

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

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

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Deliktische Haftung bei fehlerhafter Gebäudeerrichtung

– BGH, Urteil vom 23. Februar 2021, Az.: VI ZR 21/20

---

→ Lockdown rechtfertigt außerordentliche Kündigung!?

– LG Kaiserslautern, Urteil vom 3. April 2021, Az.: 4 O 284/20

---

## → Deliktische Haftung bei fehlerhafter Gebäudeerrichtung

BGH, Urteil vom 23. Februar 2021, Az.: VI ZR 21/20

Dem Eigentümer eines Grundstücks können auch deliktische Ansprüche zustehen, wenn das aufstehende Gebäude im Zuge von Werkleistungen beschädigt wird. Unter welchen Voraussetzungen ein Anspruch eines Grundstückseigentümers aus unerlaubter Handlung neben den werkvertragsrechtlichen Ansprüchen besteht, hat der BGH nun entschieden.

Im Fall klagte eine Versicherung auf Schadensersatz wegen eines Wasserschadens an einer Sporthalle, deren Eigentümerin die Versicherungsnehmerin ist. Die Beklagte führte bei der Errichtung 1995 Installationsarbeiten im Sanitärbereich durch. Im Jahr 2009 wurden Anzeichen eines Wasserschadens in der Halle bemerkt, die laut der Klägerin auf unsachgemäße Kürzungen an den Wasserhahnleitungen durch die Beklagte zurückzuführen seien. Die Klägerin klagte nun auf Ersatz von Schäden an weiteren Gebäudeteilen, welche durch die Durchfeuchtung eingetreten sind. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung hatte ebenfalls keinen Erfolg.

Der BGH hat nun das Berufungsurteil des OLG Rostock aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Der BGH hat bereits in mehreren Entscheidungen klargestellt, dass die deliktischen Vorschriften nicht etwa Vertragserwartungen, sondern das Interesse schützen, nicht in Eigentum und Besitz (oder anderen Rechtsgütern) verletzt zu werden (sog. Integritätsinteresse). Als Kriterium für die Abgrenzung wird die sog. Stoffgleichheit herangezogen. Es ist bei diesem Begriff danach zu fragen, ob bereits zu Beginn (also z.B. bei Übergabe einer Sache) diese Sache hinter dem vertraglich Geschuldeten zurückbleibt, oder ob erst später aufgrund des mangelhaften (in wirtschaftlich vertretbarer Weise tatsächlichen austauschbaren) Teils ein ansonsten mangelfreier anderer Teil ebenfalls beschädigt wird. In letzterem Fall werden auch die deliktischen Vorschriften relevant.

Im Fall fielen daher nach Aussage des BGH die Kosten für die fehlerhaft installierten Hahnverlängerungen als solche von vornherein nicht unter die deliktische Haftung, da diese bereits von Anfang an mangelhaft waren. Die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen an Wänden, Böden etc. der Sporthalle fallen nach Ansicht des BGH jedoch unter die deliktischen Ansprüche.

Entgegen der Auffassung des OLG stellt der BGH nicht darauf ab, dass es sich bei der Errichtung eines Gebäudes um eine Gesamtbaumaßnahme zur Herstellung eines Funktionszusammenhangs handele. Es komme lediglich darauf an, ob die Hahnverlängerungen wirtschaftlich vertretbar auszutauschen gewesen wären und ob der Rest der Halle uneingeschränkt nutzbar war. Beides bejaht der BGH.

Weiterhin tritt der BGH der Auffassung des OLG entgegen nach der ein Ersatz der Schäden aus Deliktsrecht bereits ausscheiden soll, weil die Hahnverlängerungen gerade dem Schutz der übrigen Bauteile gedient hätten. Der BGH stellt hier klar, dass im Grunde bei jedem Gebäude alle Einzelteile auf das Gegenseitige fehlerfreie Funktionieren ausgelegt sind. Deshalb könne man nicht annehmen, dass jedes Einzelteil zugleich dem Schutz aller anderen Einzelteile zu dienen bestimmt ist. Würde man nun die Ansicht des OLG zugrunde legen, so hätte bei dieser Auslegung das Deliktsrecht keinen eigenständigen Anwendungsbereich mehr.

Im vorliegenden Fall waren die übrigen Gebäudeteile bereits vorher vorhanden. Der BGH stellt jedoch zusätzlich klar, dass auch dann, wenn die Wände, Böden etc. erst später eingebaut worden wären ein Anspruch in Betracht kommt. Es komme lediglich darauf an, dass das Eigentum zunächst unbeeinträchtigt war und erst später – verursacht durch die mangelhafte Leistung – beschädigt wurde.

### Fazit:

Im vorliegenden Urteil befasst sich der BGH erneut mit den sog. Weiterfressermängeln. Der BGH stellt hierbei klar, dass die von ihm bereits mehrfach aufgestellten Grundsätze in Bezug auf die Stoffgleichheit auch im Bereich Immobilien/Bau uneingeschränkt gelten. Aus dem Charakter der Errichtung eines Bauwerks als Gesamtbaumaßnahme vermag der BGH keine Einschränkungen im Hinblick auf die Anwendung der oben genannten Grundsätze zu sehen. Das Urteil ist zu begrüßen, da nicht einzusehen ist, weshalb der Eigentümer eines neu errichteten Gebäudes schlechter stehen soll, als bspw. Käufer einer anderen Sache oder eines gebrauchten Gebäudes.

## → Lockdown rechtfertigt außerordentliche Kündigung!?

LG Kaiserslautern, Urteil vom 3. April 2021, Az.: 4 O 284/20

Ein Mieter/Pächter, der durch eine zwangsweise Schließung seines Betriebs durch Pandemiebekämpfungsmaßnahmen betroffen ist, kann außerordentlich kündigen.

Mit seiner beachtlichen Entscheidung vom 3. April 2021, wonach im Fall der corona-bedingten Schließung einer Gaststätte ein nicht nur zur Minderung, sondern auch zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigender Mangel vorliegt, weicht das LG Kaiserslautern deutlich von der sich zuletzt in der Instanzrechtsprechung herausgebildeten Linie ab, in Fällen von Nutzungsbeeinträchtigungen aufgrund staatlicher Pandemiebekämpfungsmaßnahmen das Vorliegen eines Mangels und damit die Möglichkeit zur Mietminderung zu verneinen und diese über das Institut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) zu lösen.

Zum Sachverhalt (vereinfacht): Der Kläger ist Eigentümer einer Gaststätte, der Beklagte der Pächter. Unter Hinweis auf die Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie kündigte der Pächter den Pachtvertrag außerordentlich fristlos, hilfsweise ordentlich. Der Eigentümer klagte in der Folge auf Zahlung des Pachtzinses, der Pächter wiederklagend auf Feststellung, dass das Pachtverhältnis nicht länger besteht.

Das LG Kaiserslautern hält die Klage für unbegründet, die Widerklage hingegen für begründet und weist insofern darauf hin, dass das Pachtverhältnis durch die Kündigung des Pächters beendet sei. Ein wichtiger, zur fristlosen Kündigung berechtigender Grund liege insbesondere dann vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen werde, wobei der Maßstab für die Beurteilung, ob diese

Voraussetzungen vorliegen, der dem Mieter aufgrund des Mietvertrags und der Verkehrsanschauung zustehende Gebrauch sei. Jedes Zurückbleiben der Leistung des Vermieters hinter diesem Standard rechtfertige eine Kündigung, sofern die weiteren Voraussetzungen des § 543 BGB vorliegen. Ein Verschulden des Vermieters sei hingegen nicht erforderlich. In der Folge sei eine außerordentliche Kündigung angesichts der pandemiebedingten Untersagung des Gaststättenbetriebs gerechtfertigt. Neben reinen Beschaffenheitsfehlern der Mietsache könnten auch behördliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen deren Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch in einer Weise aufheben, dass sie einen Mangel begründen. Ein solcher liege gleichwohl nur vor, wenn der Mieter in seinem vertragsgemäßen Gebrauch auch tatsächlich eingeschränkt sei. Zudem könne ein Sachmangel auch darin gesehen werden, dass eine lange währende Unsicherheit über die Zulässigkeit der behördlichen Nutzungsuntersagung die begründete Besorgnis bewirke, das Grundstück nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch nutzen zu können. Jene Voraussetzungen seien gegeben, da durch die behördlichen Maßnahmen der vertraglich vorgesehene Betrieb als Gaststätte aufgehoben sei. Hieran ändere auch die Möglichkeit der Beantragung staatlicher Hilfen nichts, da diese die Einschränkungen nicht beseitigten, sondern nur kompensierten.

### Fazit:

Mit dieser Entscheidung werden die dem Mieter bereits zustehenden Rechtsschutzmöglichkeiten erheblich erweitert. Auch wenn die Entscheidung wenig Zuspruch in der Instanzrechtsprechung finden dürfte, macht sie das dringende Bedürfnis einer höchstrichterlichen Klärung deutlich. Es bleibt nach wie vor spannend!

## 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, 11. Mai 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
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.