

Mandantenrundsreiben Mietrecht 3. Quartal 2008 vom 14.10.2008

Sehr geehrte Mandanten,

auch im dritten Quartal d. J. haben wir die Rechtsprechung für Sie wieder ausgewertet.

Dabei sind folgende interessante Entscheidungen aufgefallen:

In einer sehr deutlichen Entscheidung hat das Verwaltungsgericht Arnberg festgestellt, dass auch der Eigentümer einer Immobilie, die an einen sog. „Messie“ vermietet ist, als Störer für den Zustand einer Wohnung verantwortlich ist und für die Gefahren, die von ihr ausgehen, haftet.

Der Entscheidung des Verwaltungsgerichts lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Eigentümer einer Wohnung hat diese vermietet. Bei dem Mieter handelt es sich um einen sog. „Messie“. Er verschmutzt die Wohnung durch Lagerung von Lebensmitteln, Mengen ungespülten Geschirrs, geöffnete Konservendosen und anderen Unrat. Die gesamte Wohnung war durch Exkremamente verunreinigt.

Daraufhin nahm die Stadtverwaltung den Mieter als sog. „Verhaltensstörer“ in Anspruch und legte ihm durch Verwaltungsakt auf, die Wohnung in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen.

Der Mieter zog sich darauf zurück, dies weder selbst zu können, noch finanziell in der Lage zu sein, Dritte mit der Reinigung zu beauftragen.

Daraufhin nahm die Behörde den Eigentümer als sog. „Zustandsstörer“ in Haftung.

Die öffentliche Sicherheit und Ordnung gebiete es, die Wohnung in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Von der Wohnung drohen Gesundheitsgefahr und Gefahren durch Ungeziefer, wie z. B. durch Ratten.

Der Eigentümer wehrte sich gegen diesen Bescheid mit der Argumentation, für den Zustand der Wohnung könne er nichts. Der Zustand sei vielmehr durch seinen Mieter herbeigeführt worden.

Das Verwaltungsgericht wies den Widerspruch des Eigentümers gegen den Bescheid der Ordnungsbehörde zurück. Es begründete seinen Beschluss damit, dass der Eigentümer jedenfalls als Zustandsstörer verpflichtet sei, dafür zu sorgen, dass von seinem Eigentum keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgehen. Insbesondere sei er verpflichtet, Gefahren von Dritten fernzuhalten.

Wer die Sache des Eigentümers in den Gefahr bringenden Zustand versetzt habe, sei in diesem Zusammenhang unbeachtlich. Wesentlich sei vielmehr, dass sich die Sache in einem Zustand befinde, die eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedeutet.

Der Beschluss des Verwaltungsgerichts scheint auf den ersten Blicke „ungerecht“ zu sein. Es gilt aber immer der Grundsatz, dass Eigentum verpflichtet und dass grundsätzlich jeder Eigentümer verpflichtet ist, dafür zu sorgen, dass Gefahren von seinem Eigentum nicht ausgehen. Dies bedeutet auch, dass der Wohnungseigentümer in geeigneter Weise auf seinen Mieter einzuwirken hat, um zu verhindern, dass diese die Wohnung in einen Zustand versetzen, der ein Gefahrenpotential in sich trägt.

An dieser Stelle ist der Eigentümer berufen, sich regelmäßig über den Zustand seiner Wohnung zu unterrichten. Dies gilt auch, wenn er sich bei der Verwaltung seiner Wohnung Dritter bedient. So ist auch die Hausverwaltung verpflichtet, bei Verdacht einer derartigen Situation unmittelbar einzuschreiten. Dazu hat sie in geeigneter Weise von den Betretungsbefugnissen, die dem Vermieter nach den Mietverträgen regelmäßig zustehen, Gebrauch zu machen.

Der Vermieter selbst hat seine Hausverwaltung entsprechend zu überwachen bzw. auch dazu anzuhalten, diese Pflichten im hinreichenden Umfange nachzukommen.

Wichtig ist, dass rechtzeitig die den Vermieter zu Gebote stehenden Medien, wie Abmahnung, Androhung einer fristlosen Kündigung, ordentliche Kündigung, fristlose Kündigung ausgenutzt werden und der Vermieter nicht zuletzt auch gegenüber der Ordnungsbehörde damit beweist, dass er seinen Pflichten nachgekommen ist.

Der Beschluss des Verwaltungsgerichts Arnsberg vom 09.05.2008, Az.: 3 L 336/08 ist veröffentlicht in der Zeitschrift NJW Spezial, 2008, Seite 514.

Die zweite Entscheidung, über die wir Sie unterrichten möchten, ist ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 09.07.2008.

Der Bundesgerichtshof hatte sich mit der Frage nach Konsequenzen aus unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln zu befassen.

Wie wir Ihnen bereits umfassend erläutert hatten, besteht bei der Überwälzung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter durch Allgemeine Geschäftsbedingung die Gefahr, dass die vertraglichen Regelungen unwirksam werden. Dies gilt insbesondere, wenn sog. starre Fristenregelungen im Vertrag vereinbart sind.

Nachdem also ein Großteil der vertraglichen Regelungen zur Übertragung von Schönheitsreparaturen durch den Bundesgerichtshof „kassiert“ worden waren, wurde versucht, dem Vermieter eine Kompensation dafür zu verschaffen, indem ein Zuschlag auf die nach dem jeweiligen Mietspiegeln zulässigen Mieterhöhungen gewährt wurde. In der Literatur wurde hierüber umfangreich diskutiert.

Es gab dazu auch vereinzelt Entscheidungen in der Rechtsprechung, so u. a. ein Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe.

Diesen Bestrebungen hat der Bundesgerichtshof nunmehr eine Absage erteilt.

Der Bundesgerichtshof hat ausgeurteilt, dass ein sog. Renovierungszuschlag nicht verlangt werden kann.

Die Regelungen für die Mieterhöhung sind in § 558 ff. BGB enthalten.

Der Bundesgerichtshof stellt fest, dass der Vermieter jeweils nur die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen könne. Darüber hinaus gehende Zuschläge sehe das Gesetz nicht vor. Das gesetzgeberische Regelungskonzept des Vergleichsmietensystems sei eindeutig. Danach sei auf die örtlichen Marktverhältnisse abzustellen und nicht auf etwaige kostenorientierte Zuschläge.

Ein derartiger Zuschlag könne auch nicht unter dem Gesichtspunkt einer ergänzenden Vertragsauslegung oder aus § 313 BGB (Wegfall der Geschäftsgrundlage) hergeleitet werden.

Mit seiner Entscheidung vom 09.07.2008 folgt der Bundesgerichtshof seiner stringenten Linie zu den starren Schönheitsreparaturklauseln. Nach der hier vertretenen Auffassung stand diese Entscheidung so, wie der Bundesgerichtshof sie gefällt hat, zu erwarten.

Das Gesetz stellt den Grundsatz auf, dass der Vermieter zur Instandhaltung der Mietsache in einem gebrauchstauglichen Zustand verpflichtet ist.

Will er diese gesetzliche Verpflichtung auf den Mieter überwälzen, so muss er sich dazu wirksamer Regelungen bedienen.

Insbesondere dann, wenn die Überwälzung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen erfolgt (was in Mietverträgen üblich ist), muss der Vermieter hier zurückhaltend zu Werke gehen. Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ist auf jeden Fall zu vermeiden.

Da der Bundesgerichtshof hier eine sehr strenge Rechtsprechung postuliert hat, stand fest, dass er diese Rechtsprechung nicht durch die Hintertür wieder aufweichen und aufheben würde, indem er dem Vermieter, den die Überwälzung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter nicht gelungen ist, eine Kompensation verschafft.

Damit dürfte die Diskussion um die Einführung von Schönheitsreparaturklauseln weitestgehend erschöpft sein.

Der Bundesgerichtshof hat klare Linien aufgestellt. Bewegt man sich im Rahmen dieser Vorgaben, so ist die Übertragung – ohne dass der Mieter unangemessen benachteiligt wird – durchaus möglich.

Das Urteil vom 09.07.2008, Az.: VIII ZR 181/07, kann u. a. auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden.

Die letzte Entscheidung, über die wir Sie unterrichten möchten, ist ein Beschluss des Oberlandesgerichts Koblenz vom 06.05.2008.

Das Oberlandesgericht Koblenz hatte sich mit der Frage zu befassen, wie weit Fragen des Vermieters vor Abschluss eines Mietvertrages nach den Einkommensverhältnissen des Mieters berechtigt und zulässig sind.

In dem dort entschiedenen Falle ging es insbesondere um die Frage nach einer Pfändung von Arbeitseinkommen, sonstigen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen usw., die der Mieter vor Abschluss des Mietvertrages beim Ausfüllen eines sog. „Mieterfragebogens“ zu beantworten hatte.

Der Mieter hatte im konkreten Fall keine wahrheitsgemäßen Angaben gemacht und die Pfändungen seines Arbeitseinkommens sowie auch sonstige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, denen er unterworfen war, verschwiegen.

Die Besonderheit im Fall, den das OLG Koblenz zu entscheiden hatte, war, dass der Arbeitgeber des Mieters, obwohl das Einkommen bereits gepfändet war, die Angabe des Mieters bestätigt hat.

Das Oberlandesgericht stellte in seinem Urteil fest, dass man grundsätzlich berechtigt sei, derartige Fragen dem Mieter zu stellen. Der Mieter sei auch verpflichtet, die Fragen wahrheitsgemäß zu beantworten. Tue er dies nicht, ergäbe sich daraus für den Vermieter ein Anfechtungsgrund bzw. auch ein Grund zu einer fristlosen Kündigung.

Ansprüche gegenüber dem Arbeitgeber sah das OLG jedoch nicht.

Argumentiert hat das OLG auch damit, dass der Vermieter, obwohl ihm die Problematik kurz nach Invollzugsetzung des Mietverhältnisses bekannt geworden ist, zunächst über 2 Jahre hinweg keine nachhaltigen Schritte gegen den Mieter unternommen hat, wie etwa eine Kündigung.

Unter diesem Gesichtspunkt sah das Oberlandesgericht Ansprüche gegenüber dem Arbeitgeber als jedenfalls untergegangen an.

In der Sache ist die Entscheidung in zweierlei Hinsicht interessant:

Zum einen gewährt sie dem Vermieter ein umfangreiches Fragerecht vor Abschluss eines Mietvertrages.

Es erlegt dem Mieter die Verpflichtung auf, Fragen nach seinem Einkommen zu beantworten und verpflichtet ihn zu wahrheitsgemäßer Beantwortung der Fragen.

Die zweite Hinsicht, die hier beleuchtet wird, ist die mangelhafte Konsequenz im Verhalten des Vermieters.

So, wie das OLG seinen Beschluss begründet hat, scheitert die Inanspruchnahme Dritter daran, dass der Vermieter über Jahre hinweg nichts Nachhaltiges unternommen hat, um seinen Mieter wieder loszuwerden und damit die Konsequenzen aus dem Verhalten des Mieters zu ziehen.

Dies bedeutet, dass ein stringent tätiger Vermieter u. U. weitergehende Rechte hätte geltend machen können.

Daraus ist sowohl für Vermieter, aber auch für die das Mietobjekt betreuenden Hausverwaltungen deutlich postuliert, dass die Rechte des Vermieters unmittelbar und kurzfristig mit der gebotenen Härte wahrzunehmen sind.

Es wird deutlich gemacht, dass der Vermieter es nicht bei „jahrelangen“ Mahnungen belassen kann, sondern die ihm zu Gebote stehenden Mittel ausschöpfen muss, will er keinen Rechtsverlust erleiden.

Damit sind auch Hausverwaltungen gehalten, im Interesse des Vermieters kurzfristig gegenüber den Mieter tätig zu werden, damit der Vermieter letztendlich keinen Rechtsverlust erleidet.

Der Beschluss des OLG Koblenz vom 06.05.2008, Az.: 5 U 28/08, ist veröffentlicht in der WuM 2008, Seite 471 ff.

Sollten Sie zu diesen Entscheidungen oder zu anderen Entscheidungen noch Fragen haben, stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Ansonsten hoffen wir, Ihnen mit diesen Ausführungen einige interessante Rechtsfragen näher dargestellt zu haben.