

AKTUELL ANGELE

Inhalt

EDITORIAL S. 1

THEMA: Der Winter ist da! – Aber wer hat die Streu- und Räumpflicht?! S. 2

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT S. 3 - S. 6

Bloßer Ladungsfehler führt nicht zur Nichtigkeit von Beschlüssen S. 3

Keine Pflicht zur nachträglichen Genehmigung von Parkbügeln S. 4

Unterlassung des Betriebs einer Tagespflegestelle für Kleinkinder in einer vermieteten Eigentumswohnung S. 4

Vorrangiges Recht auf Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung liegt beim Verwalter S. 5

Keine Haftung des Hausverwalters für fehlerhafte Ablesung durch das Abrechnungsunternehmen S. 5

ALLGEMEINES MIETRECHT S. 6- S. 13

Zur Umlagefähigkeit der Kosten für den „Center-Manager“ und anderer S. 6

Kein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Auskunft über die Ursachen von Feuchtigkeitsschäden S. 7

Anspruch des Vermieters auf schriftliche Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen S. 8

Aufrechnungsverbot nicht aus dem Mietverhältnis stammenden Forderungen mit der Kautions S. 8

Anspruch des Mieters auf Beseitigung von in verschiedenen Räumen auftretenden ungeklärten Schwarzfärbungen S. 8

Zum Maßstab der Fahrlässigkeit bei eigenmächtiger Mietminderung durch den Mieter S. 9

Die Verletzung einer Konkurrenzschutzklausel führt zum Mangel der Mietsache S. 9

Kein Duldungsanspruch des Vermieters auf Anschluss einer Wohnung an die Zentralheizung S. 10

Geschäftliche Nutzung des vormaligen Wohnraums kann unter Umständen zur Eigenbedarfskündigung führen S. 11

Ordentl. Kündigung wegen Zahlungsverzuges auch unterhalb der „Zwei-Monatsmieten-Grenze“ S. 11

Unterlassen des Abstellens von Kinderwagen im Hausflur S. 12

Abrechnung der mit eigenen Arbeitskräften erbrachten Gartenpflege- und Hausmeisterdienste nach fiktiven Kosten eines Drittunternehmens S. 13

ANGELE
Rechtsanwälte



2. Halbjahr 2012

Inhalt

Editorial	1
Aktuelles Thema: Der Winter ist da!!	2
Aktuelle Rechtsprechung	3
Wohnungseigentumsrecht	3
Allgemeines Mietrecht	6
Impressum	13
Autoren	14

Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zweite Hälfte des Jahres 2012 brachte noch einmal eine Vielzahl interessanter Gerichtsentscheidungen mit sich, welche die Rechtslandschaft nachhaltig prägen werden.

„Erstmals wird dem Vermieter jetzt die Möglichkeit eröffnet, mit der Betriebskostenabrechnung Geld zu verdienen“ titelte der Deutsche Mieterbund in einer Pressemitteilung vom November 2012 und bezog sich damit auf das Urteil BGH VIII ZR 41/12 des Bundesgerichtshofes. Mit diesem Urteil erlaubte das höchste deutsche Gericht erstmals, dass fiktive Kosten eines Fremdunternehmens in die Abrechnung eingestellt werden dürfen anstatt dass – wie bisher – nur diejenigen Kosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen, die auch tatsächlich entstanden sind.

Von einer „Aufweichung des Kündigungsschutzes“ sprach der Deutsche Mieterbund im Oktober letzten Jahres und schielte dabei auf zwei Urteile desselben Senates, welche einerseits dem Vermieter das Recht zusprachen, wegen Eigenbedarfs zu kündigen um seiner mit ihm im selben Haus lebenden Ehefrau die geschäftliche Nutzung der sich ebenfalls im selben Haus befindlichen gekündigten Wohnung zu gewähren (BGH VIII ZR 330/11). Andererseits entschied der BGH nur ein paar Wochen zuvor, dass die sogenannte „Zwei-Monats-Grenze“ zwar bei der fristlosen Kündigung Anwendung findet, nicht hingegen auf die ordentliche Kündigung mit Kündigungsfrist (BGH VIII ZR 107/12).

Diese Beispiele verdeutlichen erneut, dass es sich gerade als Vermieter und Hausverwalter lohnt, die aktuelle Rechtsprechung zu verfolgen und dadurch Risiken zu minimieren.

Aus diesem Grund haben wir erneut die aktuelle Rechtsprechung zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht analysiert und Ihnen eine Auswahl relevanter Entscheidungen einfach und verständlich zusammengefasst.

Darüber hinaus lesen Sie in der neuen Ausgabe der *ANGELE Aktuell* alles Wissenswerte zum Thema Räum- und Streupflicht im Winter - Wo muss wann von wem geräumt und gestreut werden?

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre der *ANGELE Aktuell* und verbleiben mit herzlichen Grüßen aus Trier.




Karl-Heinz Angele

Michael Angele

AKTUELLES THEMA

Der Winter ist da! – Aber wer hat die Streu- und Räumpflicht?!

Gerade dieser Winter hat in unserer Region wieder einmal gezeigt dass nicht von üblichen Schneefall-Phasen ausgegangen werden kann sondern immer wieder morgens überraschend „alles weiß“ war. Doch was für den Einen lediglich einen schönen Anblick darbietet, birgt für den Immobilieneigentümer zahlreiche Ungewissheiten, die ohne Klärung schnell zu einem Haftungsrisiko werden können. Eine dieser individuellen Pflichten ist die Räum- und Streupflicht vor und um die Immobilie.

Grundstückseigentümer bzw. Vermieter sind in der Regel zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet. Diese Pflicht kann auf Dritte, zum Beispiel einen Winterdienst, oder auch auf Mieter übertragen werden.

Im Folgenden haben wir Ihnen eine Reihe interessanter Urteile in wenigen Worten zusammengefasst, die sich mit winterlichen Pflichten befassen:



Besprechungszimmer

2,40 m breiten Gehweg komplett streuen?!

OLG Nürnberg, Urteil vom 22.12.2000 - 6 U 2402/00

Geräumt und gestreut werden müssen in erster Linie die Eingangsbereiche, die Bürgersteige und die Geh-

wege vor dem Haus. Es muss ein Streifen freigeräumt werden, der es ermöglicht, dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können. Bei einem Gehweg von ca. 2,40 m Breite ist ein Streuen entlang des Gehwegrandes nicht zu erwarten. Es kann auch nicht erwartet werden, dass ein Fußweg für parkende Kraftfahrer von der Haustür quer bis zum Gehsteig gestreut wird. Aber Achtung: Etwas anderes kann für Bushaltestellen und Überwege gelten.

Keine allgemeine Streupflicht bei vereinzelter Glätte

BGH, Urteil vom 12.06.2012 - VI ZR 138/11

Sind im Bereich eines Grundstücks nur vereinzelte Glättstellen ohne erkennbare Anhaltspunkte für eine ernsthaft drohende Gefahr vorhanden, ist nicht von einer allgemeinen Glättebildung auszugehen, die eine Streupflicht begründen könnte. Regnet es also und bilden sich aufgrund dessen auf dem kalten Boden eines Grundstücks einzelne kleinere Eisflächen, trifft den Vermieter bei einem Sturz keine Haftung.

Zugänge zur Tiefgarage streupflichtig

OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.12.2008 - 14 U 107/07

Die Räum- und Streupflicht bezieht sich auch auf Zugänge zur Tiefgarage. Die Rampen zu Tiefgaragen sind demnach besonders wichtig zu streuen, weil speziell sie - da Feuchtigkeit und Niederschlag durch die Öffnungen der Gittertür gelangen können und der Bodenbelag der Rampe bei Temperaturen unter dem Gefrierpunkt mit einem Eisfilm überzogen werden können – besonders gefährlich sind.

Streupflicht zwischen 7:00 und 20:00 Uhr

OLG Koblenz, Urteil vom 28.03.2008 - 5 U 101/08 ; Brandenburgisches OLG, Urteil vom 18.01.2007 - 5 U 86/06

Die Streu- und Räumpflicht bezieht sich auf den Zeitraum zwischen dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs und dessen Ende in den Abendstunden. Somit können Passanten ab 07.00 Uhr darauf vertrauen, dass die Wege geräumt sind. Die Streupflicht endet gegen 20 Uhr.

Achtung: Ist zu dem Zeitpunkt absehbar, dass es nachts zur Glatteisbildung kommt, sollen die Hausei-

gentümer die Gehwege vorbeugend streuen. Auch die Ortssatzungen geben verschiedene Zeiträume vor, an denen sich zu orientieren ist. Für besondere Einrichtungen haben die Gerichte die Verpflichtung ausgeweitet: Betreiber von Kinos oder Restaurants sollen im Interesse ihrer Gäste länger als sonst die Wege räumen (BGH, Urteil vom 02.10.1984 - VI ZR 125/83).

Streupflichtiger Erdgeschossmieter?!

OLG Frankfurt, Urteil vom 22.09.1988 – 16 U 123/87

Es gibt kein dahingehendes Wohnheitsrecht, dass Erdgeschossmieter automatisch streuen müssen. Durch Formularmietvertrag kann die mit der Erfüllung des Winterdienstes verbundene Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers jedoch wirksam auf den Wohnungsmieter übertragen werden. Mieter müssen somit nur dann streuen oder schneefegen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich und wirksam vereinbart ist. Es reicht aus, wenn die Klausel Bestandteil der unselbstständigen "Hausordnung" ist.

Mülltonnen und Parkplätze

OLG Frankfurt, Urteil vom 22.08.2001 - 23 U 195/00

Ein nur wenige Male am Tag und ausschließlich von Fußgängern benutzter Zugangsweg zu einer Wohnung auf einem Privatgrundstück braucht bei Schnee- und Eisglätte im Vergleich zu den Gehwegen nur in einer Breite von etwa 0,50 m geräumt werden, die für die Begehung durch eine Person als ausreichend anzusehen ist.

Wie oft am Tag?!

BGH, Urteil vom ?? - VI ZR 49/03

Notfalls muss auch mehrmals am Tag geräumt und gestreut werden. Schneit es mehrmals am Tag, dann sollte auch öfter geräumt und gestreut werden. Es ist jedoch gerade bei Dauerschneefall nicht Pflicht, unentwegt den Gehweg freizuschaukeln. Aber Vorsicht - ob solch Witterungsverhältnisse vorgelegen haben, hat der Streupflichtige im Streitfall zu beweisen. Sobald sich die Wetterlage wieder beruhigt hat, müssen die Arbeiten wieder aufgenommen werden.

Keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft für Beauftragung mit Winterdienst

BGH, Urteil vom 9. 3. 2012 - V ZR 161/11

Die Räum- und Streupflicht hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums geht über eine Regelung des Zusammenlebens der Wohnungseigentümer hinaus, weil sie auch die Verkehrssicherungspflichten gegenüber Dritten betrifft. Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten muss in dem für die Beschlusskompetenz maßgeblichen Innenverhältnis der Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG nicht der einzelne Eigentümer, sondern die Gemeinschaft sicherstellen. Einzelne Wohnungseigentümer können somit nicht durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zu einer Übernahme der Räum- und Streupflicht verpflichtet werden.

Wohnungseigentumsrecht

Bloßer Ladungsfehler führt nicht zur Nichtigkeit von Beschlüssen

BGH, Urteil vom 20.07.2012 – V ZR 235/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

In der vorliegenden Entscheidung stellte der Bundesgerichtshof klar, dass die unterbliebene Einladung eines Wohnungseigentümers zu einer Eigentümerversammlung regelmäßig lediglich zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse führt. Die Nichtigkeit des Beschlusses ist hingegen nicht automatisch die Folge.

Ausgangspunkt der Entscheidung war eine Zahlungsklage einer WEG wegen Wohngeldrückständen aus mehreren beschlossenen Jahresabrechnungen und Hausgeldzahlungen aus zwei beschlossenen Wirtschaftsplänen. Hiergegen wandte der betreffende Wohnungseigentümer die Nichtigkeit der beschlossenen und ansonsten bestandskräftigen Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne ein, da er zu den jeweiligen Eigentümerversammlungen bewusst nicht geladen worden war und daher auch nicht teilgenommen hatte. Die Ladungen waren dabei aufgrund eines Rechtsirrtums der Hausverwalterin unterblieben, die irrtümlich annahm, dass der Beklagte

als Garageneigentümer nicht zum Kreis der klagenden Wohnungseigentümer gehörte.

Der Bundesgerichtshof hob die vorinstanzlichen Entscheidungen mit der Begründung auf, dass ein Beschluss nur dann nichtig im Sinne des § 23 Abs.4 S.1 WEG ist, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Die unterbliebene Einladung alleine genüge hierfür jedoch nicht. Die Formvorschriften des § 24 WEG stellen eine dispositive Norm dar und können insofern durch Vereinbarung abgeändert werden. Ein Fall der Nichtigkeit eines Beschlusses könne in Fall des Ladungsfehlers lediglich dann vorliegen, wenn ein Wohnungseigentümer in böswilliger Weise gezielt von der Teilnahme ausgeschlossen werden soll. Ein solcher Ausnahmefall liege nicht vor, wenn die Ladung nur irrtümlich unterblieben sei.



Kanzleigebäude, Gartenfeldstraße 11-13

Soweit zeitlich noch möglich, sind demnach Beschlüsse, die unter Umgehung der Einberufungsvorschriften des § 24 WEG gefasst wurden, mit einer Beschlussanfechtungsklage anzufechten. Zu beachten ist dabei, dass der betroffene Eigentümer darzulegen hat, dass er nur aufgrund der unterbliebenen Einladung die Eigentümerversammlung nicht wahrgenommen hat. Diese Kausalität kann dabei nicht allein durch ein eindeutiges Abstimmungsergebnis widerlegt werden.

Keine Pflicht zur nachträglichen Genehmigung von Parkbügeln

AG Grevenbroich, Urteil vom 21.05.2012 - 25 C 42/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Ein Rechtsanspruch des Wohnungseigentümers auf Erteilung einer nachträglichen Genehmigung zur Aufstellung von Parkbügeln besteht nicht. Besteht demnach eine qualifizierte Mehrheit, kann die Wohnungseigentümergeinschaft rechtmäßig beschließen, einem Wohnungseigentümer die nachträgliche Genehmigung zur Anbringung von Parkbügeln an dessen Stellplätzen zu versagen.

Dabei genügt nach Ansicht des Gerichtes die Begründung der WEG, wonach das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage durch die Parkbügel nicht verändert und eine Lärmbelästigung vermieden werden soll.

Ein Rechtsanspruch des einzelnen Eigentümers wäre erst dann entstanden, wenn alle Wohnungseigentümer zugestimmt hätten.

Unterlassung des Betriebs einer Tagespflegestelle für Kleinkinder in einer vermieteten Eigentumswohnung

BGH, Urteil vom 13.07.2012 - V ZR 204/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Die Parteien sind jeweils Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnung der Klägerin befindet sich im Erdgeschoss des Hauses, die darüber liegende Wohnung der Beklagten im ersten Obergeschoss. Die Mieterin der Beklagten betreut in ihrer Wohnung mit Erlaubnis der Stadt entgeltlich bis zu fünf Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren von 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr. Nach einiger Zeit erklärte die Verwalterin gegenüber den Beklagten schriftlich, dass sie dieser Nutzung wegen der mit der Kinderbetreuung einhergehenden Lärmbelästigungen nicht zustimmen wird. In der folgenden Eigentümerversammlung stimmten die Wohnungseigentümer gegen eine Genehmigung der Kinderbetreuungstätigkeit. Der Beschluss wurde nicht angefochten. Die Mieterin setzte die Kinderbetreuung dennoch fort.

Der BGH bejaht einen entsprechenden Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Unterlassung. Die kostenpflichtige Ganztagsbetreuung von Kleinkindern in einer vermieteten Eigentumswohnung stelle die Ausübung eines Gewerbes dar, die der Zustimmung des Verwalters oder einer 3/4-Mehrheit der hierüber abstimmenden Wohnungseigentümer bedürfe. Der Klägerin stünde daher gegen die Beklagte gemäß § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Nr. 2 WEG ein Anspruch darauf zu, dass die Mieterin der Beklagten die gegenwärtige Nutzung der Wohnung als Kindertagespflegestelle unterlässt. Darauf, ob der Hausverwalter die Zustimmung zu Recht versagt hat, komme es dabei nicht an.

Ein Unterlassungsanspruch entsteht erst, wenn zuvor die weitere Ausübung der Tätigkeit durch bestandskräftigen Beschluss untersagt worden ist.

Der BGH stellte allerdings klar, dass der vermietende Eigentümer unbenommen darin ist, einen neuen Antrag auf Eröffnung einer Kindertagesstätte zu stellen. Denn insoweit handelt es sich um einen Negativbeschluss, der für eine erneute Beschlussfassung über denselben Gegenstand keine Sperrwirkung entfaltet.

Vorrangiges Recht auf Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung liegt beim Verwalter

AG Charlottenburg, Urteil vom 25.09.2012 - 73 C 1005/12.WEG, 73 C 1005/12

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Der Kläger ist der bestellte Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Beklagten sind Eigentümer in dieser Gemeinschaft und die bestellten Mitglieder des Verwaltungsbeirats.

Nachdem eine ordnungsgemäß einberufene Wohnungseigentümerversammlung am 10.08.2012 abgebrochen wurde, berief der Kläger kurzfristig für den 12.09.2012 eine neue Versammlung ein, welche auch durchgeführt wurde. Bereits eine Woche zuvor beantragten die Beklagten die Einberufung einer neuen Versammlung für den 28.09.2012. Hierauf teilte der Kläger mit, dass kein Bedarf für eine Versammlung so kurz nach der bereits anberaumten

Versammlung am 12.09.2012 besteht. Daraufhin luden die Beklagten die Wohnungseigentümer selbstständig zu der Sitzung ein. Hiergegen wandte sich der Kläger per einstweiliger Verfügung.

Zu Recht, entschied das Amtsgericht Charlottenburg. Grundsätzlich ist lediglich der Verwalter berechtigt und auch verpflichtet, die Versammlung der Wohnungseigentümer mindestens einmal im Jahr einzuberufen (§ 24 Abs. 1 WEG). Soweit Gründe ordnungsmäßiger Verwaltung oder ein Einberufungsverlangen durch ein entsprechendes qualifiziertes Quorum gemäß § 24 Abs. 2 WEG vorliegen, muss er grundsätzlich auch zu mehr als einer Eigentümerversammlung in einem Kalenderjahr einberufen. Erst, wenn der Verwalter entweder gänzlich fehlt oder sich pflichtwidrig weigert, eine der gebotenen Versammlungen einzuberufen, ist der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats gemäß § 24 Abs. 3 WEG befugt, eine solche Versammlung einzuberufen. Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor, kann jeder Eigentümer, der ansonsten an die vorläufig wirksamen Beschlüsse gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG, die in der von der unzuständigen Person einberufenen Versammlung gefasst werden, gebunden wäre, die Unterlassung dieser Versammlung verlangen.

Demnach steht das vorrangige Recht auf Einberufung einer Eigentümerversammlung dem Verwalter zu. Da im Umkehrschluss der Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG jedoch berechtigt und verpflichtet ist, alle Beschlüsse durchzuführen, die in Eigentümerversammlungen gefasst werden, entspricht es auch ordnungsmäßiger Verwaltung, dass die Versammlung nur von hierfür zuständigen Personen einberufen wird und die an sich zuständige Person umgekehrt einen Anspruch darauf hat, dass andere Personen ihre Einberufung unterlassen, solange kein Fall einer pflichtwidrigen Weigerung vorliegt.

Keine Haftung des Hausverwalters für fehlerhafte Ablesung durch das Abrechnungsunternehmen

AG Halle (Saale), Urteil vom 16.10.2012 - 120 C 1995/12

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Der Kläger ist Eigentümer einer Einraumwohnung und somit Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft, deren Verwalter der Beklagte ist. Im Rahmen seiner Tätigkeit beauftragte der Beklagte ein externes Abrechnungsunternehmen mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnungen. Hierbei kam es schließlich zu einem Abrechnungsfehler, vermöge dessen der Kläger sich einer unverhältnismäßig hohen Nachforderung in Höhe von 1.400 € ausgesetzt sah, welche er dennoch im folgenden Forderungsprozess anerkannte. Der Kläger forderte im Wege des Schadensersatzes sowohl die Nebenkostennachforderung nebst Zinsen als auch die seinerzeit entstandenen Gerichts- und Anwaltskosten. Das Amtsgericht wies die Klage ab, da ein Schadensersatzanspruch in Ermangelung einer Pflichtverletzung des Hausverwalters nicht vorläge.



Zwar gehöre es insofern zum Pflichtenkreis des Verwalters, nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen (§ 28 Abs. 3 WEG). Die Jahresabrechnung müsse dabei eine Einzelaufteilung des Gesamtergebnisses auf die einzelnen Wohnungseigentümer enthalten unter Angabe der angewendeten Kostenverteilungsschlüssel. Im Fall der Ablesung durch ein Drittunternehmen habe der Verwalter dem Serviceunternehmen die in der Abrechnungsperiode entstandenen Brennstoffkosten und die umlagefähigen Betriebskosten zu übermit-

teln. Es sei dann das Serviceunternehmen, welches bei den einzelnen Nutzern anhand der Verbrauchsmessgeräte den individuellen Verbrauch ermittelt. Im Falle einer Aufgabenteilung zwischen Dienstleister für die Heizkostenabrechnung und WEG-Verwalter sei es Sache des Ersteren, die korrekten Basisdaten in die Heizkostenabrechnung einzustellen. Eine gesteigerte Kontrollpflicht der Beklagten, etwa im Hinblick auf die Überprüfung jeder einzelnen der Heizkostenabrechnung zugrunde gelegten Verbrauchszahl, bestehe nicht. Das Abrechnungsunternehmen werde nicht als Erfüllungsgehilfe des Verwalters, sondern eigenständig auf der Grundlage eines mit der Wohnungseigentümergemeinschaft bestehenden Vertragsverhältnisses für diese tätig.

Auf ernsthafte Mängel der Abrechnung habe die WEG-Verwalterin die Wohnungseigentümersammlung vor einer eventuellen Beschlussfassung jedoch hinzuweisen. Diesen Anforderungen wurde das Verhalten der Beklagten im vorliegenden Fall jedoch gerecht.

Allgemeines Mietrecht

Zur Umlagefähigkeit der Kosten für den „Center-Manager“, der „Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebes“ und der „Verwaltung“

BGH, Urteil vom 26.09.2012, XII ZR 112/10

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Die formularmäßig vereinbarte Klausel in einem Mietvertrag über Geschäftsräume, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum gelegenen Ladenlokals als Nebenkosten nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des "Centermanagers" auferlegt, ist intransparent und daher unwirksam.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes lasse die Klausel nicht erkennen, welche Kosten einbezogen werden oder welche Leistungen dem Inhalt nach vom Centermanagement erfasst werden sollen, sodass nicht ersichtlich ist, welche sonstigen Kosten noch unter dem Begriff des Centermanagements

anfallen. Zur Beschreibung des Tätigkeitsbereichs eines "Centermanagers" stehen weder DIN-Normen noch etwa allgemein anerkannte Richtlinien einer Berufsorganisation zur Verfügung. Aus sich heraus erlaube der Begriff des Centermanagements keine Eingrenzung der damit inhaltlich verbundenen Einzelpositionen, weil etwa auch Aufwendungen für Marktanalysen, Ermittlung von Kundenwünschen, Werbe- und PR-Maßnahmen, Dekoration, Veranstaltungen sowie sonstige Profilierungsmaßnahmen davon erfasst sein könnten. Weil der Umfang der durch den Centermanager zu ergreifenden Maßnahmen im vorliegenden Mietvertrag auch nicht im Einzelnen beschrieben und eingegrenzt worden ist, können die hierunter entstehenden Kosten für die Mieterin nicht einmal im Groben abgeschätzt werden, so dass die Klausel intransparent und daher unwirksam ist.

Ebenso verhalte es sich bei der Klausel, die dem Mieter alle Kosten für „Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebes“ auferlegt.



Insbesondere die weite Fassung der Klausel ist dem Gericht insofern ein Dorn im Auge, als dem Mieter hierdurch theoretisch sämtliche Kosten sämtlicher Gewerbeeinheiten auferlegt werden könnten. Eine Einschränkung etwa dahingehend, dass der Mieter nur für die Erhaltung derjenigen technischen Einrichtungen einzustehen habe, die seinem Mietgebrauch ausgesetzt oder seiner Risikosphäre zuzuordnen sind, sei bewusst vermieden worden.

Ausdrücklich für wirksam erklärte das Gericht nochmals die Umlage der Kosten für „Verwaltung“.

Zur Ausfüllung des Begriffs der Verwaltungskosten kann auf die im Wesentlichen übereinstimmenden Definitionen in § 26 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung bzw. in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV zurückgegriffen werden. Verständnisschwierigkeiten entständen auch nicht dadurch, dass die Kosten für „Verwaltung“ neben denen des „Center-Managements“ stünden.

Bei Letzterem darf nicht vergessen werden, dass es sich vorliegend um einen Gewerbemietvertrag handelt. Im Bereich der Wohnraummiete wurde die Umlegbarkeit der Verwaltungskosten zuletzt verneint.

Kein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Auskunft über die Ursachen von Feuchtigkeitsschäden

AG Bad Segeberg, Urteil vom 07.06.2012 - 16 C 21/12

Von Rechtsreferendarin Eleni Datsi

Das Problem bei Mietstreitigkeiten in Bezug auf Feuchtigkeitsschäden zwischen Vermieter und Mieter ist, dass keine Seite über alle Daten verfügt, um die Erfolgsaussichten mietrechtlicher Ansprüche zuverlässig einschätzen zu können. Der Mieter kennt sein Heizungs- und Nutzungsverhältnis und der Vermieter verfügt bestenfalls über Informationen bezüglich der Baulichkeiten.

Die Frage danach, ob der Mieter die fehlenden Daten vom Vermieter erfragen kann, hat das Amtsgericht Bad Segeberg mit Urteil vom 07.06.2012 negierend beantwortet.

Aus dem Mietvertrag lässt sich demnach kein Anspruch des Mieters auf Herausgabe der Daten bzw. ein allgemeiner Auskunftsanspruch ableiten.

Ein Auskunftsrecht kann auch nicht auf Treu und Glauben nach § 242 BGB gestützt werden. Nach § 242 BGB wird Auskunft nur dort geschuldet, wo sich aus dem Wesen des Rechtsverhältnisses ergibt, dass der Berechtigte in entschuldbarer Weise über das Bestehen oder über den Umfang seines Rechtes im Ungewissen, der Verpflichtete aber in der Lage ist, unschwer solche Auskünfte zu erteilen, die zur

Beseitigung der Ungewissheit geeignet sind. Hier kann der Mieter jedoch ein selbstständiges Beweisverfahren betreiben, dessen Kosten in einem nachfolgenden Rechtsstreit zum gleichen Streitgegenstand Kosten der Hauptsache sind. Damit steht zumindest ein zumutbarer Weg offen, um die erforderlichen Informationen selbst zu erhalten und eine mögliche Ungewissheit auszuräumen.

Der Mieter kennt sein Wohnverhalten und kann die ihm fehlenden Informationen ohne größere Anstrengungen einholen. Dass er bei einem für ihn negativen Ergebnis die Kosten dieses Verfahrens zu tragen hat, gehört zum allgemeinen Lebensrisiko, begründet jedoch keinen Auskunftsanspruch.

Anspruch des Vermieters auf schriftliche Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen

AG Schöneberg, Urteil vom 18.08.2012 - 6 C 152/12

Von Rechtsreferendarin Eleni Datsi

Indem der Mieter den vom Vermieter geforderten höheren Mietpreis in zwei aufeinanderfolgenden Monaten zahlt, stimmt er einer Mieterhöhung schlüssig zu. Der Vermieter hat in diesem Falle keinen gesonderten dahingehenden Anspruch, vom Mieter eine schriftliche Zustimmung zu der Erhöhung der monatlichen Bruttomiete zu verlangen. Begründet wird dies damit, dass für die Zustimmung keine gesetzliche Form vorgeschrieben ist (§ 558 b BGB).

Für den Fall, dass im Mietvertrag ein Schriftformerfordernis für Mieterhöhungen vereinbart worden ist, ist dies nicht bindend, da es sich hierbei um eine doppelte Schriftformklausel handelt, die gemäß §§ 305 b, 307 Abs. 1 BGB unwirksam ist, da ein Formzwang für individuelle Vertragsänderungen in Formularverträgen grundsätzlich nichtig ist.

Den Parteien bleibt es jedoch unbenommen, eine § 126 BGB entsprechende Beurkundung zu verlangen.

Aufrechnungsverbot nicht aus dem Mietverhältnis stammenden Forderungen mit der Kautio

BGH, Urteil vom 11.07.2012- VIII ZR 36/12, LG Berlin

Von Rechtsreferendarin Eleni Datsi

Mit dem Urteil vom 11.07.2012 hat der Bundesgerichtshof die zuvor von den Instanzgerichten und der Literatur kontrovers behandelte Frage, ob der Vermieter mit mietfremden Ansprüchen gegen den An-

spruch des Mieters aus § 551 BGB auf Rückgewähr der Kautio aufrechnen kann, zu Gunsten des Mieters entschieden.

Die Mietkautio diene, soweit nicht ausnahmsweise etwas anderes vereinbart ist, ausschließlich der Sicherung der Forderung des Vermieters aus dem konkreten Mietverhältnis. Aus diesem Treuhandcharakter ergäbe sich ein stillschweigendes Aufrechnungsverbot bezüglich mietverhältnisfremder Forderungen, welches nicht schon dann ende, wenn die Kautio am Ende des Mietverhältnisses nicht mehr für Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis benötigt wird, sondern erst mit der Rückgewähr der Kautio an den Mieter. Bei einem dem Treuhandverhältnis entsprechenden Anspruch ist eine Aufrechnung mit nicht konnexen Geldforderungen regelmäßig ausgeschlossen.

Anspruch des Mieters auf Beseitigung von in verschiedenen Räumen auftretenden ungeklärten Schwarzfärbungen

LG Wuppertal Urteil vom 19.07.2012 - 9 S 212/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Im vorliegenden Fall hatte das LG Wuppertal über die Berufung des Vermieters gegen seinen Mieter zu entscheiden. Der Mieter hatte zuvor die Miete gemindert, weil sich der Vermieter weigerte, schwarze Beläge, die an den Wänden aufgetaucht waren, zu beseitigen. Hierbei handelte es sich um eine Beweisproblematik, die zu Lasten des Vermieters ging.

Das LG Wuppertal bestätigte das Minderungsrecht des Mieters. Die auf die Ablagerung von sehr kleinen lichtundurchlässigen Partikeln zurückzuführende Schwarzfärbungen, deren genaue Ursache nicht zu klären ist, stellen einen mietvertragswidrigen Zustand der Wohnung dar.

Der Vermieter kann vom Mieter die Beseitigung dieser Verfärbungen nur dann verlangen, wenn er beweist, dass der Schaden der Sphäre des Mieters entstammt. Gelingt dem Vermieter dieser Beweis, muss der Mieter zwar den vollen Nachweis dafür erbringen, dass er die Ursache des Mangels nicht zu vertreten hat. Dabei kann von ihm aber nur verlangt wer-

den, dass er solche Umstände ausschließt, die ernsthaft in Betracht kommen und die darüber hinaus den Rahmen vertragsgemäßen Gebrauchs im Sinne von § 538 BGB verlassen.

Zum Maßstab der Fahrlässigkeit bei eigenmächtiger Mietminderung durch den Mieter

BGH, Urteil vom 11. 7. 2012 - VIII ZR 138/11

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Der eine fristlose Kündigung begründende Zahlungsverzug entfällt nicht wegen fehlenden Verschuldens des Mieters, wenn dieser bei Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt hätte erkennen können, dass die tatsächlichen Voraussetzungen des von ihm in Anspruch genommenen Mietminderungsrechts nicht bestehen, so das Fazit der Entscheidung des Bundesgerichtshofes.

Die Mieter teilten dem Vermieter mit, dass sich im Haus aufgrund baulicher Mängel Schimmel und Kondenswasser bildet und baten um Abhilfe. Der Vermieter machte das Heizungs- und Lüftungsverhalten der Mieter für die Mängel verantwortlich und lehnte eine Mängelbeseitigung ab, woraufhin die Mieter für die Folgemonate die Bruttomiete um 20 % minderten und dadurch einen Mietrückstand von zwei Monatsmieten erreichten. Nach § 543 Abs.2 Nr. 3 b BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter in einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der Miete für zwei Monate entspricht.

Die Frage, ob der Vermieter wirksam gekündigt und demnach einen Räumungsanspruch gegen die Mieter hat, entschied der Bundesgerichtshof dabei zu Gunsten des Vermieters und bejahte dessen Räumungsanspruch nach § 546 BGB. Entscheidend für eine wirksame Kündigung sei demnach allein, ob ein Zah-

lungsrückstand zum Zeitpunkt der Kündigung bestand und der Mieter diesen entsprechend § 286 Abs.4 BGB zu vertreten hat. Von einem Vertretenmüssen kann bei Vorsatz und Fahrlässigkeit ausgegangen werden. Auch wenn angesichts einer unklaren Ursache die Mietminderung nicht „offensichtlich unberechtigt“ gewesen ist, liegt dennoch ein kündigungsrelevanter Verzug vor, da der Mieter zumindest fahrlässig nicht erkannt hat, dass sein eigenes Verhalten den Mangel verursacht hat.

Es muss in diesen Fällen auch kein milderer Sorgfaltsmaßstab zugunsten des Mieters angelegt werden, denn das würde eine unzulässige Privilegierung des Mieters darstellen, der dann nur grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hätte. Auch ein Rechtsirrtum lässt den Verzug nicht entfallen, da Streitigkeiten über einen Rechtsirrtum gerichtlich im Wege der Leistungsklage zu klären sind. Sofern der Mieter hätte erkennen können, dass ihm kein Minderungsrecht zukommt, kann der Vermieter ihm bei Zahlungsverzug in Höhe von zwei Monatsmiete das Mietverhältnis kündigen.

Die Verletzung einer Konkurrenzschutzklausel führt zum Mangel der Mietsache

BGH, Urteil vom 10.10.2012 – XII ZR 117/10

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Der Kläger - ein Facharzt für Orthopädie - schloss mit dem Rechtsvorgänger der Beklagten einen Mietvertrag über Räume in einer Praxisklinik zur Nutzung als Arztpraxis für die Fachdisziplin Orthopädie. Der Kläger beabsichtigte operative Eingriffe in dem dafür im Projekt vorgesehenen OP-Zentrum durchzuführen. Der Mietvertrag wurde 2002 als Zeitmietvertrag mit Verlängerungsoption abgeschlossen.

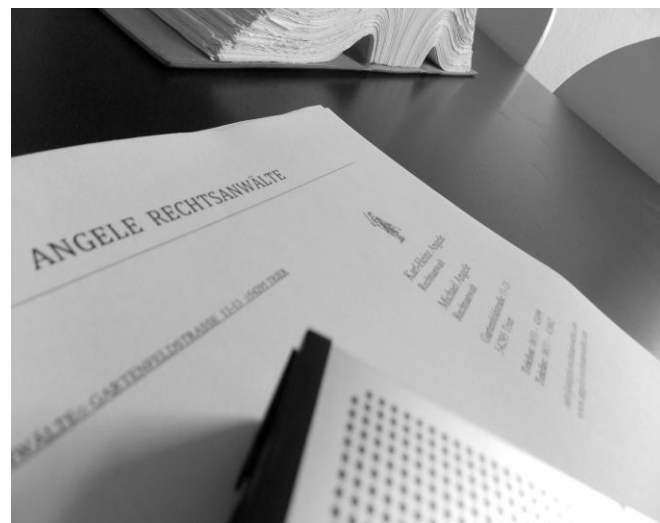
In § 9 des Mietvertrages heißt es zum Konkurrenzschutz:

"Der Vermieter gewährt für die Fachrichtung Orthopädie und den Schwerpunkt Chirotherapie des Mieters Konkurrenzschutz (...). Der Vermieter kann an einen Arzt derselben Fachdisziplin mit demselben Schwerpunkt, die bereits im Projekt vertreten ist, nur dann eine Vermietung an einen solchen Kollegen

vornehmen, wenn der Mieter sein Einverständnis hierzu schriftlich erklärt hat.(...)."

Kurze Zeit später schloss der Vermieter mit einem Facharzt für Chirurgie über Räume im selben Haus einen Mietvertrag zur Nutzung als Arztpraxis für die Fachdisziplin Chirurgie/Unfallchirurgie, in den wiederum ein Jahr später ein Facharzt für Chirurgie mit der Schwerpunktbezeichnung Unfallchirurgie als weiterer Mieter eintrat. Die so entstehende Gemeinschaftspraxis bezeichnete sich in ihrem Internetauftritt als Schwerpunktpraxis für Arthroskopie und Gelenkchirurgie. Sie führte u.a. auch operative und nicht operative Behandlungen an Gelenken und Bewegungsorganen durch, was als Verstoß gegen die Konkurrenzschutzklausel des § 9 des Mietvertrages gewertet wurde.

Das Gericht stellte darüber hinaus klar, dass die Verletzung einer vereinbarten Konkurrenzschutzklausel einen Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 BGB darstellt, der zur Minderung der Miete berechtigen kann.



Ein Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB ist die für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache von dem vertraglich vereinbarten. Bei der Vermietung von Räumen zum Betrieb eines bestimmten Geschäfts gehört es dazu, in anderen Räumen des Hauses oder auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Vermieters kein Konkurrenzunternehmen zuzulassen. Diese Verpflichtung des Vermieters beruht auf der Erwägung, dass es zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gehört, dass der Vermieter den Mieter in

dem vertraglich vereinbarten Gebrauch zum Betrieb des vereinbarten Geschäfts bzw. Gewerbes nicht behindert. Eine solche Behinderung sahen die Richter jedoch in der durch den Vermieter zugelassenen vertragswidrigen Konkurrenz gegeben. Dies führt unmittelbar zu einem Minderungsrecht des betroffenen Mieters und schließlich zu einem Rückzahlungsanspruch des wegen der erklärten Minderung überbezahlten Mietzinses.

Diese Situation kann auf viele Berufsbranchen übertragen werden. Grundsätzlich ist der Vermieter jedoch nicht gehalten, dem Mieter jeden fühlbaren oder unliebsamen Wettbewerb fernzuhalten. Vielmehr ist nach den Umständen des Einzelfalles abzuwägen, inwieweit nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Belange der Parteien die Fernhaltung von Konkurrenz geboten ist. Eine entsprechende Beratung wird Ihnen im Einzelfall Klarheit verschaffen.

Kein Duldungsanspruch des Vermieters auf Anschluss einer Wohnung an die Zentralheizung

BGH, Urteil vom 10.10.2012 – VIII ZR 25/12

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Die Beklagte mietete 1989 eine Wohnung an, die damals mit einem Einzelofen ausgestattet war. 1991 baute sie im Einverständnis mit dem damaligen Vermieter auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung ein. 2009 erbat der Kläger von der Beklagten die Duldung des Anschlusses ihrer Wohnung an die im Gebäude inzwischen vorhandene Zentralheizung. Diese weigerte sich jedoch mit der Begründung, dass dadurch keine entsprechende Wohnwertverbesserung eintritt.

Dem schloss sich der Bundesgerichtshof an. Für die Frage, ob dem Vermieter ein Duldungsanspruch für anstehende Modernisierungsmaßnahmen zusteht, kommt es maßgeblich darauf an, ob die geplante bauliche Maßnahme als Verbesserung der Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB anzusehen ist. Berücksichtigt werden muss dabei einerseits der gegenwärtige Zustand der Mietsache. Mit der Frage, wie sich dabei eine vom Mieter eigenhändig vorge-

nommene Verbesserungen auswirkt, hatte sich der Bundesgerichtshof bereits kurz vorher befasst und festgestellt, dass lediglich vom Mieter vertragswidrig vorgenommene Veränderungen außer Betracht bleiben müssen (Senatsurteil vom 20. Juni 2012 - VIII ZR 110/11, siehe ANGELE Aktuell 1/2012 S.12).

Handelt es sich wie im vorliegenden Fall jedoch um eine rechtmäßig vom Mieter vorgenommene Maßnahme, so muss sie in die Bewertung einfließen. Dabei kann sich der Vermieter im vorliegenden Fall auch nicht auf die Ausnahme der Härtefallklausel des § 554 Abs.2 S.4 BGB und eine Versetzung der Mietsache in einen allgemein üblichen Zustand berufen. Gegenüber der bereits vorhandenen Gasetagenheizung stellt die inzwischen eingebaute Zentralheizung keine Wohnwertverbesserung dar, da in der Regel eine Gasetagenheizung, deren Einstellung der Mieter selbst regeln kann, zumindest ebenso komfortabel ist wie eine Zentralheizung.

Anders kann die Sache jedoch liegen, wenn durch den Anschluss an die Gasetagenheizung eine Energieeinsparung erreicht wird. Dies muss im Einzelfall geprüft werden und kann gegebenenfalls zu einer Duldungspflicht des Mieters führen.

Geschäftliche Nutzung des vormaligen Wohnraums kann unter Umständen zur Eigenbedarfskündigung führen

BGH, Versäumnisurteil vom 26.09.2012 – VII ZR 3330/11

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Die Beklagten sind Mieter einer im Eigentum des Klägers stehenden Wohnung. Nach sieben Jahren Mietdauer kündigte der Kläger, welcher mit seiner Ehefrau eine andere Wohnung desselben Anwesens bewohnt, den Beklagten wegen Eigenbedarfs zugunsten seiner Ehefrau, welche beabsichtigte, die Wohnung der Beklagten künftig gewerblich zu nutzen.

Da der Kläger die Wohnung nicht als Wohnung, sondern als Geschäftsräumlichkeit nutzen wollte, ist Streitpunkt des vorliegenden Sachverhaltes die Frage des berechtigten Interesses des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses unter Eigenbe-

darfsgesichtspunkten im Sinne des § 573 Abs.2 Nr.2 BGB.

Der Bundesgerichtshof sah in der Verwendung einer Wohnung für die berufliche Tätigkeit eines Familienangehörigen ein dem Kündigungsgrund des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs.2 Nr.2 BGB artverwandtes Interesse und erklärte die Kündigung daher unter Berufung auf eine etwas ältere Entscheidung für wirksam.

Darin hieß es bereits, dass, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung überwiegend für eigene gewerbliche Zwecke und nur teilweise für eigene Wohnzwecke nutzen will, das hierdurch begründete Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Grund der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit nicht geringer zu bewerten ist als der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gesetzlich geregelte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken.

Dies gelte dabei umso mehr, wenn sich die selbst genutzte Wohnung des Vermieters und die an die Mieter vermietete Wohnung in demselben Haus befänden. Die Entscheidung des Vermieters, ob die berufliche Tätigkeit innerhalb seiner Wohnung oder in einer von seiner Wohnung getrennten, jedoch in demselben Haus gelegenen anderen Wohnung ausgeübt werden soll, sei zu respektieren, sofern der Nutzungswunsch nachvollziehbar und vernünftig begründet sei.

Der Bundesgerichtshof erweitert hier die Möglichkeiten des Vermieters, seine Wohnungen selbst zu nutzen, um die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung durch einen mit ihm zusammenlebenden Familienangehörigen. Hiervon strikt zu trennen ist die Möglichkeit einer gewerblichen Weitervermietung zur Erzielung von Mieteinnahmen. Dieses Interesse der Einnahmenoptimierung stellt kein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs.2 Nr.2 BGB dar.

Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges auch unterhalb der „Zwei-Monatsmieten-Grenze“

BGH, Urteil vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Eine ordentliche Kündigung ist auch unterhalb der für die fristlose Kündigung geltenden Grenze des § 543 Abs.2 Nr.3 BGB möglich, so die Quintessenz dieses spektakulären Urteils, in dem der Bundesgerichtshof einen bereits jahrelang währenden juristischen Meinungsstreit klärte. Per Anwaltsschreiben kündigte die Klägerin der Beklagten fristgemäß, weil Letztere mit einer Monatsmiete in Verzug war. Zeitgleich führten die Parteien zudem einen bereits 14 Monate andauernden Rechtsstreit wegen nicht bezahlter Heizkostenvorauszahlungen.



Zwar verneinte der Bundesgerichtshof in diesem Einzelfall das Vorliegen einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung des beklagten Mieters, da dieser mit der Miete erst 9 Tage in Verzug war. Allerdings klärte der Bundesgerichtshof in dieser Grundsatzentscheidung einen älteren Meinungsstreit über die Anwendbarkeit der für die fristlose Kündigung geltenden sog. „Zwei-Monats-Grenze“ dahingehend, dass auch unterhalb dieser in § 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB festgelegten Grenzen eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs möglich ist. Die fristlose Kündigung setze voraus, dass dem Vermieter unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Vertrags nicht bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist zugemutet werden kann. Demgegenüber knüpfe jedoch die ordentliche Kündigung an eine nicht unerhebliche Vertragsverletzung des Mieters an, die dem Vermieter die Lösung vom Vertrag nur unter Beachtung gesetzlicher oder vereinbarter Kündigungsfristen erlaube. Angesichts dieser unterschiedlichen Anforderungen an die fristlose und die ordentliche Kündigung bestehe daher kein Grund, die vom Gesetzgeber für die fristlose Kündigung we-

gen Zahlungsverzugs festgelegten Grenzen auf die ordentliche Kündigung zu übertragen.

Als ausreichend für eine ordentliche Kündigung lässt das Gericht eine Verzugsdauer von mehr als einem Monat bei gleichzeitiger Höhe des Zahlungsrückstandes von einer Miete genügen. Bisher war diese Grenze nicht definiert bzw. wurde die Erheblichkeit der Pflichtverletzung an dem Maßstab der fristlosen Kündigung gemessen. Demnach hat der Bundesgerichtshof die Erheblichkeitsgrenze für eine ordentliche Kündigung stark nach unten korrigiert, mit dem Ergebnis, dass eine solche Kündigung deutlich früher erfolgen kann und so Schäden durch Mietrückstände deutlich verringert werden können.

Unterlassen des Abstellens von Kinderwagen im Hausflur

LG Berlin, Urteil vom 31.07.2012 - 63 S 576/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Die Kläger sind Mieter einer im 4. Obergeschoss gelegenen Wohnung des beklagten Vermieters. Im Treppenhaus des Mietshauses stellen verschiedene Mietparteien regelmäßig und mit Gestattung des Beklagten ihren Kinderwagen ab. Die Wohnung in der Hochparterre ist über wenige Stufen zu erreichen. Die Kläger verlangen vom Beklagten, dass er dafür Sorge trägt, dass die Mieter und auch etwaige Besucher ihre Kinderwagen aus dem Hauseingangsbereich entfernen und dort zukünftig keine Kinderwagen mehr abstellen, da es in der Vergangenheit in dem Viertel in welchem sich das Mietshaus befindet Brandanschläge durch Anzünden von Kinderwagen im Treppenhausbereich gegeben habe und die Kläger daher um ihre Sicherheit fürchten.

Das Landgericht entschied in diesem Zusammenhang, dass ein entsprechender Anspruch der Kläger nicht ersichtlich ist. Er ergäbe sich insbesondere nicht aus der Brandgefahr wegen der in der jüngeren Vergangenheit mehrfach verübten Brandanschläge. Dies sei insbesondere daraus zu schließen, dass es in Berlin keine die Mietvertragsparteien verpflichtende Brandschutzbestimmung gibt, die besagt, dass keine Kinderwagen in Hausfluren abgestellt werden dürfen. Außerdem handele es sich bei den Brandanschlägen im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung nur

um Einzeltaten, die eine konkrete Gefahr nicht begründen würden. Es läge insoweit nur eine abstrakte Brandgefahr vor, welche jedoch nicht zur Verletzung von Schutzpflichten durch den Beklagten gegenüber den Klägern führe.

Auch die Brandschutzordnung des Landes Rheinland-Pfalz sieht ein Verbot des Abstellens von Kinderwagen im Treppenhausbereich nicht vor. Ein entsprechender Anspruch aus Gründen des Brandschutzes ist daher auch in unserem Bundesland nicht ersichtlich.

Mangels Vortrag traf das Landgericht Berlin jedoch keine Aussage betreffend etwaiger Behinderungen der sonstigen Mieter eines Mehrparteienmietshauses. Demnach müsste ein entsprechendes Verbot in der Hausordnung vereinbart werden.

Abrechnung der mit eigenen Arbeitskräften erbrachten Gartenpflege- und Hausmeisterdienste nach fiktiven Kosten eines Drittunternehmens

BGH, Urteil vom 14.11.2012, VIII ZR 41/12

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Die Parteien streiten über die Positionen "Gartenpflege" und "Hausmeister" in der Betriebskostenabrechnung. Insoweit sind in der Abrechnung nicht die der Klägerin (Vermieterin) durch den Einsatz eigenen Personals tatsächlich entstandenen Kosten eingesetzt, sondern fiktive Kosten eines Drittunternehmens, nämlich die Nettopreise, die das Drittunternehmen der Klägerin aufgrund eines Leistungsverzeichnisses über die im Abrechnungsobjekt anfallenden Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten angeboten hatte. Nach dem der Mieter nicht bereit war die deutlich teureren Kosten, - die faktisch nicht entstanden waren - zu zahlen, hatte der Bundesgerichtshof im Rahmen der Revision eine Entscheidung zu treffen.

Der BGH entschied, dass die Klägerin die von ihr durch eigenes Personal erbrachten Hausmeisterdienste und Gartenpflegearbeiten gemäß § 1 Abs.1 Satz 2 BetrKV nach den fiktiven Kosten (ohne Umsatzsteuer) abrechnen darf, die bei Erbringung der Leistungen durch einen Dritten (ein Unternehmen)

entstanden wären. Durch diese Abrechnung nach fiktiven Kosten eines Fremdunternehmers könnten Streitigkeiten der Mietparteien darüber vermieden werden, inwieweit vom Vermieter eingesetzte eigene Arbeitskräfte mit umlagefähigen und nicht umlagefähigen Aufgaben betraut waren und wie diese Kosten voneinander abzugrenzen sind.

Die Möglichkeit der Abrechnung fiktiver Kosten soll der Vereinfachung der Rechnungslegung durch den Vermieter dienen und Streitigkeiten vermeiden. Sie steht dabei nicht nur dem privaten Vermieter zur Verfügung, der seine eigene Arbeitskraft einsetzt, sondern auch institutionellen Eigentümern, die diese Leistungen durch ihre Arbeitnehmer oder durch unselbständige Einheiten erbringen. Diese können nun nach den Kosten abrechnen, die bei Beauftragung eines Dritten (Unternehmen) entstanden wären.

Impressum:

Herausgeber_ANGELE Rechtsanwälte, Trier

(Verantwortlich: Karl-Heinz Angele)-

Design und Fotos_Michael Angele

Autoren



Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Nach dem Studium der Rechtswissenschaft an der Albert-Ludwigs-Universität zu Freiburg im Zeitraum von 1975-1982 absolvierte er die Zweite Juristische Staatsprüfung im Jahre 1985, ebenfalls im Landgerichtsbezirk Freiburg im Breisgau. Nach ersten Berufserfahrungen in einer örtlichen Kanzlei in Freiburg i. Br. wechselte Rechtsanwalt Angele nach Trier. Seit Juni 1991 ist Karl-Heinz Angele als selbstständiger Rechtsanwalt im Oberlandesgerichtsbezirk Koblenz zugelassen.

Seit 1988 betreibt Rechtsanwalt Angele die regionale Beratungsstelle des **Mieterbeistand e.V.** für die Region Trier.

Mitgliedschaften:

- Deutscher Anwalt Verein (DAV)
- Arbeitsgemeinschaft Verkehrsrecht im DAV



Rechtsanwalt Michael Angele

Nach dem Studium der Rechtswissenschaft an der Universität Trier im Zeitraum von 2004—2008 absolvierte er das Referendariat im Landgerichtsbezirk Trier mit Stationen in Wiesbaden und Kiel. Das Zweite Juristische Staatsexamen absolvierte Rechtsanwalt Michael Angele im Jahr 2012.

Seit 2012 ist Herr Angele als Rechtsanwalt bei der Rechtsanwaltskammer Koblenz zugelassen.

Seit dem 01.05.2012 ist Herr Rechtsanwalt Michael Angele in der Kanzlei ANGELE Rechtsanwälte in Trier tätig.

Mitgliedschaften:

- Deutscher Anwalt Verein (DAV)
- Arbeitsgemeinschaft Strafrecht im DAV
- Forum Junger Anwaltschaft

Rechtsreferendarin Eleni Datsi

Eleni Datsi studierte Rechtswissenschaften an der Universität Trier und ist seit 2011 Rechtsreferendarin im Landgerichtsbezirk Trier. Derzeit absolviert sie die Anwaltsstage bei der Kanzlei ANGELE Rechtsanwälte.

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier

Tel.: 0651/43099

Fax.: 0651/41662

emai.: info@angele-rechtsanwaelte.com
www.angele-rechtsanwaelte.com

