

Aktuelle Rechtsprechung im Wohnraummietrecht

Vortrag bei der Firma Engel & Völkers Alster GmbH

Hamburg, den 10.12.07

DR. NIETSCH & KROLL
Rechtsanwälte

Schönheitsreparaturen: Farbwahlklausel im „Hamburger Mietvertrag“ unwirksam

- ▶ Sachverhalt:
- ▶ Hamburger Mietvertrag für Wohnraum (Fassung bis zur Ausgabe 11/2006):
- ▶ *„Lackierte Holzteile sind entweder weiß oder hell gestrichen oder in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war“*
- ▶ Hierneben: Übliche Verpflichtung von Schönheitsreparaturen in derselben Klausel



Schönheitsreparaturen: Farbwahlklausel im „Hamburger Mietvertrag“ unwirksam

- ▶ LG Hamburg, Urteil vom 09.10.2007
- ▶ Die Pflicht zur Auferlegung von Schönheitsreparaturen sei ansich nicht zu beanstanden.
- ▶ In derselben Vertragsklausel sei der Mieter verpflichtet worden, lackierte Holzteile entweder weiß oder hell oder in der Farbe zu streichen, die sie bei Vertragsbeginn hatten.
- ▶ Weil diese Klauseln untrennbar miteinander verbunden seien, sind beide Klauseln unwirksam



Schönheitsreparaturen: Farbwahlklausel im „Hamburger Mietvertrag“ unwirksam

► Konsequenzen:

- Mieter schuldet nach diesem Urteil keine Schönheitsreparaturen
- Urteil betrifft alle bis Ende 2006 abgeschlossenen Mietverhältnisse (ca. mehr als 100.000)
- Revision zum BGH zugelassen

Schönheitsreparaturen: Farbwahlklausel im „Hamburger Mietvertrag“ unwirksam

- ▶ Konsequenzen:

- ▶ Handlungsanweisungen
 - Fassung des Hamburger Mietvertrages für Wohnraum in der Fassung bis November 2006 nicht mehr verwenden
 - Vermieter sollten Mieter eine Vertragsänderung und nachträgliche Vereinbarung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen anbieten.
 - Lehnt der Mieter ab > Anspruch des Mieters auf Mieterhöhung
 - Bei extremem Mietergeschmack: Beseitigungspflicht außerhalb der Verpflichtung, die Schönheitsreparaturen zu übernehmen (KG Berlin, Teilurteil vom 09.05.2005 – 8 U 211/04)
 - „Farbwahl muss für einen möglichst großen Kreis von Mietinteressenten akzeptabel sein“ > Was heisst das?



Ehewohnung: Wann kann ein Ehepartner nach der Scheidung aus dem Mietvertrag entlassen werden?

- ▶ OLG Köln, Beschl. v.9.1.2007 – 4 UF 175/06
- ▶ Grundsätzlich wird der ausgezogene Ehepartner aus dem Mietverhältnis ohne Anordnung einer Sicherung des Mieters nicht entlassen, wenn die Zahlungsfähigkeit des verbleibenden Ehegatten zweifelhaft ist.
- ▶ Etwas anderes gilt nur dann, wenn eine Mithaftung des ausgezogenen wirtschaftlich völlig sinnlos ist.
- ▶ Dies ist dann der Fall, wenn dieser zahlungsunfähig ist und es auch bleiben wird.

Umstellung auf Fernwärme: Darf der Vermieter einseitig umstellen?

- ▶ BGH, Urt. v. 27.6.2007 – VIII ZR 202/06

- ▶ Der Vermieter darf im laufenden Mietverhältnis auch ohne Zustimmung des Mieters die vorhandene Zentralheizung auf Fernwärme umstellen und die Wärmelieferungskosten ungekürzt auf den Mieter umlegen,
 - wenn die Umlagevereinbarung auf den Betriebskostenkatalog auf Anl. 3 zu § 27 II BV oder BetrKV verweist und
 - wenn der Vertrag nach dem 1.5.1984 abgeschlossen wurde (=Stichtag für die Zulässigkeit der Umlage von Fernwärme)

Modernisierung: Sind nach der Umstellung von Gemeinschaftsantenne auf Kabel die Kosten umlegbar?

- ▶ BGH, Urt. v. 27.6.2007 – VIII ZR 202/06

- ▶ Der Vermieter darf die Kosten des Breitbandkabelanschlusses umlegen,
 - Wenn er die Kosten der Gemeinschaftsantenne umlegen durfte, und
 - Wenn es sich bei der Umstellung auf das Kabelnetz um eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme nach § 554 Abs. 1 BGB handelte



Schimmelpilz: Wann haftet der Vermieter auf Schmerzensgeld, wenn die Kinder des Mieters an Asthma erkranken?

- ▶ KG, Beschl. v. 9.3.2006 – 22 W 33/05
- ▶ Lässt der Mieter seine Kinder (hier: im Babyalter) jahrelang in der von Schimmelpilz befallenen Wohnung wohnen, obwohl sie zunehmend Atemwegserkrankungen haben, haftet der Vermieter gegenüber den Kindern wegen einer unheilbaren Asthmaerkrankung nicht.

Minderung: Nach welchen Bestimmungen ist die Wohnfläche zu ermitteln?

- ▶ BGH, Urt. v. 23.5.2007 – VIII ZR 231/06

- ▶ Der Begriff der Wohnfläche ist auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen zu berechnen.

- ▶ Dies bedeutet,
 - für Baujahrgänge bis 2003 nach den §§ 42 ff. II BV,
 - für Baujahrgänge ab 2004 nach der Wohnflächenverordnung.

- ▶ Ein abweichender Berechnungsmodus (insbesondere DIN 283 oder DIN 277) ist dann anzuwenden, wenn er vereinbart, ortsüblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender ist.



Eigenbedarf I: Kommanditgesellschaft und Eigenbedarf

- ▶ BGH, Urt. v. 23.5.2007 – VIII ZR 122/06
- ▶ Eine Personengesellschaft kann für sich selbst keinen Eigenbedarf geltend machen.
- ▶ Sie kann einem betriebsfremden Mieter zu Gunsten eines eigenen Mitarbeiters nur dann kündigen, wenn das Wohnen des Mitarbeiters „gerade in dieser Wohnung nach seiner betrieblichen Funktion und Aufgabe für den Betriebsablauf“ einen wesentlichen Vorteil bedeutet.
- ▶ Dies gilt auch für den GF der Komplementärin.

Eigenbedarf II: BGB – Gesellschaft und Eigenbedarf

- ▶ BGH, Urt. v. 27.6.2007 – VIII ZR 271/06
- ▶ Auch der Eigenbedarf eines Gesellschafters einer GbR berechtigt grundsätzlich zur Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.
- ▶ Dies gilt dann, wenn der entsprechende Gesellschafter bereits bei Abschluss des Mietvertrages Gesellschafter war.

Eigenbedarfskündigung: Anforderungen an das Kündigungsschreiben

- ▶ BGH, Urt. v. 27.6.2007 – VIII ZR 271/06

- ▶ Bei der Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genügt das Kündigungsschreiben dann den Anforderungen des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB, wenn
 - die Personen, für die die Wohnung benötigt wird und
 - das Interesse, dass diese Personen an der Erlangung der Wohnung haben ausreichend dargelegt werden.



Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung: Nur nach Abmahnung ?

- ▶ BGH, Urt. V. 18.4.2007 – VIII ZR 182/06
- ▶ Die außerordentliche fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung nach § 543 Abs. 1, § 569 Abs. 1 BGB ist grundsätzlich erst zulässig, wenn der Mieter dem Vermieter zuvor gem. § 543 Abs. 3 S. 1 BGB eine angemessene Abhilfefrist gesetzt oder eine Abmahnung erteilt hat.

Kündigung: Ist eine neue Fristsetzung erforderlich, wenn der Mieter nicht mehr auf Mangelbeseitigung klagen, sondern kündigen will?

- ▶ BGH, Urt. v. 13.6.2007 - VIII ZR 281/06
- ▶ Wenn der Mieter zur Mangelbeseitigung auffordert und für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs zunächst eine Mangelbeseitigungsklage androht, darf er nach Ablauf dieser Frist jedenfalls dann das Klageziel aufgeben und stattdessen kündigen, ohne zuvor eine neue Frist gesetzt zu haben, wenn der Vermieter den Mangel **hartnäckig leugnet**.



Mieterhöhung: Muss der Vermieter nach Vereinbarung einer Modernisierungserhöhung ein Jahr bis zur nächsten Mieterhöhung warten?

- ▶ BGH, Urt. V.18.7.2007 – VIII ZR 285/06
- ▶ Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung löst die Wartefrist des § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auch dann nicht aus, wenn sie **nicht auf einer einseitigen Mieterhöhungserklärung**, sondern auf einer (hier: konkludenten) Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter beruht.

Kaution:

Macht sich der Vermieter strafbar, wenn er die Kaution nicht getrennt vom Vermögen anlegt?

- ▶ OLG Zweibrücken, Beschl. v. 8.3.2007 – 1 Ws 47/07
- ▶ Legt der Vermieter die vom Mieter geleistete Kaution nicht getrennt von seinem Vermögen an, ist eine Verurteilung wegen Untreue so wahrscheinlich, dass die Staatsanwaltschaft Anklage gegen den Vermieter erheben muss.
- ▶ Die Verfolgungsverjährung beginnt erst mit Mietvertragsbeendigung.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt:

Matthias W. Kroll, LL.M.

Rechtsanwalt & Lehrbeauftragter an der HAW Hamburg
Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und WEG
im Deutschen Anwaltverein

Dr. Nietsch & Kroll Rechtsanwälte, Spaldingstr. 110 B (Hanse-Haus), 20097 Hamburg
Tel.: 040/238569-0 Fax: 040/238569-10
Web: www.nkr-hamburg.de Mail: kroll@nkr-hamburg.de

DR. NIETSCH & KROLL
Rechtsanwälte

Hinweis:

Trotz einer gewissenhaften Bearbeitung dieser Präsentation kann für die Inhalte keine Haftung übernommen werden.