

## Hochwasser – Keine Schadensersatzansprüche gegen Vermieter (HI14661074)

### Überblick

Die verheerenden Hochwasser haben zahlreiche Menschenleben gefordert und Sachschäden in Milliardenhöhe verursacht. Bei **selbst genutzten** Immobilien können Eigentümer mit Versicherungsleistungen nur dann rechnen, wenn sie eine Gebäudeversicherung abgeschlossen haben und diese auch Elementarschäden einschließt; andernfalls können Eigentümer nur auf staatliche Hilfen hoffen.

### Instandsetzungsanspruch

Bei **vermieteten** Häusern und Wohnungen stellt sich zusätzlich die Frage, welche Ansprüche Mieter gegen den Vermieter geltend machen können. Aufgrund seiner gesetzlichen Pflicht zur Instandhaltung der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand (§ 535 BGB) ist der Vermieter unabhängig von einem eigenen Verschulden zur Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden wie z. B. zur Trockenlegung der Mieträume, gegebenenfalls auch zum Auspumpen des Kellers, verpflichtet. Gleiches gilt für die Instandsetzung bzw. Erneuerung von mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen, z. B. Teppichböden oder Einbauküche.

### Schadensersatz nur bei Verschulden

Dagegen ist der Vermieter zur Beseitigung von Schäden am Eigentum und den Einrichtungen des Mieters nicht verpflichtet, da es sich hierbei um einen Schadensersatzanspruch des Mieters handeln würde, der ein **Verschulden** des Vermieters voraussetzt. Bei einer nicht vorhersehbaren Hochwasserkatastrophe fehlt es aber regelmäßig an einem Verschulden des Vermieters. Dementsprechend kann der Mieter bei Unbewohnbarkeit der Mieträume vom Vermieter auch keine Ersatzwohnung verlangen.

### Mietminderung

Allerdings kann der Mieter die Miete mindern, da dieser Anspruch des Mieters unabhängig von einem Verschulden des Vermieters ist. Der Umfang der Mietminderung hängt von der konkreten Beeinträchtigung der Mietwohnung ab und kann bei Unbewohnbarkeit der Mieträume bis zu 100 % betragen, z. B. wenn die Wohnung unter Wasser steht. Mietvertragsklauseln, wonach das Minderungsrecht des Mieters bei höherer Gewalt ausgeschlossen ist, sind unwirksam.

### Kündigung

Bei gravierenden Hochwasserschäden, z. B. bei Schlamm und Fäkalien in der Wohnung, kann der Mieter das Mietverhältnis wegen Gesundheitsgefährdung auch fristlos kündigen, wenn der Vermieter nicht in der Lage ist, die Wohnung innerhalb angemessener Frist wieder in einen bewohnbaren und vertragsgemäßen Zustand zu versetzen.

### Wiederaufbau

Im Falle der **vollständigen Zerstörung** des Hauses endet das Mietverhältnis automatisch ohne Kündigung und damit die Verpflichtung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung (§ 275 Abs. 1 BGB).

Bei nur **teilweiser Zerstörung** der Wohnung ist der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, das Haus wieder aufzubauen bzw. instand zu setzen. Dies gilt jedoch nicht, wenn die aufzuwendenden Kosten die sog. **Opfergrenze** übersteigen würden. Dies ist der Fall, wenn das Mängelbeseitigungsverlangen des Mieters treuwidrig ist, weil ein krasses Missverhältnis zwischen Reparaturaufwand einerseits und

dem Nutzen der Reparatur für den Mieter sowie der Höhe der Miete andererseits besteht und die Mangelhaftigkeit nicht vom Vermieter verschuldet worden ist (so bereits OLG Hamburg, Urteil v. 8.11.2000, 4 U 205/99). Unzumutbar ist der Renovierungsaufwand nach der Rechtsprechung für den Vermieter allerdings erst dann, wenn er nicht innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren durch eine erzielbare Rendite aus dem Mietobjekt ausgeglichen werden kann (so OLG Hamburg, Urteil v. 6.9.2002, 4 U 15/00) oder der Reparaturaufwand mehr als das Dreifache des Verkehrswertes des Mietobjekts betragen würde (so BGH, Urteil v. 21.4.2010, VIII ZR 131/09; zur "Opfergrenze" siehe auch Vermieter-Lexikon Stürzer/Koch, Stichwort "Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume").