

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Haftung des Sondereigentümers bei Schaden an anderem Sondereigentum

– BGH, Urteil vom 18. Dezember 2020, Az.: V ZR 193/19

→ Rechtsprechung zur Mietzahlung bei pandemiebedingter Schließung uneinheitlich?

– OLG Dresden, Urteil vom 24. Februar 2021; Az.: 5 U 1782/20 und OLG Karlsruhe, Urteil vom 24. Februar 2021; Az.: 7 U 109/20

→ Haftung des Sondereigentümers bei Schaden an anderem Sondereigentum

BGH, Urteil vom 18. Dezember 2020, Az.: V ZR 193/19

Ein Eigentümer einer vermieteten Einheit haftet für einen allein vom Mieter der Einheit schuldhaft verursachten Schaden nicht.

Dies hat das BGH in seinem jüngsten Urteil entschieden. Folgender Sachverhalt lag dem zugrunde: In einer Zweier-Wohnungseigentümergeinschaft wurden jeweils von Mietern im Erdgeschoss ein Restaurant und im Obergeschoss eine Zahnarztpraxis betrieben. Bei Außentemperaturen von -20°C brach eine Kaltwasserleitung, die noch von den früheren Bruchteilseigentümern in einem nachträglich eingebauten Podest lose verlegt worden war und - von dem Leitungssystem durch eine Absperreinrichtung getrennt - zu einem Zahnarztstuhl führte. Es entstanden Wasserschäden in der gastronomisch genutzten Einheit, die von dem klagenden Gebäudeversicherer reguliert wurden. Mit der Klage macht der Gebäudeversicherer aus übergegangenem Recht einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch in Höhe von EUR 73.137,40 wegen der in der gastronomisch genutzten Einheit entstandenen Schäden geltend. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Dagegen wandte sich der Beklagte mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision.

Der BGH hebt nun die Entscheidung des Landgerichts auf und verweist den Rechtsstreit zurück. Zwar bestätigt der BGH erneut seine Rechtsprechung, dass § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB auf Grobimmissionen zwischen zwei Sondereigentumsseinheiten analoge Anwendung findet. Da die Kaltwasserleitung nur den Zahnarztstuhl versorgte, stand sie nicht im Gemeinschaftseigentum, was einen Anspruch aus § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB verhindert hätte (BGHZ 185, 371 Rz. 19 ff.).

Nach Ansicht des BGH wurde von den Vorinstanzen allerdings nicht gewürdigt, inwieweit der Schaden auf einem schuldhaften Verhalten des Mieters beruht, konkret dem Nichtbeheizen der Arztpraxis. Sollte der Schaden alleine hierauf beruhen, so wäre der Eigentümer der Einheit weder als mittelbarer Handlungsstörer noch als Zustandsstörer verantwortlich. Bei einer Mitverursachung würden beide - Vermieter und Mieter - als Gesamtschuldner haften, so der BGH.

Das Landgericht muss nun klären, ob die Leitung unzureichend isoliert war und dies den Schaden (mit-)verursacht haben könnte oder der Schaden ausschließlich auf mangelnde Beheizung durch den Mieter zurückzuführen ist.

Fazit:

Die Entscheidung des BGH ist nicht zu beanstanden. Für die nach Inkrafttreten des neuen WEG-Gesetzes entstandenen Ersatzansprüche lässt der neue § 14 Abs. 3 WEG allerdings keinen Raum mehr für eine Analogie zu § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB.

→ Rechtsprechung zur Mietzahlung bei pandemiebedingter Schließung uneinheitlich?

OLG Dresden, Urteil vom 24. Februar 2021; Az.: 5 U 1782/20 und OLG Karlsruhe, Urteil vom 24. Februar 2021; Az.: 7 U 109/20

Zwei OLGs entschieden am gleichen Tag einen auf den ersten Blick identischen Sachverhalt unterschiedlich. Ist dies eine uneinheitliche Rechtsanwendung?

Der zugrunde liegende Sachverhalt: Jeweils ein Inhaber eines/einer Einzelhandelslokals/-kette zahlte die Miete für April 2020 nicht. Die Vermieter klagten jeweils auf Zahlung. Die beiden Landgerichte (Chemnitz und Heidelberg) hatten jeweils die beklagten Mieter zur Zahlung der gesamten Miete verurteilt.

Während das OLG Dresden in der pandemiebedingten Schließung eines Textileinzelhandelslokals eine Störung der Geschäftsgrundlage und eine darauf basierende Reduzierung der Mietzahlungspflicht um 50 % annahm, entschied das OLG Karlsruhe, dass eine Störung nicht vorliegt und der Mieter die volle Miete trotz Störung zu zahlen habe.

Die maßgebliche Frage in beide Fällen war diejenige nach einer möglichen Störung der Geschäftsgrundlage nach [§ 313 BGB](#). Beide Gerichte hatten nämlich entweder einen Mangel verneint, bzw. die Frage offengelassen.

Nach Ansicht des OLG Karlsruhe liegt laut Pressemitteilung vom 25. Februar 2021 eine Störung der Geschäftsgrundlage nicht vor. Eine Störung setze neben einer schwerwiegenden Veränderung eines Umstandes der zur Vertragsgrundlage wurde weiter voraus, dass dem betroffenen Vertragspartner das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zumutbar ist. Als Kriterien hierfür nennt der Senat eine Vernichtung der Existenz durch die Belastung mit der vollständigen Mietzahlung oder zumindest die schwerwiegende Beeinträchtigung seines wirtschaftlichen Fortkommens. Weiterhin müssen auch die Belange des Vermieters auf der Gegenseite berücksichtigt werden. Es sei mithin eine Abwägung der Interessen

im Einzelfall vorzunehmen. Folgende Punkte wurden vom Senat ausdrücklich angesprochen:

- Rückgang der Umsätze
- Mögliche Kompensationen durch Onlinehandel oder öffentliche Leistungen
- Ersparte Aufwendungen zum Beispiel durch Kurzarbeit oder fortbestehende Vermögenswerte durch weiterhin verkaufbare Ware.

Die Mieterin habe im konkreten Einzelfall jedoch keine besonderen Umstände dargelegt, welche belegt hätten, dass die Mietzahlung für sie unzumutbar ist.

Die Abwägung des OLG Dresden führte zur Annahme einer Störung der Geschäftsgrundlage, siehe Pressemitteilung vom 25. Februar 2021. Da keine der Parteien die Ursache für eine solche Störung gesetzt habe und auch keine Partei die Störung vorhergesehen habe, sei im Einzelfall eine hälftige Verteilung des Risikos angemessen. Mithin habe der Mieter nur noch einen Betrag von 50 % der vereinbarten Kaltmiete zu zahlen.

Fazit:

Die Unterschiede beruhen also auf unterschiedlichen Einzelfallabwägungen und nicht auf unterschiedlichen rechtlichen Auffassungen. Beide Entscheidungen sind im Lichte der Einführung einer Vermutungsregelung in Art. 240 § 7 EGBGB für die Störung der Geschäftsgrundlage zu betrachten. Diese betrifft nämlich ausdrücklich nicht die Vermutung einer Störung insgesamt, sondern soll nur die Unsicherheit beim sogenannten „tatsächlichen Element“ beseitigen. Danach wird also lediglich vermutet, dass mit dem „Corona-Lockdown“ eine wesentliche Änderung eines Umstandes vorliegt, welcher zur Geschäftsgrundlage wurde. Die weiteren Voraussetzungen muss der zahlungsunwillige Mieter weiterhin belegen. Hierzu gehört die Frage, ob bei vorhergesehener Veränderung der Vertrag mit anderem Inhalt oder nicht abgeschlossen worden wäre (hypothetisches Element), sowie die Unzumutbarkeit des Festhaltens am (unveränderten) Vertrag (normatives Element).

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



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



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 2. März 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
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.