

Mandantenrundschriften Mietrecht 3. Quartal 2013 vom 29.07.2013

Sehr geehrte Mandanten,

im 3. Quartal dieses Jahres möchten wir Sie im Rahmen unseres traditionellen Mandantenrundschriftens gern über folgende Entscheidungen unterrichten:

Die erste Entscheidung, über die wir Sie gern informieren möchten, ist ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20.03.2013.

Der Bundesgerichtshof hatte über die Frage zu entscheiden, ob es Mietern durch allgemeine Geschäftsbedingungen in einem Wohnraummietvertrag verboten werden kann, Katzen und Hunde zu halten.

Der Entscheidung vom 20.03.2013, Az.: VIII ZR 180/12, lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Im Jahre 2010 mietete eine Familie eine Wohnung.

Vor Abschluss des Mietvertrages wiesen die Mieter darauf hin, einen kleinen Hund zu halten.

Im Mietvertrag ist allerdings eine vorgedruckte Klausel enthalten, wonach mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes ... der Mieter der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft bedürfe, soweit es sich nicht um Kleintierhaltung (Hamster, Vögel usw.) handele.

Weiterhin gab es im Mietvertrag unter der Überschrift „zusätzliche Vereinbarungen“ eine Regelung, wonach der Mieter verpflichtet ist, keine Hunde und Katzen zu halten.

Nachdem nun bekannt wurde, dass die Beklagten ein Tier hielten, wurden sie aufgefordert, den Hund abzuschaffen.

Dem kamen sie nicht nach.

Die Vermieterseite nahm daraufhin gerichtliche Hilfe in Anspruch und verklagte die Mieter auf Entfernung des Hundes und Unterlassung der Hundehaltung.

Während die erste Instanz der Klage noch statt gab, wurde das Urteil auf die Berufung der Mieter hin geändert und abgewiesen.

Das klagabweisende Berufungsurteil wurde durch den Bundesgerichtshof gehalten.

Der Bundesgerichtshof wies in seiner Entscheidung überzeugend darauf hin, dass nach den Regelungen im Mietvertrag die Haltung von Katzen und Hunden grundsätzlich und ohne Einschränkung untersagt sei. Daher solle sie auch nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietsache gehören.

Dies gelte insbesondere ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen.

Grundsätzlich steht der Bundesgerichtshof auf dem Standpunkt, dass für einen schrankenlosen Erlaubnisvorbehalt kein berechtigtes Interesse des Vermieters erkennbar ist. Deshalb ist eine entsprechende Formulklausel nach seiner Auffassung wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 BGB unwirksam (vgl. Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 25.09.2012, Az.: VIII ZR 329/11).

Dies gelte erst recht für eine Klausel wie im vorliegenden Fall, die die Möglichkeit einer Zustimmung des Vermieters kategorisch ausschließe.

Damit würden die Mieter durch die entsprechende Regelung unangemessen benachteiligt.

Eine Tierhaltung könne zum angemessenen Gebrauch der Wohnung gehören, sofern nicht berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn sowie Anzahl und Art der Tiere (Größe, Zustand und Lage der Wohnung usw.) eine andere Wertung nach sich zögen.

Dies war im vorliegenden Fall nicht so.

Unter diesem Gesichtspunkt wurde die Berufung bestätigt.

Hundehaltung gehört im Ergebnis zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietsache und kann grundsätzlich durch die Vermieterseite nicht durch Formulklauseln eingeschränkt werden.

Ein weiteres interessantes Urteil hat der Bundesgerichtshof am 05.12.2012 gefällt.

Darin hat er entschieden, dass der Vermieter grundsätzlich die Beweislast dafür trägt, dass der Mieter seine Obliegenheiten und vertraglichen Nebenpflichten verletzt hat.

Dies gilt auch, wenn es darum geht, ob der Mieter einen Mangel rechtzeitig angezeigt hat oder nicht.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass dann, wenn der Vermieter sich auf eine fehlende Mangelanzeige des Mieters berufen will, um darauf basierend Schadensersatzansprüche geltend zu machen, ihm die Beweislast dafür obliegt, dass der Mieter seine Pflichten versäumt hat (vgl. BGH Urteil vom 05.12.2012, Az.: VIII ZR 74/12).

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Vermieter stellte fest, dass in der Wohnung ein Schaden eingetreten war.

Nach Auffassung des Vermieters hätte der Schaden verhindert bzw. vermindert werden können, wenn der Mieter die Mangelursache rechtzeitig angezeigt hätte.

Die Parteien stritten darüber.

Der Mieter trug vor, den Mangel rechtzeitig angezeigt zu haben, der Vermieter wies dies zurück.

Ob die Mangelanzeige überhaupt erfolgt ist oder ob sie verspätet erfolgt ist, blieb im Ergebnis der Beweisaufnahme der Instanzgerichte offen. Der Bundesgerichtshof wies daraufhin letztinstanzlich die Klage ab.

Es obliege dem Vermieter nachzuweisen, dass die Voraussetzungen für eine Schadensersatzforderung vorlägen. Dazu gehöre eben auch, dass der Mieter den Mangel nicht rechtzeitig angezeigt habe.

Gelinge dem Vermieter der Beweis, dass der Mangel nicht angezeigt worden sei, nicht, ergehe eine Beweislastentscheidung zu seinen Lasten.

Die Entscheidung ist als „schwierig“ zu bewerten, weil sie dem Vermieter die Beweislast für eine negative Tatsache auferlegt. Eine negative Tatsache zu beweisen, dürfte sehr schwer möglich sein.

Im vorliegenden Fall kommt allerdings die Zeugeneinvernahme etwa der Hausverwalter in Betracht.

Wenn diese mitteilen, keinerlei Informationen erhalten zu haben, dürfte zumindest ein starkes Indiz dafür vorliegen, dass der Vermieter Recht hat.

Außerdem wird diskutiert, ob die Entscheidung zu einer Erhöhung der sekundären Darlegungs- und Beweislast des Mieters führe, der dann jeweils vortragen muss, wann er welche Mängel angezeigt hat und wie er die Mangelanzeige beim Vermieter zugestellt hat.

Die BGH-Urteile können auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden.

Schließlich möchten wir Sie noch auf folgendes Urteil hinweisen:

In einer wohnungseigentumsrechtlichen Entscheidung hat der Bundesgerichtshof noch einmal geklärt, dass Versorgungsleitungen, die wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes sind, zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen. Dies gilt jedenfalls sowie sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen, selbst dann, wenn der Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient.

In seinem Urteil vom 26.10.2012, Az.: V ZR 57/12, hat der Bundesgerichtshof damit noch einmal deutlich gemacht, wo die Grenze zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum liegt.

Grundsätzlich ist Sondereigentum all das, was verändert werden kann, ohne dass man es populär ausgedrückt von außen sehen kann.

Gemeinschaftseigentum ist alles, was zur Herstellung und Errichtung und zum Bestand des Gebäudes gehört.

Danach gehört zum Bestand eines Gebäudes zwingend auch die Versorgung mit Medien, also auch die Versorgungsleitungen.

Diese stehen damit im Gemeinschaftseigentum.

Auch dann, wenn eine Leitung durch gemeinschaftliches Eigentum laufe, aber nur für eine Wohnung genutzt werde, sei sie gemeinschaftliches Eigentum.

Sie sei nämlich eine Anlage im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG.

Sondereigentum werde sie erst dann, wenn sie an einer für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit vorbeigelaufen sei, also dem Zugriff des Sondereigentümers allein unterfalle.

Dies war im vorliegenden Fall nicht so.

In dem vom BGH entschiedenen Falle ging es nämlich darum, dass Kosten für Reparatur einer Leitung, die nur zur Versorgung einer einzelnen Wohnung diene, aber durch Gemeinschaftseigentum lief, von der Gemeinschaft übernommen werden sollten. Die Gemeinschaft weigerte sich allerdings. Der Bundesgerichtshof hat sie zur Kostentragung verurteilt und klargestellt, dass an derartigen Leitungen überhaupt kein Sondereigentum möglich ist, selbst wenn dies so in der Teilungserklärung geregelt wäre.

Dieses Urteil des Bundesgerichtshofs kann ebenfalls auf der o. g. Homepage nachgelesen werden. Es ist im Übrigen abgedruckt in der Zeitschrift Immobilien und Mietrecht 2013, Seite 191.

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

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

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.