



HAUS + GRUND MÜNCHEN ÜBER DIE NEUESTE RECHTSLAGE

Interessante Urteile für Vermieter + Mieter (1)



Tiefgarage - Mieter darf Auto nur 90 Sekunden warmlaufen lassen

Eine Besitzstörung i.S.v. § 862 BGB liegt vor, wenn der Besitzer (z.B. Eigentümer, Mieter) bei dem Gebrauch einer ihm zustehenden Sache durch Immissionen i.S.v. § 906 BGB beeinträchtigt wird. Dies wurde vom BGH bereits für Beeinträchtigungen von Mitmietern aufgrund des Rauchens z.B. auf dem Balkon angenommen.

Für Abgase, die zwangsläufig infolge des Betriebs eines Verbrennungsmotors entstehen und den Gebrauch eines Stellplatzes beeinträchtigen, gilt entsprechende. In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall verlangte der Mieter eines Tiefgaragenstellplatzes von einem anderen Nutzer, dass dieser den Motor seines Fahrzeugs nicht länger als 90 Sekunden warmlaufen lässt. Als Maßstab dafür, wie intensiv die durch den Fahrzeugbetrieb ausgestoßenen Abgase die Luftqualität in der Tiefgarage beeinträchtigen, ist nach Auffassung des LG Berlin § 30 Abs. 1 S. 2 StVO heranzuziehen.

Diese Bestimmung verbietet das „unnötige“ Laufenlassen des Motors. Unnötig ist der Betrieb eines Motors dann, wenn dafür kein technischer Grund mehr vorliegt. Dies ist nach Auffassung des LG Berlin auch bei einer Starthilfe nach maximal 90 Sekunden der Fall.

Da der beklagte Mieter in dem Verfahren nicht bereit war, eine maximale Dauer des Warmlauflassens seines Fahrzeuges innerhalb der Tiefgarage von zwei Minuten zu akzeptieren, bestand für den Unterlassungsanspruch des klagenden Mieters die erforderliche Besorgnis zukünftiger Störungen.

Abgelehnt hat das LG Berlin den weiteren Anspruch des Klägers auf Zahlung eines Schmerzensgeldes, da der Kläger die durch das Laufenlassen des Motors behauptete Kohlenmonoxid-Vergiftung

nicht konkret vorgetragen hat. Außerdem wäre insofern ein nicht unerhebliches Mitverschulden des Klägers anzunehmen, weil er die Tiefgarage mehrmals beim Warmlaufen des Motors betreten hat, um den beklagten Mieter dabei zu filmen (LG Berlin, Urteil v. 23.08.2022, 67 S 44/22, GE 2022, S. 1157).

Betriebskostenvorauszahlung - Erhöhung kann auch formularvertraglich vereinbart werden

Jede Mietpartei kann durch einseitige Erklärung eine Anpassung der vereinbarten Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen, wenn sich aus der Betriebskostenabrechnung über die vorausgegangene Periode ergibt, dass die geleistete Vorauszahlung in Folge stark gestiegener oder gesunkener Betriebskosten nicht mehr den tatsächlich anfallenden Betriebskosten entspricht (§ 560 Abs. 4 BGB). § 560 Abs. 4 stellt somit ausdrücklich auf das Ergebnis einer Betriebskostenabrechnung ab.

Daher kann nach einem Urteil des AG Hamburg eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht mit einer nicht näher spezifizierten erwarteten Kostensteigerung begründet werden, wenn sich aus der Abrechnung nur eine geringfügige Nachforderung ergibt.

Allerdings kann nach Auffassung des AG Hamburg auch formularvertraglich vereinbart werden, dass wegen Kostensteigerungen (z.B. für Gas oder Strom) aufgrund von geänderten Bezugspreisen eine Erhöhung der Vorauszahlungen verlangt werden kann. Danach kann der Vermieter auch während der Abrechnungsperiode bei gestiegenen Bezugspreisen einen erhöhten Vorschuss verlangen (AG Hamburg, Urteil v. 27.06.2022, 49 C 13/22, GE 2022, S. 1011).



HAUS + GRUND MÜNCHEN ÜBER DIE NEUESTE RECHTSLAGE

Interessante Urteile für Vermieter + Mieter (2)



Umlage von Nebenkosten muss transparent sein

Mieter von Geschäftsräumen können nicht nur zur Zahlung der Betriebskosten gemäß dem Katalog der Betriebskostenverordnung, sondern darüber hinaus auch zur Zahlung der Kosten der Verwaltung und Betreuung des Objekts verpflichtet werden; allerdings muss der Kostengegenstand genau bezeichnet werden.

Nach einer Entscheidung des OLG Brandenburg verstößt eine Klausel in einem Formularmietvertrag, wonach die Kosten der „Vor-Ort-Betreuung des Objekts“ auf den Gewerberaummieter umgelegt werden, gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB.

Dieser Begriff ist nämlich weder in der Betriebskostenverordnung noch durch gefestigte Rechtsprechung oder Handelspraxis definiert und er wird auch durch eine Verwendung nicht näher erläuterter Begriffe wie „Center-Management“, „Raumkosten“ oder „Allgemeiner Service“ nicht so konkretisiert, dass der Mieter abschätzen könnte, welche Kosten konkret auf ihn zukommen werden.

Gleiches gilt für die formularvertragliche Überwälzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie von nicht näher spezifizierten Kosten der Wartung, die sich auf komplexe Anlagen wie Lüftung, Rauch-/Wärmeabzug, Klima/Kühlung, Wassersystem, Einbruchüberwachung, Gebäudetechnik, Kommunikation, Feuerschutz, Personenaufzüge, Fahrtreppen, Eingangs-/Türanlagen, Kundenzahl- sowie Werbeanlagen erstreckt. Solche Kosten können bei gewerblichen Mietverhältnissen - im Gegensatz zu Wohnraummietverhältnissen - grundsätzlich zwar umgelegt werden, allerdings bedarf die Umlegung der Angabe einer Kostenobergrenze (OLG Brandenburg, Urteil v. 05.04.2022, 3 U 144/20, NJW-RR 2022, S. 1462).

Eigenbedarf - Keine Kündigung bei Verstoß gegen öffentlich rechtliche Bestimmungen

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Räume für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt. Ein „Benötigen“ der vermieteten Räume ist gegeben, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnräume für sich oder eine begünstigte Person hat.

In den vom LG Berlin entschiedenen Fall begründete der Vermieter die Eigenbedarfskündigung mit der Zusammenlegung der von den Mietern bewohnten Wohnung mit der ebenfalls in seinem Eigentum stehenden Nachbarwohnung.

Diese Zusammenlegung widerspricht allerdings öffentlich rechtlichen Vorgaben, da die streitgegenständliche Wohnung in einem Erhaltungssatzungsgebiet liegt. In solchen Gebieten bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung der vorherigen Genehmigung der Stadt. Vorliegend ist eine solche Genehmigung vor Ausspruch der Kündigung – und auch bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung – weder eingeholt noch erteilt worden.

Ihre Erteilung käme aber selbst zum Fall ihrer Beantragung nicht in Betracht, da durch die Verordnung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Genau diesem Verordnungsziel handelt der Vermieter nach Auffassung des LG Berlin mit der Zusammenlegung der beiden Wohnungen zuwider. Die Eigenbedarfskündigung des Vermieters war daher mit öffentlich rechtlichen Vorgaben nicht vereinbar und daher unwirksam (LG Berlin, Urteil v. 26.04.2022, 67 S 10/22, ZMR 2022, S. 723).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten.



HAUS + GRUND MÜNCHEN ÜBER DIE NEUESTE RECHTSLAGE

Interessante Urteile für Vermieter + Mieter (3)



Mietminderung - Keller zählt bei „Wohn- / Nutzfläche“ mit

Ein Mietmangel und damit das Recht des Mieters zur Minderung der Miete liegt nach der Rechtsprechung des BGH vor, wenn die tatsächliche Mietfläche die vertraglich vereinbarte um mehr als 10 % unterschreitet. In den vom LG Saarbrücken entschiedenen Fall hieß es im Wohnungsmietvertrag: „... die Wohn- / Nutzfläche beträgt 55 m²“. Bei Überprüfung der Wohnungsgröße durch den Mieter stellte der Mieter fest, dass die Wohnfläche lediglich 42 m² beträgt. Aufgrund dieser über 10 % liegenden Abweichung verlangte der Mieter Rückzahlung überzahlter Miete. Das LG Saarbrücken hat die Klage abgewiesen. Die Vereinbarung der Parteien bezieht sich nämlich schon dem Wortlaut nach nicht auf die bloße Wohnfläche, sondern umfasst auch die Nutzfläche. Mit der Formulierung „Wohn-/Nutzfläche“ haben die Parteien bei der Berechnung der Gesamtgröße auch die Kellerräume und eine anteilige Fläche in der Waschküche zum Aufstellen einer Waschmaschine mit einbezogen. Damit ergibt sich vorliegende eine Gesamtgröße von 52,42 m². Dementsprechend ist die Abweichung geringer als 10 % und rechtfertigt deshalb keine Mietminderung (LG Saarbrücken, Urteil v. 23.06.2022, 10 S 136/21, GE 2022, S. 1181).

Abschlag auch bei verhinderter Modernisierungsmaßnahme

Der Vermieter kann gem. § 558 Abs. 1 S. 1 BGB die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete enthalten in der Regel zahlreiche Zu- und

Abschläge von der Grundmiete aufgrund von wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Ausstattungsmerkmalen. In den vom Landgericht Berlin entschiedenen Fall wollte der Vermieter im Zuge einer Modernisierung der Wohnung ein wohnwertminderndes Merkmal (hier: WC ohne Lüftungsmöglichkeit) beseitigen. Dies wurde vom Mieter abgelehnt. Eine Durchsetzung der Modernisierung durch den Vermieter erfolgte nicht. In einem späteren Mieterhöhungsprozess hat sich der Mieter auf das immer noch vorliegende wohnwertmindernde Merkmal der Wohnung verwiesen. Der Vermieter hielt dies für rechtsmissbräuchlich.

Amts- und Landgericht wiesen darauf hin, dass ausschlaggebend allein der tatsächliche Zustand der Wohnung ist. Wenn der Vermieter ein Modernisierungsvorhaben nicht durchgesetzt habe, sei dies unerheblich, weil er dann diesen Umstand selbst zu vertreten hätte. Ein Verstoß gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Grundgesetz liegt dabei nach Auffassung des LG Berlin nicht vor (LG Berlin, Beschlüsse v. 14.07.2022 und 27.09.2022, 66 S 144/22, GE 2022, S. 1269).

Klingelanlage - Umrüstung auf digitale Version nur mit Zustimmung des Mieters

Gemäß § 535 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in dem vertraglich vereinbarten Zustand zu erhalten. In einem vom AG Charlottenburg entschiedenen Fall kündigte der Vermieter an, dass die Klingelanlage des Mietshauses ausgetauscht und die Bedienung der Klingelanlage danach über ein Smartphone oder ein Festnetztelefon erfolgen würde. Der Mieter verweigerte die Zustimmung. Der Vermieter ließ den Austausch dennoch durchführen.

Im anschließenden Gerichtsverfahren hat das AG Charlottenburg darauf



HAUS + GRUND MÜNCHEN ÜBER DIE NEUESTE RECHTSLAGE

Interessante Urteile für Vermieter + Mieter (4)



hingewiesen, dass der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Wiederherstellung einer vollständigen und funktionstüchtigen Klingelanlage hat. Die Veränderung an der Klingelanlage hat jedoch dazu geführt, dass in der Wohnung des Mieters keine vollständige und funktionstüchtige Klingelanlage mehr zur Verfügung steht. Dabei ist es unerheblich, dass der Mieter eine vollständige und funktionstüchtige Klingelanlage gewissermaßen selbst herstellen könnte, indem er ein Smartphone, ein Festnetztelefon oder einen Laptop zur Verfügung stellt. Die Pflicht, den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache zu erhalten, trifft allein den Vermieter. Gegen den Willen des Mieters darf der Vermieter keine digitale Klingelanlage mit Videofunktion statt der analogen Anlage einbauen. Dabei darf der Vermieter den Mieter auch nicht auf die Mitwirkungsmaßnahmen verweisen. Diesem Ergebnis steht nach Auffassung des AG Charlottenburg auch § 555d Abs. 1 BGB nicht entgegen. Zwar besteht kein Mangelbeseitigungsanspruch, wenn der Mieter gleichzeitig zur Duldung der Veränderung der Mietsache verpflichtet ist. Eine Modernisierungsmaßnahme liegt aber bereits deswegen nicht vor, weil die vorgenommene Veränderung dazu geführt hat, dass keine funktionstüchtige und vollständige Klingelanlage mehr zur Verfügung steht (AG Charlottenburg, Urteil v. 06.10.2022, 202 C 105/22, GE 2022, S. 1214).

Eigenbedarf - Kündigungsverzicht gilt nicht bei Zwangsversteigerung

Wird eine Wohnung verkauft und haben der ehemalige Eigentümer und der Mieter eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit des Vermieters (z.B. Ausschluss oder Erschwerung der Kündigung wegen Eigenbedarfs) vereinbart, handelt es sich nicht um eine höchstpersönliche, sondern um eine allgemeine Abrede, die nicht an die

Person des Vermieters gebunden ist. Daher wirkt diese Beschränkung auch zu Lasten des Käufers (§ 566 BGB; so bereits OLG Karlsruhe, RE v. 21.01.1985, 3 RE-Miet 8/84, ZMR 1985, S. 123). So beschränkt z.B. eine mietvertragliche Vereinbarung (beispielsweise zwischen einem Wohnungsunternehmen und dem Mieter), wonach der Vermieter das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen, sondern nur dann kündigen kann, wenn „wichtige berechnigte Interessen“ vorliegen, die ordentliche Kündigung des Vermieters auf besondere Ausnahmefälle. In diesem Fall müssen für eine Kündigung Gründe vorliegen, die über das normale, für einen Eigenbedarf ausreichende berechnigte Interesse hinausgehen (BGH, Urteil v. 16.10.2013, VIII ZR 57/13, GE 2013, S. 1584). Dies gilt grundsätzlich auch für einen Rechtsnachfolger z.B. den Käufer einer Wohnung, sofern keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die damaligen Parteien des Mietverhältnisses die Kündigungsbeschränkung konkludent nur für den Zeitraum hätten vereinbaren wollen, in dem die Wohnung im Eigentum des Verkäufers stand. Anders ist die Rechtslage beim Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren.

In den vom AG Frankfurt/M. entschiedenen Fall ging das Eigentum an der Wohnung jedoch nicht durch rechtsgeschäftlichen Erwerb, sondern im Wege der Zwangsversteigerung an den neuen Eigentümer über. In diesem Fall ist der neue Eigentümer nach Auffassung des AG Frankfurt/M. an der Ausübung einer Eigenbedarfskündigung auch dann nicht gehindert, wenn die von den ursprünglichen Vermieter - einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen - getroffene mietvertragliche Vereinbarung dem Vermieter eine Kündigung des Mietverhältnisses nur „in besonderen Ausnahmefällen“ gestattet, wenn „wichtige berechnigte Interessen“ eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen (AG Frankfurt/M., Urteil v. 25.05.2022, 33 C 2877/21, WuM 2022, S. 620).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten.



HAUS + GRUND MÜNCHEN ÜBER DIE NEUESTE RECHTSLAGE

Interessante Urteile für Vermieter + Mieter (5)



Mehrfamilienhaus - Videoüberwachung kann nicht mit mehrheitlicher Zustimmung begründet werden

Das allgemeine Persönlichkeitsrecht von Mietern und Besuchern in einem Mehrfamilienhaus kann verletzt sein, wenn durch Kameras festgehalten wird, welche Personen den Hauseingang passieren und das Anwesen betreten.

Dies gilt nach einem Urteil des LG München I auch dann, wenn die Kameras unstreitig nicht den Bereich der Wohnungstüren des Anwesens erfassen und damit nicht unmittelbar gefilmt wird, welche Person in welche Wohnung geht. Trotzdem können dadurch zumindest mittelbare Rückschlüsse auf den Empfang von Besuchern ermöglicht werden, was das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Bewohner zweifelsfrei tangiert. Auch die von den Vermietern behaupteten Verstöße gegen die Hausordnung (u.a. nicht ordnungsgemäße Mülltrennung), die durch die Videoüberwachung unterbunden werden sollten, können die Installation der Kameras nicht rechtfertigen. Gleiches gilt grundsätzlich auch für die behauptete, unsachgemäße Müllentsorgung namentlich durch die Bewohner des Anwesens. Solche Beeinträchtigungen mögen zwar durchaus lästig und unangenehm sowie mit nachteiligen finanziellen Folgen verbunden sein. Insgesamt aber ist lediglich von einem geringfügigen Charakter der Beeinträchtigungen auszugehen und damit die Grenze zu einer „schwerwiegenden“ Beeinträchtigung keineswegs überschritten. Solchen Beeinträchtigungen kann nach Auffassung des LG München I i.d.R. durch eine gesteigerte hausmeisterliche Tätigkeit entgegen gewirkt werden.

Letztlich ist eine umfangreiche Videoüberwachung und -aufzeichnung regelmäßig auch nicht durch das Ziel ihres präventiven Einsatzes zur Vermeidung gelegentlicher und geringfügiger oder sogar bagatellhafter

Delikte im Anwesen (z.B. Hausfriedensbruch, kleinere Diebstähle und Sachbeschädigungen) gerechtfertigt.

Die Kameras dienen auch in diesem Fall noch nicht der Abwehr schwerwiegender Beeinträchtigungen. Letztlich steht dem Anspruch eines Mieters auf Beseitigung von Überwachungskameras sowie auf Unterlassung ihrer erneuten Anbringung in einem Mehrparteienhaus nicht entgegen, dass angeblich die überwiegende Anzahl der anderen Mieter des Anwesens (mehr als 90 %) die Installation der Kameras befürworten würde (LG München I, Beschluss v. 07.06.2022, 14 S 2185/22, ZMR 2022, S. 893).

Schuhe vor der Wohnungstüre sind vertragswidrig

Flächen außerhalb der Wohnung sind grundsätzlich nicht mitvermietet und dürfen vom Mieter daher nicht für eigene Zwecke genutzt werden. Daher stellt das Abstellen der Schuhe vor der Wohnungstür einen vertragswidrigen Mietgebrauch dar. In den vom AG Frankfurt/M. entschiedenen Fall enthält der Mietvertrag eine Regelung, wonach Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Haus oder auf dem Grundstück nur mit Zustimmung der Vermieterin abgestellt werden dürfen. Zusätzlich enthält die Hausordnung unter dem Abschnitt „Sicherheit, Ordnung und Brandschutz“, dass das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus untersagt ist. Nachdem die beklagte Mieterin vor ihrer Wohnungstür regelmäßig ihre und die Schuhe ihrer drei Kinder abgestellt hat, forderte die Vermieterin sie zur Unterlassung auf. Da die Mieterin dieser Aufforderung nicht nachkam, erhob die Vermieterin Klage auf Unterlassung verbunden mit dem Antrag auf Androhung eines Ordnungsgeldes für den Fall der Zuwiderhandlung.



HAUS + GRUND MÜNCHEN ÜBER DIE NEUESTE RECHTSLAGE

Interessante Urteile für Vermieter + Mieter (6)



Nach Auffassung des AG Frankfurt/M. verstößt das Abstellen der Schuhe gegen die Regelungen im Mietvertrag und der Hausordnung, die aus zwingenden Gründen des Brandschutzes erforderlich sind, um Flucht- und Rettungswege freizuhalten. Die Mieterin kann sich auch nicht auf einen vertragsgemäßen Gebrauch der vermieteten Wohnung berufen, weil es sich hier um eine Gemeinschaftsfläche handelt, die nicht mitvermietet ist. Letztlich liegt auch keine unangemessene Benachteiligung der Mieterin vor, weil es auch einer Familie mit Kindern möglich sein müsse, die Schuhe vor der Wohnung auszuziehen und dann in einem Schuhschrank in der Wohnung unterzubringen. Nachdem die Mieterin nach wie vor die Auffassung vertrete, dass ein Abstellen der Schuhe vor der Wohnung zulässig sei, kann die Vermieterin auch einen Unterlassungsanspruch hinsichtlich künftiger Zuwiderhandlungen geltend machen verbunden mit der Androhung von Ordnungsgeld (AG Frankfurt/M., Urteil v. 28.04.2022, 33 C 2354/21, GE 2022, S. 960).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht

HAUS + GRUND MÜNCHEN mit seinem ersten Vorsitzenden, Rechtsanwalt Rudolf Stürzer (Bild rechts), ist beratend in allen Fragen rund um Haus und Wohnung tätig. Eigentümer profitieren als Mitglied des Vereins von einer starken Gemeinschaft. Die Rechtsabteilung des Vereins beschäftigt derzeit 22 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, die sich auf das Immobilienrecht spezialisiert haben. Sie beraten und unterstützen unsere Mitglieder u.a. bei allen Fragen und Problemen im Zusammenhang mit Mietverträgen, Bau- und Werkverträgen, in Angelegenheiten des Nachbarschafts- und Wohnungseigentumsrechtes sowie gegenüber Bau- und Finanzbehörden. Die Beratung ist im Mitgliedsbeitrag inbegriffen und umfasst u.a. auch die Unterstützung bei der Formulierung und Gestaltung von Verträgen, Vereinbarungen und sonstigen Schreiben, z.B. Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen, Kündigungen, Abmahnungen etc.

