Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümerverband e.V.

- Kreisverband Cham -

Cham, 12.08.2026 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

Kreisinfo I/2026

Sehr geehrte Damen und Herren

I. Aktuelles

1. BWE-Veranstaltung

Die jährliche „BWE Veranstaltung" bitten wir bereits jetzt vorzumerken. Sie wird zusammen mit der Sparkasse im Landkreis Cham am

Dienstag, 13. Oktober 2026, ab 18:00 Uhr
im Sparkassensaal der Sparkasse Cham, Further Str. 1, Cham

stattfinden. Die Veranstaltung ist kostenlos. Sie sind recht herzlich eingeladen.

Es wird folgende Themen – vorbehaltlich kurzfristiger Gesetzesänderungen – geben:

1. **Patrick Schütz, Abteilungsleiter Baufinanzierung - Bereich Immobilien- und VersicherungsZentrum, Sparkasse Cham**
   Thema: Fit für die Zukunft – Update KFW-Förderungen im Bestands-Bau

2. **Dr. Robert Maurer, (Notar Cham)**
   Thema: Aktuelle Rechtsprechung und Entwicklungen im Immobilienrecht 2026

3. **Dr. Andreas Stangl, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Mitglied des Landesvorstandes BWE Bayern, Kreisvorsitzender BWE Cham**
   Thema: 1. Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)
   2. Aktuelle Rechtsprechung Mietrecht (Betriebskosten, Mieterhöhung, Kündigung, Tierhaltung)

Eine gesonderte Einladung mit Anmeldeinformationen wird noch erfolgen**.**

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

2. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht / Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Miet-/Baurecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

a) Einführung in die VOB/B
Ort : Regensburg
Termin : Dienstag, **22. September 2026,** 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

b) Mietrecht und energetische Aspekte
Ort : Online
Termin : Mittwoch, **23. September 2026,** 9:00 bis 12:15 Uhr
Teilnehmergebühr : € 285,00

c) Die Betriebskostenabrechnung im Wohn- und Geschäftsraummietrecht
Ort : Weiden
Termin : Mittwoch, **14. Oktober 2026,** 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

d) Mängel am Bau
Ort : Weiden
Termin : Donnerstag, **15. Oktober 2026,** 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

e) Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummiete
Ort : Regensburg
Termin : Mittwoch, **3. Februar 2027,** 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

f) Vertragsgestaltung in der Wohnraummiete
Ort : Regensburg
Termin : Mittwoch, **17. März 2027,** 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

g) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht
Ort : Regensburg
Termin : Donnerstag, **18. März 2027,** 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

h) Die Betriebskostenabrechnung im Wohn- und Geschäftsraummietrecht
Ort : Regensburg
Termin : Dienstag, **13. April 2027,** 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

i) Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

Ort : Regensburg
Termin : Mittwoch, **12. Mai 2027,** 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

j) Mängel am Bau

Ort : Regensburg
Termin : Donnerstag, **13. Mai 2027,** 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg oder Weiden bzw. online statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Akademie in Ostbayern. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : Bitte setzen Sie sich direkt mit der IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg in Verbindung, Tel.: 0941/409 257-448

II. Aktuelles Thema

Thema: Wiederaufbaupflicht des Vermieters bei zerstörter Mietsache

1. Einleitung

Die Frage, ob und in welchem Umfang ein Vermieter verpflichtet ist, eine zerstörte Mietsache wieder aufzubauen, gehört zu den rechtlich anspruchsvollen Problemen des Mietrechts. In der Praxis tritt diese Problematik insbesondere nach Brand-, Wasser- oder Hochwasserschäden auf.

Für Vermieter und Mieter stellt sich dann die zentrale Frage, ob eine Wiederherstellungspflicht besteht, ob das Mietverhältnis fortgesetzt wird oder ob es automatisch endet.

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Diese Pflicht ergibt sich aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Daraus folgt zunächst, dass der Vermieter Schäden an der Mietsache grundsätzlich beseitigen und die Sache wiederherstellen muss.

Allerdings gilt diese Pflicht nicht grenzenlos. Insbesondere bei schweren Schäden oder vollständiger Zerstörung stellt sich die Frage der sogenannten „Opfergrenze", also der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Wiederherstellung.

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

Im Folgenden wird dargestellt, wann eine Wiederaufbaupflicht besteht, wann sie entfällt und welche rechtlichen Folgen sich für Vermieter und Mieter ergeben.

2. Grundsatz der Wiederherstellungspflicht des Vermieters

Nach dem gesetzlichen Leitbild des Mietrechts ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache instand zu halten und instand zu setzen. Dies bedeutet, dass er grundsätzlich auch verpflichtet ist, Schäden zu beseitigen, die während der Mietzeit entstehen. Diese Verpflichtung umfasst auch erhebliche Schäden, etwa nach Brand oder Wasserschaden.

Solange die Mietsache noch existiert und mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand wiederhergestellt werden kann, handelt es sich rechtlich um einen Mangel der Mietsache. In diesem Fall greifen die Gewährleistungsrechte des Mietrechts, insbesondere der Anspruch auf Mangelbeseitigung. Der Vermieter muss dann die Mietsache wieder in einen vertragsgemäßen Zustand versetzen.

Für den Mieter bedeutet dies, dass er bei Vorliegen eines Mangels insbesondere folgende Rechte hat:
- Anspruch auf Mangelbeseitigung,
- Mietminderung,
- Schadensersatz unter bestimmten Voraussetzungen,
- gegebenenfalls Kündigungsrechte.

Die Wiederherstellungspflicht ist also grundsätzlich Teil der Instandhaltungspflicht des Vermieters und besteht auch bei erheblichen Beschädigungen, solange die sogenannte Opfergrenze noch nicht überschritten ist.

3. Die Opfergrenze – wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Wiederherstellung

Eine zentrale Grenze der Wiederherstellungspflicht ist die sogenannte Opfergrenze. Diese ist erreicht, wenn der Aufwand für die Wiederherstellung wirtschaftlich unzumutbar ist. In diesem Fall kann der Vermieter die Wiederherstellung verweigern.
Die Beurteilung der Zumutbarkeit erfolgt immer im Einzelfall. Dabei sind insbesondere folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Höhe der Sanierungskosten,
- Verkehrswert des Gebäudes,
- Höhe der Mieteinnahmen,
- Restlaufzeit des Mietvertrages,
- Verschulden einer Partei,
- Versicherungsleistungen,
- Wahrscheinlichkeit weiterer Schäden.

Ein krasses Missverhältnis zwischen Wiederherstellungskosten und wirtschaftlichem Nutzen spricht dafür, dass die Opfergrenze überschritten ist. Insbesondere wenn die Instandsetzungskosten den Zeitwert der Mietsache übersteigen, kann wirtschaftliche Unzumutbarkeit vorliegen. Eine mathematische Formel verbietet sich.

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

Allerdings ist stets eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. Es reicht nicht aus, nur die Kosten mit dem Verkehrswert zu vergleichen. Vielmehr müssen alle Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden.

4. Vollständige Zerstörung der Mietsache

Ist die Mietsache vollständig zerstört und kann nicht mehr wiederhergestellt werden oder ist die Wiederherstellung wirtschaftlich unzumutbar, liegt rechtlich Unmöglichkeit vor. In diesem Fall wird der Vermieter von seiner Leistungspflicht frei.
Rechtsfolge ist, dass auch der Mieter von seiner Pflicht zur Mietzahlung frei wird. Das Mietverhältnis endet in diesem Fall automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Grund dafür ist, dass die Hauptleistungspflichten – Gebrauchsüberlassung und Mietzahlung – nicht mehr erfüllt werden können.
Wichtig ist, dass eine vollständige Zerstörung nicht nur dann vorliegt, wenn das Gebäude vollständig vernichtet ist. Es reicht aus, wenn die Nutzung des Mietobjekts funktional nicht mehr möglich ist, etwa wenn das Gebäude nicht mehr nutzbar ist.

5. Teilweise Zerstörung der Mietsache

Bei einer teilweisen Zerstörung kommt es darauf an, ob die Nutzung der Mietsache weiterhin möglich ist oder ob eine Wiederherstellung mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Ist dies der Fall, bleibt der Vermieter grundsätzlich zur Wiederherstellung verpflichtet.
Entscheidend ist, ob die Identität der Mietsache erhalten bleibt und ob die Räume weiterhin wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können. Wenn nur Nebengebäude zerstört sind, kann die Nutzung weiterhin möglich sein, sodass keine vollständige Unmöglichkeit vorliegt.
In solchen Fällen liegt regelmäßig ein Mangel vor, der vom Vermieter zu beseitigen ist. Der Mieter hat dann weiterhin Gewährleistungsrechte, insbesondere Mietminderung und Mangelbeseitigung.

6. Verschulden einer Partei

Die Rechtsfolgen hängen auch davon ab, wer die Zerstörung zu vertreten hat.

6.1 Keine Partei hat die Zerstörung zu vertreten:
Dann werden Vermieter und Mieter von ihren Leistungspflichten frei. Der Vermieter muss nicht wieder aufbauen, und der Mieter muss keine Miete mehr zahlen.

6.2 Vermieter hat die Zerstörung zu vertreten:
Dann kann der Mieter Schadensersatz verlangen oder vom Vertrag zurücktreten. Außerdem besteht ein Kündigungsrecht.

6.3 Mieter hat die Zerstörung zu vertreten:
Dann wird der Vermieter zwar von der Wiederherstellungspflicht frei, behält aber unter Umständen seinen Anspruch auf die vereinbarte Miete und kann Schadensersatz verlangen.

6.4 Beide Parteien haben die Zerstörung zu vertreten:
Dann ist eine Lösung über Treu und Glauben und eine Interessenabwägung zu finden.

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

7. Bedeutung von Versicherungen

In der Praxis spielt die Gebäudeversicherung eine große Rolle. Erhält der Vermieter eine Versicherungsleistung, kann dies dazu führen, dass ihm die Wiederherstellung wirtschaftlich zumutbar ist. Die Versicherungsleistung ist bei der Frage der Opfergrenze zu berücksichtigen.

8. Vertragliche Regelungen

In vielen Mietverträgen finden sich sogenannte Wiederaufbauklauseln. Diese können regeln, ob der Vermieter zum Wiederaufbau verpflichtet ist oder ob das Mietverhältnis im Fall der Zerstörung endet. Solche Klauseln sind grundsätzlich zulässig, müssen aber wirksam vereinbart sein.

9. Praktische Bedeutung für die Beurteilung einer Wiederaufbaupflicht

Für die Praxis ist die richtige Einordnung entscheidend. Es muss geprüft werden:
- Liegt ein Mangel oder Unmöglichkeit vor?
- Ist die Wiederherstellung wirtschaftlich zumutbar?
- Wer hat die Zerstörung zu vertreten?
- Welche Versicherungsleistungen bestehen?
- Was steht im Mietvertrag?

Die Abgrenzung zwischen Mangel und Unmöglichkeit ist für die Rechtsfolgen von zentraler Bedeutung, insbesondere für Mietzahlung, Schadensersatz und Kündigungsrechte.

10. Zusammenfassung

Der Vermieter ist grundsätzlich zur Wiederherstellung der Mietsache verpflichtet. Diese Pflicht endet jedoch dort, wo die Wiederherstellung wirtschaftlich unzumutbar ist (Opfergrenze). Bei vollständiger Zerstörung und Unmöglichkeit endet das Mietverhältnis automatisch, und beide Parteien werden von ihren Leistungspflichten frei. Bei teilweiser Zerstörung bleibt der Vermieter in der Regel zur Wiederherstellung verpflichtet. Die Entscheidung hängt stets vom Einzelfall ab, insbesondere von Kosten, Wert der Immobilie, Versicherungsleistungen und Verschulden der Parteien.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Andreas Stangl
- Kreisvorsitzender / Mitglied des Landesvorstandes BWE Bayern



Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de