

In unserem Newsletter haben wir für Sie eine kleine Anzahl der in den letzten Monaten veröffentlichten Beiträge zusammengefasst.

Wenn Sie sich weiter über interessante Entwicklungen aus der juristischen Welt, rund um die Themen Mietrecht, Arbeitsrecht und Immobilien informieren möchten, weisen wir Sie auf unseren Blog unter <http://rechtaktuell.ra-sawal.de> hin.

Mietrecht

Schönheitsreparaturenklausele bei Gewerbe

Ganz kurz, ganz aktuell:
Der BGH hat mit Urteil vom 08.10.2008 entschieden, dass auch ein Gewerbemieter durch eine Klausel im Mietvertrag, welche ihm innerhalb starrer Fristen Schönheitsreparaturen überbürdet, wegen § 307 II 1 BGB unangemessen benachteiligt ist. Der Einwand, dass im konkreten Fall kein Renovierungsbedarf besteht, muss auch ihm grundsätzlich erhalten bleiben. Denn dies könnte der Vermieter schließlich auch entgegen halten. Diesem obliegt von Gesetzes wegen eigentlich, die Räume im vertragsgemäßen Zustand für den Mieter zu erhalten.

BGH Urteil vom 08.10.2008; AZ: XII ZR 84/06



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Mietrecht

Umlage von Betriebskostennachforderungen

Für Vermieter Eile, für Mieter Kontrolle geboten. Nicht mehr ganz neu folgende BGH-Entscheidung, aber doch vielen nicht bekannt:

Der Vermieter einer Wohnung (nicht Gewerbe) muss über die Betriebskosten gem. § 556 III

BGB binnen 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes abrechnen und dem Mieter die Nebenkostenabrechnung übersenden. Geht dem Mieter die Rechnung nicht rechtzeitig zu, ist der Vermieter mit einer Nachforderung ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn den Vermieter wegen der verspäteten Berechnung kein Verschulden trifft.

Erhält der Vermieter daher nach Ablauf der Frist eine Grundsteuernachberechnung seitens des Finanzamtes, so kann er diese grundsätzlich noch auf den Mieter umlegen. Er ist dann aber gehalten unverzüglich zu reagieren und ohne jedes schuldhaftes Zögern dem Mieter die Nachforderung bekannt zu geben. Der BGH hält hier eine weitere „Frist“ von 3 Monaten für angemessen. Ist der Vermieter später dran, muss der Mieter nicht zahlen.

BGH, Urteil vom 05.07.2006; AZ: VIII ZR 220/05



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Mietrecht

Immer wieder falsches Lüften

Mieter dürfen nach Ansicht des Landgerichts Mannheim Möbel direkt an den Wänden aufstellen, wenn nichts anderes im Mietvertrag vereinbart ist. Mietwohnungen müssen bauphysikalisch so beschaffen sein, dass sich bei einem geringen Wandabstand keine Feuchtigkeitsschäden entstehen können. Es gehört zum üblichen und vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung nach § 535 Abs. 1 BGB, dass der Mieter seine Möbelstücke an jedem beliebigen Ort in der Wohnung aufstellen kann.

In einem Miethaus waren neue isolierverglaste Fenster eingebaut worden. Hiernach bildete sich an der Wand sowie an den Möbeln Schimmel. Der Vermieter machte – stereotyp –

falsches Lüftungsverhalten des Mieters für den Schaden verantwortlich. Das Gericht kam zum gegenteiligen Ergebnis. Der Schimmel war – wie häufig in solchen Fällen – auf die Kombination schlecht gedämmte Außenwände und neue Fenster zurückzuführen.

Der Vermieter wurde verurteilt eine neue Wärmedämmung an der Außenwand anzubringen sowie zum Schadensersatz hinsichtlich der Möbel gemäß § 536a Abs. 1 BGB verurteilt. Es hat den Neuanschaffungspreis abzüglich „neu für alt“ zuerkannt.

Es reicht nach dieser Rechtsauffassung nicht aus, den Mieter auf „richtiges Lüften“ mithilfe eines Merkblattes hinzuweisen. Es bedürfe jedenfalls einer ausdrücklichen Vereinbarung im Mietvertrag bzgl. eines Mindestabstandes der Möbel zu Wand. Der Vermieter sollte sich jedenfalls nicht standardmäßig darauf beschränken dem Mieter falsches Lüften anzukreiden.

LG Mannheim vom 14.02.2007, 4 S 62/06



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Mietrecht

Krebserkrankung als Kündigungsgrund

Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf hört sich sehr hart an: Ein Mieter, der an einer schweren Krebserkrankung litt und ein kleines Einzelhandelsgeschäft betrieb, wollte vorzeitig aus wichtigem Grund das bestehende Mietverhältnis fristlos kündigen.

Das Gericht ließ dies nicht zu, da eine Krebserkrankung kein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund begründe. Nach § 537 Abs. 1 BGB trage der Mieter das Verwendungsrisiko auch dann, wenn er langfristig angemietete Gewerberäume aus gesundheitlichen Gründen nicht

mehr nutzen könne. Denn auch nach dem Tod eines Mieters ende das Mietverhältnis nicht automatisch, sondern gehe auf die Erben über – § 564 BGB. Im Gewerbemietrecht bestehe keine besondere Schutznorm zugunsten des Mieters. Daher sei ein Festhalten am Mietvertrag seitens des Vermieters auch nicht treuwidrig.

Die einzige Lösung für den Mieter wäre hier gewesen, die Räume unterzuvermieten. Denn wenn der Vermieter der Untervermietung widerspräche, läge wiederum ein außerordentliches Kündigungsrecht vor, sofern nicht in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt.

Oberlandesgericht Düsseldorf vom 25.07.2008, I-24 W 53/08



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Mietrecht

Videüberwachungskamera im Hauseingang

Um Häuser vor Vandalismus zu schützen und die Sicherheit zu verbessern, kam ein Vermieter auf die Idee Attrappen von Videüberwachungskameras im Hauseingangsbereich zu installieren. Hierin fühlte sich ein Mieter gestört und klagte auf Entfernung der technischen Geräte.

Das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg bejahte den Anspruch gemäß §§ 823 Abs. 1, 1004 Abs. 1 BGB. Die Attrappe einer technisch einwandfreien Videüberwachungskamera im Hauseingangsbereich verletze den Wohnungsmieter in seinen Rechten. In der Rechtsprechung des BGH sei anerkannt, dass die Installation von Überwachungskameras, mit denen Bewegungsprofil aller Gebäudenutzer erstellt werden könne, einen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht darstelle.

Dies bejahte das Amtsgericht auch für den vorliegenden Fall der Kameraattrappen. Denn hiermit sei jedenfalls die Androhung der ständigen Überwachung der Bewegungen des Mieter und seiner Besucher verbunden, auch wenn diese tatsächlich nicht erfolge. Einen solchen permanenten Überwachungsdruck müsse der Mieter keinesfalls dulden. Schwerwiegenden Beeinträchtigungen des Vermieters seien nicht zu befürchten gewesen.

In der Praxis können nur solche die Anbringung von Kameras rechtfertigen. Vermieter sollten also gründlich prüfen lassen, ob ein solcher Schritt ausnahmsweise möglich sein kann.

Amtsgericht Berlin-Lichtenberg vom 24.01.2008, 10 C 156/07



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Mietrecht

Die Schönheitsreparaturenklausel und die deutsche Sprache - II. Teil - Wie in Babylon

Was das Wort „regelmäßig“ für ihn bedeutet hat der BGH bisher noch nicht entschieden. In unserem Blog kam bereits die Entscheidung des Kammergerichtes Berlin zur Sprache. Hier ist man der Ansicht, dass damit nur feste Zeitabstände gemeint sein können und das Wörtchen damit eine Fristenregelung bei Schönheitsreparaturen „starr“ macht.

Der BGH hatte am 26.09.2007 (AZ: VIII ZR 143/06) darüber entschieden, dass die Formulierung „regelmäßig“ im Zusammenhang mit einem Fristenplan und einer zusätzlichen Formulierung: „Von den in Zif.2 genannten Fristenzeiträumen kann abgewichen werden, wenn der Zustand der Mieträume die Einhaltung dieser Frist nicht erfordert“ nicht zur Unwirksamkeit der Klausel führt. In einem aktuelleren Urteil vom 09.07.2008 (AZ: VIII ZR

181/07) lässt er die Entscheidung darüber aber ausdrücklich offen, wie eine Klausel denn zu beurteilen ist, die diesen deutlichen „Weichmacher“, der mögliche Abweichungen von den Fristen anspricht, nicht enthält.

Auch über die Formulierung „grundsätzlich sind Schönheitsreparaturen innerhalb folgender Fristen fällig“ sind sich die Gerichte uneins. Der eine (das Landgericht Berlin) will „grundsätzlich“ so verstehen, dass Ausnahmen die Regel bestätigen. Der andere (das Amtsgericht Wedding) ist der Ansicht, dass ein Grundsatz gerade keine Ausnahmen vorsieht.

Hier ist der Ansicht des Amtsgerichts Wedding zuzustimmen insofern als Unklarheiten nach § 305 c II BGB zu Lasten des Verwenders gehen. Die Klausel muss schon deshalb unwirksam sein, weil ein Mieter durchaus das Wort „grundsätzlich“ im strengen Sinne, also im Sinne von „in jedem Fall“ auslegen kann.

Wer als Vermieter sicher gehen möchte, sollte daher immer deutlich formulieren, dass ein Fristenplan für ihn Ausnahmen zulässt.

AG Wedding, 20.06.2008 AZ: 7 C 421/06



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Mietrecht

Kein Garten-Pavillon Verbot

Das Aufstellen eines Pavillon-Zeltes auf der Terrasse eines gemieteten Reihenhauses während der Sommermonate entspricht im Regelfall dem normalen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache nach § 535 BGB. So hat es das Landgericht Hamburg entschieden.

Dem Vermieter eines Reihenhauses stehe damit kein Anspruch auf Entfernung des Pavillon-

Zeltes zu. Insbesondere werde mit dem nicht fest mit dem Boden verbundenen Zelt nicht in die Substanz des Gartens eingegriffen.

Wer verhindern möchte, dass Pavillon-Zelte im Garten aufgebaut werden, muss dies ausdrücklich im Mietvertrag mit dem Mieter vereinbaren. Die Formulierung das „Sommerlauben verboten seien“ reicht hierfür nicht aus.

LG Hamburg vom 31.08.2007, 311 S 40/07



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Mietrecht

Wohnungsausstattung und Mieterhöhung

Immer wieder lassen sich Vermieter dazu verleiten ein Mieterhöhungsverlangen auf eine Ausstattung der Wohnung zu stützen, die sie selbst gar nicht vorgenommen haben.

Manchmal wird bei der Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels nicht bedacht, dass ein Bad bei Vermietung nur rudimentär oder gar nicht vorhanden war. Das andere Mal werden wohnwertmindernde Abzüge für nicht zur Verfügung gestellte Geräte wie Herd und Spüle nicht vorgenommen.

Selbstverständlich aber müssen vom Mieter vorgenommene Wertverbesserungen, für welche dieser keinen Aufwendungsersatz vom Vermieter erhalten hat, bei der Berechnung außer Betracht bleiben.

Das LG Berlin hat in diesem Zusammenhang klar gestellt, dass der Vermieter, der die Mieterhöhung verlangt, beweisen muss, dass die Wohnung die behauptete Ausstattung bei Vertragsbeginn hatte. Bei der Formulierung im schriftlichen

Vertrag ist daher auf eine exakte Beschreibung zu achten. Einer Urkunde haftet per se die Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit an.

Ist im Vertrag daher bei der Bezeichnung des Mietgegenstands nur ein WC genannt, wird der Vermieter Schwierigkeiten damit haben zu beweisen, dass er selbst dem Mieter ein voll ausgestattetes und funktionsfähiges Bad mit Armaturen und den sonstigen üblichen Vorrichtungen zur Verfügung gestellt hat.

LG Berlin Urteil vom 27.03.2008; 62 S 346/07



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin Mietrecht

Arbeitsrecht

Kündigung nach Exmatrikulation

Nach Auffassung des BAG stellt die Exmatrikulation einer studentischen Hilfskraft einen personenbedingten Kündigungsgrund dar.

Die vom Studenten erhobene Kündigungsschutzklage wurde in allen Instanzen abgewiesen. Das beklagte Forschungsinstitut hatte nach Ansicht des Gerichts ein berechtigtes Interesse für die Kündigung. Die persönliche Eigenschaft „Student“ war Vertragsinhalt und mit Exmatrikulation entfallen.

Für Arbeitgeber handelt es sich um eine erfreuliche Vereinfachung der Rechtslage bei der Beschäftigung, die regelmäßig in befristeten Beschäftigungsverhältnissen stehen.

Bundesarbeitsgericht, 18. September 2008, 2 AZR 976/06



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht**Lohnwucher**

Nach Ansicht des Arbeitsgerichts Wuppertal ist unter 33% unter der ortsüblichen Vergütung liegende Lohn sittenwidrig.

Der klagende KfZ-Mechatroniker erhielt lediglich 55% des Tariflohnes, die er bei ordnungsgemäßer Eingruppierung in den Manteltarifvertrag erhalten hätte. Das Arbeitsgericht sprach dem Arbeitnehmer Recht zu, da der Arbeitgeber den „Lohnwucher“ nicht widerlegen konnte. Er muss nur einen Betrag von 6.000 € nachzahlen. Arbeitsverträge zu Dumpingpreisen könnten den Arbeitgebern im Nachhinein teuer zu stehen kommen.

Arbeitsgericht Wuppertal vom 24.07.2008, 7 Ca 1177/08



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht**Altersdiskriminierung II**

Die 20. Kammer des Landesarbeitsgerichts Berlin-Brandenburg hat am 11. September entschieden, dass das Lebensaltersstufensystem des BAT eine unzulässige Altersdiskriminierung darstellt.

Der 39jährigen Kläger war Angestellter des Landes Berlin und wollte mit seiner Klage erreichen, eine Vergütung entsprechend der Lebensaltersstufe 47 (Jahre) zu erhalten. Das Gericht gab ihm grundsätzlich Recht und stellte fest, dass nicht nur ältere, sondern auch jüngere Personen Opfer einer Altersdiskriminierung werden können. Mit dem in Berlin angewendeten BAT werde alleine auf der Grundlage des Lebensalters eine unterschiedliche Vergütung gewährt.

In anderen Bundesländern ist das Lebensaltersstufensystem im Tarifvertrag bereits nach Inkrafttreten des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) im August 2006 umgestellt worden. Seither heißt es dort statt „Altersstufen“ „Erfahrungsstufen“.

Da das Landesarbeitsgericht die Revision zum Bundesarbeitsgericht zugelassen hat, ist zwar in dieser Sache das endgültige Wort noch nicht gesprochen, die wirtschaftlichen Folgen für das Land Berlin und seine Angestellten wären jedoch gravieren. Nach Angaben des „Tagespiegels“ sind von den 50.000 Angestellten ca. 25% von dieser Entscheidung betroffen.

Landesarbeitsgericht Berlin-Brandenburg
vom 11.09.2008, 20 Sa 2244/07



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Wohnungseigentumsrecht**Grundstückskaufvertrag**

Nach dem Gesetz (§ 566 BGB, Kauf bricht nicht Miete) wird der Käufer eines Mietgrundstücks nicht schon mit dem Nutzen- und Lastenwechsel Vermieter. Er tritt in die einzelnen Mietverhältnisse erst ein, wenn er als Eigentümer in Abt. I des Grundbuchs eingetragen wird.

Für die Zwischenzeit muss der notarielle Kaufvertrag eine detaillierte Regelung der Rechte des Käufers gegenüber den Mietern ab Übergabe haben. Für Gestaltungsrechte (z.B. Kündigung) genügt eine Abtretung nicht. Denn sie sind unmittelbar mit der Vermieterstellung verbunden und damit nicht abtretbar.

Das Kammergericht hat mit Urteil vom 04.02.2008 (8 U 167/07) die ganz herrschende Meinung bestätigt, wonach der Verkäufer den Käufer zu Kündigungserklärungen ermächti-

gen kann. Der Käufer kann dies dann im eigenen Namen tun.

Unser Kaufvertragsmuster enthält schon seit langem eine solche Ermächtigung. Sie ist neben der Abtretung der Mietzinsansprüche und der Vollmacht für sonstige Erklärungen in den Mietverträgen unbedingt erforderlich.

Kammergericht vom 04.02.2008, 8 U 167/07



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Wohnungseigentumsrecht

Die Lichterkette im WEG

Bei einer Lichterkette handelt es sich nach Auffassung des Landgerichts Köln um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG, da der optische Gesamteindruck der Wohnanlage hierdurch verändert werde. Der Antragsteller, der die Ungültigerklärung des Beschlusses der Eigentümerversammlung erreichen wollte, wurde zurückgewiesen und musste die Lichterkette abhängen.

Das Anbringen von Lichterketten an der Fassade stellt keinen zulässigen Gebrauch des Sondereigentums dar.

Landgericht Köln vom 11.02.2008, 29 T 205/06



Karsten Schönfeld
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wohnungseigentumsrecht

Steuern sparen beim Privatverkauf?

Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofes sind private Veräußerungsverluste von Wirtschaftsgütern von der Einkommenssteuer absetzbar, wenn sie innerhalb eines Jahres nach ihrer Anschaffung mit Verlust wieder verkauft werden.

Im Streitfall kaufte der Kläger ein gebrauchtes Cabrio und verkaufte es innerhalb eines Jahres wieder. Allerdings mit Verlust, den er in seiner Einkommensteuererklärung gelten machte. (4.700 DM) Das Finanzamt und das Finanzgericht hielten diesen Verlust nicht für abzugsfähig.

Der BFH entschied, dass der im Streitfall erwirtschaftete Verlust aus der Veräußerung des Fahrzeugs nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG steuerbar sei. Die Norm betreffe alle Wirtschaftsgüter im Privatvermögen und damit auch Pkw's. Die zunächst geplante Einschränkung aufgrund eines Gesetzesentwurfs der Bundesregierung im Zusammenhang mit der Einführung einer allgemeinen Wertzuwachsbesteuerung sei nicht Gesetz geworden, so dass die Norm nicht zu reduzieren sei. Das Urteil eröffnet vor allem bei teuren Wirtschaftsgegenständen wie Pkws, Laptops, Handy etc. Möglichkeit zur steuerlichen Gestaltung.

Bundesfinanzhof vom 22.04.08, IX R 29/06



Karsten Schönfeld
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wohnungseigentumsrecht**Reparaturen nur noch vor Ort?**

Haben Verkäufer und Käufer nichts anderes vereinbart, so muss der Verkäufer die Kaufsache dort reparieren, wo sie sich gerade befindet. Dies ist insbesondere bei großen und schwer transportierbaren Kaufgegenständen eine erhebliche Erleichterung für den Käufer. Im dem der Entscheidung des BGH zugrunde liegenden Fall handelte es sich um ein defektes Boot, das mangelhaft war. Der Verkäufer verlangte, dass das Boot zu ihm zwecks Reparatur gebracht werde. Den Verkäufer – dessen Ansicht auch vom OLG Schleswig vertreten worden war – hat der BGH in die Schranken gewiesen.

Dass das Gesetz die Tragung der Transportkosten in einem solchen Fall regelt, sagt nichts darüber aus, wo der Verkäufer seine Gewährleistungspflichten zu erfüllen habe. Für Reparaturen wie auch die Nacherfüllung sei als Erfüllungsort nach § 269 BGB der Ort an zu sehen, an dem sich die Kaufsache vertragsgemäß befinde. Vorliegend war dies der Liegeplatz des Bootes. Eine andere Vereinbarung hätte der Verkäufer beweisen müssen.

Es handelt sich um eine Entscheidung mit hoher praktischer Bedeutung. Händler sollten unbedingt überprüfen lassen, ob ihre Vertragsbedingungen auf dieser Grundlage angepasst werden müssen, um dieser Pflicht zu entgehen. Käufer können hingegen, wenn keine Vereinbarung besteht, verlangen, dass Reparaturen vor Ort ausgeführt werden. Ob der BGH diese Frage bei sehr leicht zu transportierenden (Alltags-) Gegenständen ebenso sehen würde, kann nicht mit Gewissheit gesagt werden.

BGH vom 8.1.2008, X ZR 97/05



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Wohnungseigentumsrecht**Gewährleistungsansprüche und Schwarzarbeit**

Ein Hauseigentümer hatte einen Unternehmer mit der Terrassengestaltung beauftragt. Beide Parteien waren sich einig, dass der Werklohn „schwarz“ ohne Rechnung gezahlt werden sollte. Der Unternehmer baute, der Hauseigentümer zahlte und es kam wie es kommen musste: Die Terrasse wies nach einiger Zeit Mängel auf. Den entstandenen Reparaturschaden von mehreren tausend Euro wollte der Hauseigentümer nun vom Unternehmer ersetzt bekommen.

Der BGH entschied, dass zwar die „ohne-Rechnung-Abrede“ nach §§ 134, 138 BGB nichtig sei, der Vertrag im übrigen jedoch Bestand habe. Denn es sei dem Unternehmer verwehrt sich auf eine Nichtigkeit des gesamten Vertrages nach § 139 BGB zu berufen. Dies ergebe sich aus der besonderen Situation, dass der Hauseigentümer nachhaltig mit dem Schaden belastet und eine Rückabwicklung des Vertrages mit erheblichen praktischen Schwierigkeiten verbunden sei.

Für die Praxis bedeutet dies, dass der Werkunternehmer auch im Falle der „ohne-Rechnung-Abrede“ Gewährleistungsansprüchen ausgesetzt sein kann. Unabhängig von Strafbarkeit oder einfach „nur“ kategorischem Imperativ ein weiterer Grund auf solche Wünsche von Kunden in keinem Fall einzugehen!

BGH vom 14.02.2008, I ZR 162/05



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin