

Mandantenrundsreiben vom 25.07.2003

Sehr geehrte Mandanten,

auch im 3. Quartal dieses Jahres möchten wir Sie über einige interessante Entscheidungen informieren, die vom Deutschen Recht in Mietangelegenheiten in der letzten Zeit gefällt worden sind.

Die aus unserer Sicht wichtigste Entscheidung, die in diesem Quartal veröffentlicht worden ist, ist die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 18.06.2003, Az.: VIII ZR 240/02.

Der Bundesgerichtshof hatte zur Frage der Fortgeltung von vereinbarten Kündigungsfristen in Altmietverträgen zu entscheiden.

Dabei wurde festgestellt, daß in einem vor dem 01.09.2001 abgeschlossenen Mietvertrag enthaltene Formulklauseln, in denen die damaligen gestaffelten gesetzlichen Kündigungsfristen wiedergegeben wurden, fortgelten und nicht nach § 573 c Abs. 4 BGB (n. F.) unwirksam sind.

Der Bundesgerichtshof ist der Auffassung, daß die in den Mietverträgen enthaltenen Kündigungsfristen weiterhin maßgebend sind, weil eine vor dem 01.09.2001 (Inkrafttreten des neuen Mietrechts) getroffene vertragliche Vereinbarung über die Kündigungsfristen auch dann vorliege, wenn in einer Formulklausel die früheren gesetzlichen Kündigungsfristen einfach nur wiedergegeben worden seien.

Dies ergebe sich nicht nur aus dem Wortlaut der Übergangsvorschrift (Artikel 229 § 3 X EGBGB), sondern auch aus dem sachlichen Zusammenhang mit § 573 c Abs. 4 BGB und entspreche im übrigen auch der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung für das Mietrechtsreformgesetz.

Das Urteil ist veröffentlicht worden u. a. in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, aber auch in der NJW, Heft 28, Seite VI.

Ein weiteres interessantes Urteil wurde vom Landgericht Leipzig gefällt. Das Landgericht Leipzig hatte zu der Frage der Auswirkung der Jahrhundertflut auf Mietverträge zu entscheiden. Wir haben über das Urteil aus der Vorinstanz bereits berichtet.

Das Landgericht Leipzig hat nun am 28.05.2003 unter dem Az.: 1 S 1314/03 entschieden, daß dem Mieter von Räumen, die bei normaler Hochwasserlage ungefährdet sind, die aber bei der Jahrhundertflut überschwemmt wurden, ein 100%iges Minderungsrecht dann zustehe, wenn diese Räume in Folge des Hochwassers nicht mehr nutzbar seien.

Das Gericht hat ausdrücklich darauf hingewiesen, daß der Wegfall der Mietzahlungspflicht nach § 536 Abs. 1 BGB (entspricht Mietminderung) begründet

sei, weil während der Mietzeit ein neuer Mangel entstanden sei, der die Gebrauchstauglichkeit vollständig aufgehoben habe.

Bei der massiven Beschädigung einer Mietsache in Folge Überflutung könne der vollständige Verlust der Gebrauchstauglichkeit der Räume eintreten. Durch den Wegfall der Gebrauchstauglichkeit zum vertraglich vorausgesetzten Gebrauch ist dann die Mietteilungsspflicht auf null gemindert.

Das Gericht hat schließlich noch darauf hingewiesen, daß mit der Neufassung des BGB ab dem 01.01.2002 keine Änderungen der Rechtslage insoweit eingetreten sei.

Dieses Urteil ist veröffentlicht in der NJW 2003, Seiten 2177 ff.

Schließlich möchten wir noch auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs hinweisen, der eine Entscheidung zur Frage Widersprechen der Klauseln in Mietverträgen getroffen hat.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, daß Mieter nicht doppelt renovieren müssen.

Die Pflicht der Mieter zur Renovierung der Wohnung ist Bestandteil in den meisten Mietverträgen.

Dabei gibt es die Renovierungspflicht sowohl in regelmäßigen Abständen, als auch beim Auszug.

Enthält der Mietvertrag beide Klauseln, nämlich die Klausel, daß Mieter beim Auszug renovieren müssen und in regelmäßigen Abständen renovieren müssen, benachteiligt dies wiederum ordnungsgemäß, so daß beide Klauseln ungültig sind.

Eine Aufteilung beider Klauseln in einen gültigen und einen ungültigen Teil ist ausgeschlossen. Der Bundesgerichtshof argumentiert insoweit damit, daß eine sog. geltungserhaltende Reduktion von Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht möglich sei.

Damit ist die Renovierungsklausel insgesamt ungültig, so daß es zur gesetzlichen Regelung, wonach den Vermieter die Renovierungspflicht trifft, zurückkommt.

Folge war, daß der Mieter im entschiedenen Fall nicht renovieren mußte, obwohl der 20 Jahre in der Wohnung gewohnt hatte, ohne jemals renoviert zu haben.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs hat das Az.: VIII ZR 308/02.

Sollten Sie zu diesen oder anderen Fragen weitere Informationen wünschen, stehen wir gern zu Ihrer Verfügung.