

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 5 – 6. März 2018

> Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache ohne Fristsetzung

Bundesgerichtshof, Urteil vom 28.02.2018, Az.: VIII ZR 157/17

Der BGH stellt klar, dass eine vorherige Fristsetzung seitens des Vermieters an den Mieter zur Schadensbeseitigung nicht erforderlich ist.

Der Beklagte war Mieter einer Wohnung des Klägers für ca. sieben Jahre. Nach Beendigung des Mietvertrags und Rückgabe der Wohnung verlangte der Kläger Schadensersatz aufgrund der Verletzung von Obhuts- und Sorgfaltspflichten durch den Mieter, wodurch verschiedene Beschädigungen an der Wohnung entstanden seien. Eine Frist zur Beseitigung der Schäden hatte der Vermieter dem Beklagten nicht zuvor gesetzt.

Der BGH entschied, dass eine solche Fristsetzung vorliegend auch nicht erforderlich ist. Dies begründet er damit, dass es bei der Verpflichtung des Mieters, das ihm überlassene Mietobjekt in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und die Räume schonend und pfleglich zu behandeln, um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht handele. Bei solchen Pflichten sei eine vorherige Fristsetzung – anders als bei der Verletzung von leistungsbezogenen Nebenpflichten und Leistungspflichten wie z.B. die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen – nicht erforderlich. Der Vermieter hat somit das Recht nach seiner Wahl, statt Schadensbeseitigung sofort Geldersatz zu verlangen. Unbeachtlich hierfür ist auch, ob der Vermieter seinen Schadensersatz vor oder nach der Rückgabe der Mietsache gemäß § 546 Abs.1 BGB geltend macht.

Fazit: Der BGH gibt somit dem Vermieter die Wahl, ob er sofort Schadensersatz in Geld verlangt oder dem Mieter durch Fristsetzung zunächst die Möglichkeit zur Schadensbeseitigung gewährt.

> Keine Schneeräumpflicht des Vermieters über Grundstücksgrenze hinaus

Bundesgerichtshof, Urteil vom 21.02.2018, Az.: VIII ZR 255/16

Ein Vermieter, dem die Gemeinde nicht die Räum- und Streupflicht übertragen hat, ist nicht verpflichtet über seine Grundstücksgrenze hinaus zu räumen und zu streuen.

Die Beklagte ist Eigentümerin eines Anwesens, in welchem eine Wohnung an die Ehefrau des Klägers vermietet war. Die Räum- und Streupflicht für den Gehweg vor dem Grundstück lag unstreitig bei der Stadt München. Der Kläger stürzte am 17.01.2010 auf diesem nicht geräumten, öffentlichen Gehweg im Bereich des Grundstückeingangs des obigen Anwesens und fügte sich hierdurch Frakturverletzungen zu. Die Beklagte hatte diesen Gehwegstreifen selbst nicht geräumt bzw. bestreut, da sie der Meinung war, dass sie hierzu nicht verpflichtet sei.

Der BGH gab der Beklagten Recht. Der Vermieter sei nur verpflichtet, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen, was auch den freien Zugang zum Mietobjekt beinhaltet. Da hier aber der Gehweg öffentlich war und somit nicht zum Grundstück gehörte und dem Vermieter auch die Räum- und Streupflicht durch die Stadt nicht übertragen war, erstreckte sich die Pflicht nicht auf den öffentlichen Gehweg. Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters umfasst regelmäßig nur den Grundstücksbereich. Eine Erstreckung dieser Pflicht auch auf den öffentlichen Weg kann nur bei Vorliegen ganz außergewöhnlicher Umstände angenommen werden.

Fazit: Ohne übertragene Räum- und Streupflicht oder Vorliegen ganz außergewöhnlicher Umstände muss der Vermieter seine Pflicht nur innerhalb seiner Grundstücksgrenzen erfüllen.

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

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

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, 6. März 2018

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
 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.