

MietrechtInformationen

Dezember 2011

Mietvertragsklausel: Muss der Mieter tatsächlich für Dritte haften? LG Würzburg, Beschluss vom 25.11.2010, Az.: 3 T 2449/10

Eine Mieterin trennte sich von ihrem ebenfalls in der Wohnung lebenden Ehemann und nahm ihm den Schlüssel ab. Gegen den Ehemann erging ein polizeilicher Platzverweis. Später kehrte er zurück und verschaffte sich gewaltsam Zutritt zur Wohnung. Der Vermieter verlangte von der Mieterin die Kosten für die Reparatur der eingetretenen Tür erstattet und verwies dabei auf eine Klausel im Mietvertrag, in der es hieß, dass „Mieter auch für vorsätzliche unerlaubte Handlungen anderer Personen und Mitmieter ohne eigenes Verschulden einzustehen haben“.

Die auf Schadensersatz gerichtete Klage war erfolglos. Die Mieterin hafte nicht für die Schäden. Dabei könne dahinstehen, ob die Mietvertragsklausel überhaupt wirksam ist. Jedenfalls greife die Klausel dann nicht, wenn sich jemand ohne Wissen und Wollen des Mieters in der Wohnung aufhält und dort Beschädigungen vornimmt oder sich gewaltsam Zutritt zu der Wohnung verschafft und dadurch Schäden verursacht. Hier würde die Zurechnung des Verschuldens des Ehemanns zu einer unzulässigen verschuldensunabhängigen Gefährdungshaftung führen.

AGB-Kontrolle: Einseitige Veränderung der Verjährungsfristen unzulässig! LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 24.02.2011, Az.: 2-11 S 309/10

In einem formularmäßigen Mietvertrag war eine Klausel enthalten, wonach Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache abweichend von § 548 Abs. 1 BGB nicht in sechs Monaten, sondern in einem Jahr verjähren. Hinsichtlich möglicher Ansprüche des Mieters blieb es bei der gesetzlichen Frist von einem halben Jahr (§ 548 Abs. 2 BGB). Nach Beendigung des Mietverhältnisses machte die Vermieterin nach Ablauf der gesetzlichen Verjährungsfrist mit ihrer Klage Ersatzansprüche wegen Renovierungsarbeiten geltend.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Der Erstattungsanspruch sei verjährt. Die vertragliche Regelung stelle eine unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB dar. Durch die Verwendung der vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen weiche die Vermieterin vom wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung ab. Die Verletzung des wesentlichen Grundgedankens liege jedoch nicht in der Vereinbarung einer längeren Verjährungsfrist, sondern darin, dass durch die Klausel von einer für Mieter und Vermieter einheitlichen Verjährungsfrist einseitig, zugunsten des Vermieters abgewichen wurde.

**Betriebskosten: Häufige Überprüfung der Gasleitung unwirtschaftlich?
AG Köln, Urteil vom 26.10.2010, Az.: 221 C 128/09**

In der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 war eine Position „Gasleitungsprüfung“ in Höhe von 62,50 Euro aufgeführt. Die Kosten resultierten aus einer alle fünf Jahre von der Vermieterin in Auftrag gegebenen Überprüfung der Dichtheit der Gasleitung. Gemäß der "Technischen Regeln für Gasinstallationen" musste die Gebrauchsfähigkeit bzw. Dichtheit lediglich alle 12 Jahre überprüft werden. Der Mieter verweigerte die Zahlung in Höhe der 62,50 Euro. Die Vermieterin erhob Klage.

Die Klage war erfolglos. Zwar seien die Kosten für die Überprüfung der Gasleitungen grundsätzlich umlagefähig. Die angesetzten Kosten widersprächen allerdings dem Gebot der Wirtschaftlichkeit. Nach Aussagen eines Sachverständigen stehe fest, dass Überprüfungen aus technischer Sicht alle 12 Jahre zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten eines Gebäudeeigentümers ausreichend sind. Eine Überprüfung in kürzeren Intervallen sei mit Sicherheitsaspekten nicht zu rechtfertigen.

**Wie sind die Betriebskosten einer Doppelhaushälfte anzugeben?
BGH, Beschluss vom 15.03.2011, Az.: VIII ZR 243/10**

Der Kläger ist Mieter einer Doppelhaushälfte. In den Betriebskostenabrechnungen für 2005 und 2006 waren für die Positionen Grundsteuer, Wasser und Abwasser sowie Schornsteinfeger die Kosten für die jeweilige Haushälfte und nicht die Gesamtkosten der beiden Doppelhaushälften angegeben. Auch die Kosten für die Sachversicherung waren ohne Angabe der Gesamtkosten mit dem Hinweis "0,5 Haus" zur Hälfte in der Abrechnung aufgeführt. Der Kläger hielt die Abrechnungen für formell unwirksam und verlangte mit seiner Klage die Rückerstattung der bereits auf die Nebenkostenabrechnungen geleisteten Zahlungen.

Die Klage hatte keinen Erfolg. In der Regel würden die Kosten für eine Doppelhaushälfte bereits getrennt ermittelt. So werde die Grundsteuer schon von der Gemeinde gesondert für jede Haushälfte ausgewiesen. Genauso erfolge die Ermittlung der

Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung durch den städtischen Versorger anhand des in der jeweiligen Doppelhaushälfte abgelesenen Verbrauchs. Ebenso seien die Schornsteinfegerkosten separat angefallen. Es wäre eine reine „Förmelei“, vom Vermieter zu verlangen, zunächst die Kosten der beiden Doppelhaushälften zu addieren, um die so ermittelten Gesamtkosten wieder auf die beiden Doppelhaushälften umzulegen. Nur die Versicherungsbeiträge seien vom Versicherungsunternehmen für das ganze Haus in Rechnung gestellt worden. Dass in der Abrechnung nur der auf die Haushälfte des Klägers entfallende Versicherungsbetrag angegeben war, führe nicht zur formellen Unwirksamkeit. Der Gesamtbetrag belaufe sich wegen des Hinweises offensichtlich auf das Doppelte.

Mieter müssen den Einbau funkbasierter Ablesesysteme dulden **BGH, Urteil vom 28.09.2011, Az.: VIII ZR 326/10**

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung im Mehrfamilienhaus der Klägerin. Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet. Der Verbrauch wird über Verbrauchserfassungsgeräte für Wärme, Warmwasser und Kaltwasser erfasst. Im Mai 2009 teilte die Klägerin allen Mietern mit, dass die Verbrauchserfassungsgeräte durch ein funkbasiertes Ablesesystem ersetzt werden sollen. Informationen darüber, auf welche Weise die Anschaffung des Systems erfolgen sollte und welche Kosten anfallen würden, erhielten die Mieter nicht. Die Klägerin beabsichtigte, die einzubauenden Geräte zu mieten. Die Beklagte verweigerte die Duldung des Austausches der Ableseeinrichtungen. In ihrer Wohnung wolle sie kein mit Funk arbeitendes System. Außerdem habe sie nur unzureichende Informationen erhalten. Die Klägerin verlangte mit ihrer Klage die Duldung des Einbaus.

Die Klage war erfolgreich. Die Pflicht, den Austausch funktionstüchtiger Erfassungsgeräte für Heizwärme und Warmwasser gegen ein Funksystem zu dulden, folge aus § 4 Abs. 2 der Heizkostenverordnung (HeizkostenVO). Die Pflicht bestehe nicht nur beim erstmaligen Einbau von Messgeräten, sondern ebenso bei einem beabsichtigten Austausch der Ablesesysteme. Da in der Benachrichtigung der Klägerin keine Angaben zu den Kosten der Maßnahme enthalten waren, sei die Klägerin allerdings nicht berechtigt, den Mietzins der Geräte auf die Mieter umzulegen. Der Einbau des neuen Ablesesystems für Kaltwasser stelle hingegen eine Modernisierungsmaßnahme dar, sodass sich eine Duldungspflicht diesbezüglich aus § 554 Abs. 2 BGB ergebe.

Starke Kondenswasserbildung als Mangel der Mietsache? **AG Dortmund, Urteil vom 24.05.2011, Az.: 425 C 10136/10**

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung. Sie informierten die klagende Vermieterin über Undichtigkeiten der Aluminiumfenster Rahmen. Teilweise bilde sich so viel Kondenswasser, dass es von der Fensterbank tropfe. Die Gefahr der Schimmelbildung sei dadurch erhöht. Die Situation verursache nicht nur Arbeitsaufwand, sondern auch erhöhte Heizkosten. Bei den eingebauten Fenstern handelte es sich um Aluminiumfenster der ersten Generation, bei der eine sogenannte thermische Trennung nicht vorhanden war. Folglich wäre die Kondenswasserbildung nur durch einen Austausch der Fensterrahmen zu beheben gewesen. Die Beklagten minderten die Miete. Die Klägerin war der Ansicht, dass kein Mangel vorliege. Zudem sei es den Beklagten zuzumuten, das Kondenswasser regelmäßig aufzuwischen. Mit ihrer Klage verlangte sie die Zahlung der Minderungsbeträge.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Nach allgemeiner Verkehrsanschauung könne ein Mieter erwarten, dass die gemietete Wohnung einen Wohnstandard aufweist, der der üblichen Ausstattung entspricht. Auch ein Altbau müsse einem Mindeststandard genügen. Die eingebauten Fenster dürften zumindest nicht schlechter als Holzfenster sein. Das sei hier nicht der Fall. Für die Beklagten sei die schlechte Qualität der Aluminiumfenster jedoch nicht erkennbar gewesen. Sie hätten den Eindruck erweckt, dem heutigen Stand der Technik zu entsprechen. Es liege aber eine weit über das übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung vor. Die erhebliche Kondenswasserbildung stelle einen Mangel dar, der zur Minderung berechtige. Die Klägerin habe den Zustand nicht ausdrücklich als vertragsgemäß vereinbart.

Eigenbedarfskündigung: Muss der Vermieter auch Eigentümer sein? LG Hamburg, Urteil vom 09.06.2011, Az.: 307 S 41/11

Der Vermieter ist der Sohn der Eigentümer einer Dreiraumwohnung. Er hatte die Räumlichkeiten provisorisch voneinander getrennt und jedes der drei Zimmer einzeln vermietet. Im August 2010 machte er gegenüber allen Mietern Eigenbedarf geltend, da er die Räume für seine schwangere Frau und sich benötige. Zwei der Mieter zogen aus, der Dritte verweigerte die Räumung. Der Vermieter zog mit seiner Frau vorerst in die beiden freien Räume und erhob Räumungsklage. Die Wohnverhältnisse seien beengt. Man benötige das dritte Zimmer als Arbeits- und Kinderzimmer. Der Mieter war der Meinung, dass sich der Vermieter nicht auf Eigenbedarf berufen könne, da er nicht Eigentümer sei. Darüber hinaus sei der geltend gemachte Bedarf überhöht.

Die Räumungsklage war erfolgreich. Dass der Vermieter nicht Eigentümer der Wohnung ist, spiele keine Rolle. Der Gesetzgeber stelle in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB eindeutig auf den Bedarf des „Vermieters“ und nicht des Eigentümers ab. Darüber hinaus habe der Vermieter vorliegend mit Einverständnis der Eigentümer gehandelt. In Hinblick auf die Geltendmachung eines überhöhten Bedarfs sei zu sagen, dass ein behaupteter Eigenbedarf nur auf Ernsthaftigkeit und nicht auf Angemessenheit überprüft werde. An der Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches hätten hier keine Zweifel bestanden.

Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 6 TDG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig
Telefon: 0341/ 46 23 50
Telefax: 0341/ 46 23 525
E-Mail: info@kanzlei-schenderlein.de
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen.

Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

- BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung
- RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
- BRAGO Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte
- BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte
- FAO Fachanwaltsordnung
- Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Ust.-IdNr.: DE 227724334

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.