



Das Hochwasser hat in vielen Teilen Bayerns erhebliche Schäden verursacht

Welche Pflicht den Vermieter trifft

Gerade aktuell sind die Bilder der Naturkatastrophe an großen deutschen Flüssen. Mieter und Vermieter sind gleichermaßen betroffen. Doch wer haftet für die Schäden an der Mietsache, der Mieter selbst oder doch der Vermieter?

Wessen gemietete Immobilie vom Hochwasser betroffen ist, kann Ansprüche gegen den Vermieter haben. Denn Nässe und Feuchtigkeit stellen grundsätzlich

einen Mangel der Mietsache dar. Der Mieter kann zu Recht die Miete kürzen. Auf ein Verschulden des Vermieters kommt es nicht an. Bei nicht mehr nutzbarer Unterkunft reicht das Recht zur Mietminderung dabei bis zu 100 Prozent der monatlichen Miete, solange die fehlende Nutzungsmöglichkeit fortbesteht. In außergewöhnlich schlimmen Fällen, etwa wenn die Feuchtigkeit die Gesundheit bedroht, ist sogar eine

fristlose Kündigung des Mietvertrags möglich.

Der Vermieter, der die Reparatur der Schäden an der Immobilie zu besorgen hat, ist bei unverhältnismäßig hohen Reparaturkosten – insbesondere bei erheblichen Gebäudeschäden – unter Umständen aber von der Pflicht zur Wiederherstellung der Mietsache befreit und muss das Mietverhältnis nicht fortsetzen. Dies gilt dann, wenn die Repa-

raturkosten die Mieteinnahmen eines 10-Jahres-Zeitraums übersteigen.

Zudem ist Schadenersatz für betroffene Gegenstände des Mieters, etwa die Wohnungseinrichtung oder eine anderweitige Unterkunft, möglich. Hier kommt es aber darauf an, ob der Vermieter für die Hochwasserfolgen einstehen muss. Dieses für Schadenersatzansprüche notwendige Vertretenmüssen ist insbesondere

in Hochwasserregionen gegeben, wenn der Vermieter nicht für ihm zumutbaren Schutz vor dem Wasser gesorgt hat. Grund dafür kann beispielsweise ein fehlerhaftes oder fehlerhaftes Rückstauventil sein.

Von diesem Verschuldenskriterium gibt es eine Ausnahme. Bestand die Gefährdung durch Hochwasser bereits bei Vertragsabschluss, kommt es auf die Verantwortung des Vermieters beim

Schadenersatz 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. > ANDREAS GRIEBEL

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Rödl & Partner in Nürnberg.

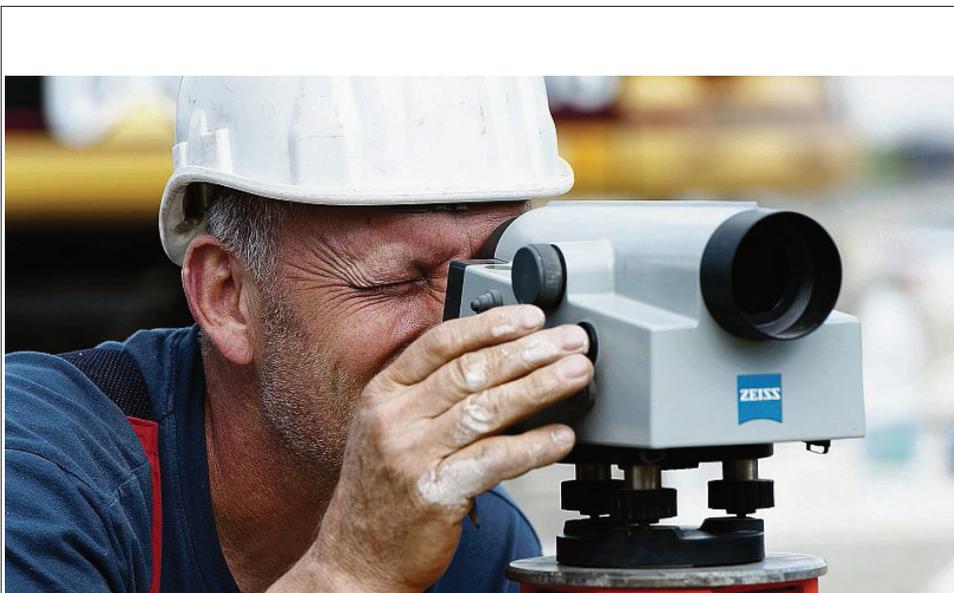
Novelle der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Vergabeterminplan aufstellen

Der Bundesrat hat am 7. Juni 2013 dem Entwurf der Bundesregierung zur erneuten Überarbeitung der HOAI zugestimmt, der Entwurf soll im Parlament noch vor der Bundestagswahl beschlossen werden und noch im Juli 2013 in Kraft treten.

Im Vergleich zu der letzten Änderung der HOAI in 2009 wurden im Entwurf 2013 wesentliche Änderungen im Bereich der Leistungsbilder für Objektplanung, Freianlagen, Innenausbauten, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen vorgenommen, vor allem der Katalog der Grundleistungen angepasst. Entsprechende Änderungen wurden im Bereich der Fachplanungen (Tragwerk und Technische Ausrüstung) vorgenommen.

Zentrale Themen dieser Anpassungen sind Kosten und Termine. Neu ist zum Beispiel die Aufstellung eines Vergabeterminplans; weiterhin wurde die Fortschreibung der Terminpläne jeweils als Grundleistung in alle Leistungsphasen eingeführt. Hinsichtlich der Kosten wurden in Leistungsphase 2 (Vorplanung) und in Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) Kostenvergleiche mit Rahmenbedingungen des AG und Annahmen des Architekten eingeführt, die dem Auftraggeber einen laufenden Überblick über den



Ein genauer Blick auf die neue HOAI lohnt sich, denn es wurden wesentliche Änderungen im Bereich der Leistungsbilder für Objektplanung, Freianlagen, Innenausbauten, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen vorgenommen, vor allem der Katalog der Grundleistungen angepasst.

Zeitraumen und das Budget geben sollen.

Weiterhin wurden die Leistungsphasen neu bewertet und die Prozentsätze, also die Anteile der jeweiligen Leistungsphasen an dem Gesamtprojekt verschoben; besonders deutlich wurden dabei die Entwurfsplanung (15 Prozent statt vorher 11 Prozent) gestärkt und dafür die Genehmigungsplanung (3 Prozent statt bisher 6 Prozent) reduziert.

Die Regelungen für den Umbauzuschlag, die in der Novelle 2009 geändert wurden, entsprechen nun wieder dem Stand der Verordnung vor 2009; der Umfang der mitverbaute Bausubstanz ist wieder angemessen bei den anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen. Die Honorarhöhe wurde durch eine Anhebung der Tabellenwerte zu Gunsten der Architekten und Ingenieure angepasst.

Die neuen Regelungen der HOAI 2013 werden ab deren Inkrafttreten für alle neu abgeschlossenen Architekten- und Ingenieurverträge gelten. Auftragnehmer und Auftraggeber sollten rechtzeitig ihre verwendeten Vertragsmuster prüfen und den neuen Regelungen anpassen, um auf die neue Rechtslage vorbereitet zu sein. > TANJA NEIN

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei Rödl & Partner in Nürnberg.

FOTOS DPA