

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

Pandemierisiko im Gewerbemietrecht, BGH 12.01.2022, GZ: XII ZR 8/21

Am 12.01.2022 erging die langersehnte Entscheidung des BGH (Az. XII ZR 8/21) zur Frage der Risikoverteilung während pandemiebedingter

Geschäftsschließungen. Der BGH bestätigte, dass grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Absatz 1 BGB in Betracht kommt.

Dies allein führt nach Ansicht des BGH jedoch noch nicht zu einem Anspruch auf Vertragsanpassung. Vielmehr ist weiter Voraussetzung, dass dem betroffenen Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

Der BGH stellt klar, dass eine pauschale Betrachtungsweise diesen tatbestandlichen Anforderungen nicht gerecht wird. Deshalb ist die Entscheidung des Oberlandesgerichts, (OLG Dresden) welches pauschal von einer hälftigen Risikoverteilung ausging, fehlerhaft. Vielmehr bedarf es einer umfassenden einzelfallbezogenen Abwägung.

Zunächst ist zu betrachten, welche konkreten Nachteile der Mieter durch die Geschäftsschließung erlitten hat. Berücksichtigt werden kann hier nur der konkrete Umsatzrückgang für die Zeit der Schließung (nicht auf Konzernebene). Maßgeblich ist weiter, welche konkreten Maßnahmen der Mieter ergriffen hat oder hätte ergreifen können, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern.

Da eine Vertragsanpassung niemals zu einer Überkompensierung der entstandenen Verluste führen darf, ist nach Ansicht des BGH zu berücksichtigen, welche finanziellen Vorteile der Mieter erlangt hat (z.B. staatliche Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile; Leistungen auf Darlehensbasis bleiben außen vor).

Mit berücksichtigt werden können hingegen Leistungen aus einer gegebenenfalls einstandspflichtigen Betriebsversicherung des Mieters.

Nachdem das Oberlandesgericht pauschal die Miete halbiert hat, wurde das Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zur weiteren Entscheidung

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

zurückverwiesen. Konkrete Vorgaben, wie in derartigen Fällen zu verfahren ist, enthält das Urteil leider nicht, sodass das weitere Verfahren vor dem OLG abgewartet werden muss.

Rückzahlung Raummiete für Hochzeitsfeier wegen Corona-Pandemie, BGH 02.03.2022, GZ: XII ZR 36/21

Der BGH hatte in einem Fall zu entscheiden, ob die Mieter der für eine Hochzeitsfeier gemieteten Räume zur vollständigen Zahlung der Miete verpflichtet sind, wenn die Feier aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht stattfinden konnte. Im konkreten Fall wiesen die Richter die Klage auf Rückzahlung der vollen Miete ab (BGH, Urteil v. 2.3.2022 - XII ZR 36/21).

Sachverhalt und Verfahrensgang:

Die Kläger mieteten bei der Beklagten Räume für eine am 1.5.2020 geplante Hochzeitsfeier mit ca. 70 Personen. Nach mündlichen Vertragsverhandlungen übersandte die Beklagte den Klägern eine auf den 5.4.2019 datierte Rechnung über die vereinbarte Miete von 2.600 €, die von den Klägern beglichen wurde. Die geplante Hochzeitsfeier konnte coronabedingt wegen einer behördlichen Anordnung nicht stattfinden.

Am 23.3.2020 bot die Beklagte den Klägern unter Angabe von Alternativterminen an, die Hochzeitsfeier zu verschieben. Mit Schreiben vom 24.4.2020 baten die Kläger um Rückzahlung der geleisteten Miete und erklärten gleichzeitig den Rücktritt vom Vertrag.

Das Amtsgericht wies die auf Rückzahlung der vollen Miete gerichtete Klage ab. Das LG änderte das Urteil ab und verurteilte die Beklagte, an die Kläger 1.300 € nebst Zinsen zu zahlen.

Der BGH hob das Berufungsurteil auf und wies die Klage ab:

- Die Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie haben nicht zu einer Unmöglichkeit im Sinne der [§§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB](#) geführt. Denn der

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

- Beklagten war es trotz des zum Zeitpunkt der geplanten Hochzeitsfeier in NRW geltenden Veranstaltungsverbots und der angeordneten Kontaktbeschränkungen nicht unmöglich, den Klägern den Gebrauch der Mietsache entsprechend dem vereinbarten Mietzweck zu gewähren.
- Ebenso zutreffend hat das LG eine Minderung des Mietzinses nach [§ 536 Abs. 1 BGB](#) abgelehnt. Durch die Coronaschutzverordnung wurde weder den Klägern die Nutzung der angemieteten Räume noch der Beklagten tatsächlich oder rechtlich die Überlassung der Mieträumlichkeiten verboten.
- Das Mietobjekt stand daher trotz der Regelungen in der Coronaschutzverordnung, die die Durchführung der geplanten Hochzeitsfeier untersagte, weiterhin für den vereinbarten Mietzweck zur Verfügung. Eine Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, stellt somit keinen Mangel der Mietsache iSv [§ 536 Abs. 1 BGB](#) dar.
- Beides hat der Senat in seiner grundlegenden Entscheidung v. 12.1.2022 - XII ZR 8/21 bereits ausgeführt. Gleiches gilt, wenn aus diesem Grund in Räumlichkeiten, die von Privatpersonen bei einem gewerblichen Anbieter angemietet wurden, eine dort geplante Veranstaltung nicht stattfinden konnte. Damit stand der Klägerin auch kein Recht zum Rücktritt nach [§ 326 Abs. 5 BGB](#) oder zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags nach § 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 [BGB](#) zu.
- Entgegen der Auffassung des LG steht den Klägern im vorliegenden Einzelfall auch kein Anspruch aus [§ 313 Abs. 1 BGB](#) (Störung der Geschäftsgrundlage) auf Anpassung des Mietvertrags dahingehend zu, dass sie von ihrer Verpflichtung zur Zahlung der vereinbarten Miete vollständig oder teilweise befreit wären.
- Zwar kommt nach der Rechtsprechung des [BGH, Urteil v. 12.1.2022 - XII ZR 8/21](#) für den Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, ein solcher Anpassungsanspruch grundsätzlich in Betracht (s. hierzu unsere [Online-Nachricht v. 12.1.2022](#)). Nach der vorliegenden Entscheidung gilt dies auch für Räume, die zur Durchführung

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

einer Veranstaltung gemietet wurden, wenn die Feier aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht stattfinden konnte.

- Dies bedeutet aber nicht, dass der Mieter in diesen Fällen stets eine Anpassung der Miete verlangen kann. Ob ihm ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, bedarf einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind ([§ 313 Abs. 1 BGB](#)).
- Die Anwendung der Grundsätze über die Störung der Geschäftsgrundlage führt nur ausnahmsweise zur völligen Beseitigung des Vertragsverhältnisses; in aller Regel ist der Vertrag nach Möglichkeit aufrechtzuerhalten und lediglich in einer den berechtigten Interessen beider Parteien Rechnung tragenden Form der veränderten Sachlage anzupassen. Nur wenn dies nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar ist, kann nach [§ 313 Abs. 3 BGB](#) der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten oder bei Dauerschuldverhältnissen den Vertrag kündigen.
- Im vorliegenden Fall beschränkt sich der Anpassungsanspruch der Kläger nach [§ 313 Abs. 1 BGB](#) auf die von der Beklagten angebotene Verlegung der Hochzeitsfeier, weil bereits dadurch eine interessengerechte Verteilung des Pandemierisikos bei einem möglichst geringen Eingriff in die ursprüngliche Regelung hergestellt werden kann.
- Die Beklagte hat den Klägern bereits am 23.3.2020 eine Vielzahl von Ausweichterminen, auch für das Jahr 2021, angeboten. Den Klägern wäre zum Zeitpunkt der Berufungsentscheidung eine Verlegung der Hochzeitsfeier auch zumutbar gewesen. Sie hatten bereits im Dezember 2018 standesamtlich geheiratet und die Hochzeitsfeier stand daher nicht, wie regelmäßig, im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit einer standesamtlichen oder kirchlichen Trauung.
- Die Kläger haben auch keine anderen Gründe dafür vorgetragen, dass die Feier ausschließlich am 1.5.2020 und nicht auch zu einem späteren Termin hätte stattfinden können. Sollten sie inzwischen endgültig auf eine Hochzeitsfeier verzichten wollen, fiel diese Entscheidung allein in ihren Risikobereich und hätte daher auf die vorzunehmende Vertragsanpassung keine Auswirkung. Denn sie beträfe das allgemeine Verwendungsrisiko eines Mieters und stünde nicht mehr in

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

- unmittelbarem Zusammenhang mit der pandemiebedingten Störung der Geschäftsgrundlage.

Kürzung der Miete für eine Lagerhalle wegen Corona-Pandemie, OLG Oldenburg, 29.03.2022, GZ: 2 U 234/21

Ein Anspruch auf Kürzung der Miete für eine Lagerhalle während des sog. Lockdowns besteht nicht (OLG Oldenburg, Urteil v. 29.3.2022 - 2 U 234/21, Revision zugelassen).

Sachverhalt:

Im Streitfall berief sich ein Möbelhaus auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage. Das LG Osnabrück vertrat die Ansicht, dass die Miete für die angemietete Lagerhalle reduziert werden könne.

Der 2. Senat des OLG Oldenburg sah dies anders:

- Es besteht kein Anspruch auf eine Anpassung der Miete. Denn die Lagerhalle ist in der Lockdown-Zeit durchaus nutzbar gewesen.
- Die Firma hat die Möbel nämlich online vertrieben und auch stationäre Verkäufe über „click & collect“ getätigt. Die Lagerhalle ist in ihrer Funktion durch den Lockdown daher gerade nicht betroffen gewesen.
- Etwas anderes kann gegebenenfalls für das Ladengeschäft selbst gelten.

Hinweis:

Das OLG hat die Revision zum BGH zugelassen, weil die Sache grundsätzlich Bedeutung hat und noch nicht höchstrichterlich geklärt ist, ob die neue Gesetzesregelung (Art. 240 **§ 7 EGBGB**) auch auf Lagerhallen anzuwenden ist.

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

Ohne behördliche Schließungsanordnung kein Recht des Mieters zur Kündigung des Gewerbemietverhältnisses, LG Berlin vom 22.10.2021, GZ: 39 O 238/21

Ist ein Gewerbe während der Corona-Pandemie nicht von einer behördlichen Schließungsanordnung betroffen, besteht kein Recht zur Kündigung des Mietverhältnisses nach § 313 Abs. 3 Satz 2 BGB. Zudem steht dem Vermieter ein Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe zu, wenn der Gewerbemieter seinen Betrieb schließt und damit gegen die vertragliche Betriebspflicht verstößt. Dies hat das Landgericht Berlin entschieden.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Im Juni 2020 stellte die Betreiberin mehrere Sanitätshäuser in Berlin den Betrieb in einer Filiale ein. Sie begründete dies mit einem Umsatzrückgang infolge der Corona-Pandemie. Da sich die Vermieter der Räume, in dem sich die Filiale befand, weigerten in Verhandlungen zu einer Vertragsanpassungen einzutreten, kündigte die Sanitätshausbetreiberin das Mietverhältnis und stellte die Mietzahlungen ein. Die Vermieter hielten die Kündigung für unzulässig und erhoben schließlich Klage auf Zahlung der Miete. Zudem beanspruchten sie die Zahlung einer Vertragsstrafe, da die Mieterin wegen der Betriebsschließung gegen die vertragliche Betriebspflicht verstoßen habe.

Anspruch auf Zahlung der Miete

Das Landgericht Berlin entschied zu Gunsten der Vermieter. Ihnen stehe zunächst ein Anspruch auf Zahlung der Miete zu. Die Mieterin habe das Mietverhältnis nicht nach § 313 Abs. 3 Satz 2 BGB kündigen dürfen. Dies schon allein deshalb nicht, weil die behördliche Schließungsanordnung nicht auf Sanitätshäuser bezogen war. Vorrangig wäre ohnehin eine Vertragsanpassung, die notfalls gerichtlich durchgesetzt werden müsse. Die Weigerung an der Mitwirkung an einer Vertragsanpassung rechtfertige keine Kündigung.

Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe

Den Vermietern stehe zudem der Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe zu, so das Landgericht, weil die Mieterin gegen die vertragliche Betriebspflicht verstoßen habe. Da die

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

Mieterin nicht von der behördlichen Schließungsanordnung betroffen war, habe kein Recht zur Betriebsschließung bestanden. Allein die fehlende Rentabilität oder eintretende Verluste infolge der Corona-Pandemie lasse die Betriebspflicht nicht entfallen.

Kein Mietnachlass bei nur kurzer coronabedingter Schließung, AG München vom 15.12.2020, GZ: 420 C 8432/20

AG München gibt Klage einer Münchner Vermieterin statt

Das Amtsgericht München gab der Klage einer Münchner Vermieterin gegen eine Münchner Modeboutique auf Zahlung eines ausstehenden Mietanteils in Höhe von 2.234,82 Euro statt.

Die Beklagte ist seit 01.01.2001 Mieterin eines Ladens von ca. 78 qm Verkaufs- und ca. 6 qm Nebenfläche in München-Schwabing und betreibt dort eine Mode-Boutique. Im Jahr 2020 belief sich der monatliche Mietzins auf 4.469,64 Euro brutto zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 285,60 Euro. Die Beklagte kündigte der Klägerin mit E-Mail vom 23.03.2020 an, wegen der Schließungsanordnung von Bekleidungsgeschäften im Rahmen der COVID 19 - Pandemie für den Monat April 2020 lediglich einen Mietzins in Höhe von 50 % zu bezahlen. Die Klägerin widersprach der angekündigten Kürzung. Die Beklagte kürzte die Miete im April 2020 dennoch um einen Betrag in Höhe von 2.234,82 Euro. Die Schließung wurde von 17.3. mit 26.04.2020 angeordnet. Die Klägerin macht geltend, der Beklagten stehe aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Mietkürzungsrecht zu. Die Beklagte ist der Auffassung, es liege aufgrund der Schließungsanordnung ein Fall der rechtlichen Unmöglichkeit vor, da der Laden nicht geöffnet werden durfte. Deswegen sei die Beklagte im streitgegenständlichen Zeitraum von der Zahlung der vereinbarten Miete völlig befreit gewesen. Jedenfalls aber könne sie aus dem Gesichtspunkt der Störung der Geschäftsgrundlage eine Vertragsanpassung dahingehend verlangen, dass die Miete sich um 50 % reduziere.

Kein Mietmangel durch Schließungsanordnung

Nach Auffassung des Amtsgerichts München ist ein Mangel, der zur Minderung berechtigte, ist nicht gegeben. Der Vermieter hat nämlich grundsätzlich dem Mieter nur die Möglichkeit des Gebrauchs zu verschaffen und die Mietsache in einem dem Verwendungszweck entsprechenden Zustand zu erhalten. Der Vermieter schuldet demnach nur die Überlassung

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

der für den Betrieb der notwendigen Räume, nicht aber die Überlassung des Betriebs selbst die erfolgreiche Nutzung hingegen gehört zum Verwendungszweck des Mieters. Überdies begründen nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse nur dann einen Sachmangel, wenn sie unmittelbar auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhen. Ist die Mietsache weiter zur Nutzung grundsätzlich geeignet und nur der geschäftliche Erfolg des Mieters betroffen, realisiert sich das vom Mieter zu tragende Verwendungsrisiko. Die Mietsache war trotz der Schließungsanordnung weiterhin zum vereinbarten Betriebszweck geeignet wie vor der behördlichen Anordnung.

Anspruch auf Vertragsanpassung nur bei geänderten Umständen über einen Zeitraum von mind. 3 Monaten

Es liegt zwar eine Störung der Geschäftsgrundlage vor, da beide Parteien bei Vertragsschluss wohl vorausgesetzt haben, dass es nicht zu einer globalen Pandemie mit Betriebsschließungen kommt. Nicht jede einschneidende Veränderung der gemeinsamen Vorstellungen rechtfertigt eine Vertragsanpassung. Zu beachten ist, dass grundsätzlich der Mieter das Verwendungsrisiko trägt. Ferner muss berücksichtigt werden, dass jeder Mieter die Krise anders bewältigt und auch gehalten ist, Kompensationsmaßnahmen zu kreieren, z.B. durch vorgezogene Instandhaltungsarbeiten oder Onlinehandel, bevor er eine Anpassung des Vertrages verlangen kann. Auch muss bedacht werden, dass der Staat umfangreiche Hilfspakete zur Abwendung wirtschaftlicher Not geschnürt hat, die Umsatzsteuer gesenkt hat und auch Kurzarbeitergeld für Angestellte in Betracht kommt. Die Beklagte hat lediglich vorgetragen, es sei zu einem totalen Umsatzausfall gekommen. Ein Onlineshop sei nicht vorhanden. Dies allein ist nicht ausreichend. Ein gesundes Unternehmen kann in der Regel einen Umsatzausfall von fünf Wochen verkraften. Das Gericht geht davon aus, dass für eine Vertragsanpassung das Vorhandensein von geänderten Umständen während mindestens eines Zeitraums von ca. 3 Monaten erforderlich wäre. Dieser Richtwert ist vorliegend bei weitem nicht erreicht.

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

Fristlose Kündigung durch Mieter wegen wiederholt auftretender Mängel setzt vorherige Abmahnung voraus, OLG Brandenburg vom 07.07.2020, GZ: 3 U 82/19

Keine Erfolglosigkeit der Abmahnung bei steter Bemühung zur Mängelbeseitigung durch Vermieter

Eine fristlose Kündigung durch den Mieter wegen wiederholt auftretender Mängel setzt eine vorherige Abmahnung voraus. Eine solche ist nicht wegen voraussichtlicher Erfolglosigkeit gemäß § 543 Abs. 3 Nr. 1 BGB entbehrlich, wenn der Vermieter jedes Mal um Mängelbeseitigung bemüht war. Dies hat das Oberlandesgericht Brandenburg entschieden.

In dem zugrunde liegenden Fall kündigte die Mieterin von Gewerberäumen in Brandenburg im Juli 2015 das Mietverhältnis fristlos. Hintergrund dessen war, dass es seit dem Jahr 2003 insgesamt zu 7 Wassereintritten kam, obwohl die Vermieter stets Mängelbeseitigungsarbeiten vorgenommen hatten. Die Mieterin begründete ihre Kündigung damit, dass die Vermieter nicht in der Lage seien, die Dichtigkeitsmängel zu beseitigen. Die Vermieter akzeptierten die fristlose Kündigung nicht und erhoben schließlich Klage auf Zahlung der ausstehenden Miete. Das Landgericht Cottbus gab der Klage statt. Dagegen richtete sich die Berufung der Mieterin.

Erfordernis einer vorherigen Abmahnung

Das Oberlandesgericht Brandenburg entschied, dass die fristlose Kündigung der Mieterin unwirksam sei, da es an einer vorherigen Abmahnung gefehlt habe. Eine solche sei nicht entbehrlich gewesen. Es könne nicht angenommen werden, dass eine Abmahnung von vornherein erfolglos geblieben wäre. Denn die Vermieter haben nach jeder früheren Schadensmeldung immer wieder mit Reparatur- und Reinigungsmaßnahmen reagiert. Sie haben also nicht die Mängelbeseitigung endgültig abgelehnt. Zudem seien der Umfang und die Auswirkung der Schadensereignisse nicht in einer Weise erheblich gewesen, dass der Mieterin ein weiteres zumindest kurzes Zuwarten nach Fristsetzung unzumutbar gewesen wäre.

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

Verband darf das Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage nicht verbieten, *AG Wiesbaden, Urteil vom 04.02.2022 - 92 C 2541/21*

1. Da das Anfechtungsrecht nicht dem persönlichen Interesse des Anfechtenden dient, sondern dem Interesse aller Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung, muss der anfechtende Wohnungseigentümer durch den angefochtenen Beschluss nicht persönlich betroffen sein.
2. Grundsätzlich hat der Verband die Kompetenz, das Abstellen bestimmter Fahrzeuge in der Tiefgarage zu untersagen.
3. Allerdings hat der Gesetzgeber mit dem WEMoG jedem einzelnen Wohnungseigentümer ein individuelles Recht auf die Gestattung baulicher Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, gegeben. Dieser individuelle Anspruch, der nicht abdingbar ist, würde durch einen Beschluss, E-Autos nicht in der Tiefgarage abstellen zu dürfen, ins Leere laufen. Damit verstößt ein solcher Beschluss gegen ein wesentliches gesetzgeberisches Ziel der WEG-Reform, da die Schaffung von Ladeinfrastruktur die "Triebfeder" der WEG-Reform war.

Schätzung der Heizkosten, AG Hamburg-St. Georg vom 24.09.2021, GZ: 980a C 37/20

Leitsatz

Eine Schätzung der Heizkostenverbräuche anstelle der Verwendung der per Funk übermittelten Verbrauchswerte ist dann geboten, wenn etwa im Rahmen des staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahrens gegen die Wohnungseigentümerin im Rahmen einer Durchsuchung der Wohnungen festgestellt worden ist, dass in beiden Wohnungen jeweils zwei Heizkostenverteiler (im Wohn- und im Schlafzimmer) aktiv demontiert worden sind, wobei die Funkübertragung weiterhin gewährleistet war.

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

Wasserschaden bei undichten Silikonfugen, BGH 20.10.2021, GZ: IV ZR 236/20

Sachverhalt:

Der Kläger, Miteigentümer eines Wohnhauses unterhält mit weiteren Miteigentümern eine Wohngebäudeversicherung bei dem beklagten Versicherer. Die Leitungswasserversicherung nach VGB 2008 umfasst: „die Entschädigung bei Bruchschäden innerhalb ... und ausserhalb des Gebäudes ... sowie Nässeschäden. Der Versicherer leistet Entschädigung für versicherte Sachen, die durch bestimmungswidrig austretendes Leitungswasser zerstört oder beschädigt werden oder abhanden kommen. Das Leitungswasser muss aus Rohren der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen) oder damit verbundenen Schläuchen, den mit diesem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen oder deren wasserführenden Teilen, aus Einrichtungen der Warm- oder Dampfheizung, aus Klima-, Wärmepumpen oder Solarheizungsanlagen, aus Wasserlösch- und Berieselungsanlagen sowie aus Wasserbetten und Aquarien ausgetreten sein ...“

Aufgrund der Undichtigkeit einer Silikonfuge im Duschbereich einer Wohnung entstand ein Schaden von 17.575,70 EURO. In der Berufungsinstanz wurden dem Versicherten 4.635,60 EURO Kostenersatz aus einem versicherten Ereignis, dem Nässeschaden, zugesprochen. Der Versicherer legte hiergegen erfolgreich Revision beim BGH ein. Von einem versicherten Bruchschaden könne bei einer undichten Fuge nicht auszugehen sein, sodass nur der Nässeschaden zu prüfen sei. Der versicherte Nässeschaden setzt die Beschädigung durch bestimmungswidrig austretendes Leitungswasser voraus. Nach der Klausel des Versicherungsvertrages muss das Leitungswasser aus Rohren der Wasserversorgung oder damit verbundenen Schläuchen, den mit diesem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen oder deren wasserführenden Teilen, aus Einrichtungen der Warmwasser- oder Dampfheizung ... ausgetreten sein.

Der Wasserschaden durch eine undichte Silikonfuge im Bad muss nicht von der Leitungswasserversicherung bezahlt werden

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

Undichte Silikonfugen an der Dusche und im Wannenbereich führen immer wieder zu kostspieligen Gebäudeschäden, weil über lange Zeit die dadurch entstehenden Nässeschäden an umliegenden Wänden und Fußböden nicht entdeckt werden.

Jahrzehntelang war die Rechtsprechung bei Nässeschäden durch poröse Fugenabdichtung im Bad uneinheitlich. Ob der Wasseraustritt durch undichte Silikonfugen als Leitungswasserschaden behandelt wurde, oder nicht, wurde von den Gerichten und den Schadenregulierern der Versicherer differenziert beurteilt. Nur zu der Behebung der Schadenursache, der Neuverfugung einer undichten Silikonfuge, handelten die Versicherer mehrheitlich mit Kostenablehnung. Die entstandenen Folgeschäden, wie die Reparaturkosten für das Trocknen der Wände oder den erforderliche Neuanstrich der Wände wurden meistens ersetzt.

Nun sorgt das Urteil des Bundesgerichtshof (BGH) vom 20.10.2021, (Az. IV ZR 236/20) für Klarheit.

Der BGH stellt fest, dass bei einer undichten Fuge Wasser nicht aus Rohren der Wasserversorgung oder damit verbundenen Schläuchen ausgetreten ist. Weiterhin stellt der BGH klar, eine undichte Fuge weist keine Verbindung mit dem Rohrsystem der Wasserversorgung auf. Das Leistungsversprechen der hier vereinbarten Leitungswasserversicherung bezieht sich demnach nur auf Schäden durch austretendes Leitungswasser aus konkreten, abschliessend aufgezählten Quellen, nicht aber auf undichte Silikonfugen.

Was bedeutet diese Entscheidung für Hauseigentümer?

Ohne explizite Erweiterung der Versicherungsbedingungen der Leitungswasserversicherung besteht kein Versicherungsschutz für undichte Fugen.

Kundenfreundliche Regelungen sehen in neuen Wohngebäudeversicherungen die ausdrückliche Mitversicherung der Nässeschäden aufgrund undichter Fugen vor. Aktuelle Premium- oder Exklusiv-Wohngebäudetarife führen diese Nässeschäden als mitversichert auf. Der Kunde sollte auf eine klare und transparente Regelung in dem zugrunde liegenden Versicherungsangebot achten.

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

Aber aufgepasst: bei fehlenden oder deutlich vernachlässigten Silikonfugen kann der Versicherer die Leistung kürzen.

Es handelt sich bei Silikonfugen im Nassbereich um sogenannte Wartungsfugen, die regelmäßig schonend gereinigt, gepflegt und belüftet werden müssen. In der selbst genutzten Immobilie obliegt diese Aufgabe dem Eigenheimbewohner. Vermieter sollten ihre Mieter auf die erforderliche Pflege hinweisen und zumindest eine Meldepflicht bei beschädigten Fugenabdichtungen vereinbaren, um schleichende Nässeschäden im eigenen Interesse zu vermeiden.

9

Vermieter muss Originalbelege vorlegen

BGH, Urteil v. 15.12.2021, VIII ZR 66/20

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich grundsätzlich auf die Originale. [...]

Bezirksschornsteinfeger Zugang zur Mietwohnung verwehrt – fristlose Kündigung

LG Hannover – Az.: 17 T 15/21 – Beschluss vom 10.04.2021

In der Beschwerdesache hat das Landgericht Hannover – 17. Zivilkammer – am 10.04.2021 beschlossen:

Die sofortige Beschwerde der Beklagten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Hannover vom 15.03.2021 (428C12798120) wird zurückgewiesen.

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

Gründe:

Zurecht hat das Amtsgericht Hannover den Antrag der Beklagten auf Bewilligung der Prozesskostenhilfe zurückgewiesen. Die beabsichtigte Rechtsverteidigung hat zumindest nach dem bisherigen Vorbringen der Beklagten keine Aussicht auf Erfolg.

Ein Räumungsanspruch der Klägerseite dürfte gegeben sein. Bereits allein die Verhinderung der Überprüfung der Rauchwarnmelder dürfte als Grund für eine fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB ausreichend sein. Gemäß der verbindlichen Ergänzung zum Mietvertrag, welche die Beklagte auch unterschrieben hat, war nach Nummer 15 eine Wartung der Rauchmelder durch den Bezirksschornsteinfeger vorgesehen. Im Rahmen einer solchen Wartung hat ein Mieter Zugang zu seiner Wohnung zu gewähren.

Laut unbestrittenem Vortrag der Klägerseite war am 21.04.2020 die zuständige Schornsteinfegerin vor Ort, um die Rauchwarnmelder zu überprüfen. Die Schornsteinfegerin teilte der Klägerseite mit, dass die Beklagte nicht zugegen gewesen sei, und dass sie nicht erreichbar gewesen sei. Daraufhin hat der Kläger unstreitig im Mai 2020 der Beklagten die Telefonnummer der Bezirksschornsteinfegerin übermittelt. Mit Abmahnung vom 25.08.2020 wurde die Beklagte erneut aufgefordert, der Schornsteinfegerin Zutritt zu gewähren. Aus dem Schreiben der Immobilienverwaltung vom 23.11.2020 ergibt sich eine erneute Aufforderung, sich mit der Schornsteinfegerin in Verbindung zu setzen.

Soweit die Beklagte vorträgt, dass sie sowohl die Immissionsschutzmessung als auch die Wartung der Rauchwarnmelder nicht verweigert habe, so reicht dieser Vortrag nicht aus. Es hätte substantiiert auf das Vorbringen der Klägerseite Stellung genommen werden müssen.

Auch der Vortrag, dass bestritten werde, dass die Beklagte nach Ausspruch der Abmahnung vom 12.09.2020 die Wartung der Rauchwarnmelder nicht wahrgenommen habe, reicht nicht aus. Nachdem unstreitig die Beklagte mehrfach aufgefordert worden ist, Kontakt zum Schornsteinfeger aufzunehmen, um einen Termin zu vereinbaren, hätte entweder die Beklagte dem Kläger mitteilen müssen, dass eine Terminvereinbarung durch diesen erfolgen solle, oder sie hätte sich selbst um einen solchen Termin kümmern müssen, so wie sie es in ihrer Whatsapp auch angekündigt hat. Dass sie dies getan hat, trägt sie selbst nicht vor.

BVIZ e.V.

AG Recht – Arbeitsgruppentag 2022

Hier:

Rechtsprechung Gewerberaummietrecht

Indem die Beklagte das Prüfen des Rauchmelders verhindert, gefährdet sie das Mietobjekt, das gesamte Wohnhaus und seine Bewohner. Dies dürfte eine schwerwiegende Vertragsverletzung darstellen, die die sofortige Beendigung des Mietverhältnisses notwendig macht (vgl. LG Konstanz, Urteil vom 08. Dezember 2017 – A 11 S 83/17 -, Rn. 12 – 13).

Auf die weiteren von der Klägerseite geltend gemachten Pflichtverletzungen kommt es insofern vorerst nicht an.