



## Altbau - Mieter muss Nachteile akzeptieren

Bei der Vermietung von Altbauten bzw. älteren Wohnungen kommt es im Laufe des Mietverhältnisses nicht selten zum Streit zwischen Mieter und Vermieter, wenn der Mieter feststellt, dass die angemietete Wohnung entgegen seinen Vorstellungen nicht den Standard und den Wohnkomfort einer modernen Wohnung aufweist, weil z.B. durch Wärmebrücken Schimmel entsteht, wenn nicht genügend gelüftet wird; es im Bereich der Fenster zu Zuglufterscheinungen kommt, im Keller hohe Luftfeuchtigkeit besteht, der Schallschutz nicht optimal ist oder die Heiz- und Energiekosten aufgrund einer älteren Heizungsanlage relativ hoch sind. Aus solchen „Mängeln“ kann der Mieter nach ständiger Rechtsprechung keine Rechte herleiten, wenn das Haus bzw. die Wohnung den Vorschriften und Normen entspricht, die im Zeitpunkt seiner Errichtung gegolten haben. Die aktuellen Normen sind insofern nicht relevant. Zu einer Nachbesserung d.h. zur Schaffung eines neuzeitlichen Standards ist der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet. Diese Rechtslage wurde von den Gerichten mit mehreren neuen Urteilen bestätigt: AG München, Urteil v. 23.05.2019, 283 C 1132/17, ZMR 2019, S. 877: Bei einem Gebäude aus dem Jahre 1962 kann der Mieter keinen modernen Standard der Geräuschkämmung erwarten und muss in den Räumen, die unterhalb einer anderen Wohnung liegen mit dem Auftreten von Geräuschen insb. Kinderlärm rechnen. AG Berlin, Urteil v. 20.06.2019, 226 C 211/18, GE 2019, S. 1514: Bei einfach verglasten Altbau Fenstern stellen Zuglufterscheinungen sowie das gelegentliche Eindringen von Regenwasser bei besonderen Witterungsverhältnissen insb. Schlagregen mietrechtlich keinen Mangel dar, da allgemein bekannt ist, dass solche Fenster nicht den Wohnkomfort aufweisen wie Altbau-Doppelkassenfenster oder moderne

Isolierglasfenster. BGH, Beschluss v. 10.10.2019, VZR4/19, GE 2020, S. 54: Bei Häusern, die zu einer Zeit errichtet wurden, als Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren, begründet nicht jede Feuchtigkeit im Keller einen Sachmangel. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalls; namentlich, ob das Haus in einem sanierten Zustand verkauft wurde, der Keller Wohnzwecken diene, welcher Zustand bei der Besichtigung erkennbar war und wie stark die Feuchtigkeitserscheinungen sind. Dabei gehören zur Sollbeschaffenheit auch die Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten darf. Hierzu zählen auch Angaben im Exposé. Wird ein Gebäude in einem solchen Exposé z.B. als „Luxusimmobilie“ bezeichnet, die „nach neuestem Stand renoviert worden“ ist, kann ein Käufer aus objektiver Sicht erwarten, dass die Räumlichkeiten keine Feuchtigkeit aufweisen, soweit sie zu Wohnzwecken dienen. Ohne solche Angaben schuldet der Verkäufer keinen sanierten Keller, sondern nur einen Keller in einem der Bauzeit des Gebäudes entsprechenden Errichtungszustand.

## Kosten des Sicherheitsdienstes - Umlagefähig nur bei konkreter Erforderlichkeit

Die Kosten des Wach- und Schließdienstes bzw. Sicherheitsdienstes zählen grundsätzlich zu den sonstigen, auf den Mieter umlagefähigen Betriebskosten i.S.v. § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung. Voraussetzung für die Umlagefähigkeit der Kosten ist allerdings neben einer ausdrücklichen Benennung im Mietvertrag, dass eine konkrete praktische Notwendigkeit dafür aufgrund der konkreten Verhältnisse vor Ort geboten ist.

Für die Beurteilung relevante Gesichtspunkte können die Größe der Wohnanlage sein, die Anforderungen an die Aufrechterhaltung

## Urteile für Mieter und Vermieter (2)



von Sicherheit und Ordnung sowie ein Bedürfnis der Mieter nach gesteigerter Sicherheit; ein lediglich allgemeines und abstraktes Sicherheitsbedürfnis insb. älterer Mieter und eine allgemeine Gefahrenlage in der örtlichen Umgebung (hier: bekanntes Berliner Brennpunktgebiet mit Drogenhandel und Clan-Kriminalität) reichen allerdings nicht aus (LG Berlin, Beschluss v. 08.07.2019, 65 S 231/18, GE 2020, S. 55). Voraussetzung für die Umlagefähigkeit ist ferner, dass der Dienst primär dem Schutz der Mieter und nicht vorrangig dem Schutz des Gebäudes dient (LG Köln, Urteil v. 28.01.2004, 10 S 134/03, WuM 2004, S. 400).

Der Wach- und Sicherheitsdienst muss somit überwiegend dem bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes bzw. des Grundstücks dienen. Daran fehlt es, wenn z.B. Garten- oder Parkflächen durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung durch die Öffentlichkeit gewidmet sind. Liegt eine derartige Widmung zu Gunsten der Öffentlichkeit vor, so dass jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage gemietet hat, können die Kosten der Pflege solcher Flächen nicht als Betriebskosten den Wohnraummieter angelaftet werden (so bereits BGH, Urteil v. 10.02.2016, VIII ZR 33/15, GE 2016, S. 387). Gleiches gilt für die Kosten des Wach- und Sicherheitsdienstes.

Ist ein Quartier für die Nutzung zu Gunsten der Öffentlichkeit gewidmet (hier: Quartier „Lenbachgärten“ in München) können die Kosten für die Überwachung dieser Flächen nicht auf die Wohnungsmieter umgelegt werden; auch wenn einzelne Tätigkeiten des Sicherheits- und Wachdienstes wie z.B. stichprobenartige Kontrollgänge in den Treppenhäusern oder Streifgänge durch das Quartier den Mietern zu Gute kommen; in der Gesamtschau aber im Vergleich zu den übrigen

Aufgaben des Sicherheitsdienstes eine untergeordnete Rolle spielen und der Sicherheitsdienst damit überwiegend dem Schutz des Eigentums und der Öffentlichkeit dient (LG München I, Urteil v. 17.04.2019, 14 S 15269/18, GE 2019, S. 1420).

### **Eigentümerwechsel - Kein Datenschutz für Erwerber**

Beim Verkauf einer Immobilie tritt der Käufer mit allen Rechten und Pflichten in das bestehende Mietverhältnis ein. Er wird kraft Gesetz neuer Vertragspartner des Mieters. Der Mieter hat daher ein berechtigtes Interesse, nicht nur den (ihm schon bekannten) Verwalter, sondern auch den neuen Eigentümer zu kennen. Tritt als Erwerber nach § 566 BGB eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) z.B. eine Erbengemeinschaft in den Mietvertrag ein, hat der Mieter nach einem Beschluss des LG Dortmund gegen den Verwalter, der die GbR weitgehend vertritt, einen Anspruch auf Bekanntgabe der Namen und der ladungsfähigen Adressen der Gesellschafter der GbR. Dies gilt jedenfalls dann, wenn z.B. nach Beendigung des Mietverhältnisses eine gerichtliche Auseinandersetzung droht. In diesem Fall können die Mieter nicht auf die Adresse des Verwalters verwiesen werden bzw. darauf, eine eventuelle Vollstreckung unter dieser Adresse erst einmal zu versuchen. Der Mieter ist auf die entsprechenden Adressen und den Namen der Gesellschafter angewiesen, um die Gesellschaft bzw. deren Gesellschafter in Anspruch nehmen und ggfs. auch entsprechend vollstrecken zu können. Datenschutzrechtliche Regelungen stehen diesem Auskunftsanspruch nicht entgegen (LG Dortmund, Beschluss v. 18.03.2019, 1 S 9/19, WuM 2019, S. 384).



### **Einbau von Klimaanlage - Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erforderlich**

Die Verkaufszahlen von Klimageräten sind in den letzten Jahren sprunghaft angestiegen. Immer heißere Sommer, ein steigendes Komfortbedürfnis, aber auch immer häufigere Sonderangebote haben zu stark gestiegenen Umsätzen auf dem Markt für Klimageräte geführt. Technisch wie auch rechtlich ist der Einbau allerdings nicht ganz so einfach wie dies häufig dargestellt wird. Während der Eigentümer eines Einfamilienhauses selbst darüber entscheidet, ob und an welcher Stelle er ein Klimagerät einbaut, ist dies bei Eigentumswohnungen erheblich schwieriger - wie ein neues Urteil des AG München zeigt. Danach stellt der Einbau einer Klimaanlage eine bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf. Eine Klimaanlage, die ein Wohnungseigentümer ohne Zustimmung installiert hat, muss entfernt und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden. Der Wohnungseigentümer installierte auf der Sondernutzungsfläche vor seiner Erdgeschosswohnung eine Klimatrube mit Einhausung in Form von dünnen weißen Holzlatten. Die erforderlichen Kälteleitungen wurden durch den Fensterrahmen in die Wohnung verlegt. Bereits darin liege - so das AG München - eine bauliche Veränderung mit erheblicher Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer, da die durchbohrten Fensterrahmen im Gemeinschaftseigentum stehen. Dieser Nachteil für die Eigentümergemeinschaft übersteige auch das bei einem geordneten Zusammenleben der Wohnungseigentümer unvermeidliche Maß. Auch das Argument des beklagten Wohnungseigentümers, sein Kleinkind leide unter der starken Hitze, ließ das Gericht nicht gelten und verwies den Wohnungseigentümer auf die Möglichkeit des Einbaus einer Innenklimaanlage (AG München, Urteil v. 26.03.2019, 484 C 17510/18).

### **Kündigungsverzicht - Bei Gewerbe nicht auf vier Jahre beschränkt**

Sowohl bei der Vermietung von Wohnraum als auch bei gewerblicher Vermietung kann vereinbart werden, dass der Mieter, der Vermieter oder auch beide Parteien für eine bestimmte Zeit auf ihr Kündigungsrecht verzichten. Ein Verzicht des Vermieters stellt für den Mieter sicher, dass er für eine bestimmte Zeit in der Wohnung bleiben kann, ohne eine ordentliche Kündigung des Vermieters z.B. wegen Eigenbedarfs befürchten zu müssen. Ein Verzicht durch den Mieter hat für den Vermieter den Vorteil, dass ein nochmaliger kurzfristiger Mieterwechsel vermieden wird. Dazu hat der BGH bereits mehrfach entschieden, dass bei Wohnungsmietverhältnissen ein formularmäßiger d.h. z.B. ein in einem Formularymietvertrag vorgedruckter Kündigungsverzicht maximal vier Jahre betragen darf. Bei Überschreitung des Zeitraums von vier Jahren z.B. weil eine Kündigung des Mieters erst „nach Ablauf von vier Jahren“ möglich sein soll, ist der Kündigungsverzicht insgesamt unwirksam; der Kündigungsverzicht bleibt also nicht mit der höchstzulässigen Laufzeit von vier Jahren erhalten mit der Folge, dass der Mieter mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen kann (BGH, Urteile v. 06.04.2005, VIII ZR 27/04, WuM 2005, S. 346; v. 08.12.2010, VIII ZR 86/10, WuM 2011, S. 35; v. 02.03.2011, VIII ZR 163/10). Dies gilt nach einem neuen Urteil des BGH nicht für Mietverhältnisse über gewerbliche Räume d.h. auch nicht für Räume, die zwar dem Wohnen (z.B. für Flüchtlinge) dienen; wegen der Anmietung durch Dritte (z.B. Stadt, Gemeinde) zum Zwecke der Weitervermietung aber als gewerbliche Räume gelten. Die Rechtsprechung zum Kündigungsausschluss im Wohnraummietrecht kann auf Verträge aus dem gewerblichen Mietrecht nicht übertragen werden. Hier ist

## Urteile für Mieter und Vermieter (4)



z.B. auch eine formularmäßige Klausel wirksam, mit der für beide Mietvertragsparteien das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von 60 Monaten ausgeschlossen wird (BGH, Urteil v. 23.10.2019, XII ZR 125/18, WuM 2019, S. 697).

### **Nachbarrecht - Kein Unterlassungsanspruch bei blendenden Dachziegeln**

In einem vom OLG Hamm entschiedenen Fall fühlte sich ein Grundstückseigentümer durch die sog. engobierten Dachpfannen des Nachbarhauses gestört, weil diese bei Sonnenschein bzw. hellem Mondschein zu bestimmten Uhrzeiten Sonnen- bzw. Mondlicht auf das Grundstück des Klägers reflektierten. Er forderte daher Beseitigung der Flexionen und künftige Unterlassung. Das OLG Hamm bestätigte zwar, dass die Lichtreflexionen eine Beeinträchtigung des Eigentums des Klägers darstellen. Allerdings sei er zur Duldung verpflichtet, weil die Immissionen die Wesentlichkeitsschwelle des § 906 BGB nicht überschreiten würden. Die Klage wurde abgewiesen. Während für Lärm- oder Schadstoffimmissionen Grenz- oder Richtwerte existieren (z.B. TA Luft oder 32. BImSchV), gibt es für Lichtreflexionen nichts Entsprechendes. Daher sei - so das OLG Hamm - das „Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen“ maßgeblich. Dabei stützte sich das Gericht auf die Eindrücke des beauftragten Sachverständigen, der ausführte, dass sein Auge beim Anblick des Daches zwar gestört gewesen, aber keine Absolutblendung eingetreten sei. Ferner verschaffte sich das Gericht vor Ort einen eigenen Eindruck und stellte fest, dass es den Senatsmitgliedern u.a. möglich gewesen sei, auf das Dach zu schauen, ohne hierbei die Augen teilweise verschließen bzw. zukneifen zu müssen. Auch unter Einbeziehung der Dauer der Blendwirkung

würde nach dem übereinstimmenden Empfinden aller Senatsmitglieder die Reflexion die Erheblichkeitsgrenze einer Beeinträchtigung nicht überschreiten (OLG Hamm, Urteil v. 09.07.2019, 24 U 27/18).

### **Mieterhöhung – Auch fehlerhaftes Verlangen kann verbindlich sein**

Mieterhöhungsverfahren sind kompliziert. Vermieter können dabei vieles falsch machen z.B. wenn zur Begründung Vergleichsmieten anstelle einer Berechnung nach dem qualifizierten Mietspiegel angeführt werden oder eine unzutreffende Wohnfläche angegeben wird. Einem solchen (teilweisen) unzulässigen Mieterhöhungsverlangen muss der Mieter nicht zustimmen. Stimmt der Mieter dem fehlerhaften Verlangen aber trotzdem zu, kommt dadurch - unabhängig davon, ob das Mieterhöhungsverlangen den formellen Voraussetzungen des § 558 a BGB genügte und materiell berechtigt war - eine vertragliche Vereinbarung über die begehrte Mieterhöhung zustande - so der BGH in einem neuen Urteil. Der Mieter ist dann zur Zahlung der erhöhten Miete verpflichtet. Dies gilt auch bei Angabe einer zu großen Wohnfläche im Mieterhöhungsverlangen (hier: 114 m<sup>2</sup> statt 102 m<sup>2</sup>). Hätte der Vermieter die vereinbarte Mieterhöhung auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen (geringeren) Wohnfläche in einem gerichtlichen Verfahren durchsetzen können, weil die Miete auch dann immer noch unter der ortsüblichen Miete liegt, ist dem Mieter ein Festhalten an der Vereinbarung zumutbar. Ein Rückforderungsanspruch des Mieters wegen der geringeren Wohnfläche ist damit ausgeschlossen (BGH, Urteil v. 11.12.2019, VIII ZR 234/18).