

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

Verwalterrechtsbrief – Juni 2010

Artikel zum WEG und Mietrecht

Die Zwangsäumung von Wohn- und Geschäftsräumen - 3. Teil Ferienwohnungsvermietung – Zulässiger Gebrauch des Wohnungseigentums? - Teil 2	– Seite 1 – Seite 3
Das Vermieterpfandrecht im Wohn- und Gewerbemietrecht - Teil 2	– Seite 4
Betriebskostenabrechnung: Nachzahlung bei mehreren Mietern	– Seite 5

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

Anspruch auf Austausch von Wasserzählern gegenüber Wasserbetrieben	– Seite 5
Klage der Wohnungseigentümergeinschaft ohne Ermächtigung unzulässig	– Seite 5
Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung bei „Dramatisierung“	– Seite 6
Ist Vermieter zur Finanzierung sinnloser Mangelbeseitigung verpflichtet?	– Seite 6
Muss Mieter die Schönheitsreparaturen in Eigenleistung erbringen dürfen?	– Seite 6
Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnung – Jedes Jahr neu?	– Seite 6

Die Zwangsäumung von Wohn- und Geschäftsräumen - 2. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

(Fortsetzung des Artikels: Die Zwangsäumung von Wohn- und Geschäftsräumen – 2. Teil; abgedruckt in der April-Ausgabe des Verwalterbriefs)

6. Alternative Modelle zur „klassischen Zwangsäumung“

Der Gerichtsvollzieher hat den Mieter aus dem Besitz zu setzen und den Vermieter in den Besitz einzuweisen. Der Gerichtsvollzieher ist aufgrund des Räumungstitels berechtigt, sich auch gegen den Willen des Schuldners Zugang zur Wohnung zu verschaffen. Der häufigste Grund, Wohnraummietverhältnisse zu kündigen und die Räumung einer Wohnung zu betreiben, ist ein erheblicher Mietrückstand. Diese Mietrückstände können oft nicht oder nur mit Mühe beigetrieben werden. Daher ist es verständlich, dass viele Vermieter die Kosten einer Räumungsvollstreckung, auf denen sie letztlich ebenfalls sitzen bleiben, so gering wie möglich halten wollen. Deshalb haben sich neben der klassischen Zwangsäumung im Laufe der Zeit verschiedene andere Modelle entwickelt. Die Alternativen tragen die Namen deutscher Städte, in denen sie zunächst praktiziert worden.

a. Berliner Räumung

Die am häufigsten angewendete Alternative zur klassischen Zwangsäumung ist die sog. Berliner Räumung. Bei diesem Modell bleiben die Gegenstände des Mieters zunächst in der Wohnung. Der Vermieter macht an allen in der Wohnung befindlichen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht geltend. So kann der Vermieter noch offenstehende Mietforderungen sichern. Gleichzeitig werden auch hier die Schlösser ausgewechselt, so dass der Vermieter wieder in den Besitz der Wohnung eingesetzt wird. Auch der BGH hat dieses Modell mittlerweile für zulässig erklärt. Der wichtigste Vorteil bei der Berliner Räumung ist die Kostenersparnis, da insbesondere die teuren Kosten für den Abtransport der Gegenstände wegfallen. So musste nach dem BGH der Vermieter in einem solchen Fall deshalb nur einen Kostenvorschuss in Höhe von 400 Euro zahlen, nicht die vom Gerichtsvollzieher geforderten 6.500 Euro.

Insbesondere bei drohender Insolvenz des Mieters ist diese Variante der Räumung empfehlenswert. Denn sofern der Vermieter noch vor der Stellung eines Insolvenzantrages sein Vermieterpfandrecht geltend macht, kann er später eine

POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT

BERTINISTRASSE 12-13
14469 POTSDAM
(0331-620 30-30
FAX 0331-620 30-33
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE
WWW.BRENNECKE-PARTNER.DE

BADEN-BADEN
RA MARTIN KULL

BERLIN
RA CHRISTOPH LATTREUTER

BIELEFELD
RA FELIX MEIBNER, LL.M.

HAMBURG
RA ANDREAS ALBRECHT
LL.M. (BRUSSEL)
RAIN DR. MAREN AUGUSTIN
RA TIMO WOITASCHKE

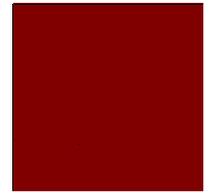
HANNOVER
RA MARC Y. WANDERSLEBEN
WIRTSCHAFTSJURIST (BAYREUTH)
MEDIATOR
RA ARIBERT H. WANDERSLEBEN
LTD. MINISTERIALRAT A.D.

KARLSRUHE
RA HARALD BRENNECKE
FA INSOLVENZRECHT
RAIN CORNELIA HÜBNER
FA HANDELS- UND GESELL-
SCHAFTSRECHT
RAIN DR. BRUNHILD BRENNECKE

KIEL
RAIN VALESKA C. WALTER

IN KOOPERATION MIT:
(GETRENNTE MANDATSANNAHME)
DEUTSCHSPRACHIGEN
ANWÄLTEN IN

BELGIEN, DÄNEMARK
FRANKREICH, SPANIEN
TÜRKEI



abgesonderte Befriedigung geltend machen, die ihn in eine vorteilhaftere Position gegenüber anderen Gläubigern bringt.

b. Hamburger Räumung

Die sog. Hamburger Räumung ist ein 2-Phasen-Modell. Im ersten Schritt werden nur die Schlösser ausgetauscht und so der Mieter aus dem Besitz gesetzt. Der Besitz wird jedoch nicht gleich auf den Vermieter übertragen, sondern an ein vom Gerichtsvollzieher beauftragtes Speditionsunternehmen, welches sich um die Räumung der Wohnung kümmert. Allerdings erfolgt die Räumung nicht sogleich, sondern nach einer etwa zweiwöchigen Wartefrist. Danach werden die Gegenstände aus der Wohnung geschafft und eingelagert. Sofern der Schuldner eine neue Bleibe gefunden hat, kann auch veranlasst werden, dass die Sache gleich dorthin gebracht werden.

Geschieht während der Wartefrist von Seiten des Mieters nichts, sichtet der beauftragte Unternehmer die in der Wohnung befindlichen Sachen, entsorgt den Müll und nimmt die verbliebenen Gegenstände mit in sein Lager. Der Gerichtsvollzieher verfährt mit ihnen dann wie im Falle der „klassischen Räumung“. Vorteilhaft ist bei dieser Variante beispielsweise, dass die Organisation des Transports beim Transportunternehmer liegt. So kann er die Räumung mit anderen Transporten verbinden und dadurch die Kosten deutlich reduzieren. Nachdem die Wohnung leer ist, übergibt der Speditionsunternehmer die Schlüssel an den Vermieter.

c. Frankfurter Räumung

Am umstrittensten ist die sog. Frankfurter Räumung. Bei diesem Modell der Zwangsvollstreckung darf der Vermieter unter Beachtung strenger Auflagen des Gerichtsvollziehers die Räumung der Wohnung alleine vornehmen. Die Gegenstände werden in eigene, verschließbare Räume eingelagert, die dem Gerichtsvollzieher jedoch zugänglich sein müssen. Da bei dieser Art der Räumung die teuren Kosten für das Transportunternehmen und die Einlagerung wegfallen, fällt der vom Vermieter zu leistende Kostenvorschuss erheblich geringer aus. Allerdings haftet der Vermieter bei Schäden oder Verlust der Sachen. Daher ist eine gute Dokumentation – besonders mit Hilfe von Fotos – unerlässlich.

d. Gewerberaummiete – Kalte Räumung

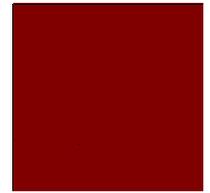
Im letzten Jahr hat der BGH die sog. kalte Räumung im Bereich der Gewerberaummiete für rechtmäßig erklärt. Unter kalter Räumung versteht man die Versorgungssperre mit Heizung und/oder Warmwasser.

Bisher wurde allgemein davon ausgegangen, dass der Vermieter auch nach Beendigung eines Mietverhältnisses verpflichtet ist, dem Mieter weiterhin Versorgungsleistungen wie Heizung, Strom, Wasser, usw. zur Verfügung zu stellen. Andernfalls läge eine besitzrechtlich verbotene Eigenmacht des Vermieters vor. Als Argumentation für seine davon abweichende Entscheidung hat der BGH angeführt, dass es einem Vermieter nicht zugemutet werden kann, einem stetig wachsenden Schaden hinzunehmen, ohne darauf eine Einwirkungsmöglichkeit zu haben.

Ob diese Variante angewendet werden kann, muss jedoch im Einzelfall entschieden werden. So muss beispielsweise geklärt werden, ob und inwieweit der Mieter seine Versorgung über den Vermieter bezieht, ob zumindest die Nebenkosten weiter bezahlt werden, ob dem Mieter eine Räumungsfrist gewährt wurde und ob der Vermieter die Versorgungssperre ausreichend vorher angekündigt hat.

7. Fazit

Eine Räumungsvollstreckung kann schon mal mehrere tausend Euro kosten. Meist bleibt der Vermieter darauf sitzen. Es ist daher besonders für ihn ratsam, fachkundige Rat einzuholen, um die Zwangsäumung so effektiv wie möglich zu gestalten und damit den Kostenaufwand möglichst gering zu halten. Welche Zwangsäumungsvariante in Frage kommt und am sinnvollsten ist, ist eine Einzelfallentscheidung und sollte mit einem Fachmann besprochen werden. Aber auch der Mieter, dem eine Zwangsäumung bevor steht, sollte sich über seine Rechte informieren – insbesondere auch an wen er sich wenden kann, wenn seine Sachen bei der Räumung verloren gehen oder Schaden nehmen.



Ferienwohnungsvermietung – Zulässiger Gebrauch des Wohnungseigentums? - Teil 2

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

(Fortsetzung des Artikels: Ferienwohnungsvermietung – Zulässiger Gebrauch des Wohnungseigentums – Teil 1; abgedruckt in der April-Ausgabe des Verwalterbriefs)

III. Die Entscheidung des BGH zur Ferienwohnungsvermietung

1. Ansicht des Berufungsgerichts

Das Berufungsgericht beanstandete die von der Wohnungseigentümergeinschaft gefassten Beschlüsse im entschiedenen Fall nicht. Die Wohnungen seien zu Wohnzwecken bestimmt, was die Nutzung der Räume für einen längeren Zeitraum beinhaltet. Ein ständiger Wechsel der Bewohner in kürzeren Zeitabständen geht über die Wohnnutzung hinaus. Eine stärkere Beeinträchtigung sei im konkreten Fall zwar nicht festzustellen, es sei aber eine typisierende Betrachtungsweise geboten. Die Überlassung der Wohnungen an ständig wechselnde Besucher und Gäste beeinträchtigt die übrigen Miteigentümer erheblich stärker als eine bloße Wohnnutzung. So wird das Gebäude für einen nicht überschaubaren Personenkreis geöffnet. Die Anonymität nehme zu. Außerdem nähmen Feriengäste typischerweise auf die Interessen der Hausgemeinschaft und das gemeinschaftliche Eigentum weniger Rücksicht.

2. Entscheidung des BGH

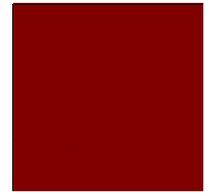
Der BGH folgt dieser Ansicht nicht. Er hält die Beschlüsse der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Nutzungsuntersagung für nichtig. Wenn die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der zulässigen Wohnnutzung. Sie ist weder eine unzulässige gewerbliche Nutzung noch eine sonstige Nutzung, die nur in Teileigentumseinheiten zulässig wäre.

Der Wohnungseigentümer ist auch nicht darauf beschränkt, seine Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken zu nutzen. Aus Art. 14 GG i.V.m. § 13 Abs. 1 WEG folgt vielmehr das Recht, die Wohnung auch zu anderen Zwecken zu nutzen. Entscheidend ist dabei, dass eine solche anderweitige Nutzung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, das bei einer Nutzung des Wohnungseigentums typischerweise zu erwarten ist.

Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher jedoch nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. Die nur verhältnismäßig kurze Dauer des Aufenthalts solcher Gäste in der Wohnung führt zwar regelmäßig dazu, dass eine nähere nachbarliche Beziehung mit den Dauerbewohnern der Anlage nicht entsteht. Darin unterscheidet sich diese Form der Wohnnutzung aber bei typisierender Betrachtung heute nicht mehr, jedenfalls nicht mehr signifikant von der längerfristigen Vermietung einer Wohnung.

Auch das Argument der Wohnungseigentümer, durch die Vermietung an Feriengäste werde das Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentumsanlage stärker beansprucht oder gar in Mitleidenschaft gezogen als bei einer Nutzung durch die Eigentümer selbst oder durch Dauermieter, ließ der BGH nicht gelten. Es gibt zwar Mieter, die mit einer Ferienwohnung weniger sorgsam umgehen als mit ihrer Dauerwohnung. Es gibt aber auch Dauerbewohner, die es an dem gebotenen sorgsamen Umgang mit dem Gemeinschaftseigentum oder auch mit dem Sondereigentum selbst fehlen lassen. Die entscheidende Frage ist deshalb, ob ein solches Fehlverhalten bei Feriengästen typischerweise eher erwartet werden kann, als bei Dauerbewohnern. Dafür fehlt jedoch nach Ansicht des BGH jeder Anhaltspunkt.

Das Berufungsgericht nahm an, dass die Vermietung an Feriengäste den Charakter der Wohnanlage verändern kann. Dem stimmte auch der BGH zu, gab aber zugleich zu bedenken, dass sich vergleichbare Veränderungen und Nachteile auch bei anderen Formen der Nutzung ergeben können. Das persönliche Klima in der Gemeinschaft kann sich verändern, wenn die Eigentümer wechseln und miteinander nicht mehr aus-



kommen, wenn die Wohnungen in der Anlage verstärkt als Büros genutzt werden oder neue Mieter mit anderen Einstellungen einziehen.

Fazit: Veränderungen lassen sich verhindern, wenn die Wohnungseigentümer von ihnen nicht erwünschte Formen der Nutzung in der Gemeinschaftsordnung oder durch Vereinbarung ausschließen oder unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen.

Das Vermieterpfandrecht im Wohn- und Gewerbemietrecht - Teil 2

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

(Fortsetzung des Artikels: Ferienwohnungsvermietung – Zulässiger Gebrauch des Wohnungseigentums – Teil 1; abgedruckt in der April-Ausgabe des Verwalterbriefs)

3. Erlöschen des Vermieterpfandrechts und das Widerspruchsrecht

Das Vermieterpfandrecht erlischt, wenn die Sachen aus den Mieträumen entfernt werden. Das gilt allerdings nur dann, wenn der Vermieter von diesem Umstand Kenntnis hat und nicht widerspricht. Werden die Sachen hingegen ohne das Wissen des Vermieters entfernt, erlischt das Vermieterpfandrecht nicht. Das gilt auch, wenn die Sachen nur vorübergehend aus der Wohnung entfernt werden.

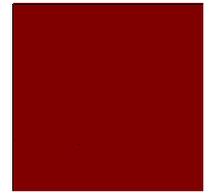
Zudem hat der Vermieter ein so genanntes „Sperrrecht“, sodass das Vermieterpfandrecht nicht erlischt, wenn der Vermieter von dem Wegschaffen der Sachen weiß, dagegen aber Widerspruch erhebt. Ein solcher Widerspruch ist jedoch unbeachtlich, wenn die Entfernung der Sache den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht – z.B. der Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs des Mieters dient - oder wenn die verbleibenden Sachen zur Sicherung des Mieters offenbar ausreichen. So besteht bei der Geschäftsraummieta regelmäßig ein Widerspruchsrecht nur, wenn der Mieter Waren, Maschinen etc. im Rahmen eines Räumungsverkaufs oder eines Insolvenz- oder Vergleichsverfahrens wegschaffen lässt, da in diesen Fällen der Geschäftsbetrieb nicht aufrecht erhalten wird.

Im Rahmen dieses Widerspruchsrechts hat der Vermieter einen Anspruch darauf, dass die pfändbaren Sachen im Mietobjekt verbleiben. Um diesen Anspruch durchzusetzen, steht dem Vermieter sogar ein Selbsthilferecht zu. Demnach kann er die unberechtigte Wegschaffung selbst verhindern, ohne das Gericht vorher in Anspruch nehmen zu müssen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Entfernungshandlung immer noch stattfindet; der Mieter muss also „auf frischer Tat“ ertappt werden. Der Vermieter kann seinen Anspruch in einer solchen Situation dadurch sichern, dass er die Sache z.B. in Besitz nimmt. Dabei darf er den Mieter, unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit der Mittel, notfalls mit Gewalt am Entfernen der Sachen hindern. Zu beachten ist jedoch, dass dieses Selbsthilferecht endet, wenn die Entfernungshandlung abgeschlossen ist. Der Vermieter darf im Rahmen des Selbsthilferechts die Sache also nicht wiederzurückholen. Auch ein präventives Selbsthilferecht steht dem Vermieter nicht zu. In dem Fall, dass der Mieter die Sache bereits weggebracht hat, bleibt dem Vermieter nur noch die gerichtliche Geltendmachung seines Herausgabeverlangens.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Gesetz eine einmonatige Ausschlussfrist festlegt, nach deren Ablauf das Vermieterpfandrecht erlischt. Die Frist beginnt mit der positiven Kenntnis des Vermieters von der Entfernung der Pfandsache zu laufen.

4. Ausübung des Vermieterpfandrechts und Pfandrechtsverwertung

Der Vermieter ist bei der Ausübung des Pfandrechts nicht an eine bestimmte Form gebunden. Allerdings ist er lediglich berechtigt, vom Mieter die Herausgabe des Pfandgegenstandes zu verlangen. Das Betreten der Wohnung zum Zwecke der Ausübung seines Pfandrechts ist ihm hingegen verwehrt. Wenn der Mieter die Herausgabe verweigert, kann der Vermieter nur auf Herausgabe der Gegenstände klagen.



Der Mieter kann die Ausübung des Vermieterpfandrechts verhindern, wenn er anderweitig Sicherheit leistet. Die Sicherheitsleistung muss in voller Höhe der Forderung erfolgen. Die Sicherheitsleistung führt nicht zum Erlöschen des Vermieterpfandrechts. Hat der Vermieter sein Pfandrecht ausgeübt, ist er berechtigt, die Gegenstände zu verwerten, um sich im Hinblick auf seine Forderung zu befriedigen. Dies findet in der Regel im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung statt. Der Vermieter hat nicht das Recht, den Pfandgegenstand selbst zu verkaufen oder diesen sich einfach anzueignen. Einen besonderen Titel um die Verwertung der gepfändeten Sachen zu legitimieren benötigt der Vermieter hingegen nicht.

Betriebskostenabrechnung: Nachzahlung bei mehreren Mietern

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

Nach einer aktuellen Entscheidung des BGH (vom 28.4.2010, VIII ZR 263/09) kann ein Vermieter auch dann die Nachzahlung von Betriebskosten verlangen, wenn die Betriebskostenabrechnung nur dem in Anspruch genommenen Mieter - nicht auch weiteren Mietern der Wohnung, die ebenfalls Vertragspartner des Vermieters sind – zugegangen ist.

Sachverhalt:

Die Beklagte ist neben ihrem Ehemann Mieterin einer Wohnung des klagenden Vermieters. Aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 ergibt sich ein Nachzahlungsbetrag, wovon ein Teilbetrag in Höhe von 254,89 € auf in der Abrechnung nicht näher aufgeschlüsselte Heizkosten entfällt. Die Einzelheiten der Berechnung des Heizkostensaldos ergeben sich jedoch aus einer für das Jahr 2005 erstellten Heizkostenabrechnung. Diese wurde allerdings nur an die Beklagte adressiert und ist auch nur ihr zugegangen. Die Beklagte und ihr Ehemann zahlten den vom Vermieter geforderten Nachzahlungsbetrag nicht.

Entscheidung:

Der Vermieter braucht die Betriebskostenabrechnung nur einem Mieter gegenüber zu erteilen und braucht auch nur diesen Mieter auf Ausgleich des Nachzahlungsbetrages in Anspruch zu nehmen. Wenn mehrere Personen eine Wohnung mieten, haften sie grundsätzlich für die Miete und die Nebenkosten als Gesamtschuldner. Der Vermieter ist daher berechtigt, jeden Schuldner ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen, § 421 S.1 BGB. Die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung an den Mieter dient dazu, die Fälligkeit des sich aus der Abrechnung ergebenden Saldos herbeizuführen. Diese Fälligkeit muss nicht einheitlich gegenüber allen Gesamtschuldnern erfolgen. Der hiergegen vorgebrachte Einwand, der Vermieter könne in diesem Fall nach § 421 BGB auch den Mieter, dem keine Abrechnung erteilt worden sei, auf Ausgleich von Nachzahlungen in Anspruch nehmen, ist schon deswegen nicht stichhaltig, weil die Nachforderung diesem Mieter gegenüber gerade nicht fällig gestellt worden ist.

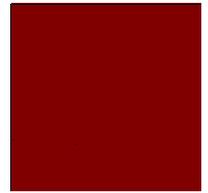
Leitsatz: Anspruch auf Austausch von Wasserzählern gegenüber Wasserbetrieben

Wasserversorgungsunternehmen sind gehalten, eine Ermessensentscheidung zu treffen, ob ein Austausch eines Wasserzählers im Interesse des Kunden (hier: Wohnungseigentümergeinschaft) vorzunehmen ist, wenn sich der technische Standard in einem wesentlichen Maße ändert und beachtenswerte Interessen des Kunden geltend gemacht werden. Schließlich beinhaltet das Vertragsverhältnis zwischen Unternehmen und Kunden auch regelmäßige Schutz- und Rücksichtnahmepflichten.

Gericht / AZ.: BGH vom 21.04.2010, VIII ZR 79/09,

Leitsatz: Klage der Wohnungseigentümergeinschaft ohne Ermächtigung unzulässig

Will eine WEG, vertreten durch den Verwalter, gegen den Bauträger Klage wegen Baumängeln erheben, muss ein eindeutig formulierter Ermächtigungsbeschluss vorliegen. Eine ohne solche Ermächtigung erhobene Klage ist unzulässig, so dass die WEG die Kosten hierfür tragen muss. Die Verfahrenskosten der unzulässigen Klage sind in der Regel kein Schaden, für den der Mangelverursacher aufkommen muss.



Immerhin kann auch die unzulässige Klage die Verjährung der Mängelansprüche hemmen, nämlich dann, wenn die WEG zuvor die Verfolgung der Baumängel an sich gezogen hatte.
Gericht / AZ.: OLG München vom 11.08.2009, 9 U 1776/09

Leitsatz: Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung bei „Dramatisierung“

Bei einer Eigenbedarfskündigung müssen die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters im Kündigungsschreiben angegeben werden. Dabei genügt es grundsätzlich, wenn die Personen genannt werden, für die die Wohnung benötigt wird, und wenn das Interesse dargelegt wird, das diese Personen an der Erlangung der Wohnung haben. „Dramatisiert“ der Vermieter seinen - tatsächlich bestehenden - Bedarf, lässt dies die ordnungsgemäße Begründung der Kündigung nicht ohne weiteres entfallen.

Gericht / AZ.: BGH vom 17.03.2010, VIII ZR 70/09

Leitsatz: Ist Vermieter zur Finanzierung sinnloser Mangelbeseitigung verpflichtet?

Wenn die Mietsache Mängel hat und der Vermieter diese nicht beseitigt, kann der Mieter vom Vermieter einen Kostenvorschuss fordern und die Mängel selbst beseitigen lassen. Voraussetzung ist aber, dass die Schadensursache geklärt und beseitigt ist. Solange die Ursache nicht beseitigt ist, sind Mangelbeseitigungsmaßnahmen zwecklos. Zwecklose Maßnahmen sind ungeeignet und damit nicht erforderlich im Sinne des § 536a Abs. 2 BGB.

Gericht / AZ.: BGH vom 21.04.2010, VIII ZR 131/09

Leitsatz: Muss Mieter die Schönheitsreparaturen in Eigenleistung erbringen dürfen?

Eine Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die dem Mieter die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auferlegt ohne dass ihm die Möglichkeit zur Vornahme dieser Arbeiten in Eigenleistung offen steht, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

Gericht / AZ.: BGH vom 09.06.2010, VIII ZR 294/09

Leitsatz: Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnung – Jedes Jahr neu?

Ein Wohnungsmieter muss eine Einwendung gegen eine Betriebskostenabrechnung auch dann erheben, wenn er die gleiche Einwendung schon in den Vorjahren geltend gemacht hat. Nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB muss der Mieter eine Einwendung, die er gegenüber einer Betriebskostenabrechnung für ein bestimmtes Jahr erheben will, dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten ab Zugang dieser Abrechnung mitteilen. Ziel dieser Vorschrift ist es, durch Fristablauf Klarheit über die Ansprüche aus der Betriebskostenabrechnung für ein bestimmtes Jahr zu erlangen. Daher muss der Mieter jedes Jahr erneut mitteilen, welche Punkte der Betriebskostenabrechnung er angreifen will.

Gericht / AZ.: BGH vom 12.05.2010, VIII ZR 185/09

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts.