

Mandantenrundsreiben Mietrecht 4. Quartal 2015 vom 25.01.2016

Sehr geehrte Mandanten,

im letzten Quartal des Jahres 2015 möchten wir Sie gern über folgende interessante Gerichtsentscheidungen informieren:

Die erste Entscheidung, auf die wir Ihre Aufmerksamkeit richten möchten, ist ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 07.10.2015, Az.: VIII ZR 247/14.

In dieser Entscheidung ging es um einen durchaus nicht unüblichen Fall:

Im April 2011 schlossen die Parteien einen Mietvertrag. In diesem Mietvertrag war ein beiderseitiger Kündigungsausschluss vereinbart. Aufgrund dieses Kündigungsausschlusses konnte keine der beiden Parteien bis zum 30.04.2015 die Kündigung erklären.

Im Jahre 2013 erklärten die Mieter dann die „fristgerechte Kündigung“.

Sie argumentierten damit, dass sich ihre Lebensumstände geändert hätten.

Sie verließen die Wohnung und übergaben der Vermieterseite die Schlüssel.

Die Vermieterseite wies die ordentliche Kündigung zurück und verwies auf die Vereinbarung zum Kündigungsausschluss.

Man sei aber bereit, einer Entlassung der Mieter aus dem Mietverhältnis zuzustimmen, wenn diese adäquate Nachmieter stellten. Dazu müsste der Nachmieter natürlich die entsprechenden Angaben machen, etwa einen Bonitätsnachweis erbringen, eine Selbstauskunft ausfüllen, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung beibringen usw.

Die Mieter kümmerten sich nicht weiter, sondern verließen die Wohnung und stellten die Mietzahlung ein.

In dem Rechtsstreit über die offene Miete hat der Bundesgerichtshof ein Urteil letztlich zu Gunsten der Vermieterseite gefällt:

Zunächst einmal wies er darauf hin, dass ein Kündigungsausschluss wie im vorliegenden Fall nur individualrechtlich vereinbart werden könnte.

Ansonsten bestünde eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und damit läge ein Verstoß gegen § 307 Abs. 1 BGB vor.

Die Klausel sei nämlich nur dann wirksam, wenn die Kündigung zum Ablauf von 4 Jahren seit Abschluss des Mietvertrages möglich sei. Wenn die Klausel jedoch den Sinn hätte, dass die Kündigung erst nach Ablauf der 4 Jahre erklärt werden könne, sei sie als allgemeine Geschäftsbedingung auf jeden Fall unwirksam. Deshalb müsse geprüft werden, ob es sich hier möglicherweise um eine individuelle Vereinbarung handele.

In Bezug auf die Stellung des Nachmieters übertrug der Bundesgerichtshof die Verantwortlichkeit eindeutig dem Mieter.

Der Mieter trage das Verwendungsrisiko in Bezug auf die Mietsache.

Wenn er wegen ganz besonderer Umstände im Einzelfall aus dem Mietvertrag entlassen werden wolle, müsse er vortragen und nachweisen, dass diese besonderen Umstände auch vorlägen.

Wenn eine Entlassung aus einem längerfristigen Mietverhältnis anstehe, könne ihm die Stellung eines Nachmieters zugemutet werden.

Dazu gehöre auch, einen geeigneten Nachmieter zu suchen und den Vermieter über dessen Person soweit aufzuklären, dass er sich ein eigenes Bild davon machen könne, ob der potenzielle Nachmieter auch leistungsfähig sei und der Vermieter mit dem potenziellen Nachmieter überhaupt einen Mietvertrag schließen wolle.

Sofern dazu entsprechende Angaben gefordert würden, seien diese auch beizubringen.

Das Urteil zeigt, dass die Maxime, dass Verträge zu beachten sind, auch im Mietrecht gilt.

Häufig erlebt man Situationen, wonach Mieter einen Vertrag ungesehen unterzeichnen, wie er ihnen vorgelegt wird um dann hinterher festzustellen, dass ihnen einzelne Bedingungen nicht gefallen. In der Folge halten sie sich dann einfach nicht mehr an diese Bedingungen.

Dieser Herangehensweise wird durch das vorliegende Urteil ein Riegel vorgeschoben.

Das Urteil kann von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift IMR 2015, 484.

Interessant ist auch ein weiteres Urteil des Bundesgerichtshofs zur Frage der Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln.

Der Bundesgerichtshof, der in Bezug auf Schönheitsreparaturklauseln schon etliche allgemeine Geschäftsbedingungen gekippt hat, hat nunmehr unter teilweiser Aufgabe seiner alten Rechtsprechung einen weiteren Schritt auf Mieterrechte hin gemacht.

In dem vom Bundesgerichtshof am 18.03.2015 zum Aktenzeichen VIII ZR 185/14 entschiedenen Fall ging es darum, dass ansonsten wirksame Schönheitsreparaturklauseln über eine Wohnung vereinbart worden waren, die dem Mieter unrenoviert übergeben worden war.

Der Bundesgerichtshof hat dazu entschieden, dass die formularmäßige Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen den Mieter dann unangemessen benachteiligt, wenn ihm die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben worden sei. Eine derartige Regelung verstoße dann gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB.

Lediglich dann, wenn der Mieter eine adäquate Kompensation (z. Bsp. einige Monate mietfrei) bekommen habe, könnten die Schönheitsreparaturen dem Mieter bei einer unrenoviert überlassenen Wohnung übertragen werden.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung weiter ausgeführt, wann eine Wohnung als unrenoviert oder renovierungsbedürftig anzusehen sei. Es komme nicht auf eine übermäßig starke Abnutzung an oder darauf, dass die Wohnung völlig abgewohnt sei. Maßgeblich sei

vielmehr, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist. Dabei könnten lediglich solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die ganz unerheblich seien.

Letztlich komme es darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln oder nicht.

Der Bundesgerichtshof hat mit seiner Entscheidung klargestellt, dass gerade im Wohnraummietrecht grundsätzlich auf die gesetzlichen Regelungen abzustellen ist.

Nach der einschlägigen gesetzlichen Regelung in § 535 BGB hat der Vermieter dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren und sie in einem Zustand zu erhalten, die den vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht.

Will man von dieser Regelung abweichen, muss man sich schon einige Mühe geben.

D. h., dass die vertraglichen Klauseln, insbesondere wenn sie in allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalten sind, eine ausgewogene Regelung enthalten müssen. Es dürfen keine Farbwahlklauseln vorhanden sein, es dürfen keine Quotenabgeltungsklauseln vorhanden sein, es dürfen keine starren Schönheitsreparaturklauseln verwandt werden usw.

Insbesondere hat der Bundesgerichtshof jetzt noch einmal klargestellt, dass die Wohnung eben auch in einem ordnungsgemäßen Zustand an den Mieter übergeben werden muss.

Der Bundesgerichtshof folgt damit seiner bisherigen Rechtsprechung und stellt klar, dass man nur unter erschwerten Bedingungen mit Hilfe sorgfältig formulierter Regelungen von den gesetzlichen Prinzipien abweichen darf.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs ist ebenfalls unter dem o. g. Aktenzeichen von der Homepage des Bundesgerichtshofs abrufbar. Veröffentlicht ist es u. a. in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2015, Seite 406.

Schließlich möchten wir Sie noch auf ein Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main vom 16.01.2015, Az.: 2-17 S 51/14, hinweisen.

Danach ist es dem Mieter zumutbar, Schimmel dadurch zu vermeiden, dass er drei- bis viermal täglich stoßlüftet.

Im Rechtsstreit, der der Entscheidung zugrunde lag, ging es um eine Mietminderung wegen Schimmel in der Wohnung.

Der Vermieter wollte die Mietminderung nicht hinnehmen, sondern klagte den nach seiner Auffassung zu Unrecht geminderten Betrag ein.

Die Klage wurde in erster Instanz abgewiesen, obwohl ein Sachverständiger festgestellt hatte, dass die Schimmelbildung nicht auf Baumängel zurückzuführen sei, sondern auf das Wohnverhalten der Mieterin.

Eine Schimmelbildung lasse sich allerdings aus baulichen Gründen nur dann vermeiden, wenn man drei- bis viermal täglich 5 bis 10 Minuten stoßlüfte.

Dies jedoch könne den berufstätigen Mietern - so das Amtsgericht - nicht zugemutet werden.

Das Landgericht Frankfurt am Main sah dies anders.

Prinzipiell sei der Mieter verpflichtet, durch ausreichendes Lüften dafür zu sorgen, dass es keine Tauwasserbildung an bauphysikalischen Wärmebrücken gebe.

Wenn eine Schimmelbildung auf das Verhalten des Mieters zurückzuführen sei, könne er die Miete nicht mindern. Dabei sei ihm auch zumutbar, drei- bis viermal täglich stoßzulüften.

Dies gelte auch dann, wenn der Mieter für sich in Anspruch nehme, berufstätig zu sein.

Im Zweifel müsse der Mieter entsprechende Vorkehrungen treffen.

Das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main wurde am 16.01.2015 zu dem o. g. Aktenzeichen gefällt. Es kann u. a. in der Zeitschrift IMR 2016, Seite 7, nachgelesen werden.

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