

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

wicklungen 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

Mieter zuerst!

Bekanntermaßen besteht nach der Begründung von Wohnungseigentum ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters, sofern der Mietvertrag vor der Teilung abgeschlossen wurde und die Wohnung später verkauft wird. Der BGH hat im Urteil vom 28.05.2008 entschieden, dass ein solches Vorkaufsrecht auch dann besteht, wenn eine Häuserreihe durch reale Teilung in einzelne Grundstücke aufgeteilt wird. Der Mieter eines solchen Reihenhauses hat also auch dann ein Vorkaufsrecht, wenn seine Parzelle in Einzeleigentum aufgeteilt und sodann veräußert wird. §§ 577, 577a BGB seien analog anzuwenden, weil der gleiche Schutzzweck bestehe.

BGH vom 28.05.2008, VIII ZR 126/07



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Mietrecht

Schönheitsreparaturenklausele bei Gewerbe

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 be-

nachteiligt 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 vom 08.10.2008, XII ZR 84/06



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin Mietrecht

Mietrecht

Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen und Nacktscanner

Was hat das eine mit dem anderen zu tun? Mehr als es auf den ersten Blick scheint: Noch immer ist höchstrichterlich nicht entschieden, ob ein Mieter gegenüber seinem Vermieter einen nebenvertraglichen Anspruch auf Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung hat. In Berlin gibt es zu diesem Thema unterschiedliche Standpunkte:

Das Amtsgericht Hohenschönhausen geht von einer solchen Verpflichtung des Vermieters aus. Das Amtsgericht Tiergarten verneint die Pflicht des Vermieters und begründet weit-sichtig, dass das Ergebnis rechtspolitisch nicht wünschenswert sei. Das Amtsgericht Schöneberg ist der Auffassung, dass solch ein Schreiben doch ohnehin nicht verlässlich Auskunft über die Zuverlässigkeit des Mieters gebe. Das Landgericht Berlin hat die generelle Frage offen gelassen, aber einen Anspruch auf eine Bescheinigung für die vollständige Zahlung der Kaltmiete abgelehnt, wenn Streit über die Nebenkostenvorauszahlungen besteht.

Aus Vermietersicht mag die Angst vor „Mietnomaden“ und das Bedürfnis nach größtmöglicher Sicherheit verständlich sein. Dies kann aber nicht dazu führen, dass sich ein Mietinte-

ressent demnächst vor Vertragsschluss bis „auf die Unterhose ausziehen muss“. Schon jetzt ist es üblich, dass Selbstauskunft, Schufa-Auskunft, Verdienstbescheinigung und eben eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung bei der Bewerbung um ein Dach über den Kopf vorgelegt werden müssen. Das Verlangen nach Letzterer führt aber dazu, dass sich beispielhaft ein Mieter, der sich zu Recht gegen unrechtmäßige Betriebskostennachforderungen wendet oder Vorauszahlungen nicht leistet, weil vermietet-seits gar nicht abgerechnet wurde, schwer damit tut eine neue Wohnung zu finden. Gegensteuern kann man nur, wenn sich jedermann darauf berufen kann, dass ein Anspruch auf solch eine Bescheinigung gegenüber dem ehemaligen Vermieter generell nicht besteht.

Es ist gut, sich öfter einmal der Grundrechte zu besinnen. Selbst wenn sie noch nicht unmittelbar betroffen sein mögen. Menschenwürde und das Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit sind übrigens in Art. 1 und 2 GG geschützt.

LG Berlin vom 11.07.2008, 63 S 475/07; AG Hohenschönhausen vom 30.03.2006, 16 C 239/05; AG Schöneberg vom 19.06.2006, 16 b C 55/06; AG Tiergarten vom 27.11.2007, 6 C 427/07



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin Mietrecht

Mietrecht

Mietkaution und Strafbarkeit

Die dem Vermieter von Wohnraum gemäß § 551 Abs. 3 BGB obliegende Pflicht, eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut getrennt von seinem Vermögen anzulegen, stellt eine Vermögensbetreuungspflicht im Sinne des § 266 Abs. 1 StGB dar. Das bedeutet, dass sich der Vermieter strafbar macht, wenn er kein „Sonderkonto“ einrichtet. Bei der Gewerberaummieta trifft den Vermie-

ter demgegenüber eine solche Pflicht in der Regel nicht. Vereinbaren die Mietparteien eines Gewerbemietverhältnisses nicht ausdrücklich, dass der Vermieter bei der Kautionsanlage treuhänderische Pflichten zu beachten hat, so besteht keine Vermögensbetreuungspflicht im strafrechtlichen Sinne. Denn die aufgrund der Kautionsvereinbarung stillschweigend übernommene Nebenpflicht zur gesonderten Anlage der Kautions begründet wie sonstige Rücknahmepflichten oder Sorgfaltspflichten zugunsten des Vertragspartners keine Vermögensbetreuungspflicht.

Gewerblichen Mietern ist daher zu raten, beim Abschluss des Mietvertrages eine Klausel aufzunehmen, die ausdrücklich eine Hauptpflicht des Vermieters zur gesonderten Anlage der Mietkaution statuiert. Denn dann ist ein Verstoß gegen diese Pflicht wie im Wohnraummietrecht strafrechtlich geschützt. Die ordnungsgemäße Anlage von Mietkautionen bleibt in der Praxis ein sensibler Bereich.

BGH vom 02.04.2008, 5 StR 354/07



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Mietrecht

Aufwendungsersatz bei nicht geschuldeten Schönheitsreparaturen

Wegen der BGH-Rechtsprechung der letzten Jahre dürfte in einem Großteil der Mietverträge die Schönheitsreparaturklausel unwirksam sein.

Die Frage ist nun, ob der Mieter einen Aufwendungsersatzanspruch gegen den Vermieter hat, wenn er bei unwirksamer Klausel tatsächlich Schönheitsreparaturen ausführt. Das LG Landshut hat mit Urteil vom 21.11.2007 entschieden, dass Ansprüche aufgrund „Ge-

schäftsführung ohne Auftrag“ bestehen. Der Mieter kann danach seine Aufwendungen ersetzt verlangen.

Es ist zu vermuten, dass die Berliner Rechtsprechung dem folgen wird. Es wird dann noch zu klären sein, ob der Mieter nur finanzielle Aufwendungen oder z. B. auch seine Arbeitsleistung bezahlt verlangen kann. Man darf auf die künftige Entwicklung der Rechtsprechung gespannt sein.

Grundsätzlich sollte man daher einen Mieter davon abhalten, bei unwirksamer Klausel Schönheitsreparaturen auszuführen. Im Ergebnis kann das teurer werden, als wenn der Vermieter von vornherein mit eigenen Kräften die Arbeiten ausführen lässt.

LG Landshut vom 21.11.2007, 12 S 2236/07



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin Mietrecht

Mietrecht

Der beleidigte Vermieter

Das LG Coburg hat sich mit der Frage befasst, ob eine vermietetseitige Kündigung auch ohne vorherige Abmahnung bei gravierenden Beleidigungen gegenüber anderen Mietern möglich ist. Es hat diese Frage bejaht.

Die Mieterin bezog eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Bereits zu Beginn gab es Konflikte mit anderen Mietern, so dass die Vermieterin umgehend das Mietverhältnis kündigte. Wer andere Mieter aufs Übelste beleidigt und außerdem durch nächtlichen Lärm belästigt, der muss nicht abgemahnt werden, wenn zu erwarten ist, dass dies nur zu weiteren Konflikten und Beleidigungen führen würde.

Dies gilt nach diesem Urteil für soziale Brennpunkte. Wie kann sich der Mieter gegen Abmahnungen wehren?

LG Coburg vom 04.11.2008 und AG Coburg vom 25.09.2008, 11 C 1036/08



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Mietrecht

Schriftformerfordernis im Gewerbemietrecht

Zwischen den Mietparteien eines Gewerbemietverhältnisses (Ärztelhaus) war für die Verlängerung des Vertrages eine Schriftformklausel vereinbart worden. Nach einigen Verlängerungen konnte man sich trotz intensiven Schriftwechsels nicht über die Höhe der Miete einigen. Die Nutzung des Hauses sowie die Mietzahlung wurden einvernehmlich noch mehr als 2 Jahre fortgesetzt. Mit dem Erwerb des Grundstücks kam es später zum Streit über ausstehende Mietzahlungen.

Der BGH entschied, dass trotz der Schriftformklausel der Mietvertrag verlängert worden sei. Und zwar mit den letzten verhandelten (und gezahlten) Konditionen. Die Schriftformklausel sei durch schlüssiges Verhalten der Vertragsparteien außer Kraft gesetzt worden. Indem die Mietparteien den Mietvertrag weiter in Vollzug belassen haben, hätten sie zu erkennen geben, dass der Vertrag ohne Rücksicht auf die nicht eingehaltene Schriftform wirksam werden solle.

BGH vom 8. Oktober 2008, XII ZR 66/06



Karsten Schönfeld
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Mietrecht**Anfechtung eines Gewerbemietvertrages**

Der Bundesgerichtshof hat die streitige Frage geklärt, ob die Anfechtung eines Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung zurückwirkt oder nicht.

Im Fall hatte der Vermieter den Mieter beim Abschluss des Mietvertrages über die gewerbliche Nutzbarkeit als Bürofläche einer Etage getäuscht. Das baurechtliche Verbot wurde dem Mieter erst Jahre später bekannt. Daraufhin erklärte er die Anfechtung des Mietvertrages gemäß § 123 BGB.

Der BGH hat entschieden, dass die Anfechtung eines Mietvertrages über Geschäftsräume wegen arglistiger Täuschung auch nach Überlassung der Mieträume und Beendigung des Mietvertrages neben der Kündigung zulässig ist. Sie wirke auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zurück. Dies hat allerdings zur Folge, dass der Vermieter einen Wertersatzanspruch in Höhe der ortsüblichen Miete hat.

BGH vom 6. August 2008, XII ZR 67/06



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Mietrecht**Ihr Kinderlein kommet...**

Am 29.07.2008 hat das LG Wuppertal eine familienfreundliche Entscheidung getroffen: Ein Vermieter hatte gekündigt, weil drei Mieterkinder entgegen eines von ihm aufgestellten Verbotsschildes auf dem Garagenhof des Anwesens immer wieder spielten. In der mündlichen Verhandlung hatte die Kammer erläutert, dass eine Kündigung erst dann in

Betracht komme, wenn die Nachbarn so stark beeinträchtigt waren, dass sie berechtigterweise die Miete mindern durften. Eine derartige unzumutbare Beeinträchtigung hat aber nicht vorgelegen: Angesichts der vielen Kinder in der Wohnanlage und des angrenzenden Spielplatzes war der nicht über das übliche Maß hinausgehende Spiellärm hinzunehmen. Einfach erfreulich so etwas zu lesen.

LG Wuppertal vom 29.07.2008, 16 S 25/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin Mietrecht

Mietrecht**Jährlicher Mietzins und Kündigung nach § 543 BGB**

Der BGH hat in einer aktuellen Entscheidung klar gestellt, dass auch wenn die Miete für Wohnraum oder Geschäftsraum vereinbarungsgemäß nur einmal im Jahr fällig ist, eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug grundsätzlich nur dann in Betracht kommt, wenn der Mieter mit 2 Zahlungen im Rückstand ist. Dies führt unter Umständen zu erheblichen Geldeinbußen des Vermieters.

Nur wenn ein Mietvertrag über ein Grundstück vorliegt, der zu der Fälligkeit des Jahresmietzinses nichts genaues vorsieht, kann wegen § 579 I 3 BGB bei Ausbleiben der Mieten quasi bereits nach einem halben Jahr die Kündigung nach § 543 II Nr. 3 BGB ausgesprochen werden. Die Vereinbarung eines Jahresmietzinses oder einer Jahrespacht empfiehlt sich einfach nicht.

BGH vom 17.09.2008, XII ZR 61/07



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin Mietrecht

Mietrecht**Briefzustellung am Silvesternachmittag?**

Da sich das Jahr langsam aber sicher dem Ende zuneigt, sei auf folgendes BGH Urteil hingewiesen: Im Fall ging es um die Ausübung eines Optionsrechts (Verlängerung des Mietvertrages) durch den Mieter. Das entsprechende Schreiben hatte der Mieter am 31.12. – einem Montag – gegen 15:50 Uhr in den Briefkasten des Verwalters eingeworfen. Man stritt sich in der Folge über die wirksame Verlängerung des Mietvertrages. Der BGH entschied:

„Wird ein Schriftstück erst am 31.12. nachmittags in den Briefkasten eines Bürobetriebs geworfen, in dem branchenüblich Silvester nachmittags – auch wenn dieser Tag auf einen Werktag fällt – nicht mehr gearbeitet wird, so geht es erst am nächsten Werktag zu.“

Wichtige Schriftstücke sollte man daher am Vormittag, besser einen Tag zuvor und am besten persönlich per Boten übergeben. Ähnliches dürfte auch für den 24.12. gelten.

BGH vom 5. 12. 2007, XII ZR 148/05



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Mietrecht**Mieterhöhung und Betriebskostenanteil**

Nach Ansicht des Amtsgerichts Berlin-Schöneberg ist ein Mieterhöhungsverlangen nicht formunwirksam, wenn der Berechnung des konkreten Betriebskostenanteils nicht die Betriebskostenabrechnung beigelegt war.

Der Vermieter verlangte die Zustimmung zur Erhöhung einer Bruttokaltmiete. Die Mieterin machte geltend, dass das Mieterhöhungsver-

langen formunwirksam sei, da die der Berechnung zu Grunde liegende Betriebskostenabrechnung dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt habe. Das Gericht hat dieser Ansicht eine Abfuhr erteilt.

Gemäß § 558 a Abs. 1 BGB sei das Mieterhöhungsverlangen in Textform zu erklären und zu begründen. Den formalen Anforderungen des § 558 a BGB sei dabei bereits dann Genüge getan, wenn der Mieter aufgrund der im Schreiben selbst enthaltenen Daten entscheiden kann, ob er dem Mieterhöhungsverlangen zustimmt. Die Frage, ob die Daten auch zutreffend seien, sei keine Frage der formellen Wirksamkeit sondern der materiellen Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens.

Der Vermieter hatte – da die materiellen Voraussetzungen für die Mieterhöhung tatsächlich vorlagen – gemäß § 558 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung.

Amtsgerichts Berlin-Schöneberg vom 26.09.2008, 17b C 121/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin Mietrecht

Mietrecht**Verwaltungskosten als Betriebskosten**

Anders als im Wohnraummietrecht können im Gewerbemietrecht grundsätzlich Verwaltungskosten auf den Mieter umgewälzt werden. Hier gibt es aber eine Hürde zu überwinden. Eine einfache Vereinbarung:

„Der Mieter übernimmt neben der Mietzahlung die mit der Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft und dem Betrieb seiner Geschäftsräume ursächlich zusammenhängenden Nebenkosten wie folgt: [...] – Verwaltungskosten [...]“ genügt nicht. Da grundsätzlich der Vermieter die Verwaltungskosten zu tragen hat, ist

die Formulierung nicht transparent genug. Das OLG Rostock meint hierzu:

„In § 5 des Mietvertrages hat sich die Klägerin darauf beschränkt, den Begriff „Verwaltungskosten“ in die Aufzählung der umlegbaren Betriebskosten aufzunehmen. Eine nähere Umschreibung des Begriffs in Abgrenzung zu den anderen Betriebskosten fehlt ebenso wie eine Begrenzung der Höhe der Belastung des Mieters.“

Der Mieter konnte die Höhe der Verwaltungskosten weder beeinflussen noch vorhersehen, so dass er nach Ansicht der OLG dies Kosten nicht zahlen musste.

OLG Rostock vom 10.04.2008, 3 U 158/06



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Mietrecht

Sonderkaution für Satellitenschüssel

Bekanntlich muss der Mieter eine gesonderte Kautionszahlung für die Rückbaukosten einer Satellitenschüssel zahlen, falls ihm der Vermieter deren Anbringung gestattet. Das Amtsgericht Köln hat mit Urteil vom 27.04.2008 entschieden, dass eine solche Kautionszahlung vom Vermieter nicht für andere Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis verwertet werden kann. Es sei eine Sonderkaution, deren Zweckbindung ansonsten unterlaufen würde.

AG Köln vom 27.04.2008, 222 C 480/07



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Mietrecht

Wer nicht heizt, fliegt raus!

Das Nichtbeheizen einer Mietwohnung kann einen Kündigungsgrund darstellen. So meint jedenfalls das Landgericht Hagen.

Der Mieter hatte über einen Zeitraum von ca. 2 Jahren seine Wohnung nicht mehr beheizt, weil er überwiegend bei seiner Freundin wohnte. Der Vermieter kündigte ihm daraufhin, so dass man sich vor Gericht einfinden musste.

Das Gericht entschied, dass die Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Ziffer 1 BGB wirksam gewesen sei und ein Räumungsanspruch bestünde. Heizen stelle eine vertragliche Pflicht des Mieters dar, da es Schäden durch Frost, Feuchtigkeit oder Schimmelbildung zu verhindern gelte. Ob ein Schaden bereits eingetreten sei, sei unerheblich.

Im Fall war dem Mieter das Heizen sogar durch die Hausordnung vorgeschrieben worden. Die Entscheidung dürfte aber verallgemeinerungsfähig sein. Gegen die Wirksamkeit einer solchen Klausel in dem Mietvertrag hatte das Gericht im Hinblick auf § 307 BGB keine Bedenken.

LG Hagen vom 19.12.2007, 10 S 163/07



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin Mietrecht

Mietrecht

Nebenkostenabrechnung und Hausmeister

Da sich die Frist für die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen 2007 nähert sei an dieser Stelle auf ein wichtiges Urteil die Umlage der Hausmeistertätigkeit betreffend hingewiesen. Zu den meisten Mietshäusern gehört ein Hausmeister, der sich beispielsweise um die Garten-

arbeit kümmert, aber nicht selten auch reine Verwaltungsaufgaben wahrnimmt. Vielfach werden die Kosten pauschal in der Abrechnung auf die Mieter umgelegt. Dieser Praxis hat der BGH einen Riegel vorgeschoben.

Eine Umlage der Hausmeisterkosten ist nunmehr nur noch dann zulässig, wenn der Vermieter zwischen den einzelnen Tätigkeiten des Hausmeisters aufschlüsselt. Pauschale Abzüge sind demzufolge nicht mehr zulässig. Die Darlegungs- und Beweislast trifft den Vermieter, was bedeutet, dass der Hausmeister eine Stundenliste führen muss.

Es dürfen nur „normale“ Hausmeistertätigkeiten auf den Mieter umgelegt werden, zum Beispiel Rasenmähen oder das Reinigen des Treppenhauses. Nicht umlagefähig sind die Führung von Mietinteressenten durchs Objekt, Instandsetzungstätigkeiten und die Abwicklung von Wohnungsübergaben. Dies sollte unbedingt für die anstehenden Abrechnungen berücksichtigt werden.

BGH vom 20. Februar 2008, VIII ZR 27/07



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Mietrecht

Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug

Was viele nicht wissen: Einem Mieter kann nicht nur außerordentlich gekündigt werden, wenn er mit einem erheblichen Teil der Miete in Zahlungsverzug gerät (§ 543 BGB). Will ein Vermieter den Mieter los werden, weil dieser offensichtlich verschuldet in die finanzielle Misere geraten ist, empfiehlt es sich regelmäßig mit der außerordentlichen Kündigung auch vorsorglich die ordentliche Kündigung des Vertrags zum nächstmöglichen Termin auszusprechen (§ 573 II 1 BGB).

Der Mieter kann durch rechtzeitige Zahlung sämtlicher Rückstände innerhalb der Fristen des § 569 III 2 BGB dann nur die Folgen der fristlosen Kündigung beseitigen. Legt er nicht dar, weshalb ihn wegen des Zahlungsverzugs kein Verschulden trifft, ist das Mietverhältnis spätestens nach Ablauf der Kündigungsfrist beendet.

Das Kammergericht hat in diesem Zusammenhang nun entschieden, dass der Mieter detailliert sein fehlendes Verschulden darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen hat. Sich pauschal auf Arbeitslosigkeit oder Krankheit zu berufen reicht nicht aus. Es muss deutlich werden, weshalb der wirtschaftliche Engpass unvorhergesehen war und dass der Mieter umgehend versucht hat Abhilfe zu schaffen. Hat er z.B. zu lange gezögert die Hilfe des Jobcenters in Anspruch zu nehmen, besteht der Kündigungsgrund des § 573 II 1 BGB.

Kammergericht Urteil vom 24.07.2008, AZ: 8 U 26/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin Mietrecht

Mietrecht

Gewerbemietrecht: Kündigung bei Mietrückstand

Für das Gewerbemietrecht ergibt sich das Recht zur fristlosen Kündigung regelmäßig aus § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Der BGH hat kürzlich daran erinnert, dass dessen Voraussetzungen nicht vorschnell angenommen werden sollten.

„Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn [...] der Mieter [...] für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist.“ Nicht unerheblich ist der Rückstand in der Regel, wenn er den Betrag einer Monatsmiete überschreitet. Es reicht aber

nicht aus, dass der Verzug an mehr als zwei Terminen besteht und der Gesamtrückstand über dem Betrag einer Monatsmiete liegt. Die Vorschrift setzt vielmehr voraus, dass der Gesamtrückstand von mehr als einer Monatsmiete aus zwei aufeinander folgenden Monatsmieten resultiert.

Im dem Urteil zugrund liegenden Fall hatte ein Gewerbemieter über einen Zeitraum von 5 Monaten um 1.500 € (unberechtigt) die Miete gemindert. Hierdurch entstand ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete. Trotzdem lagen die Gründe für eine fristlose Kündigung nicht vor. Denn bei der Betrachtung zweier aufeinanderfolgender Termine lag jeweils nur ein Rückstand von 3.000 € vor, was weniger als eine halbe Monatsmiete ausmachte. Eine Kündigung sollte daher immer rechtlich gründlich durchgeprüft werden.

BGH vom 23. Juli 2008, XII ZR 134/06



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Mietrecht

Räumungstitel gegen Untermieter

Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 14.08.2008 entschieden, dass es einem Gerichtsvollzieher nicht zuzumuten ist, bei einer Räumung materiell-rechtliche Überlegungen anzustrengen. Wenn der Hauptmieter nach fristloser Kündigung seines Mietverhältnisses unberechtigter Weise einen Untermietvertrag mit einem Dritten abgeschlossen hat und dieser Dritte bei der Räumungsvollstreckung gegen den Hauptmieter ein Besitzrecht behauptet, muss der Gerichtsvollzieher grundsätzlich die Vollstreckung einstellen. Dies selbst dann, wenn offensichtlich zu sein scheint, dass der

Abschluss des Untermietvertrages nur dem Zweck dient die Vollstreckung zu vereiteln und der Vertrag quasi in letzter Minute erst „aus dem Hut gezaubert wird“.

Was der Gerichtsvollzieher allerdings prüfen muss, ist, ob der Untermieter tatsächlich Besitz von den Räumen ergriffen hat und sich die Vollstreckung insofern überhaupt gegen den Dritten richtet.

BGH vom 14.08.2008, I ZB 39/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin Mietrecht

Mietrecht

Farbwahl bei Auszug des Mieters

Der Bundesgerichtshof hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass es zulässig ist, den Mieter bei der Farbwahl in den Mieträumen in gewisser Weise zu beschränken.

Ein Mieter darf nicht gezwungen werden im Laufe des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen nur in einer bestimmten Farbe auszuführen. Dies gilt aber nicht wenn in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen festgehalten ist, dass bei Auszug die Renovierung in weiß zu erfolgen hat.

Der BGH hat zwar erkannt, dass auch mit dieser Verpflichtung ausschließlich bei Auszug der Mieter de facto in der Farbwahl beschränkt wird, weil er sich während des Mietverhältnisses bei Fälligkeit der Schönheitsreparaturen gut überlegen wird, mit welcher Farbe er streicht, wenn er an die Verpflichtung bei einem etwaigen Auszug denkt (Ein weißer Anstrich nach einem dunkelroten z.B. gestaltet sich schwieriger). Das Gericht hat aber hervor-

gehoben, dass der Mieter dies hinnehmen müsse. Er könne ja auch zwischen verschiedenen helleren Tönen wählen. In dem entschiedenen Fall ging es konkret um lackierte Holzpaneele.

BGH Urteil vom 22. Oktober 2008 - VIII ZR 283/07



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin Mietrecht

Mietrecht

Kompletter Ausschluss von Minderungsrechten unzulässig

Eine vom Vermieter verwendete formularmäßige Klausel, wonach der Mieter von Gewerberaum gegenüber den Ansprüchen des Vermieters auf Zahlung des Mietzinses kein Minderungsrecht wegen Mängeln der Mietsache geltend machen kann, es sei denn, der Vermieter hat die Mängel vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten, ist im Zweifel dahin auszulegen, dass sie die Minderung wegen sonstiger Mängel vollständig ausschließt und dem Mieter auch nicht die Möglichkeit der Rückforderung der Miete nach § 812 BGB verbleibt.

Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deswegen unwirksam. Diesem Leitsatz des BGH-Urteils ist an und für sich nichts hinzuzufügen...

BGH, Urteil vom 12. März 2008 - XII ZR 147/05



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin Mietrecht

Mietrecht

Sittenwidrigkeit von Gewerberaummieten

Der BGH hat seine Rechtsprechung zur Sittenwidrigkeit von Gewerberaummieten bestätigt. Liegt die vereinbarte Miete in einem Gewerbmietverhältnis 100% über der ortsüblichen Vergleichsmiete, so kann sie nach § 138 Abs. 2 BGB sittenwidrig sein.

Allein aus einem Missverhältnis kann nach ständiger Rechtsprechung des BGH jedoch im Gewerbemietrecht noch nicht auf eine notwendige verwerfliche Gesinnung des Vermieters geschlossen werden. Nach § 138 Abs. 2 BGB müssen nämlich weitere Voraussetzungen erfüllt sein: „Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche“.

Im Fall hat der BGH eine Ausbeutung abgelehnt, da der Mieter bereits mehrere Gewerbebetriebe im Bundesgebiet führte. Vorsicht sollte man daher bei der Vermietung an Existenzgründer u.ä. Personen walten lassen.

BGH vom 23. Juli 2008, XII ZR 134/06



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Arbeitsrecht

Kündigung „i.A.“ ist nicht „O.K.“

Wenn der Arbeitgeber einem Arbeitnehmer kündigt, sollte er dies persönlich (Geschäftsführer) oder durch einen Vertreter tun. Die „im Auftrag“ unterschriebene Kündigung ist nach Auffassung des Landesarbeitsgerichts Rheinland-Pfalz unwirksam. Das Arbeitsverhältnis bestand in dem zugrunde liegenden Fall fort. Zum Hintergrund: Nach § 623 S. 1 BGB erfordert die Kündigung eines Arbeitsvertrages

Schriftform. Nach § 126 Abs. 1 BGB muss in diesem Fall die Kündigung von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterzeichnung unterzeichnet werden. Die Unterzeichnung einer Angestellten „i.A.“ erfüllt diese Voraussetzung nicht. Denn es wird ausdrücklich auf ein Auftrags- und nicht Vollmachtsverhältnis hingewiesen. Hierbei handelt der Auftragnehmer aber nicht in eigenem, sondern in fremden Namen.

Da der Fortbestand des Arbeitsvertrages regelmäßig dazu führt, dass das Arbeitsentgelt weiter gezahlt werden muss, sollte bei der Kündigung unbedingt darauf geachtet werden, dass die richtige Person unterschreibt.

Landesarbeitsgericht Rheinland-Pfalz vom 19.12.2007, 7 Sa 530/07s



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Das BAG ist der Auffassung, diese Klausel stelle eine unangemessene Benachteiligung des Arbeitnehmers im Sinne des § 307 Abs. 1 BGB dar. Denn hierdurch entstehe der – falsche – Eindruck, dass jede mündliche Abrede über den Vertrag gemäß § 125 S. 2 BGB nichtig sei. Es gelte der Grundsatz, dass eine individuelle Vertragsabrede Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen habe. (§ 305b BGB)

Da in der Praxis die überwiegende Anzahl der Arbeitsverträge von der Rechtsprechung als AGB eingestuft werde, stellt dieses Urteil eine nicht unerhebliche Gefahr für den Arbeitgeber dar. Trotz doppelter Schriftformklausel kann durch mündliche Absprache bereits eine Vertragsänderung eintreten.

BAG vom 20.5.2008, 9 AZR 382/07



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht

Doppelte Schriftformklausel unwirksam

Eine doppelte Schriftformklausel im Arbeitsrecht ist unwirksam, soweit sie in einem Formulararbeitsvertrag verwendet wird. Doppelte Schriftformklausel bedeutet, dass sowohl die Änderung des Arbeitsvertrages, als auch die Änderung der Schriftformklausel an sich schriftlich erfolgen müssen.

Beispiel: „Jede Änderung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Darüber hinaus bedarf auch eine Änderung des Schriftformerfordernisses der Schriftform.“

Hiermit soll verhindert werden, dass eine mündliche Abrede über das Arbeitsverhältnis trotz einfacher Schriftformklausel wirksam wird, weil es zu einer konkludenten Abbedingung der Schriftform kommen kann.

Arbeitsrecht

Arbeitgeberhaftung und Verdienstbescheinigung

Es entspricht der überwiegenden Auffassung, dass ein Vermieter Schadensersatz gegen einen Arbeitgeber geltend machen kann, der seinem Arbeitnehmer zwecks Abschluss eines Mietverhältnisses eine zu positive Verdienstbescheinigung ausstellt. Insbesondere ist die Frage des Vermieters erlaubt, ob Lohnpfändungen vorliegen. Wenn der Arbeitgeber dies in der Verdienstbescheinigung wider besseres Wissen verneint, kann sich der Vermieter unter Umständen Schadensersatz beim Arbeitgeber holen.

Nach dem Beschluss des OLG Koblenz vom 06.05.2008 ist dies jedoch dann nicht der Fall, wenn der Vermieter nicht sofort den Mietvertrag anfechtet und wegen bestehender Rückstän-

de fristlos kündigt. Dann hat er gezeigt, dass er trotz der falschen Auskunft an dem Mietverhältnis festhalten will und kann für spätere Ausfälle vom Arbeitgeber keinen Schadensersatz mehr verlangen.

OLG Koblenz vom 6. 5. 2008, 5 U 28/08



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Arbeitsrecht

Abfindungsanspruch nach § 1a KSchG

Gemäß § 1a KSchG kann der Arbeitgeber aus betriebsbedingten Gründen kündigen und dem Arbeitnehmer versprechen, ihm eine Abfindung zu zahlen, falls er nicht innerhalb der 3-Wochenfrist Kündigungsschutzklage erhebt. Das Bundesarbeitsgericht hat mit Urteil vom 13.12.2007 entschieden, dass dieser Abfindungsanspruch nicht mehr besteht, wenn der Arbeitnehmer später Wiedereinsetzung in die Frist der Kündigungsschutzklage erhebt. Letztlich habe er hierdurch ja doch die Kündigung vor die Gerichte gezogen. Damit steht ihm keine zugesagte Abfindung mehr zu.

In der Praxis sollte der Arbeitgeber von dieser Möglichkeit Gebrauch machen. Das Versprechen einer Abfindung mag den Arbeitnehmer davon abhalten, Kündigungsschutzklage zu erheben. Die Höhe der Abfindung beträgt im Zweifel ein halbes Bruttogehalt pro Beschäftigungsjahr.

BAG vom 13. 12. 2007, 2 AZR 971/06



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Arbeitsrecht

Mehrarbeitsklausel unzulässig

Die Klausel „Durch den Wochen/Monatslohn ist alle anfallende Mehrarbeit abgegolten...“ ist nach Auffassung des Landesarbeitsgerichts Düsseldorf in bestimmten Konstellationen unzulässig.

Bei dem Arbeitsvertrag der Parteien handelt es sich um einen Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher im Sinne von § 310 Abs. 3 BGB. Die Pauschalohnvereinbarung ist folglich eine AGB-Klausel. Sie benachteiligt den Arbeitnehmer aber unangemessen und ist daher nach Ansicht des Arbeitsgerichts nichtig.

Dies hat zur Folge, dass dem Arbeitnehmer eine (nachträgliche) Überstundenvergütung nach § 612 BGB zusteht. Wer solche Klauseln in seinen Musterverträgen verwendet tut gut daran, sie dieser Rechtslage anzupassen, um auf der sicheren Seite zu sein.

Landesarbeitsgerichts Düsseldorf vom 11. Juli 2008, 9 Sa 1958/07



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Bau- und Architektenrecht

Umfang der Kostenvorschussklage

Ist die Bauleistung mangelhaft und will der Auftraggeber nach fruchtlosem Ablauf der Nacherfüllungsfrist den Mangel selbst beseitigen, kann er nach Durchführung der Selbstvornahme die erforderlichen Aufwendungen einklagen oder bereits vor Durchführung einen so genannten Kostenvorschuss gerichtlich geltend machen. Über diesen ist dann nach Durchführung der Selbstvornahme gegenüber

dem Auftragnehmer abzurechnen. In der Regel deckt der Kostenvorschuss die Mängelbeseitigungsaufwendungen des Auftraggebers. Stellt sich nach Durchführung der Selbstvornahme allerdings heraus, dass die tatsächlichen Kosten höher als der ausgeteilte Kostenvorschuss sind, stellt sich oftmals die Frage der Verjährung weitergehender Ansprüche des Auftraggebers.

Der BGH hat hierzu nunmehr klargestellt, dass ein Urteil, durch welches der Auftragnehmer zur Zahlung auf Vorschuss der Mängelbeseitigungskosten verpflichtet wird, regelmäßig auch die Feststellung enthält, dass er die gesamten Mängelbeseitigungskosten zu tragen hat, also auch die, die den gezahlten Vorschuss übersteigen. Die Wirkung der Vorschussklage ist also nicht auf den eingeklagten, geschätzten Betrag beschränkt. Sie umfasst vielmehr hinsichtlich der Unterbrechung der Verjährung auch spätere Erhöhungen, sofern sie nur den selben Mangel betreffen.

BGH Urteil vom 25.09.2008, VII ZR 204/07



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Grundstücksrecht

Straßenreinigungsgebühren

Grundstückseigentümer müssen nach Auffassung des Verwaltungsgerichts Düsseldorf auch die kommunalen Straßenreinigungsgebühren zahlen, wenn es tatsächlich vom Grundstück aus keine Zufahrt zur Straße gibt. Es genügt, dass theoretisch das Anlegen eines Zuganges möglich wäre.

Die Klage des Eigentümers, dessen Grundstück nur durch einen Stichweg zu erreichen ist, wurde abgelehnt, so dass er zur Zahlung der Gebühren herangezogen werden konnte.

Es kommt aber immer auf das jeweilige Straßenreinigungsgesetz des Bundeslandes an.

VG Düsseldorf vom 26.09.2006, 16 K 1266/05



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Maklerrecht

Der Makler und die Gier

Die Vereinbarung einer 12%igen Netto-Provision eines Maklers ist sittenwidrig. So hat das OLG Frankfurt/M. entschieden. Ein Makler hatte mit seinem Kunden für Beratung und Vermittlung des Verkaufs eines Objekts eine feste (13.340 €) und zusätzlich eine 12%ige Netto-Provision des Verkaufspreises vereinbart. Das Gericht hielt diesen Maklervertrag für unwirksam. Denn die vom Makler geforderte Leistung steht in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der von ihm geschuldeten Leistung. (§ 139 BGB) Die Zahlung des Kunden war damit ohne Rechtsgrund erfolgt. Dieser konnte den bereits gezahlten Betrag nach § 812 BGB zurückfordern. Die übliche Provision lag im Fall zwischen 3% bis 5%. Der BGH hat bei gegenseitigen Verträgen ein die Sittenwidrigkeit begründendes auffälliges Missverhältnis in der Regel immer dann angenommen, wenn der Preis knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung oder der marktübliche Preis. Dass dies hier der Fall war, ließ sich unschwer errechnen. Ein lukrativer Auftrag kann sich damit schlussendlich als Bumerang für den Makler herausstellen, da er bei einem sittenwidrigen Vertrag gar keine Courtage erhält.

OLG Frankfurt vom 5. 2. 2008, 18 U 59/07



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Vertragsrecht**Ich bin doch nicht blöd!**

Dies kann der Verbraucher in Zukunft wohl häufiger bei der Rückgabe defekter Ware zum Verkäufer seines Vertrauen sagen. Denn wer als Verbraucher mangelhaft Ware zurückgibt, muss dem Verkäufer keinen Wertersatz für die (möglicherweise bis zu 2 Jahre andauernde) Nutzung der Kaufsache zahlen. Dies hat der Bundesgerichtshof am 26.11.2008 entschieden. Es ging um ein "Herd-Set" einer Verbraucherin, bei dem sich die Emailleschicht im Backofen abgelöst hatte. Nachdem der Verkäufer ihr ein Austauschgerät zur Verfügung gestellt hatte, forderte er Wertersatz in Höhe von 70 € für die knapp 2 jährige Nutzung des Backofens. Zu Unrecht, entschied der BGH. Zurückzuführen ist dieses Ergebnis auf eine Entscheidung des EUGH vom 17. April 2008 in der dieser ausgeführt hatte:

„Art. 3 der Richtlinie 1999/44/EG ist dahin auszulegen, dass er einer nationalen Regelung entgegensteht, die dem Verkäufer, wenn er ein vertragswidriges Verbrauchsgut geliefert hat, gestattet, vom Verbraucher Wertersatz für die Nutzung des vertragswidrigen Verbrauchsguts bis zu dessen Austausch durch ein neues Verbrauchsgut zu verlangen.“

Der BGH war an die Entscheidung des EUGH gebunden, so dass diese Lösung folgerichtig und zu erwarten war. § 439 Abs. 4 BGB ist nunmehr ist somit an Art. 3 der Verbrauchsgüterkaufrichtlinie richtlinienkonform auszulegen. Es ist doch immer wieder erstaunlich, um welche Summen und über welche Dauer man sich bis zum BGH streiten kann. (Anfang 2004 – Ende 2008 = fast 5 Jahre)

BGH vom 26. November 2008, VIII ZR 200/05



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Wohnungseigentumsrecht**Leise rieselt das Laub**

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte per Mehrheitsbeschluss die Wohnungseigentümer verpflichtet in der Herbstzeit vom 1. September bis zum 30. Januar nach einem festgelegten Plan Laub zu fegen und die Außenanlagen zu reinigen.

Ein Wohnungseigentümer wollte den Besen nicht in die Hand nehmen und ging gegen den Beschluss vor. Das Oberlandesgericht Düsseldorf gab ihm Recht und erklärte den Beschluss für unwirksam.

„Da das WEG den Wohnungseigentümern eine Pflicht zur aktiven Mitwirkung beim Vollzug von Verwaltungsentscheidungen nicht auferlegt, sondern nur eine Kostenbeitragspflicht im Rahmen der gemäß § 28 Abs. 5 WEG gefassten Beschlüsse, können Reinigungs-, Gartenarbeits- oder Räum- und Streupflichten den Wohnungseigentümern gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG nur durch Vereinbarung, nicht aber durch Mehrheitsbeschluss persönlich auferlegt werden.“

Oberlandesgericht Düsseldorf vom 23. Juni 2008, I-3 Wx 77/08



Karsten Schönfeld
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wohnungseigentumsrecht**WEG mit der Trennwand!**

Ein Wohnungseigentümer kann nach Ansicht des Landgerichts Itzehoe von einem anderen Wohnungseigentümer die Beseitigung einer Balkontrennwand verlangen.

Die Errichtung der Trennwand auf dem Balkon eines Wohnungseigentümers stellt eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG dar. Die Rechte des benachbarten Wohnungseigentümers werden beeinträchtigt, wenn der bislang offene und weiträumige Charakter des Balkons verändert und eine Atmosphäre der Abgeschlossenheit geschaffen wird.

Nach Ansicht des Landgerichts handelt es sich bei der Balkonabtrennung nicht um Sondereigentum, da durch sie die äußere Gestalt des Gebäudes aus Sicht des Balkonnachbarn verändert wird. Auf den optischen Eindruck des Gesamtgebäudes von außen kommt es allerdings nicht an.

Landgericht Itzehoe vom 21.01.2008, 1 S (W) 1/07



Karsten Schönfeld
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Zwangsverwaltung

Ansprüche gegen den Zwangsverwalter

Werden an den Zwangsverwalter nach Aufhebung der Zwangsverwaltung von Mietern des zwangsverwalteten Objekts noch Mieten gezahlt, ist als Leistungsempfänger die Masse anzusehen. Bereicherungsrechtliche Ansprüche gegen den ehemaligen Zwangsverwalter bestehen daher nicht.

Wird die Zwangsverwaltung aufgehoben, ist der Zwangsverwalter nach § 14 Zwangsverwalterverordnung verpflichtet, eine stichtagsbezogene Schlussrechnung zu erstellen. Die Mieter werden regelmäßig umgehend über die Aufhebung der Zwangsverwaltung informiert und gebeten, weitere Mietzahlungen bei Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen

Antragsrücknahme an den Schuldner oder bei Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Zuschlagserteilung an den Ersteher zu bezahlen. Trotz dieser Benachrichtigung kommt es immer wieder vor, dass einzelne Mieter weiterhin an den Zwangsverwalter bezahlen. Solche aufhebungsübergreifenden Einnahmen hat der Zwangsverwalter ebenso wie weitere Ausgaben in die so genannte Endabrechnung nach § 14 Zwangsverwalterverordnung einzustellen. Etwaige Überschüsse aus der Endabrechnung werden von der Gläubigerbank regelmäßig rechtzeitig vor der Aufhebung gepfändet.

Im nunmehr vom Landgericht Berlin entschiedenen Fall hat die Erwerberin Zahlungsklage gegen den ehemaligen Zwangsverwalter wegen der aufhebungsübergreifenden vereinnahmten Mieten erhoben. Das Landgericht Berlin hat derartige Ansprüche abgelehnt. Der Leistungsempfänger solcher Zahlungen von Mietern ist nicht der Zwangsverwalter, sondern vielmehr die Zwangsverwaltungsmasse und damit letztlich der Schuldner.

LG Berlin vom 07.08.2008, 51 S 53/08



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Sonstige Rechtsgebiete

Verzögerte Umstellung des Telefonanschlusses

Das Landgericht Frankfurt hat mit Urteil vom 11.06.2008 die Telefongesellschaft zum Ersatz von Verzögerungsschäden verurteilt. Sie hatte trotz rechtzeitiger und genauer Adress- und Zeitangaben bei einem gewerblichen Umzug den Telefonanschluss erst 21 Tage später umgestellt. Dem Kläger wurde ein Umsatzausfallschaden von rund 14.000,00 EUR zugesprochen.

Jeder hat die Nachlässigkeit der Telefongesellschaft bei Umstellung des Anschlusses sicher schon erlebt. Es ist erfreulich, dass dem in der o. g. Entscheidung Konsequenzen gefolgt sind. In der Praxis wird es allerdings schwierig sein, einen Schaden konkret genug nachzuweisen.

LG Frankfurt am Main vom 11.06.2008, 3-13 O 617/06



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Sonstige Rechtsgebiete

Bußgelder sind Einkommen

Wenn der Arbeitgeber Bußgelder oder strafrechtliche Geldauflagen seiner Arbeitnehmer übernimmt, müssen diese die Zahlung wie zusätzliches Einkommen versteuern. Eine Ausnahme liegt nur dann vor, wenn überwiegende eigenbetriebliche Interesse vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn nach einer Gesamtwürdigung der Begleitumstände der jeweils verfolgte betriebliche Zweck im Vordergrund steht und das eigene Interesse des Arbeitnehmers überlagert.

Außerdem können Geldbußen i.S. von § 17 OWiG nicht als Werbungskosten abgezogen werden. Damit bleiben solche Zahlungen ein für allemal in den Wind geschossen.

BFH vom 22.7.2008, VI R 47/06



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt