

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Urteile für Vermieter und Mieter

Kontamination der Wohnung - Gericht muss auch Privatgutachten würdigen

Ist eine Wohnung oder ein anderer zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum so beschaffen, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist, liegt für den Mieter ein wichtiger Grund vor, der ihn zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt (§ 569 Absatz 1, § 578 Absatz 2 S. 2 BGB). Ob die Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden sein kann, ist nach objektiven Maßstäben zu beurteilen, nicht nach den subjektiven Einschätzungen oder des Gesundheitszustands des einzelnen. Dies bedeutet, dass der Mieter nicht zur Kündigung berechtigt ist, wenn die Gesundheitsgefährdung lediglich auf einer besonderen Empfindlichkeit oder Anfälligkeit des Mieters z.B. bei einer Allergie gegen bestimmte Stoffe beruht (so z.B. LG Berlin, Urteil v. 11.06.1998, 62 S 10/98, ZMR 1999, S. 27). Für die Beurteilung einer Gesundheitsgefährdung kommt es nicht auf die Verhältnisse und Anschauungen bei Vertragsschluss, sondern auf die jeweils aktuellsten Erkenntnisse (z.B. Grenzwerte des Bundesgesundheitsamts) an (so bereits Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 04.08.1998, 1 BvR 1711/94, WuM 1998, S. 657; BayObLG, Beschluss v. 04.08.1999, RE-Miet 6/98, WuM 1999, S. 568). Daher ist zur Feststellung, dass von dem Stoff, der den Mietgebrauch beeinträchtigt, konkrete Gesundheitsgefahren für alle Benutzer der Räumlichkeiten ausgehen, regelmäßig ein Sachverständigengutachten einzuholen (OLG Brandenburg, Urteil v. 25.02.2014, 3 U 154/11, GE 2014, S. 460).

Hat eine Partei ein Sachverständigengutachten beauftragt, z.B. bei Streit über die Frage der Kontamination der Mietwohnung durch biozidhaltige Reinigungsmittel, die bei der Grundreinigung der Wohnung verwendet wurden, muss das Gericht in seiner Entscheidung erkennen lassen, dass es die konträren Stellungnahmen des gerichtlichen Sachverständigen einerseits und des von der Partei beauftragten Privatgutachters ander-

seits sorgfältig und kritisch gewürdigt und ggf. die Streitpunkte mit dem gerichtlichen Sachverständigen erörtert hat. Die Entscheidungsgründe müssen erkennen lassen, dass eine Auseinandersetzung mit den sich aus dem Privatgutachten ergebenden Einwendungen stattgefunden hat. Andernfalls kann in der - unkritischen - Übernahme einer pauschalen und nicht näher begründeten Beurteilung der Beweisfrage durch den gerichtlichen Gutachter eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör einer Verfassungspartei liegen (BGH, Beschluss v. 14.03.2019, VIII ZR 126/18, NZM 2019, S. 531).

Kein Minderungsrecht bei Verhinderung der Mängelbeseitigung

Nach einer Mängelanzeige durch den Mieter hat der Vermieter das Recht, sich den angeblichen Mangel persönlich anzusehen, um zu entscheiden, ob und wie eine Mängelbeseitigung erfolgen soll. Verweigert der Mieter unberechtigt die Besichtigung, verliert er sein Minderungsrecht. Nach einer generellen Verweigerung einer Besichtigung durch den Vermieter muss der Mieter zur Erhaltung seines Minderungsrechts klar zu erkennen geben, dass er nunmehr eine persönliche Besichtigung durch den Vermieter ermöglicht (LG Berlin, Urteil v. 15.10.2013, 63 S 626/12, GE 2014, S. 193). Gleiches gilt nach einem neuen Urteil des BGH, wenn der Mieter die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter, dessen Mitarbeiter oder von ihm beauftragte Handwerker verweigert. In diesem Fall ist der Mieter zu einer weiteren Minderung nicht mehr berechtigt. Ferner entfällt ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht mit der Folge, dass einbehaltende Beträge sofort nachzuzahlen sind und von den ab diesem Zeitpunkt fälligen Mieten ein Einbehalt nicht mehr zulässig ist. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Mängelbeseitigung unter Berufung darauf verweigert, dass er im Hinblick auf einen anhängigen Rechtsstreit über rückständige Miete den bestehenden mangelhaften Zustand aus Gründen der „Beweissicherung“ erhalten will. Dies hat zur Folge, dass



in Höhe der geminderten Miete Zahlungsverzug gegeben ist, der eine fristlose Kündigung begründen kann (BGH, Urteil v. 10.04.2019, VIII ZR 12/18, NJW 2019, S. 2308).

Sozialwohnung - Verteilung der Betriebskosten nach tatsächlicher Wohnfläche

Bei Sozialwohnungen darf nur die Miete verlangt werden, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (sog. Kostenmiete). Die Erträge aus dem Anwesen dürfen somit die laufenden Aufwendungen nicht übersteigen. Die Kostenmiete ist aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln. Zu beachten sind insb. die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Neubaumietsverordnung (NMV) sowie der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Die laufenden Aufwendungen setzen sich zusammen aus den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten. Für die Umlage der Betriebskosten, die zu den Bewirtschaftungskosten des Anwesens gehören, ist nach einem neuen Urteil des BGH - wie bei preisfreiem Wohnraum - die tatsächliche Wohnfläche der abzurechnenden Wohnung sowie ihr Verhältnis zur tatsächlichen Gesamtwohnfläche der Wirtschaftseinheit maßgeblich; nicht aber davon evtl. abweichende Wohnflächenangaben im Mietvertrag. Dies gilt auch dann, wenn die Abweichung weniger als 10 % beträgt, da dies lediglich eine Abgrenzung im Bereich des Mietmangelrechts ist, die bezweckt, unerhebliche und erhebliche Mietmängel voneinander zu trennen. Bei Ermittlung der Wohnfläche sind öffentlich - rechtliche Nutzungsbeschränkungen der vermieteten Wohnräume weder im Rahmen einer Mietminderung noch bei der Abrechnung der Betriebskosten zu berücksichtigen, sofern die Nutzbarkeit der Räume mangels Einschreitens der zuständigen Behörden nicht eingeschränkt ist (BGH, Urteil v. 16.01.2019, VIII ZR 173/17, ZMR 2019, S. 326).

Mietende – Vermieter darf Kautionsverwertung

Auf eine vom Mieter geleistete Kautionsverwertung darf der Vermieter während eines noch laufenden Mietverhältnisses nicht zugreifen, wenn der Mieter die Forderung bestreitet. Mit der Bestimmung des § 551 Abs. 3 BGB, wonach der Vermieter die Kautionsverwertung von seinem Vermögen anlegen muss, wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der Mieter die Kautionsverwertung nach Beendigung des Mietverhältnisses – auch bei Insolvenz des Vermieters – ungeschmälert zurückerhält, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Diese Zielsetzung würde unterlaufen, wenn der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte (so bereits BGH, Urteil v. 07.05.2014, VIII ZR 234/13, ZMR 2014, S. 619). Dagegen hat die Kautionsverwertung nach einem neuen Urteil des BGH nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht nur Sicherungs-, sondern auch Verwertungsfunktion. Der Vermieter soll sich nämlich wegen seiner Forderungen – insb. wegen der nach Beendigung des Mietverhältnisses noch bestehenden Ansprüche – aus der Mietkaution auf einfache Weise durch Aufrechnung gegen den Rückzahlungsanspruch des Mieters befriedigen können. Der Vermieter darf daher - entgegen der Auffassung einiger Mietgerichte - auch mit streitigen Forderungen aufrechnen. Dies liegt im Interesse beider Parteien, das beendete Mietverhältnis so schnell wie rechtlich und tatsächlich möglich zum Abschluss zu bringen. Schützenswerte Interessen des Mieters werden dadurch nicht berührt, da der Mieter bei streitigen Ansprüchen auf Rückzahlung der Kautionsverwertung klagen bzw. der Vermieter die Abrechnung durch Klageerhebung vornehmen kann. In beiden Fällen wird im Verfahren über den Bestand der Forderung entschieden (BGH, Urteil v. 24.07.2019, VIII ZR 141/17, WuM 2019, S. 524).