

# Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

## Mietrechtliche Folgen der „Jahrhundertflut“ vom August 2002

Das Landgericht Leipzig hat mit Urteil vom 28.05.2003 zur Problematik der Mietminderung bei Gewerberaummietverhältnissen infolge Hochwassers eine grundsätzliche Entscheidung getroffen:

**„Nach einer „Jahrhundertflut“ steht dem Mieter von Räumen, die bei „normaler Hochwasserlage“ ungefährdet sind, ein 100 %-iges Mietminderungsrecht zu.**

Der Wegfall der Mietzahlungspflicht nach § 536 Abs. 1 BGB ist deshalb begründet, weil während der Mietzeit ein Mangel entstanden ist, der die Gebrauchstauglichkeit vollständig aufgehoben hat. Der nachträgliche Mangel liegt in der massiven Beschädigung der Mietsache durch die eingetretene Überflutung mit der Folge des vollständigen Verlustes der Gebrauchstauglichkeit der Räume.

Gem. § 532 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Mieter Anspruch auf Gebrauchsgewährung einer mangelfreien Sache. Diese während der Mietzeit zu gewährleisten, ist Hauptverpflichtung des Vermieters. Er muss die Mietsache so bereitstellen, dass der Mieter in der Lage ist, den üblichen oder vertraglich bestimmten Gebrauch auszuüben. Ist durch äußere, nicht vom Mieter zu vertretende, Umstände die Bereitstellung der Mietsache zum vorgesehenen Gebrauch wegen des Eintritts eines Mangels nicht oder nur teilweise möglich, ist der Mieter von der Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise befreit. Das Recht zur Mietminderung besteht unabhängig von einem Verschulden des Vermieters, folglich auch dann, wenn der Mangel durch ein nicht vom Vermieter voraussehbares Naturereignis verursacht wird.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER  
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz      RA Karsten Winkler      RA Manfred Alter  
RAin Noreen Walther      RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216      09126 Chemnitz  
Tel.: (03 71) 5 35 38 00      Fax: (03 71) 5 35 38 88