

**Mietrecht****Unzulässige Vermietung der Eigentumswohnung an Berlin-Touristen**

Mit seiner Entscheidung vom 31.05.2007 hat sich das Kammergericht gegen die besonders in Berlin verbreitete Vermietung von Eigentumswohnungen an Berlin-Touristen bzw. Vermietung an ständig wechselnde Personen gestellt. Nach seiner Auffassung ist eine gewerbliche Nutzung der Wohnung durch kurzzeitige Vermietung an wechselnde Personenkreise nicht mit der regelmäßig in der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer bestimmten Wohnnutzung vereinbar. Eine Wohnnutzung sei durch das auf Dauer angelegte Bewohnen durch denselben Nutzer geprägt. Die pensionsartige Vermietung der Wohnung gehe über einen solchen Wohnzweck hinaus und begründe für die Miteigentümer Nachteile, die nicht mehr hinzunehmen seien. Das Kammergericht hatte den betroffenen Eigentümer auf Antrag der Gemeinschaft verpflichtet, die tage-/wochenweise gewerbliche Vermietung seiner Wohnung zu unterlassen.

Kammergericht vom 31.05.2007 (24 W 276/06)



Karsten Schönfeld  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Mietrecht****Schönheitsreparaturenklausele – Vabonspiel zwischen Intransparenz und Starrheit**

Der Bundesgerichtshof beschäftigt sich immer wieder mit der Frage der Wirksamkeit der Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Vertragsklauseln.

Er macht es dem Vermieter nicht leicht, die Arbeiten, um Räume im vertragsgemäßen Zustand zu halten, dem Mieter aufzugeben. Dies,

obwohl die Überbürdung längst gängige Praxis ist und bei der Kalkulation der Miete regelmäßig Berücksichtigung finden dürfte.

Hat der BGH vor fünf Jahren entschieden, dass eine Klausel, die die Ausführung der Schönheitsreparaturen von einem starren Fristenplan abhängig macht, unwirksam ist (BGH VIII ZR 361/03), so monierte er nun neuerdings die Intransparenz einer Quotenabgeltungsklausel bei Beendigung des Mietvertrages für den Fall, dass die notwendigen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt wurden.

Der Verwender formulierte eine „zeitanteilige Entschädigung eines angelaufenen Renovierungsintervalls“. Diese Klausel ist dem Gericht nun aber wieder nicht hinreichend klar und verständlich.

Wenn der Deutsche Mieterbund daher titelt „BGH schafft Rechtssicherheit bei Schönheitsreparaturen“, so liegt dies doch etwas neben der Sache.

Der Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. hat nun den Versuch unternommen, Gestaltungsvorschläge für Klauseln zu unterbreiten, die die bisherige Rechtsprechung berücksichtigen. Bleibt zu hoffen, dass diese dem kritischen Urteil standhalten werden.

BGH, 05.03.2008, (VIII ZR 95/07)



Kirsten Jakob  
Rechtsanwältin

**Mietrecht****Betriebskostenabrechnung – Fristenprobleme bei der Betriebskostenabrechnung**

Betriebskostennachforderungen sind einschlägiger Streitpunkt zwischen Vermieter und Mie-

ter. Da der Abrechnungszeitraum in der Regel vom 01.01. - 31.12. läuft, muss die Abrechnung dem Mieter regelmäßig bis zum 31.12. des Folgejahres zugehen. Der Bundesgerichtshof hat in einer aktuellen Entscheidung nochmals bestätigt, dass die Abrechnung für einen durchschnittlichen Mieter leicht verständlich sein muss. Im Fall betraf dies einen unverständlichen Verteilerschlüssel.

Der Mieter hatte zunächst zugesagt, die Nachzahlung zu zahlen. Später verwehrte er sie jedoch mit der Begründung, die Betriebskostenabrechnung sei unverständlich. Der BGH gab hier dem Mieter Recht.

Die daraufhin erneuerte Betriebskostenabrechnung war anschließend nach Auffassung des Bundesgerichtshofes verfristet. Obwohl der Mieter die Zahlung bereits zugesichert hatte, musste er die Nachzahlung nicht leisten.

Bei der 1-jährigen Abrechnungsfrist handelt es sich um eine strenge Ausschlussfrist. Vermieter sollten die Jahresfrist nicht nur einhalten, sondern auch noch „Luft“ für Nachbesserungen lassen. Zudem müssen die Betriebskostenabrechnungen so verständlich wie möglich für den Mieter gestaltet werden.

Bundesgerichtshof, VIII. Zivilsenat vom 09.04.2008  
(VIII ZR 84/07)



Dominik Schüller  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

## Mietrecht

### Rauchen in der Mietwohnung

Im Jahr der Nichtraucherchutzgesetze, der öffentlichen Diskussionen über Rauchverbote, der Strafanzeige gegen einen Altkanzler und der Klagen einzelner Gewerbetreibender hat

sich auch der Bundesgerichtshof erneut mit der Frage des Rauchens in Mietwohnungen beschäftigen müssen.

Der neuen Entscheidung lassen sich für die Praxis folgende Grundsätze entnehmen:

Grundsätzlich ist Rauchen in einer Mietwohnung gestattet. Der Eigentümer und Vermieter kann aber mit dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrages ein Rauchverbot vereinbaren. Unabhängig von der Frage des Rauchverbotes steht es dem Vermieter natürlich weiterhin frei, die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter wirksam abzuwälzen und sich dadurch schadlos zu stellen.

Das Rauchen in der Wohnung ist bei nicht vereinbartem Verbot nur dann nicht vertragsgemäß und führt zu Schadensersatzansprüchen des Vermieters, wenn die Folgen nicht mehr durch einfache Schönheitsreparaturen zu beseitigen sind. Hierbei kommt es nicht auf den zeitlichen Rahmen an, in dem es zu der Schädigung kam, sondern allein auf die Art der erforderlichen Maßnahmen. Dies liegt daran, dass die Schönheitsreparaturen nicht mehr innerhalb starrer Fristen fällig werden ( bzw. durch Überwälzung auf den Mieter in Form von Klauseln im Vertrag fällig werden dürfen).

Wenn der Mieter nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, muss er nur dann die durch das Rauchen verursachten Spuren beseitigen, wenn hierfür ein größerer Aufwand als Streichen und Tapezieren erforderlich ist.

Bundesgerichtshof, VIII Zivilsenat vom 05.03.2008  
(VIII ZR 37/07)



Kirsten Jakob  
Rechtsanwältin

**Mietrecht****Abmahnungen im Wohnraummietrecht**

Vermieter sehen sich häufig Beschwerden einzelner Mieter untereinander ausgesetzt (z.B. übermäßiger Lärm oder Verschmutzungen). Meist wird auf dieser Grundlage jedoch noch keine fristlose Kündigung des Vermieters gewünscht oder möglich sein. Stattdessen bietet sich eine schriftlich Abmahnung an. Der Bundesgerichtshof hatte kürzlich hierzu entschieden, dass der Mieter keinen Rechtsschutz gegen eine Abmahnung verlangen kann. Deren Wirkung erschöpfe sich darin, dem Mieter eine mögliche Vertragsverletzung vor Augen zu führen.

Für die Praxis bedeutet dies, dass es nunmehr risikolos möglich ist, Abmahnungen auszusprechen. Der Mieter kann hiergegen nicht vorgehen. Allerdings verschafft eine Abmahnung dem Vermieter in einem späteren Verfahren kaum Beweisvorteile. Denn er bleibt weiterhin verpflichtet, das behauptete Fehlverhalten des Mieters zu beweisen. Daher ist es von immenser Bedeutung, im Falle einer fristlosen Kündigung ausreichend Beweismaterial zu sammeln.

Bundesgerichtshof, VIII. Zivilsenat vom 20.02.2008  
(VIII ZR 139/07)



Dominik Schüller  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

**Wohnungseigentumsrecht****Beitritt der Wohnungseigentumsgemeinschaften zu Zwangsversteigerungsverfahren**

Bekanntlich ist die Wohnungseigentümergeinschaft mit Inkrafttreten der WEG-Novelle per 01.07.2007 mit ihren Ansprüchen sehr viel besser gestellt. Sie kann die zweite Rangstelle im Zwangsversteigerungsverfahren beanspruchen.

Dies gilt indes erst, wenn das konkrete Zwangsversteigerungsverfahren ab dem 01.07.2007 angeordnet worden ist. Der BGH hat mit Beschluss vom 21.02.2008 (V ZB 123/07) entschieden, dass ein Beitritt der WEG nach dem 01.07.2007 in ein Verfahren, das vor dieser Zeit erstmals angeordnet worden ist, nicht mehr für den besseren Rang ausreicht. Es bleibt dadurch ein Altverfahren mit dem – weit schlechteren – Rang der Wohngeldansprüche.

Praktisch heißt das also, dass ein Beitritt in ein Altverfahren keinen Sinn macht. Sollte dieses allerdings zurückgenommen und später neu beantragt werden, wäre die interessante neue Rangstelle frei.

Bundesgerichtshof, NJW 2008, S. 1383



Axel Sawal  
Rechtsanwalt und Notar

**Zwangsversteigerungsrecht****Versteigerungskündigung zugunsten der Gläubigerbank**

Wenn die Gläubigerbank ein Objekt mangels Verwertbarkeit in der Zwangsversteigerung selbst erworben hat, kann sie unter bestimmten Voraussetzungen eine ordnungsgemäße Kündigung eines Mietverhältnisses wegen anderweitiger wirtschaftlicher Verwertung aussprechen. Der Bundesgerichtshof hat dies in einem Urteil vom 16.01.2008 (VIII ZR 254/06) in einem Fall bejaht, wo der Gläubiger ein Einfamilienhaus unter Eintragung eines Wohnrechts zehn Jahre mietfrei vermietet hatte. Die Mieten waren in diesem Falle mit einem Darlehen verrechnet worden.

Dies ist eine typische Konstellation der Gläubigerbenachteiligung. Der BGH hat darin ein starkes Indiz für die Kenntnis des Mieters von den Umständen gesehen und bejaht, dass die

Gläubigerbank hierdurch an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert sei. Die fristgemäße Kündigung ging durch.

Dieser Fall ist sicherlich nicht verallgemeinerungsfähig. Es wird aber eine Menge Fälle geben, in denen man diese neuartige Rechtsprechung erfolgreich heranziehen kann.

Bundesgerichtshof, Grundeigentum 2008, S. 402



Axel Sawal  
Rechtsanwalt und Notar

## Zwangsversteigerungsrecht

### Zurückweisung von Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren

Nach § 72 Abs. 2 Zwangsversteigerungsgesetz werden Gebote im Zwangsversteigerungstermin unwirksam, wenn der Rechtspfleger sie zurückweist und der Mieter nicht sofort widerspricht.

Dies kann ganz erhebliche Folgen haben. Es kommt für diesen Fall gar nicht darauf an, ob das ursprüngliche Gebot eigentlich möglich gewesen wäre oder nicht. Eine Zurückweisung kommt z.B. deshalb in Betracht, weil keine Sicherheitsleistung nachgewiesen werden kann oder ähnliches.

Der Bundesgerichtshof hat in einem Beschluss vom 14.02.2008 (V ZB 80/07) festgestellt, dass er sich später mit der inhaltlichen Richtigkeit des Gebotes gar nicht mehr befassen muss, weil der Mieter nicht sofort widersprochen hatte. Er prüft also nicht mehr, ob eine Sicherheitsleistung zu erbringen gewesen wäre oder nicht.

Es ist also wichtig, beim Zwangsversteigerungstermin einer eventuellen Zurückweisung eines Gebots sofort zu widersprechen. Anson-

sten verliert man seine spätere Beschwerdemöglichkeit.

Bundesgerichtshof, Grundeigentum 2008, S. 553



Axel Sawal  
Rechtsanwalt und Notar

## Arbeitsrecht

### AGB-Kontrolle bei Arbeitsverträgen

In einer aktuellen Entscheidung hat das Bundesarbeitsgericht nochmals klargestellt, dass auch sogenannte Altverträge, also Arbeitsverträge, die vor dem 01.01.2002 geschlossen wurden, einer Inhaltskontrolle nach dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen unterliegen. Einzelne Vertragsklauseln - vorliegend ging es um die Wirksamkeit einer vertraglichen Ausschlussfrist - können also auch dann unwirksam sein, wenn der Vertrag ursprünglich bei Abschluss keiner Inhaltskontrolle unterlegen hat und wirksam war.

Sogenannte Ausschlussklauseln oder Verfallklauseln sind für Arbeitgeber und Arbeitnehmer in der Praxis äußerst gefährlich. Arbeitsvertragliche Ansprüche verfallen, das heißt sie gehen endgültig unter, wenn sie nicht innerhalb der in der Ausschlussklausel bestimmten Frist geltend gemacht werden. Sie können in Arbeitsverträgen oder in Tarifverträgen vereinbart werden und gelten unabhängig davon, ob die Vertragsparteien von ihnen Kenntnis hatten oder nicht. Insbesondere weil sie nicht nur vertragliche, sondern auch gesetzliche Ansprüche zu Fall bringen können, ist hier höchste Vorsicht geboten.

Bundesarbeitsgericht vom 28.11.2007 (5 AZR 992/06)



Dr. Gregory Benedicter  
Rechtsanwalt

## Arbeitsrecht

**Benachteiligungsverbot von Arbeitnehmern**

Nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) können Bewerber um eine Arbeitsstelle eine Entschädigung (max. 3 Monatsgehälter) verlangen, falls sie z.B. wegen Geschlecht, Religion oder Nationalität gegenüber anderen Bewerbern benachteiligt werden. Eigentlich klingt dies ziemlich theoretisch.

Das Arbeitsgericht Berlin hatte nun aber mit Urteil vom 12.11.2007 (86 Ca 4035/07) mit einem solchen Fall zu tun. Die dort nicht eingestellte Frau verlangte eine Entschädigung. Das Arbeitsgericht führte in einer langen Entscheidung aus, dass es sogar ausreichen kann, wenn das Geschlecht des Bewerbers nur mitursächlich mit anderen Gründen war.

Hiervon sei auszugehen, falls es wahrscheinlicher ist, dass dies der Fall ist, als dass solche Beweggründe keine Rolle gespielt haben (überwiegende Wahrscheinlichkeit). Im konkreten Fall konnte die Klägerin den Verstoß nicht beweisen und unterlag daher.

In der Praxis muss das heißen, dass bei verschiedenen Nationalitäten von Bewerbern oder im Fall, dass sich Männer und Frauen um eine Stelle bewerben, jeweils genau protokolliert werden muss, weshalb der einzelne Bewerber nicht genommen wird. Die Sache ist gefährlicher, als sie im ersten Moment scheint.

Arbeitsgericht Berlin, NJW 2008, S. 1401



Axel Sawal  
Rechtsanwalt und Notar

## Vertragsrecht

**Kein Verfall von Gutscheinen**

„Gutscheine sind generell ein Jahr ab Ausstellungsdatum gültig.“ So heißt es auf einer Vielzahl von Geschenkgutscheinen. Hierbei handelt es sich in der Regel um eine so genannte AGB-Klausel. Viele Verbraucher nehmen nach Ablauf einer solchen Frist ihre Ansprüche aus dem Gutschein nicht mehr wahr – obwohl sie könnten: Denn das OLG München hat diese Frage grundsätzlich geklärt.

Demnach ist eine solche „Verfallsklausel“ in AGB's gegenüber Verbrauchern generell unzulässig. Es liegt eine doppelt unangemessene Benachteiligung des Verbrauchers vor, was automatisch zu einem Verstoß nach § 307 BGB führt. Auch der mit einem Gutschein „Beschenkte“ wird hierdurch geschützt.

In allen Fällen, in denen auf dem Gutschein eine Verfallsfrist aufgedruckt ist, kann der Gutscheininhaber daher den Gutschein bis zum Ablauf der gesetzlichen Verjährungsfrist einlösen. Ansprüche verjähren nach §§ 195, 199 BGB erst mit dem Ablauf einer Frist von drei Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Gutschein ausgestellt worden ist. (d.h. maximal 4 Jahre) Auf diese Rechte sollte der Verbraucher bestehen.

Diese Entscheidung betrifft nicht Gutscheine und ähnliche Aktionen, die kostenlos zu Werbezwecken ausgegeben werden. Bei diesen ist eine „Verfallsklausel“ zulässig.

OLG München in MDR 2008, S. 376 (29 U 3193/07)



Dominik Schüller  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter