

Rechtsfragen rund um das Wohnraummietverhältnis nach der Flutkatastrophe

Die Folgen der Flutkatastrophe vom 14.7.2021 in unserer Region sind für die betroffenen Menschen dramatisch. Der traumatische Verlust von Menschenleben ist nie wieder zu heilen und die Beseitigung der materiellen Schäden wird Monate, oft auch Jahre dauern und in manchen Fällen gar nicht möglich sein. Auch Mieter und Vermieter der von der Flut betroffenen Häuser und Wohnungen müssen nun - am besten gemeinsam - überlegen, wie es weitergeht. Sie eint die Sorge um die Frage der Wiederherstellung und Bewohnbarkeit der vermieteten Immobilien. Im Vordergrund sollte nach Möglichkeit eine einvernehmliche Lösung stehen. Gleichwohl möchten wir an dieser Stelle die wichtigsten Antworten auf die rechtlichen Rahmenbedingungen geben, da nicht auszuschließen ist, dass es im Einzelfall zu Streit kommen kann.

Reparatur und Instandsetzung

Der **Vermieter** ist grundsätzlich verpflichtet, die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). So muss er während der Mietzeit auftretende Mängel und Schäden auf eigene Kosten beseitigen. Dies gilt unabhängig davon, ob der Vermieter selbst für den Eintritt des Schadens verantwortlich gemacht werden kann oder auch nur Einfluss auf dessen Eintritt bzw. Verhinderung des Schadeneintritts hatte. Die Reparaturpflicht des Vermieters ist **verschuldensunabhängig**. Deswegen muss der Vermieter auch die Schäden am Haus bzw. der Wohnung auf eigene Kosten beseitigen, die durch höhere Gewalt, namentlich hier also durch die Flutkatastrophe, verursacht wurden. Diese Pflicht umfasst beispielsweise die Trocknung des Objekts, die Säuberung von eingespültem Schlamm und Unrat, die Behebung von Schäden an mitvermietetem Inventar wie etwa einer Einbauküche oder einem Bodenbelag, die Reparatur der Sanitär- und Elektroanlagen sowie die Entsorgung von Schutt und mitvermieteten, aber nicht mehr nutzbaren Einrichtungsgegenständen.

Sollte dem Mieter die Pflicht zur Ausführung von **Schönheitsreparaturen** übertragen worden sein - dies hängt davon ab, dass die Wohnung bei Vertragsbeginn frisch renoviert übergeben wurde und eine wirksame mietvertragliche Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen getroffen wurde -, stellt sich die Frage, ob der Mieter nun die "malermäßige Instandsetzung der Wohnung im Innern" (= Schönheitsreparaturen) zur Beseitigung der Flutfolgen selbst durchzuführen hat. Hier ist **zu differenzieren**: War die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen bereits vor der Flut fällig, etwa weil die letzten Arbeiten schon zehn Jahre zurücklagen, muss der Vermieter nur den reinen Instandsetzungsanteil der Arbeiten selbst durchführen, um so die Voraussetzungen für die darauf aufbauenden Schönheitsreparaturen durch den Mieter zu schaffen. In der Praxis dürfte solche Trennung jedoch häufig schwierig und wenig praktikabel sein. Wenn der Vermieter objektiv nachvollziehbare Gründe hat, die Schönheitsreparaturen des Mieters im Zuge der Instandsetzungsarbeiten mitzuerledigen, so kann er hierfür vom Mieter ausnahmsweise Wertersatz für dessen Befreiung von eigenen Schönheitsreparaturarbeiten verlangen. War die Wohnung indes vor dem Unwetter noch in einem guten, nicht renovierungsbedürftigen Zustand, so muss der Vermieter auch die Schönheitsreparaturen ausführen. Wenn und soweit bereits Abnutzungsspuren vorhanden waren, kann der Vermieter jedoch von dem Mieter nach der Durchführung der Arbeiten einen entsprechenden Anteil der Kosten als Wertersatz verlangen, was in der Praxis freilich zu einigen praktischen Berechnungs- und vor allem Nachweisproblemen führen wird.

Vollständige oder teilweise Zerstörung des Hauses

Sollte das Haus durch die Flut **vollständig zerstört** worden sein, trifft den Vermieter keine Wiederaufbaupflicht; juristisch betrachtet handelt es sich um einen Fall der sog. Unmöglichkeit nach § 275 Abs. 1 BGB. Aufgrund der Unmöglichkeit wird der Vermieter von der Pflicht zur Gebrauchsüberlassung der Wohnung bzw. des Hauses an den Mieter frei. Im

Gegenzug entfällt freilich auch die Gegenleistungspflicht des Mieters in Form der Zahlung der Miete (§ 326 Abs. 1 BGB). Auch wenn der Vermieter eine Elementarschadenversicherung abgeschlossen hatte und die Versicherung die Kosten des Wiederaufbaus des Gebäudes übernimmt, muss der Vermieter die Versicherungsleistung nicht zum Wiederaufbau des Gebäudes verwenden. Der Vermieter muss dem Mieter auch kein Ersatzobjekt anbieten, das er freiwillig mit eigenen Mitteln geschaffen bzw. wieder aufgebaut hat. Das Mietverhältnis endet dann mit der vollständigen Zerstörung des Hauses. Dem Mieter stehen ferner keine Schadenersatzansprüche zu, da es sich um einen Fall höherer Gewalt handelt und der Vermieter die Unmöglichkeit "nicht zu vertreten hat" - er kann schlicht nichts dafür. In solchen Fällen scheidet zudem die Anwendung der mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften aus.

Bei nur **teilweiser Zerstörung** der Mietsache ist die rechtliche Situation hingegen komplizierter. Sind lediglich abtrennbare Teile der Mietsache zerstört, wie etwa eine Garage oder Nebenräume und kann der restliche Teil vom Mieter noch wirtschaftlich sinnvoll weiter genutzt werden, liegt ein Fall der sog. Teilunmöglichkeit vor. Es gilt dann, dass die Rechtsfolgen der Unmöglichkeit (siehe oben) nur in Bezug auf den zerstörten Teil eintreten. Demnach bleibt das Mietverhältnis bspw. in Bezug auf die Wohnung bestehen, während es hinsichtlich der zerstörten Garage endet (§ 275 Abs. 1 BGB: "..., soweit..."). Die Pflicht zur Mietzahlung wird dann entsprechend herabgesetzt. Sollte der Mieter an der noch möglichen Teilleistung des Vermieters kein Interesse mehr haben, kann der den verbleibenden Teil jedoch fristlos kündigen.

Sollte hingegen eine Trennung nicht möglich sein, weil der Schaden den untrennbaren Teil der Wohnung betrifft und diese daher auch zugleich mangelhaft im mietrechtlichen Sinne ist, so ist - ebenso wie bei erheblichen Schäden an der Mietsache selbst - maßgeblich, ob dem Vermieter die Reparatur- bzw. Mangelbeseitigungskosten unter Berücksichtigung aller Umstände zumutbar sind. In diesem Zusammenhang kann durchaus auch eine etwaige Leistung aus einer Elementarschadenversicherung an den Vermieter zu berücksichtigen sein. Weitere Umstände dürften hingegen in diesem Katastrophenfall nur ausnahmsweise eine Rolle spielen, da ein Verschulden des Vermieters an den eingetretenen Beschädigungen kaum in Betracht zu ziehen ist. Demnach ist die sog. **Opfergrenze** des Vermieters für die Beseitigung der Schäden regelmäßig dann überschritten, wenn die **Reparaturkosten den Zeitwert des Mietobjekts erheblich übersteigen**. In solchen Fällen ist die erhebliche Beschädigung einer völligen Zerstörung gleichzustellen und es liegt ein Fall der sog. wirtschaftlichen Unmöglichkeit vor. Infolgedessen endet auch dann das Mietverhältnis (§ 275 Abs. 2 BGB); ein Rückgriff auf die Regeln des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB ist nicht erforderlich bzw. möglich.

Mietrechtliche Gewährleistungsansprüche

Solange der Mieter die gemietete Wohnung nicht bewohnen kann, ist die **Miete** für die gesamte Dauer der Nichtbewohnbarkeit kraft Gesetzes auf null **gemindert**. Ggf. muss der Mieter den Vermieter jedoch unterrichten, falls dieser nicht selbst vor Ort ist. Bei nur teilweiser Unbenutzbarkeit muss ggf. eine Minderungsquote anhand der Gebrauchswertbeeinträchtigung bestimmt werden. Fehlt aber die Möglichkeit der Nutzung der sanitären Anlagen oder der Küche (kein Strom, kein Wasser, kein Abwasser), dürfte in vielen Fällen eine Minderung von über 50 % bis hin zu 100 % in Betracht kommen.

Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn der Mieter - wie z. B. bei Einfamilienhäusern üblich - **eigene Versorgungsverträge** mit den Stadtwerken über den Bezug von Strom und Gas geschlossen hat (das gilt sinngemäß auch für eigene TV-Kabel-Verträge, Internetverträge oder Telefonverträge). Wenn die Wohnung bzw. das Haus ansonsten ohne jegliche Schäden ist und die Heizung oder der Strom (Telefon/Internet/TV) allein deswegen nicht funktionieren, weil die Leitungen außerhalb des Hauses zerstört oder beschädigt sind, **handelt es sich nicht um einen Mangel der Mietsache**, so dass auch eine Mietminderung ausscheidet. Das

Beschaffungsrisiko trägt insoweit der Mieter selbst. Ferner trägt der Vermieter ohne ausdrückliche anderslautende Regelung im Mietvertrag nicht das Risiko für die Beschädigung oder Zerstörung der Infrastruktur rund um das Haus (Straßen, Gehwege, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, kulturelle Einrichtungen usw.). Auch insoweit scheidet eine Mietminderung aus.

Ist die Herstellung der Bewohnbarkeit nicht absehbar, kann der Mieter das Mietverhältnis wegen unzumutbarer Verzögerung der vertragsgemäßen Gebrauchsgewährung nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB oder wegen Gesundheitsgefährdung (§ 569 Abs. 1 BGB) fristlos **kündigen**. Allerdings muss der Mieter hier dem Vermieter zunächst die Möglichkeit geben, die Mängel in einem angemessenen Zeitraum zu beheben. Die dem Vermieter einzuräumende Frist ist nur im Einzelfall zu bestimmen und hängt davon ab, wie schwerwiegend die eingetretenen Schäden sind und ob diese überhaupt in angemessener Zeit beseitigt werden können.

Schadenersatzansprüche des Mieters wegen seines beschädigten Mobiliars bzw. Eigentums bestehen nicht, da es sich nicht um einen Fall der verschuldensunabhängigen Garantiehafung handelt (§ 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB) - dieser Anspruch ist in vielen Mietverträgen ohnehin ausgeschlossen - und andererseits auch kein Verschulden des Vermieters vorliegt. Es fehlt damit an einer Haftungsgrundlage zugunsten des Mieters, der aber ggf. eine bestehende **Hausratversicherung** in Anspruch nehmen kann, wenn diese Elementarschäden mitumfasst. Aus Vermietersicht ist jedoch zu beachten, dass der Mieter dann Schadenersatzansprüche geltend machen kann, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in **Verzug** gerät und es dadurch zu weitergehenden Schäden am Eigentum des Mieters kommt ("Weiterfresserschaden").

Dasselbe gilt dann, wenn der **Mieter eigene Leistungen** zur Reparatur der Wohnung erbringt. Eine Aufwendungs- bzw. Kostenerstattung zu seinen Gunsten kommt nur dann in Betracht, wenn sich der Vermieter mit den von ihm geschuldeten Reparaturarbeiten in Verzug befindet, was eine entsprechende vorherige Aufforderung durch den Mieter mit angemessener Fristsetzung voraussetzt (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB). Dabei ist natürlich die aktuelle Lage zu berücksichtigen, wonach es derzeit objektiv in vielen Fällen schwer ist, Material und Arbeitskräfte zu heranzuschaffen. Eine vorherige Fristsetzung ist lediglich bei vom Mieter durchgeführten Notmaßnahmen entbehrlich (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB). Hier geht es aber nur um erste Sicherungsmaßnahmen des Mieters zur Erhaltung der Bausubstanz. Freilich sollte es im Interesse des Vermieters liegen, wenn sein Mieter unmittelbar nach Eintritt der Katastrophe sich für die Wohnung eingesetzt hat. Deswegen könnte man erwägen, dass eine **Fristsetzung hier ausnahmsweise nicht erforderlich** war (vgl. § 286 Abs. 2 Nr. 4 BGB: sofortiger Eintritt des Verzugs aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen), da es auch im Interesse des Vermieters liegt, wenn der Mieter mit den erforderlichen Instandsetzungsarbeiten zeitnah beginnt.