
MietrechtInformationen

Mai 2010

AGB-Kontrolle: Kapazität der Elektroinstallation muss gleichzeitigen Betrieb üblicher Haushaltsgeräte ermöglichen

BGH, Urteil vom 10.02.2010, Az.: VIII ZR 343/08

Der Mieter wohnte in einer Altbauwohnung des klagenden Vermieters. Er minderte die Miete, da ihm die gleichzeitige Benutzung von Haushaltsgeräten, wie Geschirrspüler und Staubsauger, aufgrund der geringen Kapazität der Elektroinstallation nicht möglich war. Der Mietervertrag enthielt folgende Klausel:

„Der Mieter ist berechtigt, [...] Haushaltsmaschinen [...] aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht [...]. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Netzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderung des Netzes zu tragen (einschließlich der Energieumstellungs- und Folgekosten).“

Der Vermieter berief sich auf die Klausel und klagte auf Zahlung der vollen Miete.

Die Klage war nicht erfolgreich. Die Klausel sei gemäß § 307 BGB unwirksam, da sie den Mieter unangemessen benachteilige. Sie verpflichte den Mieter, sogar Kosten für die Reparatur eines bei Überlastung defekten Elektronetzes in unbeschränkter Höhe zu tragen. Darüber hinaus habe auch der Mieter einer Altbauwohnung einen Anspruch auf eine Elektroinstallation, die den gleichzeitigen Betrieb üblicher Haushaltsgeräte ermöglicht. Aus der Klausel lasse sich nicht entnehmen, dass die vorhandene Elektroinstallation den Einsatz üblicher Haushaltsgeräte nicht erlaubt und daher nicht dem Mindeststandard genügt. Die Klausel könne nicht dahin verstanden werden, dass die Parteien eine unter dem Mindeststandard liegende Elektroinstallation als vertragsgemäß angesehen hätten.

Zum Besichtigungsrecht des Vermieters

OLG Frankfurt, Urteil vom 26.06.2009, Az.: 24 U 242/08

Die Mieter wohnten in einem Einfamilienhaus des Vermieters. Der Vermieter ist voll berufstätig, lebt in der Schweiz und wollte das Mietobjekt verkaufen. Er bat die Mieter, nach entsprechender schriftlicher Ankündigung alle vier Wochen samstags zwischen 11 und 12 Uhr durch Öffnung des Hoftores, der Wohnungs- und Zimmertüren Kaufinteressenten unter seiner Anwesenheit zur Besichtigung Zutritt zu gewähren. Außerdem beabsichtigte er, Fotos von den technischen Einrichtungsgegenständen und dem Garten anzufertigen. Die Mieter waren damit nicht einverstanden. Der Vermieter machte seine Begehren gerichtlich geltend.

Die Klage war nur teilweise erfolgreich. Aus einer mietvertraglichen Vereinbarung ergebe sich, dass Besichtigungen durch den Vermieter werktags bis 19 Uhr erfolgen können. Dazu zähle auch der Samstag, der für den berufstätigen Vermieter aufgrund des langen Anreiseweges ohnehin die einzige Möglichkeit zur Besichtigung biete. Das berechtigte Interesse des Vermieters ergebe sich im Übrigen aus den Verkaufsabsichten. Das Interesse der Mieter werde insoweit gewahrt, als die Besichtigung nur alle vier Wochen nach entsprechender schriftlicher Ankündigung erfolgen sollte. Hingegen sei der Vermieter zur Anfertigung von Fotografien – zumindest ohne hinreichende Begründung – nicht berechtigt.

Sonderkündigung bei Zwangsversteigerung: Wer ersetzt Investitionen des Mieters?

BGH, Urteil vom 16.09.2009, Az.: XII ZR 71/07

Der Beklagte mietete von dem Grundstückseigentümer Gewerberäume. Der Mietvertrag sah eine Laufzeit von 15 Jahren mit Verlängerungsoption vor. Als der Grundstückseigentümer zahlungsunfähig wurde, betrieb seine Bank die Zwangsversteigerung. Der Kläger ersteigerte das Grundstück und machte sein Sonderkündigungsrecht gemäß § 57a Zwangsvollstreckungsgesetz (ZVG) geltend. Der Beklagte forderte daraufhin vom Kläger Ersatz für getätigte Investitionen. Wegen der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses würden ihm diese verloren gehen. Der Kläger verwies ihn an den ursprünglichen Grundstückseigentümer.

Der Bundesgerichtshof stand dem Beklagten die Forderung zu. Ein langfristiger geschlossener Mietvertrag bilde für den Mie-

ter auch dann die Grundlage für Investitionen, wenn er vorzeitig kündbar ist. Durch die Ausübung des Sonderkündigungsrechtes sei die Grundlage entfallen. Ein Bereicherungsanspruch richte sich aber nicht gegen den ursprünglichen Grundstückseigentümer und Vermieter, sondern gegen den Ersteigerer. Der Zeitpunkt der Vornahme der Investitionen sei nicht maßgeblich. Entscheidend sei die Erhöhung des Ertragswertes, soweit der neue Grundstückseigentümer und Vermieter diesen früher als vertraglich vorgesehen durch anderweitige Vermietung realisieren kann. Der Kläger habe aufgrund der Sonderkündigung die Mietsache samt Investitionen vorzeitig zurückerhalten, weshalb sich seine wirtschaftliche Situation verbessert habe.

Keine Verjährung von Mängelbeseitigungsansprüchen während der Mietzeit

BGH, Urteil vom 17.02.2010, Az.: VIII ZR 104/09

Die Klägerin wohnte seit 1959 im Mehrfamilienhaus des Beklagten, der das Gebäude 1997 erworben hatte. Im Jahr 2002 bemängelte die Klägerin die von der Dachgeschosswohnung ausgehende Geräuschkulisse. Das Dachgeschoss war erst im Jahr 1990 zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Die Klägerin beehrte die Verbesserung des Trittschallschutzes und die Minderung der WC-Geräusche. Nachdem der Mieter der Dachgeschosswohnung gewechselt hatte, verfolgte sie ihre Begehren vorläufig nicht weiter, sondern ließ erst im Jahr 2007 ein selbstständiges Beweisverfahren durchführen. Der Beklagte berief sich auf Verjährung der Mängelbeseitigungsansprüche.

Die auf Mängelbeseitigung gerichtete Klage war erfolgreich. Gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und den Zustand während der Mietzeit zu erhalten. Diese Gebrauchsgewährungspflicht beschränke sich gerade nicht auf die einmalige Handlung des Überlassens. Eine derartige Dauerverpflichtung könne schon begrifflich nicht verjähren, da sie während der Mietzeit ständig neu entsteht und die Pflichtverletzung stetig andauert. Der Vermieter müsse auch nicht vor Beweisschwierigkeiten geschützt werden, die wegen der verstrichenen Zeitspanne grundsätzlich entstehen könnten. Maßgeblich sei schließlich allein der aktuelle Zustand der Mietsache.

Aufrechnungsverbot: Entscheidungsreife Forderung gilt als unbestrittene Forderung

OLG Düsseldorf, Urteil vom 01.10.2009, Az.: 10 U 58/09

Der Mieter kündigte das Wohnraummietverhältnis fristgerecht. Als der Vermieter daraufhin zwei ausstehende Monatsmieten geltend machte, erklärte der Mieter mit seinem Anspruch auf Rückzahlung der Kautions die Aufrechnung. Der Vermieter hielt die Aufrechnung aufgrund einer Vertragsklausel für ausgeschlossen. Gemäß der gebräuchlichen Klausel sei die Aufrechnung gegenüber Mietforderungen nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen zulässig. Er klagte auf Zahlung der Monatsmieten.

Die Klage war nur teilweise erfolgreich. Der Mieter habe erfolgreich die Aufrechnung erklärt. Der Wortlaut der Vertragsklausel erlaube zwar nur mit unbestrittenen und

rechtskräftig festgestellten Gegenforderung die Aufrechnung. Entscheidungsreife Gegenforderungen seien aber ein Unterfall der unbestrittenen Forderungen. Sie würden sich dadurch auszeichnen, dass Einwendungen des Schuldners nicht oder nicht mehr hervorgebracht werden können. Der Kläger habe ein Zurückbehaltungsrecht an der Kautions wegen etwaiger Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung nicht dargelegt. Der Anspruch des Beklagten auf Rückzahlung der Kautions sei daher entscheidungsreif und gelte als unbestritten im Sinne der Vertragsklausel.

Gewerberaummietrecht: Vereinbarter, geringer Konkurrenzschutz geht vertragsimmanentem, weiten Konkurrenzschutz vor!

OLG Naumburg, Urteil vom 22.09.2009, Az.: 9 U 129/09

Der Kläger mietete vom Beklagten einen Gebäudekomplex, um darin eine „Einkaufsmall“ zu eröffnen. Die einzelnen Gewerbeflächen vermietete der Kläger dazu an Einzelhandelsgeschäfte, wie einem Supermarkt und einer Bäckerei. Im Mietvertrag zwischen Kläger und Beklagtem war vereinbart, dass der Kläger die Untermieter im Rahmen der Zweckbestimmung frei auswählen darf. Der Beklagte verpflichtete sich, im Umkreis von 10 km keinen weiteren „Supermarkt, Verbrauchermarkt, Discountmarkt, kein SB-Warenhaus oder ähnliche Märkte“ zu errichten. Als der Beklagte ein angrenzendes Mietobjekt an eine Bäckerei vermieten wollte, beantragte der Kläger einstweiligen Rechtsschutz.

Der Antrag war nicht erfolgreich. Eine Verletzung des vereinbarten Konkurrenzschutzes liege nicht vor. Eine Bäckerei sei kein Markt im Sinne der Vereinbarung, da es an der typischen Warenvielfalt fehle. Ein Fachgeschäft mit sehr begrenztem Warenangebot sei nicht von der Vereinbarung erfasst. Die Parteien haben ausdrücklich eine abschließende Regelung getroffen, weshalb ein Rückgriff auf einen weitergehenden, vertragsimmanenten Konkurrenzschutz ausgeschlossen sei. Zudem komme eine Übertragung des zwischen Kläger und Untermieter bestehenden Konkurrenzschutzes nicht in Betracht, da der Beklagte auf die Auswahl der Untermieter keinen Einfluss hat.

AGB-Kontrolle: Umlegung von Verwaltungskosten im Gewerberaummietrecht zulässig
BGH, Urteil vom 09.12.2009, Az.: XII ZR 109/08

Die Klägerin vermietete an den Beklagten Gewerberäume zum Betrieb eines Restaurants. Der zugrunde liegende Mietvertrag nahm auf eine Anlage Bezug, die die Aufstellung der Betriebskosten beinhaltete. Zu den sonstigen Kosten sollten demnach „Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung“ zählen. Für die Jahre 2003 und 2004 betragen die Verwaltungskosten ca. 5.000 Euro, 5,5 % der Bruttomiete. Der Beklagte hielt die Verwaltungskostenklausel für unwirksam und verweigerte die Nachzahlung von Betriebskosten.

Die dagegen gerichtete Klage war erfolgreich. Der Beklagte sei zur Nachzahlung verpflichtet, da er auch die Verwaltungskosten in Höhe von 5,5 % der Bruttomiete

tragen müsse. Die Verwaltungskostenklausel sei weder überraschend, intransparent, noch unangemessen benachteiligend. Die Umlegung der Verwaltungskosten sei im Gewerberaummietrecht nicht ungewöhnlich und müsse sich ohnehin im Rahmen der Ortsüblichkeit und Notwendigkeit bewegen. Der Mieter werde durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot vor überhöhten Kosten geschützt. Für die Bestimmung der „Kosten der Hausverwaltung“ dürfe auf § 1 Abs. 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) und § 26 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) zurückgegriffen werden. Der Mieter könne sich letztlich auch nicht darauf berufen, in die Höhe der getätigten Betriebskostenvorauszahlungen vertraut zu haben.

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.