



ZU HORN

& PARTNER GbR

Zuhorn & Partner GbR
Alfredstraße 239-241
45133 Essen

Fon 0201 - 842 94-0
Fax 0201 - 842 94-99
E-Mail: zuhorn@zuhorn.de
www.zuhorn.de





Frank Wolske

Rechtsanwalt und Notar

Fachanwalt für Familienrecht

Fachanwalt für Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht

Tätigkeitsschwerpunkte:

Ehe- und Familienrecht

Miet- und Pachtrecht

Wohnungseigentumsrecht

Verkehrsrecht

Arbeitsrecht

allgemeines Zivilrecht

1984-1991

Studium der Rechtswissenschaft in Bochum

1992-1995

Referendar am Landgericht Essen

1994

Tätigkeit in Rechtsanwaltskanzlei in Florida/USA

1995

Zulassung als Rechtsanwalt, zugelassen bei allen Amts-, Land- und Oberlandesgerichten

1999

Fachanwalt für Familienrecht

2005

Fachanwalt für Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht

2006

Ernennung zum Notar

Mitgliedschaften:

Deutsch-amerikanische Juristenvereinigung (DAJV)

Vortrag

**Von Herrn Rechtsanwalt und Notar Frank Wolske
-Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht –**

**anlässlich des Immobilienmarktes der Sparkasse Essen
am 12. September 2015**

**über „Mietrecht- Wissenswertes für Vermieter und Mieter
insbesondere anhand der Rechtsprechung des
Bundesgerichtshofs“**

„Mietrecht und Rauchen“

Entscheidung des BGH vom 16.01.2015 -V ZR 110/14-

Rauchen auf dem Miethausbalkon nur nach abgestimmtem Zeitplan

Fall:

Parteien sind Mieter in einem Mehrfamilienhaus, Kläger wohnen im 1. Obergeschoss, die Beklagten direkt darunter im Erdgeschoss; Balkone der Wohnungen liegen ebenfalls übereinander. Die Beklagten sind Raucher und nutzen ihren Balkon mehrmals am Tag zum Rauchen, wodurch sich die Kläger als Nichtraucher durch den aufsteigenden Tabakrauch im Gebrauch ihrer Wohnung gestört fühlen. Daher streben die Kläger eine Verurteilung der Beklagten an, das Rauchen auf dem Balkon während bestimmter Stunden zu unterlassen.

Die Vorinstanzen hatten die Klage abgewiesen, die Revision hatte Erfolg und führte zur Aufhebung und Zurückweisung.

Mieter hat grundsätzlich als Besitzer einer Sache einen Abwehranspruch gegen von außen kommende Störungen, z.B. wegen Lärms anderer Mieter.

Gleiches gilt für Besitzstörungen durch Rauch und Ruß.

Unerheblich ist, ob dem Beklagten das Rauchen im Verhältnis zu ihrem Vermieter gestattet worden ist, da es allein auf die Störung des Besitzes ohne den Willen des Besitzers ankommt, die nicht durch das Gesetz gestattet ist oder durch den Mietvertrag eine Verpflichtung zur Duldung gegeben ist.

Duldungsgrenzen des gestörten Mieters:

Einwirkung durch das Rauchen nicht zu verbieten, wenn der Gebrauch der Mietsache nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

Zur Beurteilung einer wesentlichen Beeinträchtigung ist auf das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen abzustellen.

Dies ist im Einzelfall festzustellen, wobei nicht allein entscheidend auf einen Konsum von 12 oder 20 Zigaretten an einem Tag auf dem Balkon abgestellt werden darf.

Deutlich – intensiv – wahrnehmbarer Rauch stellt grundsätzlich eine wesentliche Beeinträchtigung dar, auch wenn sie nur eine Zigarettenlänge andauert.

Unterlassungsanspruch gegenüber einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Tabakrauch gilt nicht uneingeschränkt, da auch der andere Mieter ein Recht hat, seine Wohnung vertragsgemäß zu nutzen, wozu grundsätzlich auch das Rauchen in der Wohnung und auf dem Balkon gehört.

Bei Störungen durch solche Beeinträchtigungen kollidieren die durch die Mietverträge begründeten Besitzrechte der jeweiligen Mieter und müssen daher in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden.

Aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgt daher, dass eine Gebrauchsregelung für die Zeiten getroffen werden muss, an denen beide Mieter an einer Nutzung ihrer Balkone interessiert sind.

Dem einen Mieter sind Zeiträume freizuhalten, in denen er seinen Balkon unbeeinträchtigt von Rauchbelästigungen nutzen kann, während dem anderen Mieter Zeiten einzuräumen sind, in denen er auf dem Balkon rauchen darf.

Es könnte auch die Gefahr der Verletzung der Gesundheit der Kläger durch den vom Balkon der Beklagten aufsteigenden Tabakrauchs bestehen.

Wird im Freien geraucht, ist allerdings grundsätzlich davon auszugehen, dass damit keine Gefahr für die Gesundheit anderer verbunden ist.

Insoweit kommt den Nichtraucherschutzgesetzen eine indizielle Bedeutung bei der Einschätzung der Gefahren durch Passivrauchen zu.

Diese kann im Einzelfall jedoch erschüttert werden, z.B. dadurch, dass sich aufgrund der besonderen Verhältnisse vor Ort im konkreten Fall der fundierte Verdacht einer Gesundheitsbeeinträchtigung durch Feinstaubpartikel ergibt, die auf den Balkon oder in die Wohnung des nichtrauchenden Mieters gelangen. Sofern dies nachgewiesen wird, erfordert auch hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Gebrauchsregelung nach Zeitabschnitten abzustimmen.

Entscheidung des BGH vom 18.02.2015 – VIII ZR 186/14 –

Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Zigarettengeruchs im Treppenhaus:

Fall:

Der 75-jährige Beklagte ist seit 40 Jahren Mieter einer Wohnung der Klägerin in Düsseldorf. Die Klägerin behauptet, dass von der Wohnung des Beklagten vor allem in Folge unzureichender Lüftung der Wohnung über die Fenster und mangelnder Entleerung der gefüllten Aschenbecher, Zigarettengestank in das Treppenhaus gelangt und dort zu erheblichen Geruchsbelästigungen führt. Trotz Abmahnung hat der Beklagte dieses Verhalten nicht abgestellt, so dass die Klägerin die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses erklärt hat.

Das Amtsgericht Düsseldorf und später das Landgericht Düsseldorf hielten die Kündigung für berechtigt und haben den Beklagten zur Räumung verurteilt. Aufgrund der Revision gegen dieses Urteil wurde der Fall an eine andere Kammer des Landgerichts Düsseldorf zurückverwiesen, da der Bundesgerichtshof die von dem Landgericht Düsseldorf als Berufungsgericht zum Kündigungsgrund getroffenen Feststellungen als auf einer rechtsfehlerhaften Tatsachenermittlung und Beweiswürdigung beruhend, ansieht.

Ein Mietverhältnis kann aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden, wenn ein Grund vorliegt, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein derartiger wichtiger Grund kann auch die nachhaltige Störung des Hausfriedens sein.

Dies setzt voraus, dass eine Mietpartei die sich aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt.

Im konkreten Fall war eine derartige Verletzung nicht dadurch gegeben, dass der Beklagte in seiner Wohnung täglich 15 Zigaretten raucht, da weder durch Vertrag noch durch das Gesetz das Rauchen untersagt war.

Allerdings kann aufgrund des mietvertraglichen Gebots der Rücksichtnahme ein Mieter gehalten sein, einfache und zumutbare Maßnahmen, etwa Lüftung über die Fenster – zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Mitmieter zu ergreifen -. Eine durch Verletzung einer solchen Rücksichtnahmepflicht verursachte Geruchsbelästigung der Mitbewohner kann auch eine Störung des Hausfriedens darstellen, insbesondere wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und/oder gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht.

Ob diese Umstände die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar machen und ihn deshalb zur fristlosen Kündigung berechtigen, muss durch das Gericht im Einzelfall überprüft werden.

Im vorliegenden Fall hätte – so der BGH – das Berufungsgericht sich einen persönlichen Eindruck von den örtlichen Gegebenheiten verschaffen sollen, da der von der Klägerin behauptete Ursachenzusammenhang nach der Lebenserfahrung nicht gerade besonders plausibel erscheint, denn dann wäre allein durch das kurzzeitige Öffnen der Wohnungstür beim Verlassen oder Betreten der „Raucherwohnung“ ein derartiger Luftaustausch in das Treppenhaus gegeben, dass es zu Geruchsbelästigungen in einem für die übrigen Mieter nicht mehr hinnehmbaren Ausmaß kommt.

Der Beklagte hatte nämlich geltend gemacht, dass auch in den anderen Räumlichkeiten des Mehrfamilienhauses geraucht werde und dass es im Treppenhaus auch aus anderen Gründen – Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz im Keller – Geruchsbelästigungen gäbe und wenn der Rauch aus seiner Wohnungstür entweiche, es an einer unzureichender Abdichtung der Wohnungstür, also an baulichen Mängeln, liege.

Diesem Vorbringen hätte das Berufungsgericht nachgehen müssen, wie der BGH ausführt.

Auch hat das Berufungsgericht – wie der BGH beanstandet hat – nicht bedacht, dass etwaige Beeinträchtigungen nur jeweils kurzzeitig andauern, weil sie lediglich das Treppenhaus betreffen, das typischerweise nur zum Verlassen und Betreten des Hauses und nicht zum längeren Aufenthalt genutzt wird; auch habe es keine Feststellung dazu getroffen, welche Mieter sich überhaupt in welchem Umfang beeinträchtigt fühlen und/oder beschwert haben. Auch die Voraussetzung einer ordentlichen Kündigung konnte aufgrund einer fehlerhaften Tatsachenfeststellung des Berufungsgerichts nicht bejaht werden.

Daher muss das Verfahren – da es nicht entscheidungsreif ist – zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, wobei der BGH von der Möglichkeit Gebrauch gemacht hat, den Fall an einen anderen Spruchkörper des Berufungsgerichts zu verweisen.

„Mietrecht und Renovieren“

Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 18.03.2015 - VIII ZR 185/14 - Schönheitsreparaturklausel bei renovierungsbedürftig überlassener Wohnung

Fall:

Die Beklagten waren seit 01.10.2002 Mieter einer Wohnung der Kläger in Berlin. In dem Mietvertrag war u.a. als Mietvertragsklausel geregelt, dass der Mieter verpflichtet ist, die während des Mietverhältnis anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Ferner war der vorgedruckte Text handschriftlich dahingehend ergänzt, dass die Mietzahlung erst ab 15.10.2002 erfolgt, da der Mieter noch Streicharbeiten in drei Zimmern vornimmt.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses Ende 2011 forderte der Vermieter die Mieter -erfolglos- auf, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Die sodann aufgrund eines Kostenvoranschlages geltend gemachten Malerkosten machte der Vermieter gegenüber den Beklagten als Schadenersatz geltend, wohnin gegen die Mieter einwandten, dass die Wohnung in renovierungsbedürftigem Zustand übernommen worden ist und die Gegenleistung der Vermietern in Form eines zweiwöchigen Mieterlasses nicht abgegolten sei.

Das Amtsgericht und das Landgericht hatten den Mieter zur Zahlung verurteilt. Gegen dieses Urteil hatte der Mieter Revision eingelegt, die auch erfolgreich war.

Zur Begründung hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, dass die auf Schadenersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen gerichtete Klage unbegründet ist, da die Beklagten zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet waren.

Bisher hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass Schönheitsreparaturklauseln auch bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnungen rechtens sind, nimmt hiervon jedoch Abstand und ändert insofern fundamental seine bisherige Rechtsprechung.

Nunmehr entscheidet der Bundesgerichtshof, dass eine formularmäßige Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen unwirksam ist, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn den Mietern ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wird. Zur Begründung führt der BGH aus, dass der Mieter ansonsten zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren – auch des Vormieters – verpflichtet wäre und der Mieter die Wohnung ggfls. in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Sofern in einem Prozessverfahren streitig ist, ob die Wohnung dem Mieter bei Vertragsbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben worden ist, bedarf es hierzu konkreter Feststellungen des Gerichts.

Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder gar völlig abgewohnt ist, vielmehr ist maßgeblich, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei es darauf ankommt, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Hierbei muss der Vermieter die Mieträume bei Vertragsbeginn nicht stets komplett frisch renovieren, da im Einzelfall auch die Vornahme geringer Auffrischungsarbeiten genügen kann; Abnutzungs- und Gebrauchsspuren bleiben außer Acht, wenn sie so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen.

Hierbei muss der Mieter darlegen und beweisen, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. So kann er diesen Beweis etwa führen durch ein gemeinsames Übergabeprotokoll zum Zeitpunkt des Mietbeginns oder durch Lichtbilder oder Zeugen, die bei Mietbeginn renoviert haben oder wenn beispielsweise Belege vorgelegt werden, die Renovierungskosten des Mieters dokumentieren.

Allerdings kann die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung gleichwohl wirksam sein, sofern die Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung vorvertraglicher Abnutzungsspuren durch einen vom Vermieter gewährten Ausgleich kompensiert wird, durch den der Mieter so gestellt wird, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden, beispielsweise dadurch, dass der Mieter zum Ausgleich für den Renovierungsaufwand für eine bestimmte Zeit weniger oder gar keine Miete zu entrichten hat.

Dass dieses Gewähren der Ausgleichsleistung angemessen ist, hat der Vermieter darzulegen und zu beweisen. In dem konkreten Fall hielt der BGH eine Kompensation für nicht ausreichend, da im vorliegenden Fall drei von vier Zimmern gestrichen worden sind und ein Nachlass von nur einer halben Monatsmiete gewährt wurde. Aufgrund der Unwirksamkeit der Klausel tritt die gesetzliche Bestimmung, wonach der Vermieter mangels wirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen die Instandhaltungslasten in vollem Umfang zu tragen hat.

Entscheidung des BGH vom 18.03.2015 – VIII ZR 242/13 – Unwirksamkeit von Quotenabgeltungsklauseln

Fall:

Die Beklagte war vom 15.01.2008 bis 30.04.2011 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Hannover. In dem Mietvertrag ist u.a. eine Quotenabgeltungsklausel enthalten, wonach für den Fall, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses einzelne oder sämtliche Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind, der Mieter die zu erwartenden Kosten zeitanteilig an den Vermieter im allgemeinen nach sodann prozentual aufgeführter Quoten zu bezahlen hat.

Der genaue Wortlaut der diesbezüglichen Klausel lautete:

„Liegen die letzten Schönheitsreparaturen gerechnet ab Übergabe der Mietsache während der Mietzeit bei Nassräumen (Küchen, Bädern und Duschen) länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 33,33 % der Kosten, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 66,66 %. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit bei den Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40 %, länger als 3 Jahre 60 %, länger als 4 Jahre 80 %. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit bei allen anderen Nebenräumen länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 14,28 % der Kosten, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 28,56 %, bei mehr als 3 Jahren 42,84 %, bei mehr als 4 Jahre 57,12 %, bei mehr als 5 Jahren 71,40 % und bei mehr als 6 Jahren 85,68 %. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit für Fenster, Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen und an Einbaumöbeln länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 16,66 % der Kosten, nach zwei Jahren 33,33 %, nach 3 Jahren 50 %, nach 4 Jahren 66,66 %, nach 5 Jahren 83,33 %.“

Die Vermieterin hat nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mieterin wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen in Höhe von 2.261,26 € verklagt und hat sich auf diese Quotenabgeltungsklausel bezogen.

Das Amtsgericht hatte die diesbezügliche Klage abgewiesen, auf die Berufung der Klägerin hatte das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und die Beklagte verurteilt, an die Klägerin Zahlung zu leisten. Hiergegen hat die Beklagte Revision eingelegt, die auch erfolgreich war.

Soweit sich das Berufungsgericht auf die oben genannte Quotenabgeltungsklausel bezogen hat, so hat das Berufungsgericht nicht berücksichtigt, dass diese Klausel unwirksam ist, wie der BGH ausgeführt hat.

In seiner älteren Rechtsprechung hatte der BGH zunächst allerdings derartige Quotenabgeltungsklauseln für wirksam angesehen, wenn die für die Durchführung wie für die anteilige Abgeltung maßgeblichen Fristen nicht vor dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen.

Hieran hält der Bundesgerichtshof indes nicht mehr fest und ändert auch insoweit seine Rechtsprechung.

Die Quotenabgeltungsklausel benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie dem Mieter bei Vertragsschluss keine realistische Einschätzung der auf ihn zukommenden Kostenbelastung ermöglicht. Denn es ist für den Mieter bei dem für die Beurteilung maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht erkennbar, welcher tatsächliche Abnutzungsgrad der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses, dessen Zeitpunkt bei Vertragsschluss noch nicht feststeht, unter Zugrundelegung seines individuellen Nutzungsverhaltens erreicht sein wird.

Aber nicht nur der tatsächliche Zustand der Wohnung bei Vertragsende ist für den Mieter bei Vertragsabschluss nicht einschätzbar. Um eine Kostenquote ermitteln zu können, ist darüber hinaus die empirische Prognose notwendig, zu welchem Zeitpunkt bei unterstellter gleicher Nutzungsart und gleicher Nutzungsintensität voraussichtlich Renovierungsbedarf eintreten wird.

Quotenabgeltungsklauseln verlangen vom Mieter daher bei Vertragsschluss seine bei Beendigung des Mietverhältnisses bestehende Zahlungspflicht aufgrund eines in der Zukunft liegenden, auf mehreren Variablen beruhenden hypothetischen und damit fiktiven Sachverhaltes einzuschätzen. Daher sind derartige Bestimmungen unangemessen und damit unwirksam.

Entscheidung des BGH vom 18.03.2015 – VIII ZR 21/13 -

Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist eine einheitliche Rechtspflicht, so dass auch die Unwirksamkeit nur eines Einzelaspekts zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt

Fall:

Die Beklagte war seit Juni 2003 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin, das Mietverhältnis endete zum 31. August 2010. In dem Mietvertrag waren vorformulierte Klauseln enthalten, wonach der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen hinsichtlich der Malerarbeiten an Wänden und Decken nach einem Fristenplan durchzuführen. In einem gesonderten Abschnitt war geregelt, dass die Schönheitsreparaturen in Bezug auf das Lackieren der Fenster, der Wohnungseingangstür von innen, der Wohnungstüren sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre ebenfalls innerhalb gewisser Fristen durchzuführen sind, es sei denn, sie sind nicht erforderlich. Die Klägerin als Vermieterin nimmt die Beklagten nach erfolgloser Aufforderung, auf Ersatz der für Lackierarbeiten an den Innenseiten der Fenster und Türen anfallenden Kosten in Anspruch.

Das Amtsgericht hat die Klage - bis auf ein geringfügiges Teilanerkennnis der Beklagten - abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin hat das Landgericht zurückgewiesen, auch die Revision der Klägerin hat der Bundesgerichtshof zurückgewiesen.

Der Schadenersatzanspruch wegen Unterlassung der Lackierarbeiten an den Innenseiten von Fenster und Türen besteht nicht, da die Regelung im Mietvertrag den Mieter unangemessen benachteiligt und daher unwirksam ist, weil es keine in seiner Gesamtheit bedarfsorientierte, flexible Vornahmepflicht des Mieters vorsieht. Zwar ist die Regelung zum Lackieren der Fenster, Türen und Heizkörper für sich genommen wirksam, da dort aufgeführt ist, dass dies alle 5 Jahre zu erfolgen hat, jedoch nur, wenn dies erforderlich ist.

Es sei darüber hinaus aber auch klar, dass bei normaler Abnutzung der Räume die Schönheitsreparaturen in dem genannten Zeitabstand vorzunehmen sind, der Mieter jedoch bei einem geringeren Grad der Abnutzung eine längere Renovierungsfrist in Anspruch nehmen kann.

Die Regelung zur Abwälzung der Malerarbeiten an Wänden und Decken auf den Mieter enthält eine derartige Einschränkung indes nicht, sondern erschöpft sich in einer „starren“ Fristenregelung.

Die gebotene Gesamtbetrachtung führt indes dazu, dass die Abwälzung jeglicher Schönheitsreparaturverpflichtungen unangemessen und damit unwirksam ist.

Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekte dieser einheitlichen Pflicht betreffenden Bestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt. Denn Konkretisierungen der Schönheitsreparaturverpflichtung hinsichtlich ihres gegenständlichen und zeitlichen Umfangs sowie ihrer Ausführungsart sind inhaltlich derart eng mit der Verpflichtung selbst verknüpft, dass diese bei einer Beschränkung der Unwirksamkeit auf die unzulässige Ausführungsmodalität inhaltlich umgestaltet und mit einem anderen Inhalt aufrecht erhalten würde; eine solche inhaltliche Umgestaltung der Vornahmepflicht widerspräche dem Verbot der geltungserhaltenden Reduktion unangemessener formularvertraglicher Regelungen.

„Mietrecht und Allgemeines“

Urteil des BGH vom 17.06.2015 – VIII ZR 19/14 -

Grenzen des Zurückbehaltungsrechts wegen Mängeln der Mietwohnung

Fall:

Der Beklagte ist seit dem Jahre 1988 Mieter einer im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnung. Der Beklagte zahlte in den Monaten März 2009 bis Oktober 2012 keine oder nur einen Teil der Miete, worauf die Klägerin das Mietverhältnis im Oktober 2012 unter Berufung auf die aufgelaufenen Mietrückstände fristlos gekündigt hat.

Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben, dass daraufhin angerufene Landgericht als Berufungsgericht hatte die Klage abgewiesen.

Die hiergegen eingelegte Revision der Klägerin als Vermieterin hatte Erfolg. Das Landgericht hatte dem Beklagten – nach Ansicht des BGH rechtsfehlerhaft – neben der Minderung der Bruttomiete in Höhe von 20 % ein monatliches Zurückbehaltungsrecht in Höhe des 4-fachen Minderungsbetrages, mithin in Höhe von 80 % zugestanden und daher einen Zahlungsverzug insgesamt verneint.

Dadurch hat es indes das tatrichterliche Beurteilungsermessen durch eine schematische Bemessung und zeitlich unbegrenzte Zubilligung des Zurückbehaltungsrechts überschritten.

Es hat dabei die Besonderheiten des auf den dauernden Leistungsaustauschs gerichteten Wohnraummietverhältnis außer Acht gelassen und ist darüber hinaus weder dem Zweck des Zurückbehaltungsrechts noch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gerecht geworden. Das Leistungsverweigerungsrecht dient im Rahmen eines Mietverhältnisses dazu, auf den Vermieter **vorübergehend** Druck auszuüben, damit dieser wieder eine mangelfreie Wohnung bereitstellt.

Für die Zeit vor der Mängelbeseitigung wird das Äquivalenzverhältnis zwischen der mangelhaften Wohnung und der Miete durch die Mietminderung gewahrt.

Unter Berücksichtigung dessen ist es fehlerhaft, dass Leistungsverweigerungsrecht des Wohnraummieters ohne zeitliche Begrenzung auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung oder der Mängelbeseitigungskosten zu bemessen.

Vielmehr kann es redlicherweise nur solange ausgeübt werden, als es noch seinen Zweck erfüllt, den Vermieter durch den dadurch ausgeübten Druck zur Mängelbeseitigung anzuhalten.

Auch muss der insgesamt einbehaltene Betrag in einer angemessener Relation zu der Bedeutung des Mangels stehen.

Der Mieter ist hierdurch nicht rechtlos gestellt, denn unbeschadet des Minderungsrechts kann er u.a. auf Mängelbeseitigung klagen oder in geeigneten Fällen den Mangel – ggfls. nach Geltendmachung eines Vorschussanspruchs – selbst beseitigen.

Urteil des BGH vom 29.04.2015 – VIII ZR 197/14 – Kinderlärm als Mangel einer gemieteten Wohnung

Fall:

Die Beklagten sind Mieter einer Erdgeschosswohnung nebst Terrasse in einem Mehrfamilienhaus in Hamburg. Unmittelbar an das Wohngrundstück grenzte schon bei Abschluss des Mietvertrages ein Schulgelände auf dem jedoch nach Abschluss des Mietvertrages in 20 m Entfernung zur Terrasse ein mit einem Metallzaun versehener Bolzplatz errichtet wurde. Dort ist ein Hinweisschild angebracht, dass dieser Bolzplatz Kindern im Alter bis zu 12 Jahren jeweils von Montag bis Freitags bis 18 Uhr zur Benutzung offen steht. Nach dem Zeitpunkt der Errichtung beanstandeten die Beklagten gegenüber der Vermieterin fortdauernde Lärmstörungen, durch außerhalb der genannten Zeiten auf dem Bolzplatz spielende Jugendliche und brachten eine Mietminderung aus. Die Vermieterin verklagte die Mieter daher auf Zahlung der vollständigen Miete und beantragte die Feststellung, dass die Beklagten nicht berechtigt sind, wegen Lärms, der von dem angrenzenden Schulgelände ausgeht, die Miete zu mindern.

Die Klage hat das Amtsgericht und später das zuständige Landgericht als Berufungsgericht zurückgewiesen.

Diese Entscheidung hält der Bundesgerichtshof für fehlerhaft, da mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung eine Minderung der Miete nicht bejaht werden kann und hat den Fall an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Laut Gesetz ist die Miete gemäß § 536 Abs. 1 BGB gemindert, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder erheblich mindert, oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entsteht.

Ein derartiger Mangel ist dann gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht. Dieser vertragliche Zustand bestimmt sich in erster Linie nach der Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien, wenn diese fehlen, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben nach der Verkehrsauffassung bestimmt.

Im konkreten Fall ließen sich aus der Mietvertragsurkunde keine Umstände entnehmen, die den sicheren Schluss auf die verbindliche Festlegung eines bestimmten Immissionsstandards – hier Lärm durch Nachbargrundstück – über die Dauer der Mietzeit hinweg zuließ. Daher ist auf die gesamten Umstände des Mietverhältnisses, auf die Verkehrsanschauung und auf den Grundsatz von Treu und Glauben Bezug zu nehmen.

Das Berufungsgericht hatte indes lediglich den Maßstab des § 22 Abs. 1a BImSchG und einen danach zu tolerierenden Kinderlärm zugrunde gelegt. Dieser beziehe sich auf eine Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärm, wonach Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie bspw. Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden und im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind, wobei Kind ist, wer noch nicht 14 Jahre alt ist.

Davon zu unterscheiden sind indes Spiel- und Bolzplätze sowie Skateranlagen und Streetballfelder für Jugendliche (dies ist wer 14, aber noch nicht 18 Jahre alt ist) und ein anderes Lärmprofil haben als Kinderspielplätze.

Sofern daher der Lärm durch die Kinder verursacht wird, ist § 22 Abs. 1a BImSchG zur Bewertung der Lärmeinwirkungen als Mangel der gemieteten Wohnung mit heranzuziehen, da die Privilegierungsregelung auch auf das Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht ausstrahlt, sofern dieses jeweils für die Bewertung von Kinderlärm relevant ist.

Danach wäre Kinderlärm in der Regel als dem Mietgebrauch nicht oder nur unerheblich beeinträchtigend einzustufen.

Unabhängig davon ist jedoch die Nutzung des Bolzplatzes an Wochenenden und nach 18 Uhr, etwa durch Schüsse mit dem Ball gegen den Metallzaun und dadurch erheblicher Lärmbelästigung, zu beurteilen.

Insbesondere sei auch hier die spätere nachteilige Veränderung des Wohnumfelds und der Geräuschsituation zu berücksichtigen.

Insoweit entscheidet der BGH, dass nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen durch Dritte dann grundsätzlich keinen zur Mietminderung führenden Mangel der Mietwohnung begründen, wenn auch der Vermieter diese ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss.

Da das Berufungsgericht hierzu keine Feststellungen getroffen hat, muss dieses eine derartige Feststellung – nun nach Zurückverweisung durch den BGH – vornehmen.

Entscheidung des BGH vom 06.05.2015 – VIII ZR 161/14 - Haftung des Vermieters für die Folgen einer Legionellen-Infektion des Mieters

Fall:

Die Klägerin führt den Rechtsstreit als alleinige Erbin ihres nach Klageerhebung verstorbenen Vaters fort. Dieser war zuletzt Mieter einer von der Beklagten vermieteten Wohnung. Dieser Mieter verstarb aufgrund einer akuten Legionellenpneumonie. Bei Untersuchungen im Dezember 2008 durch das zuständige Bezirksamt wurde bei dem Trinkwasser in der Wohnung und im Keller des Hauses eine stark erhöhte Legionellenkonzentration festgestellt. Die Klägerin vertritt daher die Auffassung, die Beklagte habe ihre Pflicht zur regelmäßigen Kontrolle des Trinkwasser schuldhaft verletzt. Auf dieses Versäumnis sei die Erkrankung ihres Vaters zurückzuführen, so dass sie Schadenersatz und Schmerzensgeld geltend gemacht hat. In den Vorinstanzen hatte die Klage keinen Erfolg, die Revision zum Bundesgerichtshof führte zu einer Rückverweisung an eine andere Kammer des Berufungsgerichts.

Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass grundsätzlich Ansprüche auf Schadenersatz und Schmerzensgeld zustehen können, wenn die Erkrankung des Mieters durch eine Pflichtverletzung des Vermieters bei der Trinkwasserversorgung des Wohnhauses verursacht worden ist.

Die Warmwasseraufbereitungsanlage in dem Wohnhaus entsprach nicht den erforderlichen Trinkwasserverordnungen und war seit 8 Jahren nicht mehr gewartet worden.

Das im Rahmen des Berufungsverfahrens eingeholte Gutachten und die darauf durchgeführte Beweiswürdigung des Berufungsgerichts hält der Bundesgerichtshof jedoch für fehlerhaft. Das Berufungsgericht hatte nämlich verlangt, dass ein Nachweis der Erkrankung in dem Haus nur dann möglich gewesen wäre, wenn er sich nahezu ausschließlich dort aufgehalten hätte, was der Bundesgerichtshof jedoch anders sieht.

Insbesondere aufgrund des eingeholten Gutachtens, des Infektionswegs und der Inkubationszeit liegen andere Gründe für die Erkrankung eher fern. Auch der spezielle Erregertyp, der sowohl bei dem verstorbenen Mieter als auch in der Wasserversorgungsanlage festgestellt wurde, lege es nahe, dass der Mieter sich die Legionelleninfektion in seiner Wohnung zugezogen hat.

Aufgrund dessen wurde das Verfahren an das Landgericht Berlin zurückverwiesen, bei dem – nunmehr eine andere Kammer – zu entscheiden hat.

Urteil des BGH vom 10.06.2015 – VIII ZR 99/14 -

Vermieter ist im Falle der Vortäuschung von Eigenbedarf dem Mieter zum Schadenersatz verpflichtet

Fall:

Der Kläger hatte mit Vertrag vom 26.04.2008 eine 4-Zimmer-Wohnung gemietet. Die Beklagte als Vermieter kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung die Wohnung werde für den neuen Hausmeister benötigt. Da der Mieter nicht ausgezogen ist, hat der Vermieter Räumungsklage erhoben, die in erster Instanz erfolglos geblieben ist. Daraufhin legte der Vermieter Berufung ein. In dem Berufungsverfahren haben Vermieter und Mieter einen Vergleich geschlossen, wonach sich der Mieter verpflichtete, die Wohnung bis spätestens zum 31.12.2011 zu räumen sowie die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Vergleichs zu tragen. Ferner verzichtete er auf Räumungsschutzvorschriften.

Nach Auszug des Klägers zog nicht der angekündigte neue Hausmeister, sondern eine Familie in die ehemals von dem Mieter gemietete Wohnung ein, so dass der Mieter in dem vorliegenden Verfahren von dem Vermieter Ersatz der Umzugskosten, der Mehrkosten, die ihm durch die höhere Miete für die neue Wohnung und dadurch entstehen, dass er den Weg zur Arbeit nicht mehr wie bisher zu Fuß zurücklegen könne sowie den Ersatz der ihm entstandenen Prozesskosten des Räumungsrechtsstreits. Die auf die Zahlung von über 25.000,00 € gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg, die Revision des Klägers beim Bundesgerichtshof hatte Erfolg.

Zur Begründung hatte das Berufungsgericht ausgeführt, dass der Schadenersatzanspruch des Mieters wegen unberechtigter Kündigung aufgrund des Räumungsvergleichs, der zuvor geschlossen worden ist, dahin auszulegen sei, dass der Mieter damit auch auf eventuelle Schadenersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs verzichten wollte.

Richtig hat das Berufungsgericht indes allerdings erkannt, dass der Vermieter im Falle der Vortäuschung von Eigenbedarf - wie auch sonst bei einer schuldhaften unberechtigten Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses wie hier des Wohnraummietverhältnisses - dem Mieter zum Schadenersatz verpflichtet ist; ebenfalls hat es zutreffend angenommen, dass die Frage, ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vortäuschung einer Eigenbedarfssituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht, im Wege der Auslegung des Vergleichs zu beurteilen ist.

Der Wortlaut des ursprünglichen Vergleichs bietet indes keine Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien über den Streitgegenstand und die ausdrücklich geregelten Punkte hinaus sämtliche in Betracht kommenden Ansprüche aus dem Mietverhältnis, also etwa auch einen Schadenersatzanspruch wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs abschließend regeln wollten. In dem Vergleich ist ein derartiger Anspruch nämlich weder erwähnt, noch findet sich dort eine allgemeine Abgeltungsklausel. Das Berufungsgericht hat dem Vergleich einen stillschweigenden Verzicht auf Schadenersatzansprüche wegen vorgetäushtem Bedarfs entnommen.

An einen derartigen Verzicht sind indes strenge Anforderungen zu stellen und der Verzichtswille muss unmissverständlich sein. Hierzu bedarf es in der Regel bedeutsamer Umstände, die auf einen solchen Verzichtswillen schließen lassen, etwa dass sich der Vermieter zu einer substantiellen Gegenleistung verpflichtet, bspw. die Zahlung einer namenhaften Abstandszahlung oder einen Verzicht auf Schönheitsreparaturen. Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen, da lediglich der Mieter nachgegeben habe, nicht der Vermieter und das Berufungsgericht in der Berufungsinstanz dem Mieter mitgeteilt hatte, dass seine Rechtsposition aussichtslos sei. Daher liege es fern, dass die Parteien mit einem solchen Räumungsvergleich nicht nur die zu erwartende Entscheidung des Gerichts über den streitgegenständlichen Räumungsanspruch vorwegnehmen, sondern darüber hinaus etwaige Ansprüche des Mieters wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs abgelden wollten.