

Für Sie recherchiert: Aktuelles aus dem Mietrecht

Seite

1. Quartal 2008

Bundesgerichtshof	Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum setzt nicht zwangsläufig eine Abmahnung voraus	2
Bundesgerichtshof	Keine Kostenerstattung für Wohnraummieter bei eigenmächtiger Beseitigung des Mangels ohne vorherige Mahnung	2
Bundesgerichtshof	Mieter müssen Modernisierungsmaßnahmen des Grundstückskäufers dulden	2
Bundesgerichtshof	Klage eines Mieters gegen Abmahnung des Vermieters unzulässig	2
Bundesgerichtshof	Rauchende Mieter müssen nur für übermäßigen Schaden einstehen	2
Bundesgerichtshof	Abflussprinzip bei Abrechnung von Nebenkosten	3

2. Quartal 2008

Bundesgerichtshof	Keine Nachforderung von Betriebskosten ohne ordnungsmäßige Abrechnung - auch nicht bei Zusage	4
Bundesgerichtshof	Mieter muss bei Umstellung auch höhere Kosten für Fernwärme anteilig tragen	4
Bundesgerichtshof	Eigenmächtige Mangelbeseitigung durch Mieter trotz fehlenden Verzugs des Vermieters	4
Bundesgerichtshof	Stärkung der Rechte von Mietern bei Hausmeisterkosten	4

3. Quartal 2008

Bundesgerichtshof	Kein Zuschlag zur Miete bei wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel vom Vermieter zu tragenden Schönheitsreparaturen	5
Bundesgerichtshof	Mieter muss Anschluss seiner Wohnung an aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeistes Fernwärmenetz dulden	5
Oberlandesgericht Celle	Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks bei baulichen Veränderungen - Wohnungseigentumsrecht	5
Landgericht Bremen	Verwalterkosten für Zuordnung der haushaltsnahen Dienstleistungen	5

1. Quartal 2008

Mietrecht

Bundesgerichtshof:

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum setzt nicht zwangsläufig eine Abmahnung voraus

Der BGH hat mit Urteil vom 28.11.2007, - VIII ZR 145/07 - entschieden, dass die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch den Vermieter wegen schuldhafter nicht unerheblicher Vertragsverletzung des Mieters (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) keine Abmahnung des Mieters durch den Vermieter voraussetzt. Allerdings kann der Abmahnung für die Kündigung ausnahmsweise insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Vertragsverletzung das für die Kündigung erforderliche Gewicht verleiht.

Bundesgerichtshof:

Keine Kostenerstattung für Wohnraummieter bei eigenmächtiger Beseitigung des Mangels ohne vorherige Mahnung

Der BGH hat mit Urteil vom 16.01.2008 - VIII ZR 222/06 - entschieden, wer als Mieter einer Wohnung eigenmächtig einen Mangel der Mietsache beseitigt, ohne dass der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug sei und ohne dass die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig sei, hat keinen Anspruch auf Ersatz der ihm für die Mangelbeseitigung entstandenen Aufwendungen. Der BGH bekräftigte damit für das Wohnraummietrecht seine Rechtsprechung zu der vergleichbaren Problematik im Kaufrecht.

Bundesgerichtshof:

Mieter müssen Modernisierungsmaßnahmen des Grundstückskäufers dulden

Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil vom 13.02.2008 - VIII ZR 105/07 - entschieden, dass der Käufer eines Grundstücks bereits vor seiner Eintragung im Grundbuch berechtigt ist, Mietwohnungen zu modernisieren. Voraussetzung ist aber, dass der Vermieter ihn hierzu ermächtigt hat und die gesetzlich geregelten Voraussetzungen der Verpflichtung des Mieters gegeben sind, Modernisierungsarbeiten zu dulden (§ 554 Abs. 2 und 3 BGB). Das BGB lege den Vermieter nicht darauf fest, das Recht zur Modernisierung der von ihm vermieteten Wohnungen stets selbst wahrzunehmen. Vielmehr könne er auch einen Dritten dazu ermächtigen, dieses Recht im eigenen Namen auszuüben.

Bundesgerichtshof:

Klage eines Mieters gegen Abmahnung des Vermieters unzulässig

Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil vom 20.02.2008 - VIII ZR 139/07 - die Klage eines Mieters abgewiesen, der gegen eine von ihm als unberechtigt angesehene Abmahnung durch den Vermieter geklagt hatte. Der Mieter könne weder Beseitigung noch Unterlassung der Abmahnung verlangen. Ein solcher Anspruch sei im Mietvertragsrecht nicht geregelt. Er lasse sich auch nicht aus anderen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs herleiten. Denn eine unberechtigte Abmahnung verletze den Mieter noch nicht in seinen Rechten.

Bundesgerichtshof:

Rauchende Mieter müssen nur für übermäßigen Schaden einstehen

Der BGH hat mit Urteil vom 05.03.2008 - VIII ZR 37/07 - entschieden, dass das Rauchen in einer Mietwohnung zwar über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehe. Es begründe aber nur in Extremfällen eine Schadensersatzpflicht des Mieters. Zahlen müsse dieser nur, wenn durch das Rauchen Verschlechterungen der Wohnung verursacht wurden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten

1. Quartal 2008

Mietrecht

erforderten. Im entschiedenen Fall lehnte das Gericht einen Schadensersatzanspruch des Vermieters ab, weil die Schäden durch Tapezieren und Streichen von Wänden, Decken und Türen behoben werden konnten und der Vermieter diese Schönheitsreparaturen im Mietvertrag nicht wirksam auf den Mieter übertragen hatte.

Bundesgerichtshof:

Abflussprinzip bei Abrechnung von Nebenkosten

Der BGH hat mit Urteil vom 20.02.2008 - VIII ZR 49/07 - entschieden, dass der Vermieter von Wohnraum grundsätzlich bei der Nebenkostenabrechnung nicht nur die Betriebskosten abrechnen darf, die auf einem tatsächlichen Verbrauch im Abrechnungszeitraum beruhen, sondern auch die Kosten, mit denen er selbst im Abrechnungszeitraum belastet wird. Im vorliegenden Fall war die Rückzahlung angeblich überzahlter Nebenkostenvorauszahlungen einer Mietpartei für Wasser und Abwasser im Streit. Die Vermieterin durfte die Summe umlegen, die sie im Streitjahr an den Wasserversorger gezahlt hat (sog. Abflussprinzip), einschließlich der in diesem Jahr fälligen Vorauszahlungen sowie einer Nachzahlung aufgrund der jährlichen Abrechnung des Versorgers zur Jahresmitte.

2. Quartal 2008

Mietrecht

Bundesgerichtshof:

Keine Nachforderung von Betriebskosten ohne ordnungsmäßige Abrechnung - auch nicht bei Zusage

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 09.04.2008 - **VIII ZR 84/07** - kann ein Vermieter Betriebskosten nicht nachfordern, wenn er dem Mieter vor Ablauf der gesetzlichen Abrechnungsfrist keine formell ordnungsmäßige Abrechnung erteilt hat. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter zuvor erklärt hat, er werde die Nachforderung begleichen. Die für das Verjährungsrecht geltende Vorschriften des § 212 Absatz 1 Nr. 1 BGB, wonach die Verjährung erneut beginne, wenn der Schuldner dem Gläubiger gegenüber den Anspruch vor Ablauf der Verjährungsfrist anerkenne, finde auf die Ausschlussfrist für die Betriebskostenabrechnung keine entsprechende Anwendung.

Bundesgerichtshof:

Mieter muss bei Umstellung auch höhere Kosten für Fernwärme anteilig tragen

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 16.04.2008 - **VIII ZR 75/07** - entschieden, dass ein Vermieter, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer im Haus vorhandenen Heizungsanlage einstellt und statt dessen Fernwärme bezieht, die Kosten der Wärmelieferung auf den Mieter umlegen darf. Dies gilt jedenfalls dann, wenn im Mietvertrag bestimmt ist, dass der Mieter die Betriebskosten der Heizung nach der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung trägt und die bei Abschluss des Mietvertrags gültige Fassung dieser Verordnung die Umlegung der Kosten der Fernwärmelieferung vorsieht.

Bundesgerichtshof:

Eigenmächtige Mangelbeseitigung durch Mieter trotz fehlenden Verzugs des Vermieters

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 16.01.2008 - **VIII ZR 222/06** - entschieden, dass der Mieter, der eigenmächtig einen Mangel der Mietsache beseitigt, ohne dass der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB), die Aufwendungen zur Mangelbeseitigung nicht (auch nicht als Schadensersatz gemäß § 536a Abs. 1 BGB vom Vermieter ersetzt verlangen kann.

Bundesgerichtshof:

Stärkung der Rechte von Mietern bei Hausmeisterkosten

Die Rechte von Mietern bei Hausmeisterkosten hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 20.02.2008 gestärkt - **VIII ZR 27/07**. Neben einer Betriebskostenabrechnung nach dem Leistungsprinzip sei zwar auch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip möglich, wenn auf die tatsächlichen Kosten abgestellt werde. Allerdings müsse der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung genau aufschlüsseln, mit welchen Hausmeisterkosten er den Mieter belasten wolle, so der BGH. Umlagefähig sei nur der Teil der normalen Hausmeistertätigkeiten. Für die Instandhaltung und Instandsetzung sowie für Verwaltungstätigkeiten müsse der Mieter nicht aufkommen.

3. Quartal 2008 Mietrecht

Bundesgerichtshof:

Kein Zuschlag zur Miete bei wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel vom Vermieter zu tragenden Schönheitsreparaturen

Ein Vermieter ist nicht berechtigt, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu verlangen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen enthält und der Vermieter, aufgrund dessen selbst die Schönheitsreparaturen übernehmen muss. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 09.07.2008 - **VIII ZR 181/07** - kann der Vermieter gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Einen darüber hinausgehenden Zuschlag sehe das Gesetz nicht vor.

Bundesgerichtshof:

Mieter muss Anschluss seiner Wohnung an aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeistes Fernwärmenetz dulden

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 24.09.2008 - **VIII ZR 275/07** - entschieden, dass der Anschluss einer Wohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz eine Modernisierungsmaßnahme zur Einsparung von Energie ist, die der Mieter nach § 554 Absatz 2 BGB grundsätzlich dulden muss.

Oberlandesgericht Celle:

Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks bei baulichen Veränderungen - Wohnungseigentumsrecht

Das OLG Celle hat mit Urteil vom 05.07.2007 - **4 W 75/07** - entschieden, dass eine bauliche Veränderung die übrigen Wohnungseigentümer im Sinne des § 14 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) beeinträchtigt ist. Das wiederum hänge davon ab, ob der optische Gesamteindruck beeinträchtigt sei, nicht aber von der Sichtbarkeit der einzelnen Stelle der Veränderung.

Hinweis

Das OLG Celle hat in der vorliegenden Entscheidung eine Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer anhand der in den Akten befindlichen Lichtbilder verneint. Ob eine optische Beeinträchtigung gegeben ist, ist anhand des Einzelfalls zu beurteilen. Ein Nachteil im Sinne des § 22 WEG liegt nur bei solchen Veränderungen vor, die sich objektiv nachteilig auf das äußere Bild der Wohnanlage auswirken (BGH, Beschluss vom 19.12.1991 - V ZB 27/90). Es kommt also insoweit nicht auf die bloße subjektive Empfindung eines sich gestört fühlenden Wohnungseigentümers an (LG Flensburg, Beschluss vom 17.04.2003 - 5 T 212/02.). Nicht jede optische Beeinträchtigung hat damit zwangsläufig einen Nachteil für die Wohnungseigentümer zur Folge. Hierbei ist entgegen der Auffassung des OLG Celle auch zu berücksichtigen, dass eine optische Beeinträchtigung insbesondere dann nicht in Betracht kommt, wenn sich in der Wohnanlage durch zahlreiche bauliche Veränderungen, die in einem größeren Zeitraum durchgeführt worden sind, bereits ein uneinheitliches Erscheinungsbild verfestigt hat (OLG Zweibrücken, Beschluss vom 24.10.2002 - 3 W 182/02).

Das OLG Zweibrücken (Beschluss vom 25.09.2006 - 3 W 213/05) hat allerdings – ebenfalls abweichend von der Auffassung des OLG Celle - entschieden, dass sich die Frage einer optischen Beeinträchtigung in aller Regel nicht ohne einen vor Ort gewonnenen Eindruck von der Wohnungseigentumsanlage beurteilen lässt. Der Rechtsanwalt sollte deshalb grundsätzlich darauf drängen, dass die Richter bauliche Veränderungen vor Ort in Augenschein nehmen.

Landgericht Bremen:

Verwalterkosten für Zuordnung der haushaltsnahen Dienstleistungen

Mit Beschluss vom 19.05.2008 - **4 T 438/07** - hat das LG Bremen folgendes entschieden: Auf Verlangen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat der Verwalter die auf den einzelnen Mieter bzw. Wohnungseigentümer entfallenden Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie für Handwerkerleistungen in der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft gesondert auszuweisen; hierfür kann der Verwalter allerdings eine zusätzliche Vergütung verlangen.