

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Zum Besichtigungsrecht des Vermieters zwecks Mangelbeseitigung

– AG Hamburg, Urteil vom 2. September 2020, Az.: 49 C 173/20

---

→ Keine Rückstausicherung eingebaut: Kein Ersatz für Wasserschaden!

– BGH, Urteil vom 19. November 2020 – III ZR 134/19

---

## → Zum Besichtigungsrecht des Vermieters zwecks Mangelbeseitigung

---

AG Hamburg, Urteil vom 2. September 2020, Az.: 49 C 173/20

Vermieter dürfen ein Mietobjekt nach abgeschlossenen Mangelbeseitigungsarbeiten besichtigen, dabei Fotos anfertigen und fachkundige Dritte hinzuziehen.

Die Beklagten hatten von dem Kläger eine Wohnung gemietet. Nach Vermietung rügten die Mieter einen Mangel an Fenstern und Lüfter im Bad der Wohnung. Die beklagten Mieter reparierten den Lüfter selbst und der Vermieter ließ die Fenster reparieren. Die Kosten für die Reparatur des Lüfters stellten die Mieter dem Vermieter in Rechnung. Daraufhin verlangte dieser Zutritt zur Wohnung mitsamt einem Architekten, um den Erfolg der Reparaturmaßnahmen zu prüfen. Die Mieter verweigerten den Zutritt. Daraufhin klagte der Vermieter auf Zutritt zur Wohnung.

Das Amtsgericht gab der Klage nun statt und nahm diese zum Anlass, das Besichtigungsrecht des Vermieters zu konturieren. Der Vermieter habe nach dem Mietrecht einen Anspruch auf Besichtigung eines gemeldeten Mangels. Dies umfasse auch das Recht, die aufgrund des Mangels vorgenommenen Arbeiten nach deren Abschluss abzunehmen. Dies gelte auch, wenn der Mieter die Arbeiten selbst ausführt und die Kosten dann dem Vermieter in Rechnung stellt. Der Vermieter müsse auch in diesem Fall seiner Instandsetzungsverpflichtung nachkommen können, indem er die vorgenommenen Arbeiten abnehme. Mithin müsse der Mieter auch eine solche Besichtigung dulden. Eine bereits erfolgte Besichtigung zur Prüfung der angezeigten Mängel schließe eine weitere Besichtigung nicht aus.

Das Besichtigungsrecht umfasse auch das Recht, einen fachkundigen Dritten mitzunehmen, wenn der Vermieter selbst nicht die entsprechende Fachkunde besitzt. Im Fall war dies ein Architekt. Die Besichtigung sei daher auch nicht treuwidrig, weil eine vorher angekündigte Besichtigung unter Hinweis darauf, dass die Mieter einen fachkundigen Dritten nicht in die Wohnung lassen wollten, nicht stattfand.

Das Amtsgericht stellte außerdem fest, dass der klagende Vermieter berechtigt ist, Fotos anzufertigen, um einen veränderter Zustand zu dokumentieren und eine Risikoabschätzung für die Zukunft vorzunehmen, welche vor Ort nicht so einfach getroffen werden kann. Es sei bei der Anfertigung allerdings darauf zu achten, dass keine Personen fotografiert werden. Das Gericht stellte außerdem fest, dass eine Vorankündigung – vorliegend von 7 Tagen – erfolgen muss und in welcher Zeit – werktags zwischen 9-17 Uhr – die Besichtigung zu erfolgen hat.

### Fazit:

Mit der Pflicht, angezeigte Mängel zu beseitigen, geht spiegelbildlich das Recht des Vermieters einher, die entsprechenden Beseitigungsmaßnahmen vor- und nachzubereiten. Hierzu kann oftmals eine Besichtigung notwendig sein. Die Entscheidung zeigt ausführlich, welche Rechte der Vermieter im Rahmen einer solchen Besichtigung hat, um effektiv Mängeln abhelfen zu können. Dass diese Rechte auch zugebilligt werden, wenn der Mangel durch den Mieter selbst beseitigt wird, ist folgerichtig, da sonst im Nachgang das Risiko von Folgemängeln/Schäden am Eigentum des Vermieters besteht und dieses entsprechend abgeschätzt und dokumentiert werden muss.

## → Keine Rückstausicherung eingebaut: Kein Ersatz für Wasserschaden!

---

BGH, Urteil vom 19. November 2020 – III ZR 134/19

Unterlässt ein Grundstückseigentümer den durch kommunale Satzung vorgeschriebenen Einbau von Rückstausicherungen, genießt er keinen rechtlichen Schutz. Das soll nach Rechtsprechung des BGH auch dann gelten, wenn der Wasserschaden durch möglicherweise vorwerfbares Verhalten Dritter verursacht wird.

Der aktuellen BGH-Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein in den 1960er Jahren errichtetes Wohngebäude verfügte nicht über eine Rückstausicherung gegen aus der Kanalisation zurücklaufendes Abwasser. Die geltende Entwässerungssatzung der Kommune sieht eine Verpflichtung der Grundstückseigentümer vor, Gebäude gegen den Rückstau von Abwasser aus der Kanalisation zu schützen, indem Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberfläche) durch eine funktionstüchtige Rückstausicherung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzubauen sind. Im Rahmen von Bauarbeiten an der Kanalisation wurde der Kanal für Regen- und Schmutzwasser von 50 cm auf 20 cm Durchmesser verengt. Im Mai 2016 kam es zu starken Regenfällen, wobei das Kellergeschoss des Wohngebäudes überflutet wurde.

Der Grundstückseigentümer verklagte sowohl den von ihm beauftragten Tiefbauunternehmen als auch den zuständigen Wasserwirtschaftsverband auf Schadensersatz. Die erst- und zweitinstanzliche Entscheidung fiel zu Lasten des Grundstückseigentümers aus. Auch der BGH schloss sich nun dieser Entscheidung der beiden Vorinstanzen an und lässt deliktische Ansprüche, wie etwa den Amtshaftungsanspruch nach § 839 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. Art. 34 S. 1 GG, daran scheitern, dass der Wasserschaden außerhalb des Schutzbereichs der im Zusammenhang mit der

Durchführung der Bauarbeiten möglicherweise verletzten Pflichten liege.

Selbst bei Annahme einer Amtspflichtverletzung müsse deren Schutzzweck gerade das im Einzelfall berührte Interesse erfassen. Hier habe der Kläger als Grundstückseigentümer indes nicht in schutzwürdiger Weise darauf vertrauen dürfen, vor Rückstauschäden bewahrt zu werden, die durch die üblichen Sicherungsvorrichtungen hätten verhindert werden können. Der Eigentümer sei zumindest im Grundsatz selbst dazu verpflichtet, geeignete Vorkehrungen zu treffen, um sein Anwesen gegen einen Rückstau bis zur Straßenoberkante zu sichern, so der BGH. Auf die Ursache des Rückstaus komme es nach Ansicht des BGH in der Regel auch nicht an. Jedenfalls bei einer entsprechenden normativen Verpflichtung in der einschlägigen Satzung dürften sowohl der Träger des Kanalisationsnetzes als auch von ihm beauftragte Tiefbauunternehmen auf die Einrichtung einer funktionsfähigen Rückstausicherung des Anliegers vertrauen. Der BGH hat daher die Schadenstragung in voller Höhe dem Grundstückseigentümer zugewiesen.

### Fazit:

Diese aktuelle Entscheidung des BGH zeigt erneut, dass Grundstückseigentümer ihr Eigentum normkonform selbst sichern müssen und selbst dann keinen Schutz genießen, wenn es etwa durch möglicherweise vorwerfbares Verhalten Dritter zu Wasserschäden kommt. Trifft er – etwa aus Kostengründen – keine geeigneten, durch kommunale Satzung vorgeschriebenen Vorkehrungen, um sein Anwesen gegen einen Rückstau bis zur Straßenoberkante zu sichern, so muss er mit der alleinigen Schadenstragung rechnen.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Johannes Gruber  
Rechtsanwalt  
T + 49 911 9193 1308  
[johannes.gruber@roedl.com](mailto:johannes.gruber@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 2. Februar 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-  
prüfungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Johannes Gruber/ 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.