vermieter keine gesicherten Forderungen zustehen. Dieses Ziel würde nicht erreicht, wenn der Vermieter die Kautions bereits im laufenden Mietverhältnis wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte.

**Fazit:** Die Mietkaution ist im laufenden Mietverhältnis bei streitigen Forderungen tabu. Die Entscheidung macht deutlich, dass klare Vertragsgrundlagen und saubere Dokumentation wichtiger denn je sind, damit streitige Forderungen erst gar nicht entstehen.

## > Veranstaltungshinweis:

### Immobilien-Frühstück

Im Rahmen der Veranstaltungsreihe Immobilien-Frühstück stehen am 14. November 2014 (Hamburg) und 21. November 2014 (München) die folgenden Themen im Fokus:

- > Auslagerungen von Pensionsverpflichtungen & Rückdeckung mit Immobilien
- > Betriebsvorrichtungen in der steuerlichen Struktur
- > Neues vom 94/6-Modell - Grunderwerbssteuerliche Fallstricke

#### 14. November 2014 Hamburg

Rödl & Partner, Kehr wieder 9, 20457 Hamburg

#### 21. November 2014 München

Rödl & Partner, Denninger Straße 84, 81925 München

Wir laden Sie herzlich ein und freuen uns auf Ihre Anmeldung per E-Mail an: [melanie.gumbrecht@roedl.de](mailto:melanie.gumbrecht@roedl.de)

Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Homepage: [www.roedl.de/veranstaltungen](http://www.roedl.de/veranstaltungen)

### Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+49 (40) 22 92 97 - 750

E-Mail: [harald.reitze@roedl.de](mailto:harald.reitze@roedl.de)

### Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: [andreas.griebel@roedl.de](mailto:andreas.griebel@roedl.de)

### Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

### Impressum Immobilien-Streiflicht, 11. November 2014

**Herausgeber:** Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH  
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.de](mailto:harald.reitze@roedl.de)

### Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein  
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

### Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.