

Mandantenrundsreiben vom 20.03.2008

Sehr geehrte Mandanten,

im ersten Quartal dieses Jahres möchten wir Sie gerne über folgende interessante Entscheidungen zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht informieren:

In einem vor kurzem veröffentlichten Urteil hat der Bundesgerichtshof zur Frage der Voraussetzungen für ein Tierhaltungsverbot in einem Formularmietvertrag Stellung genommen:

Dem Verfahren lag folgender Sachverhalt zugrunde:

In einem Formularmietvertrag war vereinbart worden, dass jede Tierhaltung, insbesondere die Haltung von Hunden und Katzen (mit Ausnahme von Kleintieren wie Ziervögeln und Zierfischen), der Zustimmung des Vermieters bedarf.

In dem vom BGH entschiedenen Falle hatte der Vermieter unter Hinweis auf diese Formulierung dem Mieter die Haltung von zwei Katzen untersagt.

Der Bundesgerichtshof hat die in diesem Fall vereinbarte Tierhaltungsklausel für unwirksam gehalten. Sie verstoße gegen § 307 Abs. 1 BGB und benachteilige den Mieter unangemessen.

Grundsätzlich gehöre die Haltung von Tieren nämlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung und könne damit nicht ausgeschlossen werden. Es gehöre zur freien Entfaltung eines Mieters, auch Tiere, durchaus auch Hunde und Katzen, zu halten. Einer Zustimmung bedürfe es dann grundsätzlich nicht, wenn sich die konkrete Tierhaltung als nicht störend erweise.

Dabei sei sowohl auf die Interessen des ersuchenden Mieters, als auch auf die der übrigen Bewohner sowie des Vermieters abzustellen.

Es sei daher eine Abwägung im Einzelfall durchzuführen, was unter Berücksichtigung der absoluten Verbotsklausel nicht möglich sei.

Das Urteil hat der Bundesgerichtshof am 14.11.2007 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 340/06 verkündet. Es kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden.

Wir meinen, dass der Bundesgerichtshof insoweit Klarheit geschaffen hat, als starre Klauseln, die einer Interpretation nicht mehr zugänglich sind, für unwirksam erachtet werden.

Wie bereits im Fall der starren Fristen bei Schönheitsreparaturen bringt der Bundesgerichtshof hier – zu Recht – zum Ausdruck, dass das Mietrecht als Dauerschuldverhältnis vom Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme geprägt sein muss.

Insbesondere muss in derartigen Verträgen die Abwägung der gegenseitigen Interessen im Vordergrund stehen.

Wir gehen davon aus, dass sich das hier zum Tragen kommende Prinzip auch in weiteren Entscheidungen des BGH niederschlagen wird.

In diesem Zusammenhang möchten wir Ihre Aufmerksamkeit noch auf ein etwas skurriles Urteil des Amtsgerichts Bad Arolsen lenken:

Das dortige Amtsgericht hatte darüber zu befinden, ob die Katzenhaltung durch einen Mitmieter aus Sicht eines Katzenhaarallergikers einen Mangel der von diesem im Haus angemieteten Wohnung bedeutet.

Diesem Verfahren lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Ein Vermieter hatte in seinem Haus einem Mieter die Katzenhaltung erlaubt. In einer anderen Wohnung im selben Haus war jemand eingezogen, der vortrug, an einer Katzenhaarallergie zu leiden.

Daraufhin minderte er die Miete, weil die Gebrauchstauglichkeit seiner Wohnung beeinträchtigt sei.

Das Amtsgericht Bad Arolsen hat entschieden, dass ein Mangel nicht vorliege. Ein Mangel i. S. v. § 536 Abs. 1 BGB liege dann vor, wenn der Mietsache ein Mangel anhafte, der die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtige. Dabei seien allerdings objektive Maßstäbe anzulegen, nicht jedoch subjektive Überempfindlichkeiten

Bei Abschluss des Formularmietvertrages sei dem allergischen Mieter klar gewesen, dass die Tierhaltung im Objekt erlaubt sei.

Damit liege jedenfalls kein Mangel vor.

Es komme darauf an, wie ein „idealtypischer Mieter“ (also jemand, der nicht an einer besonderen Katzenhaarallergie leidet) die Wohnung empfindet.

Ein Mangel, der nur subjektiv nachzuvollziehen sei, reiche nicht aus.

Das Urteil des Amtsgerichts Bad Arolsen vom 08.03.2007 hat das Aktenzeichen 2 C 18/07. Es ist veröffentlicht in der Zeitschrift NZM 2008, Seite 83.

Schließlich möchten wir Sie noch über einen Beschluss des Landgerichts Flensburg informieren. Es ging um die Frage, wann ein Grundstückserwerber ein Mietverhältnis kündigen kann.

Das Gericht hat in Befolgung der bislang schon ständigen Rechtsprechung noch einmal klargestellt, dass die Kündigung eines Mietvertrages durch den Grundstückserwerber erst möglich ist, wenn er als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde.

Der Entscheidung lag ein durchaus üblicher Sachverhalt zugrunde:

Ein Hausgrundstück wird verkauft.

Der Erwerber wird infolge auch in das Grundbuch eingetragen.

Er lässt dann durch seine Rechtsanwälte eine Kündigung erklären. Die Vollmacht dazu hat er allerdings schon unterzeichnet, als der Grundbucheintrag noch nicht vorgenommen war.

Der Mieter wies die Kündigung gemäß § 174 BGB zurück, weil eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung nicht vorgelegen habe. Zum Zeitpunkt der Vollmachterteilung sei der Erwerber nämlich noch nicht Eigentümer gewesen, so dass er auch nicht berechtigt sei, eine Vollmacht zur fristlosen Kündigung zu erteilen.

Das Landgericht Flensburg hat dazu klargestellt, dass der Erwerber im eigenen Namen erst dann Rechte geltend machen könne, wenn er eingetragen sei. Auch dann erst könne er eine entsprechende Vollmacht erteilen.

Der Beschluss vom 01.10.2007, Az.: 1 T 50/07, ist veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2007, Seite 634 und in der Zeitschrift InfoM 2008, Seite 14.

Dem Urteil ist auf jeden Fall zu folgen.

Es ist immer wieder üblich, dass einseitige empfangsbedürftige Willenserklärungen aus dem Verkauf eines Grundstücks vor Eintragung, sobald Lasten und Nutzen übergegangen sind, abgegeben werden. Dabei geht es z. T. um Kündigungen, z. T. aber auch um Mieterhöhungen.

Sowohl das Mietrecht als auch die grundbuchrechtlichen Regelungen sind dagegen stringent und eindeutig.

Nur der Eigentümer ist legitimiert, derartige Erklärungen abzugeben. Der Erwerber ist dies aufgrund des Kaufvertrages gerade nicht, weil im Kaufvertrag der sachenrechtliche Vollzug fehlt.

Man sollte also insbesondere als Verwalter immer wieder darauf achten, dass Erklärungen erst dann abgegeben werden, wenn der Erwerber in das Grundbuch eingetragen ist. Dabei ist weiter darauf zu achten, dass die Vollmachten zur Abgabe dieser Erklärung auch erst dann unterzeichnet werden dürfen, wenn eine Berechtigung als – formell eingetragener – Eigentümer besteht.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Entscheidungen einige interessante Informationen präsentiert zu haben.

Für Ihr Interesse danken wir Ihnen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen wie gewohnt selbstverständlich sehr gern zur Verfügung

