

Mandantenrundsreiben Mietrecht 4. Quartal 2011 vom 29.12.2011

Sehr geehrte Mandanten,

im letzten Quartal d. J. möchten wir Sie gerne über folgende Entscheidungen informieren:

I.

Eine interessante Entscheidung hat das Amtsgericht Bremen am 09.03.2011 gefällt.

Das Amtsgericht Bremen hat nämlich entschieden, dass ein lärmender Mieter Mietminderungen anderer Mieter im Hause ersetzen muss.

Der Entscheidung des Amtsgerichts Bremen lag folgender Sachverhalt zugrunde:

In einem Mehrfamilienhaus wurde eine Mietwohnung durch einen rücksichtslosen Mieter bewohnt.

Er störte die anderen Mieter im Haus durch massiven Lärm.

Der Lärm entstand durch Randalieren in der Wohnung, lautes Geschrei, Türknallen, laute Musik, Herumschreien und die übrigen üblichen Verhaltensweisen, die ein „Störenfried“ in Mietwohnungen an den Tag zu legen pflegt.

Selbstverständlich fanden die Störungen auch zur Nachtzeit statt.

Die übrigen Mietparteien kürzten schließlich die Miete.

Nachdem Abmahnungen keinen Erfolg zeitigten, wurde das Mietverhältnis durch vermierterseitige Kündigung beendet.

Die Vermieterin verklagte den Mieter darauf, die von den übrigen Mietern nicht gezahlten Beträge zu ersetzen.

Das Amtsgericht Bremen gab diesem Anspruch statt.

Die Vermieterin könne die ihr entgangenen Mietzahlungen als Schaden ersetzt verlangen.

Der Mieter habe aufgrund des Mietvertrages, insbesondere aufgrund einer dem Mietvertrag angefügten Hausordnung die Verpflichtung, den Hausfrieden nicht zu stören.

Sofern er diese Pflicht verletze, entstehe daraus für den Vermieter ein Schadensersatzanspruch.

Der Schadensersatzanspruch orientiere sich der Höhe nach daran, was den übrigen Mietern im Hause als Mietminderung nachgelassen werden müsse.

Das Urteil vom 09.03.2011 hat das Aktenzeichen 17 C 105/10 und ist u. a. in der Zeitschrift Immobilien & Mietrecht 2012, „Streiflicht I.“ veröffentlicht.

II.

Ein weiteres interessantes Urteil hat der Bundesgerichtshof gefällt.

Der Bundesgerichtshof hatte zur Frage zu entscheiden, wann eine Modernisierungsankündigung unwirksam ist und wie weit der Klagantrag auf Duldung der Modernisierung einer Mietwohnung ausgeführt sein muss, um als hinreichend bestimmt den formellen Anforderungen des § 253 ZPO zu genügen.

Der Bundesgerichtshof hat dazu festgestellt, dass ein Klagantrag auf Duldung einer Modernisierungsmaßnahme hinreichend bestimmt ist, wenn der erstrebte Duldungserfolg sowie der Umfang der zu duldenen Arbeiten in seinen wesentlichen Umrissen und Schritten umschrieben werden.

Materiell sei es so, dass die nach § 554 Abs. 3 S. 1 BGB erforderliche Modernisierungsankündigung nicht jede Einzelheit der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme beschreiben müsse und auch nicht jede mögliche Auswirkung mitgeteilt werden müsse.

Die Ankündigung müsse lediglich so konkret gefasst sein, dass sie den Informationsbedürfnissen des Mieters Rechnung trage, das Ziel der beabsichtigten Modernisierung und die zu dessen Erreichung geplanten Maßnahmen zu erfahren. Weiterhin müsse ihm mitgeteilt werden, in welcher Weise die Wohnung verändert werde und wie sich diese Maßnahmen künftig auf den Mietgebrauch auswirken würden. Dazu gehöre auch die Aufklärung über die zukünftig zu zahlende Miete.

Dem Urteil des Bundesgerichtshofs lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Mehrere Personen waren Eigentümer eines Mehrfamilienhauses nach Bruchteilen.

Sie beabsichtigten, an einer Seite des Hauses Balkone zu errichten.

Dazu forderten Sie die Beklagte auf, die entsprechenden Baumaßnahmen zu dulden.

Die Durchführung der Maßnahmen ließen sie durch ihre Hausverwaltung ankündigen.

In dem Ankündigungsschreiben wurden die Baumaßnahmen beschrieben, ein Baubeginn konkret angegeben und eine Bauzeit von ca. 6 Wochen veranschlagt.

Zu den Bauarbeiten wurden dann noch konkrete Maßnahmen dargestellt.

Weiterhin wurde die geschätzte Mieterhöhung mitgeteilt.

Die Mieterin wurde vom Amtsgericht München antragsgemäß verurteilt.

Die Berufung wurde zurückgewiesen.

Mit der zugelassenen Revision wurde der Antrag auf Abweisung der Klage weiterverfolgt.

Der Bundesgerichtshof hat die Revision zurückgewiesen, weil die Entscheidung des Landgerichts und des Amtsgerichts richtig gewesen seien.

Die Klage sei zulässig. Insbesondere bestünden keine Bedenken gegen den Klagantrag, weil unter Berücksichtigung des Klagantrags und der der Klageschrift angefügten Begründung unter Bezugnahme auf das Modernisierungsankündigungsschreiben klar zu entnehmen sei, welche Ansprüche mit der Klage verfolgt würden.

Darüber hinaus sei die Klage auch materiell begründet.

§ 554 Abs. 3 S. 1 BGB, der den Inhalt und die Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung regelt, dürfe nämlich nicht überspannt werden.

Der Vermieter hat nach dieser Vorschrift spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen dem Mieter deren Art und voraussichtlichen Umfang sowie den konkreten Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung mitzuteilen.

Es entspreche jedoch der Intention des Gesetzgebers, dass der Vermieter nur noch den voraussichtlichen Umfang und Beginn und die voraussichtliche Dauer der Maßnahmen mitteilen sollte.

Zu präziseren Angaben sei der Vermieter häufig gar nicht in der Lage.

Der mit der Modernisierungsankündigung verfolgte Zweck verlange auch nicht, dass jede Einzelheit der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme beschrieben und jede mögliche Auswirkung mitgeteilt werde. Man müsse nur den Informationsbedürfnissen des Mieters Rechnung zu tragen, das Ziel der beabsichtigten Modernisierung und die zu dessen Erreichung geplanten Maßnahmen zu erfahren, um ihn darüber eine zureichende Kenntnis zu vermitteln, in welcher Weise die Wohnung verändert wird.

Ziel der Regelung sei nicht, die sachliche Befugnis des Vermieters zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen einzuschränken.

Dem Mieter solle lediglich ein ergänzender Schutz bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gewährt werden.

Die Durchführung der auch nach dem Gesetz zulässigen Modernisierungsmaßnahme solle jedoch nicht durch eine Handhabung der Mitteilungsanforderungen erschwert werden. Der Vermieter dürfe in seinen Rechten nicht eingeschränkt werden.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs wurde am 28.09.2011 verfasst. Es ist unter dem Aktenzeichen VIII ZR 242/10 von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de abrufbar und u. a. auch in der Zeitschrift WuM 2011, 677 ff. veröffentlicht.

III.

Schließlich möchten wir Sie noch über ein weiteres Urteil des Bundesgerichtshofs informieren, mit dem dieser seine Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen aus den letzten Jahren bekräftigt hat.

In dem vom Bundesgerichtshof am 21.09.2011 gefällten Urteil ging es um die Frage, ob Schönheitsreparaturen mit einer – wie auch immer formulierten – Farbwahlklausel unterlegt werden dürfen.

Der Bundesgerichtshof hatte dazu in der Vergangenheit bereits öfters Gelegenheit, entsprechende Entscheidungen zu treffen. Er hat immer wieder entschieden, dass eine Farbwahlvorgabe seitens des Vermieters unrechtmäßig in die Freiheitsrechte des Mieters eingreife und damit gegen AGB-Recht (§ 305 ff. BGB) verstoße.

Derartige Klauseln wurden regelmäßig als unwirksam betrachtet.

Der Bundesgerichtshof hat nun noch einmal klar gestellt, dass eine Verpflichtung zum „Weißen“ von Decken und Wänden während des laufenden Mietverhältnisses unwirksam ist.

Im konkreten Verfahren war zwischen den Parteien formularmäßig vereinbart worden, dass der Mieter alle nach dem jeweiligen Grad der Abnutzung erforderlichen Arbeiten auszuführen hat. Zum Umfang der Schönheitsreparaturen gehöre insbesondere „der Anstrich und das Lackieren der Innentüren und Fenster sowie das Weißen der Decken und Oberwände“.

Der Bundesgerichtshof hat diese Klausel als Farbwahlklausel betrachtet und ist zum Ergebnis gekommen, dass eine derartige Klausel nur so zu verstehen sein könne, dass der Anstrich mit weißer Farbe vorzunehmen sei.

Er hat damit seine Rechtsprechung aus einem Urteil vom 23.09.2009 (Az.: VIII ZR 344/08) bestätigt.

Die Auslegung derartiger Klauseln sei nämlich stets im mieterfeindlichsten Sinne vorzunehmen, so dass danach festzustellen sei, dass der Vermieter dem Mieter die Farbe seiner Wohnung während der laufenden Mietzeit vorgeschrieben habe.

Damit sei der Mieter aber in seiner persönlichen Lebensgestaltung eingeschränkt. Ein anerkanntes Interesse des Vermieters bestehe nicht.

Daher sei auch im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die Klausel unwirksam sei und der Mieter nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sei.

Das Urteil wurde am 21.09.2011 gefällt und kann unter dem Aktenzeichen VIII ZR 47/11 von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden. Es u. a. veröffentlicht in der WuM 2011, Seite 618 ff.

Wir hoffen, Ihnen mit den zitierten Entscheidungen interessante Urteile näher gebracht zu haben.

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

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.