

WohnraumMietR

- Aktuelle Rechtsprechung/ gängige Fragen in der tel.
Erstberatung -

- **Rechtsanwalt R. Wulff**
- **Hamburg, den 05.08.2015**

Übersicht

- I. Unterlassungsansprüche bei Störungen durch Mieter untereinander aufgrund des mietvertraglichen Gebots der Rücksichtnahme gemäß § 241 Abs.2 BGB.**
- II. Auskunftsansprüche von einem Mieter gegenüber Vermieter?**
- III. SchönheitsreparaturenklauseIn im Hinblick auf AGB Inhaltskontrolle**
 - 1. Keine Teilunwirksamkeit der Überwälzung von Schönheitsreparaturen**
 - 2. Übertragung der Schönheitsreparaturen bei unrenovierter Wohnung**
- IV. Sonderkündigungsrecht des Vermieters im Hinblick auf Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung.**

I. Unterlassungen / Störungen im Mietverhältnis

Unterlassungsanspruch

1. Unterlassungsanspruch des Nichtraucher gegen den rauchenden Mitmieter

-> BGH, Urt. v. 16.1.2015 – V ZR 110/14

a) Der Fall

Die Parteien streiten im Kern um Unterlassung des Rauchens auf dem Balkon. Der Kläger ist der Mieter der Wohnung 1. OG eines Mehrfamilienhauses, der Beklagte bewohnt die Wohnung im EG, deren Balkon unter demjenigen des Klägers liegt. Der Beklagte nutzte den Balkon mehrmals (hier unstrittig 12-mal) am Tag zum Rauchen. Der Beklagte behauptet, Messungen durchgeführt zu haben, die erhöhte Feinstaubwerte aufgrund des Rauchens ergeben. Deswegen begehrt er die Unterlassung des Rauchens auf dem Balkon zu bestimmten Stunden. Die Klage blieb in den Tatsacheninstanzen erfolglos. Die 2te Instanz verneinte den Anspruch, weil das Rauchen zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehöre und dem Kläger allenfalls ein vertraglicher Anspr. via GewL Recht zustünde. Dagegen wurde Revision eingelegt.

Die Entscheidung des Gerichts

b) Die Entscheidung des BGH

- Das RM hatte – **einstweilen – Erfolg**. Denn mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch auf Unterlassung nicht verneint werden. Eine auch vom Mitmieter zu unterlassende Besitzstörung (analog § 906 BGB) kann **bei Immissionen** vorliegen, wie bei Lärmstörungen allg. anerkannt ist. Hieran ändert sich nichts dadurch, dass Rauchen im allgemeinen zum Gebrauch zu subsumieren ist. Nach § 858 Abs.1 BGB ist allein entscheidend, ob die Störung des Besitzes ohne den Willen des Besitzers erfolgt. Vertragliche Abreden mit Dritten rechtfertigen eine Besitzstörung grds. nicht. Für die Abwehr von Besitzstörungen durch Rauch und Ruß gem. § 862 Abs.1 BGB kann nichts anderes gelten. Auch Art. 2 I GG zog nicht durch, da laut BGH Nichtrauchergeresetze zeigten, dass mit dem Rauchen verbundene Immissionen nicht mehr ohne Weiteres als **sozialadäquat** einzustufen sind. Bereits die Belästigung durch eine Zigarettenlänge ist als wesentlich anzusehen. Bei Beeinträchtigung durch Rauchen kollidieren die Besitzrechte von rauchenden und nicht rauchenden Mietern, so dass sie zu einem angemessenen Ausgleich (Prinzip der praktische Konkordanz) zu bringen sind, wobei im Mietrecht das zentrale Gebot der **gegenseitigen Rücksichtnahme** zum tragen kommt.

Bundesgerichtshof, Urt. v. 16.1.2015 – V ZR 110/14

Tipps für die Erstberatung

c) Tipps für die Beratung/ Beraterhinweis:

-> Wenn sich ein **Vermieter** beraten lässt, lässt sich ihm raten eine konkrete „Gebrauchsregelung“ im Mietverhältnis aufzunehmen, die Bindungswirkung hat. Beispielhaft: Nichtraucher zur Duldung verpflichten und den Raucher zur Unterlassung in genau beschriebenen Zeiträumen“. Andernfalls kann er entweder **dem rauchenden Mieter** gegenüber die vertraglich unbeschränkte Möglichkeit des Rauchens nicht gewähren bzw. **dem Nichtraucher** gegenüber die Unterlassung von Beeinträchtigungen nicht sicherstellen.

-> sinnvoll erscheint es im Hinblick auf eine zeitige Erledigung gewiss einem VN, der als Mieter (Unterlassungsansprüche gegenüber seinem Mitmieter begehrt) hier eine Mediation anzubieten (falls die Möglichkeit hier eröffnet ist)

Bundesgerichtshof, Urt. v. 16.1.2015 – V ZR 110/14

2. Auskunftsanspruch

„Vermieter muss Mieter nicht verpfeifen“

Vgl. AG München Urt. v. 8.8.2014 – 463 C 10947/14

a) Der Fall:

Der Mieter soll andere Mieter im Haus bedroht haben – deshalb beschwerten sich die Mitmieter beim ihrem Vermieter. Dieser drohte dem angeblich aggressiven Mieter eine Abmahnung und bei weiteren Vorfällen auch die Kündigung des Mietverhältnisses an.

Der angeblich aggressive Mieter klagte auf Auskunft gegen den Vermieter: Der Vermieter solle den oder die Mitmieter **benennen**, die sich über ihn beschwert hatten. Die Äußerungen der anderen Mieter könnten für ihn später noch unangenehme Folgen haben, daher bestehe eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, die Namen der betroffenen Mieter und den Inhalt der Beschwerden offenzulegen.

vgl. Amtsgericht München , Urt. vom 8.8.2014 – 463 C 10947/14

Die Entscheidung des Gerichts

b) -> Die Entscheidung des AG München

- Dies verneint das Amtsgericht und lehnt zunächst die Existenz einer derartigen vertraglichen Nebenpflicht ab – stattdessen bestehe eine Fürsorgepflicht der Vermieter gegenüber den Mitmietern, diese begehrten Informationen zur Wahrung des Hausfriedens gerade nicht ohne Weiteres preiszugeben.
- Zwar könne ein Anspruch auf Nennung der anderen Mieter grundsätzlich bestehen (zur AGL , vgl. § 241 Abs.2 BGB), jedoch nicht bereits zu einem Zeitpunkt, an dem die Aussagen noch keine weitere rechtliche Wirkung entfaltet haben. Komme es hingegen später zu einer Kündigung aufgrund dieser Aussagen der Mitmieter, so müsse der Vermieter ohnehin im Räumungsprozess darlegen, worauf die Kündigung beruhe und dazu eben auch die Mitmieter als Zeugen benennen.

c) Tipps für die Praxis/Beraterhinweis

-> in dieser Konstellation würde einem VN (Mieter) von dem Ansinnen eines klageweise Auskunftanspruchs vorläufig abraten und ihm falls gewünscht und gedeckt eine Mediation zur Erledigung der Sache vorschlagen.

3. Vertragliche Schönheitsreparaturklauseln in Mietvertragsformularen

1. Keine Teilunwirksamkeit der Überwälzung von Schönheitsreparaturen „BGH, Urt. v. 18.3.2015 – VIII ZR 21/13

a) Der Fall

Die Parteien eines Wohnraummietvertrages streiten um den Ersatz der Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Auszug. Streitgegenständlich sind 2 Regelungen in dem zugrundeliegenden Mietvertrag. Die 1te betrifft Malerarbeiten an Wänden und Decken mit „starren Fristen“, die andere das Lackieren von Fenstern, Türen und Heizkörpern nur nach Erforderlichkeit (sog. „weiche Klausel“). Die V. nimmt die M. auf Ersatz der Kosten der Lackierarbeiten an Fenstern und Türen („aus weicher Klausel“) in Anspruch. Die Klage der V. blieb in den Tatsacheninstanzen ohne Erfolg.

Die Entscheidung des Gerichts

b) Die Entscheidung des BGH

- Kein Erfolg!. Laut BGH sei die Regelung zur Überwälzung der Schönheitsreparaturen nach dem „alles oder nichts Prinzip“ insgesamt unwirksam. Die „weiche Klausel“ zum lackieren u.a. ist als vorformulierte Klauseln autonom ok. Denn sie stellt keine starren Fristen auf, sondern macht die Durchführung von Schönheitsreparaturen von ihrer Erforderlichkeit abhängig. Die erste hingegen nicht. Die erste unwirksame Klausel infiziert die zweite Klausel und führt zur Gesamtnichtigkeit im Hinblick auf § 307 Abs.1 S.1, Abs.2 Nr. 1 BGB. Laut dem BGH ist die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht des M. mit der Folge, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturen bei der gebotenen Gesamtbetrachtung insgesamt unwirksam ist.
- vgl. *BGH*, Urt. v. 18.3.2015 – VIII ZR 21/13

Bea.: Beraterhinweis

c) Praxistipp

- Künftig ist jedenfalls davon auszugehen, dass jeder Fehler in der Überwälzung von Schönheitsreparaturklauseln in Mietformularverträgen die gesamte Regelung „infiziert“.

Mietrecht

2. Unwirksamkeit von einer Quotenabgeltungsklauseln bei Schönheitsreparaturen, „BGH, Urt. v. 18.3.2015 – VIII ZR 242/13

a) Der Fall

Die Parteien eines Wohnraummietvertrages streiten um Ersatz der Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Auszug. In den zugrundeliegenden Mietvertrag ist neben der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen eine Quotenabgeltungsklausel vereinbart. Nach jener hat der M., sofern einzelne oder sämtliche Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind, die zu erwartenden Kosten zeitanteilig zu tragen. Gem. dieser Klausel sollte dem M. der Nachweis offen gehalten werden, dass der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der Fristen rechtfertigt. Die V. nimmt die M. auf Ersatz der Kosten für Renovierungsarbeiten in Anspruch, die erforderlich geworden seien, das die beklagte M. in der Wohnung „exzessiv geraucht habe“. Die Klage der V. hatte in 1 Instanz keinen aber in der 2ten Instanz Erfolg. Dagegen wehrte sich die M. mit dem RM der Revision.

Die Entscheidung des BGH's

b) -> Das RM der M. hatte einstweilig Erfolg, ein Anspruch auf Ersatz der Renovierungskosten aufgrund „exzessiven Rauchens“ ist schon nicht schlüssig dargelegt. Da das Rauchen grds. vertragsgem. Gebrauchs entspricht, liegt ein Schaden erst dann vor, wenn Rückstände im Rahmen der Vornahme der üblichen Schönheitsreparaturen nicht mehr beseitigt werden können, was hier nicht dargetan wurde. Auch ein auf die vertraglich vereinbarte Quotenabgeltungsklausel gestützter Anspruch besteht nicht. Die Regelung zur Überwälzung der Schönheitsreparaturen ist insgesamt unwirksam. Zwar ist die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam übertragen worden, da ihrer Durchführung nicht an „starre Fristen“ gekoppelt ist, sondern von ihrer Erforderlichkeit abhängt. Die Übertragung der Schönheitsreparaturen ist jedoch nach neuer BGH Rechtsprechung (so BGH, Urt. v. 18.3.2015 – VIII ZR 185/14) schon deswegen unwirksam, weil die Mietsache unrenoviert übergeben und für die Beseitigung bereits angefallener Gebrauchsspuren kein angemessener Ausgleich gewährt wurde. Lösgelöst davon ist die vereinbarte Quotenabgeltungsklausel nach § 307 Abs.1 S.1 BGB unangemessen und daher unwirksam. Denn sie verlangt dem M. zur Ermittlung der Kostenbelastung, die ihn nach Vertragsbeendigung treffen soll, mehrere hypothetische Betrachtungen ab. Er kann zunächst nicht erkennen, **welcher Abnutzungsgrad** bei Beendigung des MV, dessen Zeitpunkt bei Vertragsschluss noch nicht feststeht, unter Zugrundelegung seines (möglicherweise Veränderungen unterworfenen) individuellen Nutzungsverhalten erreicht sein wird. zudem [31.08.2015](#) eine Prognose notwendig, nämlich zu welchem Zeitpunkt bei unterstellter Nutzungsart und gleicher Nutzungsintensität voraussichtlich Renovierungsbedarf eintreten wird.

c) Praxistipp

- c) -> Diese Entscheidung stellt sicherlich einen Höhepunkt dar. Denn nach der o. zitierte BGH Entscheidung führt bereits die Notwendigkeit einer Prognose im Hinblick auf die Dauer des MV, zum Nutzverhalten des M. und zu Änderung in seinem Nutzverhalten – mithin abgesehen von § 573 Abs.2 Nr.2 und 3 BGB sämtliche allein dem Willen des M. unterworfenen Faktoren – zur Intransparenz einer Klausel.**
- > Fazit: es dürfte mithin schwer sein überhaupt in zulässigerweise Schönheitsreparaturen vermietetseitig auf den M. mittels Vertragsklausel abzubedingen kraft Formulklauseln in Wohnraummietverträgen**

4. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mietvertrages

a) Fall: „Beleidigung als Kündigungsgrund, AG München, Urt. v. 28.11.2014 – 474 C 18543/14

b). Die Entscheidung

Die Beleidigung des Vermieters als „**promovierter Arsch**“ rechtfertigt die fristlose Kündigung ohne Abmahnung

c). Praxistipp:

Der Mieter sollte seine Wortwahl vorab reiflich wägen. Ggfs Entschuldigung erwägen wenn

21.08.2015
Beweislage gegen ihn erdrückend !(Beisp.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!