Immobilienkanzlei in Freiburg
Rechtsanwälte

Bernd Schmitz-Peiffer
Nico Bergerhoff
Michael Zimmermann

- Immobilienrecht
- Gewerberaummietrecht
- Wohnraummietrecht
- Maklerrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Erbrecht
- Privates Baurecht

Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter

Nach stetiger Rechtsprechung ist es dem Wohnungseigentümer und -vermieter möglich, eine ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter zu übertragen. Wie nun das AG Köln allerdings klarstellt, erfordern die dadurch für den Mieter begründeten erheblichen Zusatzpflichten und das für ihn bestehende nicht unerhebliche Haftungsrisiko eine konkrete und individuelle Regelung im Hauptmietvertrag (Urteil vom 27.1.2011, Az. 210 C 107/10).

Wird dagegen beispielsweise die Verpflichtung des Mieters zur Übernahme des Winterdienstes in der Hausordnung vereinbart, so ist darin nach der Auffassung des Amtsgerichts Köln eine überraschende Regelung im Sinne von § 305c Abs. 1 BGB zu sehen. Eine solche Regelung wäre folglich unwirksam.

Die bisherige faktische Übernahme der Verkehrssicherungspflicht trotz unwirksamer Klauseln begründet keine zukünftige Verpflichtung des Mieters mit der Folge, dass der Mieter ohne weiteres für die Zukunft erklären kann, wenn Winterdienstes nicht mehr durchführen zu wollen. Eine klare und eindeutige Formulierung im Hauptmietvertrag ist deshalb unbedingt zu empfehlen.

Bernd Schmitz-Peiffer
Fachanwalt für Mietrecht und WEG

Zasiusstr. 42 / Ecke Hildastraße D-79102 Freiburg i. Br.
Tel. 0761 / 70393 - 0 Fax 0761 / 7 03 93 - 99 www.immobilienkanzlei-freiburg.de