

**Im Juli 2008 hatten wir aktuelle Themen
zum Mietrecht für Sie vorbereitet:**

Vorkaufsrecht und Kündigungsschutz eines Reihenhausmieters bei Realteilung des Grundstücks

Der Mieter eines Reihenhauses ist zum Vorkauf berechtigt und genießt Kündigungsschutz, wenn der Vermieter eine Realteilung des Gesamtgrundstücks beabsichtigt. Die Interessenlage ist bei Umwandlung in Wohnungseigentum und Realteilung eines Grundstücks im Wesentlichen gleich. Es kann nicht angenommen werden, dass der Gesetzgeber den Mieter zwar bei Umwandlung in Wohnungseigentum schützen wollte, bei realer Teilung eines Gesamtgrundstücks aber bewusst vom Schutz des Mieters abgesehen hat.

BGH, Urteil vom 28.05.2008, VIII ZR 126/07

Kein Minderungsrecht des Mieters bei von ihm veranlasster Verhinderung oder Erschwerung der Mängelbeseitigung

Erschwert der Mieter durch sein Verhalten dem Vermieter die Behebung des Mangels, steht dem Mieter ein Minderungsrecht nicht zu. Die Beweislast für die Verhinderung oder mutwillige Erschwerung trägt dabei der durch den Wegfall des Minderungsrechts begünstigte Vermieter. Lässt wiederum in der Folgezeit der Vermieter die Mängelbeseitigung auf sich ruhen, steht dem Mieter wieder ein Minderungsrecht zu. Die mieterseits verhaltensbedingte Erschwerung wirkt sich daher ab dem Augenblick nicht mehr kausal aus, in dem auch der Vermieter zur Verzögerung der Mängelbeseitigung beiträgt.

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 14.01.2008, 314a C 172/07

Vereinbarung einer jährlichen Abrechnung von Nebenkosten einer Gewerbeimmobilie stellt keine Ausschlussfrist dar

Eine vertragliche Abrede, wonach die Nebenkosten der Miete einer gewerblichen Immobilie jährlich abgerechnet werden sollen, stellt lediglich eine Abrede über den Abrechnungszeitraum dar und keine Ausschlussfrist. Eine solche Frist ergibt sich auch nicht aus der Vereinbarung des Ausschlusses einer Zwischenabrechnung. Die gesetzlichen Vorschriften über die Abrechnung von Nebenkosten bei Wohnraummiete sind nicht analog auf Gewerbemietverhältnisse anwendbar. Hierfür fehlt es an einer unbewussten Regelungslücke, denn es existieren für die Gewerbemiete konkrete Verweisungen, die sich aber nicht auf die Vorschrift über die Abrechnung von Nebenkosten erstrecken.

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 21.12.2007, 7 S 8274/07

Eine für den Mieter nicht hinreichend klare und verständliche Abgeltungsklausel für Schönheitsreparaturen ist unwirksam

Eine Abgeltungsklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die den Mieter für den Fall, dass die Schönheitsreparaturen bei seinem Auszug noch nicht fällig sind, dazu verpflichtet, "angelaufene Renovierungsintervalle zeitanteilig zu entschädigen", ist wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot unwirksam.

BGH, Urteil vom 05.03.2008, VIII ZR 95/07

Revisionsgericht muss bei Räumungsklagen den während des Revisionsverfahrens eingetretenen Ablauf der Kündigungsfrist berücksichtigen

Im Rahmen eines Mietverhältnisses über Wohnraum, das auf bestimmte Zeit eingegangen und bei dem formularmäßig vereinbart ist, dass es sich jeweils um einen bestimmten Zeitraum verlängert, wenn es nicht mit einer in Anlehnung an § 565 Abs. 2 Satz 2 BGB a.F. vertraglich vereinbarten, nach Mietdauer gestaffelten Frist gekündigt wird, gilt für den Vermieter unverändert die vereinbarte Kündigungsfrist. Dem stehen § 573c Abs. 4 BGB in Verbindung mit Art. 229 § 3 Abs. 10 Satz 2 EGBGB nicht entgegen, weil eine abweichende Vereinbarung nur "zum Nachteil des Mieters" unwirksam ist.

BGH, Urteil vom 12.03.2008, VIII ZR 71/07

Die Frage nach etwaig bestehenden Mietschulden ist im Rahmen einer Mieterselbstauskunft zulässig

Im Rahmen einer Selbstauskunft des Mieters ist die Frage nach etwaig bestehenden Mietschulden, ebenso wie die Frage nach der allgemeinen Bonität erlaubt. Trägt der Mieter in diese Frage einen Querstrich ein, ist nach allgemeiner Verkehrsanschauung davon auszugehen, dass die Frage mit "nein" beantwortet wurde, da eine Nichtbeantwortung üblicherweise durch Offenlassung gekennzeichnet wird. Erfolgte die Abzeichnung durch Querstrich wahrheitswidrig, so steht dem Vermieter ein Kündigungsrecht wegen Täuschung zu.

LG Itzehoe, Urteil vom 28.03.2008, 9 S 132/07

Bei der Berechnung von Modernisierungskosten können auch die Kosten nachträglicher Verklinkerung in Ansatz gebracht werden

Soweit im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen ein Teil einer ehemals verputzten Fassadenfläche verklinkert wird, können auch diese Kosten bei der Berechnung der auf den Mieter anteilig umzulegenden Modernisierungskosten mit in Ansatz gebracht werden. Es ist hierbei entscheidend zu berücksichtigen, dass über mehrere Jahre hinweg der Instandhaltungsaufwand bei einer verputzten Fassade wesentlich höher ist, da diese regelmäßig gestrichen werden muss.

AG Düsseldorf, Urteil vom 19.10.2007, 20 C 1848/06

Zulässige Mietminderung um 5 % wegen verunreinigten Hauseingangs

Der Zustand des Hauseingangs wirkt sich auf die Nutzung einer Mietwohnung aus. Wird dieser durch Farbschmierereien und Hundexkremete verunreinigt, so kann ein solcher Zustand nicht mehr als vertragsgemäß angesehen werden, wenn nicht derartige Verhältnisse schon beim Einzug des Mieters bestanden haben. Derartige Verunreinigungen rechtfertigen eine Minderung der Miete um 5%.

AG Köln, Urteil vom 31.07.2007, 219 C 20/07

Kein Beseitigungs- bzw. Unterlassungsanspruch eines Mieters gegen den Vermieter wegen einer von ihm als unberechtigt angesehenen Abmahnung

Der Mieter hat gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Beseitigung oder Unterlassung einer von ihm als unberechtigt erachteten Abmahnung. Die arbeitsrechtliche Beurteilung zu den Folgen einer fehlerhaften Abmahnung ist nicht auf das Mietvertragsrecht übertragen. Eine Klage auf Feststellung, dass eine vom Vermieter erteilte Abmahnung aus tatsächlichen Gründen unberechtigt war, ist unzulässig.

BGH, Urteil vom 20.02.2008, VIII ZR 139/07