

Hochwasser – Was nun?

Pflichten des Vermieters bei Hochwasserschäden

Erhaltungspflichten

... Rechtsgrundlage ist hier § 535 Abs. 1 S. 2 BGB "Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen geeigneten Gebrauch zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten."

- Vermieter muss für Abpumpen sorgen
- Reparatur und Instandhaltung ?

... hier gibt es allerdings Grenzen: Die Grenze des wirtschaftlich Zumutbaren ist überschritten, wenn ein krasses Missverhältnis zwischen dem Instandsetzungsaufwand, dem Nutzen und Instandsetzung für den Mieter sowie dem Wert des Mietobjekts einerseits und den zu erzielenden Mieteinnahmen andererseits besteht. In diesen Fällen kann der Grundsatz "Wegfall der Geschäftsgrundlage" greifen, der eine Vertragsanpassung erforderlich macht. Dies kann dazu führen, dass dem Mieter eine gleichwertige Ersatzwohnung anzubieten ist, wenn sich eine solche im Wohnungsbestand des Vermieters befindet, auch andere Formen der Vertragsanpassung sind möglich, als letzte Möglichkeit bleibt die Mietvertragskündigung. Die Unverhältnismäßigkeitsgrenze in diesen Fällen wird z. B. angenommen, wenn die Reparaturkosten die Mieteinnahmen eines 10-Jahres-Zeitraums übersteigen.

Gewährleistung

- Mietminderung

... lässt sich die Wohnung nach dem Hochwasser nicht oder nur noch eingeschränkt nutzen, kann der Mieter die Miete mindern. Ist sie vollständig unbewohnbar, bedeutet das eine Mietminderung von 100%. Das Mietminderungsrecht des Mieters ist verschuldensunabhängig.

- Schadensersatz ?

... i. d. R. hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadensersatz gegenüber dem Vermieter. Anders sieht es aus, wenn der Vermieter mit der Reparatur der Schäden und Mängel nach dem Hochwasser in Verzug gerät und dadurch weitere Schäden am Besitz des Mieters entstehen. Auch in

Hochwasserregionen kann es zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters gegen den Vermieter kommen, wenn der Vermieter nicht für ihn zumutbaren Schutz vor dem Wasser gesorgt hat. Der Schadensersatzanspruch hängt vom Verschulden des Vermieters ab, Ausnahme: Bestand die Gefährdung durch Hochwasser bereits bei Vertragsabschluss, kommt es auf die Verantwortung des Vermieters beim Schadensersatz nicht an. Hat er den Mieter vorab nicht ausreichend auf entsprechende Gefahren hingewiesen, haftet der Vermieter auch hier. In Gebieten, in denen mit Hochwasser und Überschwemmungen regelmäßig zu rechnen ist, kann das dem Vermieter jedoch nicht vorgehalten werden.

Kündigungsrechte ?

- bei Wohnraum

... hier hat der Mieter i. d. R. jederzeit die Möglichkeit, das Mietverhältnis unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist (ohne Angaben von Gründen) zu kündigen. Ein außerordentliches Kündigungsrecht kann es in außergewöhnlich schlimmen Fällen geben, etwa wenn die Feuchtigkeit die Gesundheit bedroht, wenn Schlamm und Fäkalien in der Wohnung stehen und es nicht gelingt, die Mieträume relativ kurzfristig wieder in einen brauchbaren, d. h. vermietbaren Zustand zu versetzen.

- bei Gewerberaum

... hier gelten i. d. R. länger vereinbarte Kündigungsfristen, auch die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt hier für beide Mietparteien gem. § 580a BGB i. d. R. mindestens 6 Monate zum Kalendervierteljahr. Ein außerordentliches Kündigungsrecht besteht auch hier bei Vorliegen "wichtiger Gründe", dies können auch betriebliche Gründe sein.

Besonderheit Eigentumswohnung

- Sonder- und Teileigentum
- Gemeinschaftseigentum

... soweit Gemeinschaftseigentum betroffen ist, ist die Wohnungseigentümergeinschaft vertreten durch die Hausverwaltung zuständig, Eingriffe ins Gemeinschaftseigentum dürfen i. d. R. nur in Abstimmung mit der Hausverwaltung vorgenommen werden. Die Einzelheiten werden i. d. R. in einer (außerordentlichen) Eigentümerversammlung besprochen und entsprechende Beschlussfassungen sind zu fassen (etwa Sonderumlage zur Finanzierung größerer Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen).

Sonstige Hilfeleistungen

- Betriebskostennachlass
... spätestens bei der nächsten Betriebskosten-Jahresabrechnung wird zu berücksichtigen sein, ob und in wie weit erhöhter Strom-, Heizungs- und Wasserverbrauch im Zusammenhang mit der Austrocknung der Gebäudesubstanz entstanden ist, diese Mehrbelastungen dürfen dem Mieter nicht berechnet werden.
- Überlassung von Ersatzwohnraum

... es empfiehlt sich, hier klare schriftliche vertragliche Regelungen auch bei nur vorübergehender Überlassung von Ersatzwohnraum zu treffen.