

## **Mandantenrundsreiben Mietrecht 1. Quartal 2013 vom 23.01.2013**

Sehr geehrte Mandanten,

im ersten Quartal des neuen Jahres möchten wir Sie gerne über folgende Urteile informieren:

In einem interessanten Urteil hat der Bundesgerichtshof am 26.09.2012 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 330/11 entschieden, dass eine Eigenbedarfskündigung auch darauf gestützt werden kann, dass die Wohnung des Mieters zukünftig für die berufliche Tätigkeit des Vermieters genutzt werden soll.

Hintergrund der Entscheidung ist folgender:

Bekanntermaßen kann der Vermieter einen Wohnungsmietvertrag nur dann ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat. Die Voraussetzungen sind in den §§ 573 ff. BGB geregelt.

Grundsätzlich wird als berechtigtes Interesse im Sinne des Gesetzes auch der sog. Eigenbedarf angesehen. Eigenbedarf liegt dann vor, wenn der Vermieter die Wohnung für sich oder seine nahen Angehörigen selbst benötigt.

Bislang ist man allerdings davon ausgegangen, dass Eigenbedarf nur dann vorliegen kann, wenn der Vermieter die Wohnung für sich oder seine Angehörigen zu Wohnzwecken benötigt.

Streitig war, ob es ausreicht, wenn der Vermieter die Wohnung für sich zu gewerblichen Zwecken nutzen will.

Dies hat der Bundesgerichtshof in dem o. g. Fall jetzt entschieden.

Im entschiedenen Fall ging es um eine Wohnung in Berlin.

Der Vermieter kündigte den Mietvertrag, weil er die Wohnung für seine Ehefrau benötige. Diese wolle nämlich nach Berlin ziehen und in der Wohnung eine Anwaltskanzlei betreiben.

Dies biete sich deshalb an, weil die Wohnung im selben Haus liege, wie die Privatwohnung, und die Kanzlei dann quasi im eigenen Hause betrieben werden könnte.

Die Räumungsklage wurde vom Amtsgericht abgewiesen. Auch das Landgericht Berlin, dem die Klage in der Berufung vorgelegt wurde, wies die Klage ab.

Beide Gerichte begründeten ihre Urteile damit, dass ein erheblicher Grund deshalb nicht vorliege, weil der Vermieter die Wohnung nicht als Wohnung, sondern eben nur als Gewerbeobjekt nutzen wolle.

Der Bundesgerichtshof hat die Urteile aufgehoben und der Klage stattgegeben.

Der Bundesgerichtshof geht davon aus, dass ein berechtigtes Interesse auch im vorliegenden Fall vorliege. Der Vermieter habe nämlich vernünftige Gründe, die Wohnung für sich selbst in Anspruch zu nehmen.

Im vorliegenden Fall sei der Nutzungswunsch des Vermieters nachvollziehbar und sinnvoll.

Eine geschäftliche Nutzung sei unter Berücksichtigung der Eigentumsrechte aus Art. 14 GG, aber auch unter Berücksichtigung der in Art. 12 GG gewährleisteten Berufsfreiheit durchaus als Kündigungsgrund für eine Eigenbedarfskündigung zu akzeptieren.

Das Urteil kann von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) heruntergeladen werden. Es ist u. a. in der Zeitschrift Immobilien und Mietrecht 2013, dort Seite 3, veröffentlicht, sowie in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2013, dort Seite 47.

Eine weitere interessante Entscheidung hat der Bundesgerichtshof zur Frage der Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln in einem Formularmietvertrag gefällt.

Im streitgegenständlichen Fall war vertraglich vereinbart, dass der Mieter bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen jedenfalls dann der Zustimmung des Vermieters bedurfte, wenn er mit den neuen Schönheitsreparaturen erheblich von der bisherigen Ausführungsart abweichen wollte.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine derartige Klausel unwirksam ist, weil sie den Mieter unangemessen benachteilige.

Interessant ist, dass die Entscheidung nicht in einem Urteil, sondern in einem Hinweisbeschluss ergangen ist.

Hintergrund war eine vom Landgericht Freiburg zugelassene Revision, mit der der Bundesgerichtshof ersucht wurde, die Wirksamkeit der oben beschriebenen Klausel zu prüfen.

Der Bundesgerichtshof wies jedoch darauf hin, dass eine Entscheidung hierüber weder zur Fortbildung des Rechts, noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich sei. Auch habe die Rechtsprechung keine grundsätzliche Bedeutung, da die entsprechenden Rechtsgrundsätze bereits hinlänglich ausgeurteilt worden seien.

Grundsätzlich sei es nämlich so, dass eine Dekorierungsklausel dann unwirksam sei, wenn der Mieter während der Mietzeit zu einer bestimmten Dekorationsart verpflichtet werde. Eine Einschränkung des persönlichen Lebensbereiches müsse der Mieter nämlich nicht hinnehmen.

Während der Dauer des Mietverhältnisses könne er die Wohnung so dekorieren, wie sie ihm gefalle.

Dies betrifft auch die Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Daher sei eine Klausel, mit der der Mieter verpflichtet werde, bei bestimmten Schönheitsreparaturen die Zustimmung des Vermieters einzuholen, unwirksam.

Bei der vom Bundesgerichtshof insoweit zugrunde gelegten mieterfeindlichsten Auslegung werde sich ein Mieter nämlich stets bevor er eine Schönheitsreparatur durchführe, der Zustimmung des Vermieters versichern. Alternativ werde der Mieter eben nur so leben, wie ihm die Wohnung vom Vermieter vorgegeben worden sei.

Diese Einschränkung des Freiraums des Mieters sei jedoch nicht hinnehmbar.

Der Hinweisbeschluss zum Aktenzeichen VIII ZR 237/11 ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2012, dort Seite 662. Sie kann auch von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) heruntergeladen werden.

Schließlich möchten wir Sie noch über eine Entscheidung des Landgerichts Berlin hinweisen:

Das Landgericht Berlin hatte ein Urteil zu der Frage zu fällen, ob von einem Verstoß gegen DIN-Normen unmittelbar auf das Vorliegen eines Mietmangels zu schließen sei.

Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass dies nicht der Fall sei.

Aus einem Fehler der Heizungsanlage, der auf der Nichteinhaltung einer DIN-Norm beruhe, folge eben gerade nicht zwingend ein Mangel der Mietsache.

Es komme vielmehr darauf an, ob die vermieteten Räumen ordnungsgemäß beheizt werden könnten oder nicht.

In dem vom Landgericht Berlin entschiedenen Fall war es so, dass eine Raumtemperatur von regelmäßig nur 19 °C statt der vertraglich vereinbarten 20 °C erreicht wurde.

Das Landgericht Berlin nahm an, dass die Erheblichkeitsschwelle damit knapp überschritten sei und eine Mietminderung von 5 %, bezogen auf die Bruttowarmmiete, angemessen erscheine.

Allein aus dem Verstoß gegen die DIN jedoch sei ein derartiger Fehler nicht abzuleiten.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2012, Seite 658.

Es erging am 08.06.2012 zum Aktenzeichen 63 S 423/11.

Sollten Sie dazu oder zu anderen Themen noch Fragen haben, stehen wir Ihnen wie gewohnt gerne zur Verfügung.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.