



Garagenvermietung - Änderung der Kleinunternehmerregelung

Die Grenze der sog. Kleinunternehmerregelung des § 19 Umsatzsteuergesetz wurde zum 01.01.2020 von € 17.500 auf € 22.000 angehoben. Bedeutung hat diese Änderung u.a. auch für Garagen und Stellplätze, die nicht zusammen mit der Wohnung (einheitliches Mietverhältnis), sondern separat d.h. mit einem gesonderten Mietvertrag vermietet werden. Eine Umsatzsteuerfreiheit ist nur dann gegeben, wenn ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Garage abgeschlossen wird. Liegt dagegen ein separates Vertragsverhältnis über die Garage bzw. über den Stellplatz vor, ist diese Vermietung grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig. Die Umsatzsteuer wird jedoch nicht erhoben, wenn die Voraussetzungen des § 19 Umsatzsteuergesetz (Kleinunternehmerregelung) vorliegen, d.h. der Umsatz zuzüglich der darauf entfallenden Steuer im vorangegangenen Kalenderjahr € 22.000 nicht überstiegen hat und im laufenden Kalenderjahr € 50.000 voraussichtlich nicht übersteigen wird.

Wirtschaftlichkeitsgebot - Verstoß bei Verkürzung von Prüfungsturnus

Bei der Umlegung von Betriebskosten auf den Mieter ist der Vermieter verpflichtet – im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraums – möglichst wirtschaftlich und sparsam d.h. mit Blick auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis vorzugehen. Bei Verstoß gegen dieses gesetzliche Wirtschaftlichkeitsgebot kann der Mieter die umgelegten Betriebskosten entsprechend kürzen. Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist gewahrt, wenn sich der Vermieter bei Maßnahmen, die der Sicherheit der Bewohner dienen, an den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften orientiert und die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Schadensverhütung ergreift (so bereits BGH). Gleiches

gilt nach einem neuen Urteil des AG Münster, wenn sich der Vermieter an einschlägige technische Regelungen hält. Danach sind z.B. Gasleitungen alle zwölf Jahre auf Dichtigkeit zu überprüfen. Verkürzt der Vermieter den Intervall (hier: von zwölf auf fünf Jahre) kann er die Kosten wegen Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht umlegen; selbst wenn diese Vermieterentscheidung über die Anlagensicherheit mittelbar auch dem Mieter zugute kommt (AG Münster, Urteil v. 15.03.2019).

Eigentümerwechsel - Kein Datenschutz für Erwerber

Beim Verkauf einer Immobilie tritt der Käufer mit allen Rechten und Pflichten in das bestehende Mietverhältnis ein. Er wird kraft Gesetz neuer Vertragspartner des Mieters. Der Mieter hat daher ein berechtigtes Interesse, nicht nur den (ihm schon bekannten) Verwalter, sondern auch den neuen Eigentümer zu kennen. Tritt als Erwerber nach § 566 BGB eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) z.B. eine Erbengemeinschaft in den Mietvertrag ein, hat der Mieter nach einem Beschluss des LG Dortmund gegen den Verwalter, der die GbR weitgehend vertritt, einen Anspruch auf Bekanntgabe der Namen und der ladungsfähigen Adressen der Gesellschafter der GbR. Dies gilt jedenfalls dann, wenn z.B. nach Beendigung des Mietverhältnisses eine gerichtliche Auseinandersetzung droht. In diesem Fall können die Mieter nicht auf die Adresse des Verwalters verwiesen werden bzw. darauf, eine eventuelle Vollstreckung unter dieser Adresse erst einmal zu versuchen. Der Mieter ist auf die entsprechenden Adressen und den Namen der Gesellschafter angewiesen, um die Gesellschaft bzw. deren Gesellschafter in Anspruch nehmen und ggfs. auch entsprechend vollstrecken zu können. Datenschutzrechtliche Regelungen stehen diesem Auskunftsanspruch nicht entgegen (LG Dortmund, Beschluss v. 18.03.2019, 1 S 9/19, WuM 2019, S. 384).



Beharrliche Pflichtverletzung - Freilaufende Hunde können Kündigungsgrund sein

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insb. eines Verschuldens des Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 BGB). Dies kann nach einem neuen Urteil des BGH der Fall sein, wenn der Mieter einer Eigentumswohnung seine Hunde – entgegen der Hausordnung und ungeachtet von Abmahnungen des Vermieters – auf den Gemeinschaftsflächen (Grünflächen, Kinderspielplatz) frei d.h. unangeleint laufen lässt. Diese beharrliche Pflichtverletzung stellt nach Auffassung des BGH ein vertragswidriges Verhalten des Mieters dar, das den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Dies gilt unabhängig davon, ob sich Mitbewohner dadurch gestört gefühlt haben oder konkrete Beeinträchtigungen z.B. durch Verunreinigungen nachgewiesen sind (BGH, Beschluss v. 02.01.2020, VIII ZR 328/19, NZM 2020, S. 105).

Ausfahrt versperrt - Selbsthilfe des Garagenbesitzers

Wer durch eine nach § 859 BGB erlaubte Selbsthilfe einen Schaden verursacht, ist dem Geschädigten grundsätzlich nicht zum Schadensersatz verpflichtet. In dem vom AG München entschiedenen Fall hat ein Garagenmieter einen unerlaubt in seiner Zufahrt parkenden Pkw, der ihn am Ausfahren aus seiner Garage gehindert hat, aus der Einfahrt geschoben. Durch das Stellen des Automatikgetriebes von P auf N und das Rückwärtsschieben des unverschlossenen Fahrzeugs

sei ein Getriebeschaden in Höhe von € 1.332,00 entstanden, den der Eigentümer des Fahrzeugs von dem Garagenmieter fordert. Das AG München wies die Klage ab. Der Garagenmieter durfte die rechtswidrige Störung seines Besitzes gem. §§ 859, 865 BGB durch Entfernen des Fahrzeugs selbst beseitigen und hat dabei weder vorwerfbar noch rechtswidrig gehandelt. Dies wäre aber Voraussetzung für eine deliktische Schadensersatzpflicht gewesen (AG München, Urteil v. 13.06.2018, 132 C 2617/18).

Schadenersatz - Mieter muss nur Zeitwert ersetzen

Die unfachmännische Renovierung der Wohnung durch den Mieter stellt eine positive Vertragsverletzung d.h. eine Pflichtverletzung dar, die einen Schadensersatzanspruch des Vermieters begründen kann. Dies gilt nach einem neuen Urteil des BGH auch dann, wenn der Mieter Tapeten, die bei Beginn des Mietverhältnisses vorhanden waren, ganz oder teilweise entfernt. Allerdings kann der Vermieter nicht ohne weiteres eine Neutapezierung verlangen. Bei Feststellung der Höhe des Schadensersatzanspruches muss Alter und Zustand der abgerissenen Tapeten berücksichtigt werden. Daher kann der Vermieter nur den Zeitwert der Tapeten geltend machen. Waren die Tapeten wertlos z.B. weil sie bereits 30 Jahre alt und für ein nochmaliges Überstreichen ungeeignet waren, besteht kein Schadensersatzanspruch des Vermieters. Dagegen kann der Vermieter nicht mit Erfolg einwenden, er hätte die Räume ohne weiteres auch mit alten Tapeten weiter vermieten können (BGH, Urteil v. 21.08.2019, VIII ZR 263/17, WuM 2019, S. 574).



Tod des Mieters - Erbenhaftung bei verzögerter Räumung

Treten beim Tod des Mieters weder der Ehegatte noch Angehörige in das Mietverhältnis ein und wird es auch nicht mit den überlebenden Mietern fortgesetzt, wird das Mietverhältnis kraft Gesetz (§ 564 S. 1 BGB) mit dem bzw. den Erben fortgesetzt. Dieser kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Dreimonatsfrist kündigen, nach dem er vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt hat, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind (Sonderkündigungsrecht, § 564 S. 2 BGB). Bei einer Erbengemeinschaft kann eine wirksame Kündigung nur durch alle Miterben gemeinsam erfolgen. Nach einer fristgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung des bzw. der Erben gem. § 564 S. 2 BGB haften diese für Mietschulden des Erblassers nicht mehr im vollem Umfang mit ihrem gesamten, sondern nur noch mit dem geerbten Vermögen, da es sich dann um eine reine Nachlassverbindlichkeit handelt, für welche die Haftung der Erben auf den Nachlass beschränkt ist (so bereits BGH, Urteil v. 23.01.2013, VIII ZR 68/12).

Gleiches gilt nach einem neuen Urteil des BGH für Forderungen die nach Ablauf der Frist des § 564 S. 2 BGB fällig werden. Die bloße Nichtausübung des Sonderkündigungsrechts führt nämlich nicht zur Begründung von Nachlassersschulden oder Eigenverbindlichkeiten des Erben. Dies ergibt sich nach Auffassung des BGH aus dem Sinn und Zweck des § 564 S. 2 BGB. Dieser räumt dem Erben lediglich die Möglichkeit ein, sich aus dem Mietverhältnis, in das er eingetreten ist, zu lösen. Darüber hinaus dient das Sonderkündigungsrecht in erster Linie dem Vermieter, da es eine wegen der Dauer des Mietverhältnisses verlängerte Kündigungsfrist abkürzt und der Vermieter keinen Kündigungsgrund darlegen muss.

Letztlich ist die Kündigungsfrist von einem Monat deutlich kürzer als die Erbausschlagungsfrist von sechs Wochen. Somit müsste der Erbe im Einzelfall vor seiner Entscheidung, ob er die Erbschaft annimmt oder ausschlägt, bereits das Mietverhältnis kündigen.

Damit würde dem vorläufigen Erben faktisch eine Pflicht zur Verwaltung des Nachlasses auferlegt, die ihn aber grundsätzlich nicht trifft. Eine persönliche Haftung des Erben kann allerdings dann eintreten, wenn er nach wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses seiner (fälligen) Pflicht zur Räumung und Herausgabe der Mietsache (§§ 546 Abs. 1, 985 BGB) nicht nachkommt, da insofern für den Erben eine Rechtspflicht zum Handeln besteht.

Die Verletzung der Rückgabepflicht kann somit für den Erben zu einer persönlichen Haftung mit dem eigenen Vermögen führen (BGH, Urteil v. 25.09.2019, VIII ZR 122/18, WuM 2019, S. 652).

Abstandszahlung - Keine Zahlungspflicht des Erwerbers

Beim Verkauf einer Immobilie tritt der Käufer mit allen Rechten und Pflichten in bestehende Mietverhältnisse ein („Kauf bricht nicht Miete“, § 566 BGB). Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist der Schutz des Mieters, dem die Wohnung aufgrund eines wirksamen Mietvertrags überlassen worden ist. Die dem Mieter eingeräumte Rechtstellung - der berechtigte Besitz - soll ihm auch gegenüber einem späteren Erwerber erhalten bleiben.

Daher ist der Käufer grundsätzlich auch an alle Vereinbarungen gebunden, die der Verkäufer mit dem Mieter geschlossen hatte. Allerdings soll § 566 BGB als Mieterschutzvorschrift den Mieter in erster Linie davor schützen, durch den Verkauf den Mietbesitz zu verlieren,

Urteile für Mieter und Vermieter (4)



und erfasst daher nur solche Rechte und Pflichten, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind. § 566 BGB findet daher nach der Rechtsprechung des BGH keine Anwendung auf Rechte und Pflichten, die außerhalb des Mietverhältnisses liegen; unabhängig davon, ob sie im Mietvertrag vereinbart wurden. So tritt der Erwerber eines gewerblich vermieteten Grundstücks nicht kraft Gesetzes in ein zwischen dem Veräußerer und dem Mieter vereinbartes Ankaufsrecht ein (BGH, Urteil v. 12.10.2016, XII ZR 9/15, GE 2017, S. 223). Gleiches gilt, wenn dem Mieter von seinem Vermieter das Mitbenutzen eines weiteren Grundstücks (hier: zu Anlieferungszwecken) gestattet wurde. An diese Gestattung ist ein späterer Erwerber dieses Grundstücks nicht gebunden (BGH, Urteil v. 04.09.2019, XII ZR 52/18, GE 2019, S. 1567). Auch die vertragliche Verpflichtung des Vermieters zur Leistung einer Abstandszahlung für eine vorzeitige Vertragsauflösung ist nicht als mietrechtlich zu qualifizieren, da sie keine Leistung oder Verpflichtung aus dem auslaufenden Mietverhältnis darstellt.

Der Anspruch des Mieters auf Zahlung der vereinbarten Abstandssumme geht daher nicht auf den Erwerber des Grundstücks über und muss vom bisherigen Vermieter erfüllt werden unabhängig davon, welche Regelungen Käufer und Verkäufer bzgl. dieser Frage unter sich getroffen haben (OLG Jena, Urteil v. 30.08.2019, 4 U 858/18, GE 2019, S. 1635).

Bauliche Änderungen - Mieter haftet nicht immer für Rückbau

Bei baulichen Änderungen an der Mietsache z.B. Versetzen oder Einziehen von Zwischenwänden, Erweiterung von sanitären Anlagen, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich zur Herstellung des ursprünglichen Zustandes d.h. zum Rückbau verpflichtet,

sofern er mit seinem Vermieter keine abweichenden Vereinbarungen z.B. über eine Ablösezahlung getroffen hat. Gleiches gilt, wenn der Mieter die Einrichtungen oder Einbauten mit Einverständnis des Vermieters von seinem Mietvorgänger übernommen hat.

Der Mieter, der bauliche Änderungen übernimmt, ist nämlich dem Mieter gleichzustellen, der entsprechende Maßnahmen selbst ausführt. Zwar wird der Vormieter durch Abschluss des Mietvertrags mit dem Nachfolger konkludent aus der Verpflichtung entlassen, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, jedoch kann der Mieter daraus nicht schließen, dass der Vermieter auch von ihm die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht verlangen werde. Ein derartiger Verzicht bedarf einer ausdrücklichen Regelung (so bereits OLG Hamburg, Urteil v. 13.06.1990, 4 U 118/89, DWW 1990, S. 202).

Etwas anderes gilt nach einem Urteil des KG Berlin, wenn der Vormieter bauliche Änderungen oder Einrichtungen bei seinem Auszug in den Mieträumen einfach zurückgelassen hat ohne dass eine Vereinbarung mit dem jetzigen Mieter z.B. über eine Ablöse zustande gekommen ist. In diesem Fall gelten die Umbauten bzw. Einrichtungen als vermietet und damit als mitvermietet.

Dies hat zur Folge, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses auch nicht zum Rückbau und zur Herstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet ist. Eine entgegenstehende Vereinbarung, wonach beim Mietvertragsabschluss vorhandene bauliche Anlagen – auch solche des Vermieters – bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen sind, ist jedenfalls dann unwirksam, wenn sie formularvertraglich getroffen wurde (KG Berlin, Urteil v. 10.12.2018, 8 U 55/18, GE 2019, S. 123).



Eigenbedarf - Kinderreichtum ist kein Härtefall

Bei einer ordentlichen Kündigung des Vermieters ist der Mieter doppelt geschützt. Zum einen dadurch, dass der Vermieter nur kündigen darf, wenn er ein berechtigtes Interesse hat d.h. sich auf einen gesetzlichen Kündigungsgrund z.B. Eigenbedarf stützen kann. Zum anderen dadurch, dass der Mieter auch dann, wenn der Vermieter einen gesetzlichen Kündigungsgrund hat, der Kündigung widersprechen und sich auf die sog. Härteklausele (§ 574 BGB) berufen kann, wenn er der Meinung ist, dass die Kündigung für ihn und seine Familie eine unzumutbare Härte darstellen würde, z.B. weil Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden könnte. Dazu hat der BGH in einem neuen Urteil entschieden, dass für den gesetzlichen Kündigungsgrund des Vermieters einerseits und für die Anwendung der Härteklausele zugunsten des Mieters andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe gelten. Auch im Rahmen der Härteklausele muss das Mietgericht daher die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung respektieren und der Rechtsfindung zugrunde legen. Beispielsweise darf das Gericht den Vermieter nicht darauf verweisen, er könne doch anstatt in die vermietete Wohnung in eine andere, sich im gleichen Anwesen befindliche Ferienwohnung einziehen. Zugleich haben die Gerichte aber auch die volle Bedeutung und Tragweite des Bestandsinteresses des Mieters zu erfassen und zu berücksichtigen. Der vom Mieter vorgetragene Härtegrund des fehlenden Ersatzwohnraums setzt konkrete tatrichterliche Feststellungen voraus, welcher Ersatzwohnraum für den Mieter nach seinen finanziellen und persönlichen Verhältnissen angemessen ist, welche Bemühungen von dem Mieter nach diesen Verhältnissen anzustellen sind und ob er diesen Anstrengungen genügt hat. Dabei ist die bloße Behauptung des Mieters, geeigneter Ersatzwohnraum sei wegen seiner kinderreichen Familie nicht

zu beschaffen, nicht ausreichend. Vielmehr müssen für die Beurteilung, ob geeigneter Ersatzwohnraum beschafft werden kann sowohl die persönlichen als auch die finanziellen Verhältnisse des Mieters umfassend gewürdigt werden. Dabei darf sich das Mietgericht sowohl bezüglich der finanziellen Situation als auch hinsichtlich der Lebensverhältnisse des Mieters nicht darauf beschränken, die Schilderung der Mieter im Kündigungserwidierungsschreiben in indirekter Rede wiederzugeben. Dies genügt nicht den Anforderungen an die tatrichterliche Feststellung der maßgeblichen Tatsachen. Eine Ersatzwohnung ist angemessen, wenn sie im Vergleich zu der bisherigen Wohnung den Bedürfnissen des Mieters entspricht und für ihn finanziell tragbar ist. Dabei sind die Lebensführung des Mieters und seine persönlichen und finanziellen Verhältnisse maßgebend. Die Wohnung muss allerdings dem bisherigen Wohnraum weder hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnitts oder ihrer Qualität noch nach ihrem Preis vollständig entsprechen (so bereits BGH, Urteil v. 22.05.2019, VIII ZR 180/18). Gewisse Einschnitte sind dem Mieter vielmehr zuzumuten. Leben im Haushalt des Mieters Angehörige mit eigenem Einkommen, ist die Suche nach angemessenem Ersatzwohnraum grundsätzlich auch auf solche Wohnungen zu erstrecken, die mit dem Haushaltseinkommen finanziert werden können. Dabei ist auch zu berücksichtigen, ob der Mieter für eine Ersatzwohnung erstmals oder in höherem Umfang Sozialleistungen (vor allem Wohngeld) erhalten würde. Die Bemühungen des Mieters für eine Ersatzwohnung lassen sich auch nicht allein anhand der Anzahl der getätigten Anfragen beurteilen. Die Obliegenheit des Mieters, sich mit Hilfe von Verwandten und Bekannten, oder öffentlichen und privaten Stellen sowie unter Inanspruchnahme geeigneter Medien (beispielsweise Zeitungsannoncen, Internet) ernsthaft und nachhaltig um eine angemessene Ersatzwohnung zu bemühen, richtet sich vielmehr danach, was dem Mieter unter seinen persönlichen

Urteile für Mieter und Vermieter (6)



und wirtschaftlichen Verhältnissen zuzumuten ist. Allerdings reicht es regelmäßig nicht aus, wenn der Mieter nur gelegentliche Versuche unternimmt, anderen Wohnraum zu finden. Dabei muss das Mietgericht die vom Mieter behaupteten Wohnungsanfragen dahingehend würdigen, ob die beschriebenen erfolglosen Anstrengungen angesichts der Wohnraumsituation ausreichen, um zu belegen, dass angemessener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen nicht zu erhalten war (BGH, Urteil v. 11.12.2019, VIII ZR 144/19).

Hausmeister - Notdienstpauschale ist nicht umlagefähig

Zur Zahlung von bestimmten Kosten neben der Miete kann der Mieter von Wohnraum nur dann verpflichtet werden, wenn es sich dabei um Betriebskosten (gem. § 1 BetrKV) handelt. Nicht zu den Betriebskosten gehören Instandhaltungs- und Instandsetzungs- sowie Verwaltungskosten. Zu den Betriebskosten zählen die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen, z.B. die Hausmeisterkosten. Bei den Kosten des Hausmeisters kommen zum einen Aufwendungen für bestimmte Wartungs-, Reinigungs- und Pflegetätigkeiten in Betracht. Zum anderen sind diejenigen Kosten als Betriebskosten anzusehen, die durch die (typische) Aufgabe des Hausmeisters verursacht werden, z.B. in den allgemein zugänglichen Räumen und auf den allgemein zugänglichen Flächen des Mietobjekts für Sicherheit und Ordnung zu sorgen. Diese Aufgaben sind dadurch gekennzeichnet, dass es sich um jeweils ohne konkreten Anlass („routinemäßig“) durchzuführende Maßnahmen handelt, die ohne konkreten Anlass anfallen. Im Gegensatz dazu werden nach einem neuen Urteil des BGH mit einer Notdienstpauschale Tätigkeiten abgegolten, die der Grundstücksverwaltung und nicht etwa dem vorstehend

beschriebenen Sicherheits- oder Ordnungsbereich zuzuordnen sind, da es sich hierbei nicht um eine Vergütung für eine allgemeine Kontroll- und Überwachungstätigkeit, sondern um Aufwendungen für die Entgegennahme von Störungsmeldungen und erforderlichen falls die Veranlassung von Reparaturmaßnahmen durch Dritte handelt. Somit stellen diese Kosten nicht umlagefähige Verwaltungskosten dar. Unerheblich ist dabei, dass der Sinn und Zweck einer Notrufbereitschaft auch darin besteht, für den Mieter und seine in das Objekt eingebrachten Sachen – etwa bei einem Wasserrohrbruch oder einem Stromausfall – Sicherheit zu gewährleisten. Auch dieses Interesse des Mieters rechtfertigt nicht die Umlage der Notfallpauschale als Betriebskosten, da es bei der gesetzlichen Definition der Betriebskosten gerade nicht darauf ankommt, ob sie (auch) dem Interesse des Mieters dient; denn damit könnten letztlich – der gesetzlichen Regelung zuwider – die meisten Verwaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Vermieters als Betriebskosten angesehen werden. Eine Ausnahme besteht bei einer Notrufbereitschaft für einen Personenaufzug. Gemäß den Bestimmungen der Betriebssicherheitsverordnung (muss der Betreiber einer Aufzugsanlage sicherstellen, dass auf Notrufe aus einem Fahrkorb in angemessener Zeit reagiert wird und Befreiungsmaßnahmen sachgerecht durchgeführt werden. Da dieses Ziel nur durch eine ständig besetzte Notrufbereitschaft zu erreichen ist, wird die Umlagefähigkeit der entsprechenden Kosten bejaht. Diese besonderen Voraussetzungen liegen in Bezug auf die Entrichtung einer Notdienstpauschale an den Hausmeister, die eine „allgemeine“ Notdienstbereitschaft für alle denkbaren Störungsfälle im Mietobjekt außerhalb üblicher Geschäftszeiten abdeckt, ersichtlich nicht vor (BGH, Urteil v. 18.12.2019, VIII ZR 62/19).

Wann haftet der Grundstückseigentümer?



Die starken Stürme haben durch umgestürzte Bäume und herabgefallene Äste zahlreiche Schäden an Gebäuden und Fahrzeugen angerichtet. Entgegen einer weit verbreiteten Meinung haftet der Eigentümer eines umgestürzten Baumes nicht in jedem Fall für den entstandenen Schaden, da im deutschen Schadenersatzrecht grundsätzlich das sog. Verschuldensprinzip gilt, erläutert Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

Dies bedeutet, so Stürzer, dass der Baumeigentümer nur dann für den Schaden haftet, wenn er diesen verschuldet hat. Dies setzt nach der Rechtsprechung voraus, dass für ihn erkennbar war, dass der Baum einem Sturm nicht mehr standhalten wird. Allerdings muss der Grundstückseigentümer seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen und seinen Baumbestand von Zeit zu Zeit auf vorliegende Schäden überprüfen. Insofern ist grundsätzlich eine Sichtkontrolle ausreichend; es sei denn, der Baum weist von außen erkennbare Krankheitssymptome auf. Nur in diesem Fall ist eine genaue Untersuchung durch einen Fachmann notwendig. Entsprechendes gilt für das Gebäude und dessen Bestandteile (z. B. Dachziegel, Blechdächer).

Bäume müssen regelmäßig kontrolliert werden

Ist der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nachgekommen und war nicht erkennbar, dass der Baum bzw. dessen Äste einem Sturm nicht mehr standhalten werden, hat der geschädigte Nachbar bzw. Fahrzeugeigentümer „Pech gehabt“. In diesem Fall ist der Grundstückseigentümer nicht zur Zahlung von Schadenersatz verpflichtet. Der geschädigte Nachbar erhält Ersatz nur dann, wenn er eine eigene Gebäudeversicherung für sein Anwesen abgeschlossen hat.



HAUS + GRUND MÜNCHEN informiert über die Rechtslage bei Sturmschäden.

Ein Fahrzeugeigentümer kann Ersatz nur von einer abgeschlossenen Kaskoversicherung für sein Fahrzeug erhalten. Auch geschädigte Personen können in diesem Fall vom Grundstückseigentümer weder Heilungskosten noch Schmerzensgeld verlangen, so Rechtsanwalt Stürzer.



“
Vermieten hat **sicher** noch
nie so viel **Spaß** gemacht.
Viele Verträge und Mieter-
Bonitätscheck – **rund um**
die Uhr. Jetzt Mitglied werden.

ALLE
INFOS:



 **HAUS+GRUND MÜNCHEN**
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // Regional im Einsatz für Sie als Immobilieneigentümer
- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Std. **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile und Gesetze
- // Fordern Sie weitere Informationen an ✉ info@hug-m.de
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr

☎ **089/55141-0** | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de