

advofax. 04/10

Mandantenservice der Anwaltssozietät Munz Rechtsanwälte



MUNZ

RECHTSANWÄLTE

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem heutigen advofax möchten wir Sie wieder einmal über aktuelle Tendenzen in der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Mietrecht informieren. Seit einiger Zeit gibt es immer wieder neue Entscheidungen zur Wirksamkeit der formularmäßigen Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter. Auch die neueste Entscheidung hierzu zeigt, dass der Vermieter den Mieter hier nur im engen Rahmen beschränken kann - hier ging es um die Farbwahl. Bei neu abzuschließenden Wohnungsmietverträgen sollte perspektivisch die Angabe von Zeiträumen der Renovierung gar nicht mehr erfolgen, da auch dies zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führen kann. Für Fragen zum Mietrecht stehen wir Ihnen - insbesondere Herr RA Uwe Winkler - gern zur Verfügung.

Rechtsanwältin Dr. Kerstin Rudolph

Neues vom Mietrecht

von Rechtsanwalt Uwe Winkler

Der BGH hat in der letzten Zeit wiederum einige Entscheidungen im Mietrecht getroffen, welche sowohl für Vermieter als auch für Mieter von erheblicher Bedeutung sind. So hat er - wie mehrmals in den letzten Jahren - zur Gültigkeit von Dekorklauseln Stellung genommen. Interessant ist ebenfalls eine Entscheidung zur Verjährung von Mängeln während der Mietzeit.

Im Gewerbemietrecht hat der BGH zu Abrechnungsfristen von Betriebskosten entschieden und schafft damit Rechtsklarheit für eine Vielzahl von Verträgen. Ebenfalls hat der BGH einen Streit beendet, welche Grenze einzuhalten ist, wenn der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auf 3 Vergleichswohnungen stützt.

1. Schönheitsreparaturen und kein Ende ...

Insbesondere bei der Beendigung von Mietverträgen wird häufig Streit darüber geführt, ob der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten ausführen zu lassen oder fachgerecht selbst

auszuführen. In einer Vielzahl von Fällen besteht diese Verpflichtung nicht, da die im Mietvertrag vereinbarte Überwälzung dieser Verpflichtung gem. den Vorschriften über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sind. Dazu gibt es eine Vielzahl von Klauseln, welche der BGH bereits für unwirksam erklärt hat. Nunmehr hatte er auch über folgende Klausel zu urteilen:

Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außertüren von innen.

In der Anlage zum Mietvertrag war dann noch ausgeführt, dass Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel und Fenster nur weiß zu lackieren sind.

advofax. 04/10



MUNZ
RECHTSANWÄLTE

Letzteres hat der BGH als unzulässig erkannt und somit die gesamte Schönheitsreparaturklausel für unwirksam erklärt.

Er ging dabei davon aus, dass die Verpflichtung des Mieters zu einer bestimmten Farbwahl diesen in seinem persönlichen Lebensbereich einschränkt, ohne dass es dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters gäbe. Aus diesem Grund benachteiligt diese Klausel den Mieter unangemessen und ist unwirksam.

2. Mängelbeseitigungsansprüche und Verjährung

In einer weiteren Entscheidung hatte der BGH über die Verjährung von Mängelbeseitigungsansprüchen von Mietern während der Mietzeit zu entscheiden.

Im Streit war, ob der Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines während der Mietzeit aufgetretenen Mangels gem. §§ 195, 199 BGB mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem der Mangel entstanden oder der Mieter davon Kenntnis erlangt. 3 Jahre später wäre der Mangel dann verjährt. Diese Meinung vertraten einige Gerichte sowie eine beachtliche Meinung in der Literatur.

Der BGH folgte dieser Meinung nicht und hat entschieden, dass solche Mängel während des laufenden Mietvertrags nicht verjähren können. Mieter sind also auch - trotz dass sie Mängel über Jahre hinaus nicht angezeigt haben - berechtigt, Mängelbeseitigungen zu fordern und die Miete diesbezüglich zu mindern.

3. Betriebskosten im Gewerbemietrecht

Nicht geklärt war auch, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Betriebskostenabrechnung für Wohnraummietverhältnisse entsprechend auch für Gewerberaummietverhältnisse gelten. Insbesondere ging es hier

darum, ob der Mieter keine Nachzahlung auf die Betriebskostenabrechnung zu leisten hat, wenn die Abrechnung nicht innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Abrechnungszeitraums bei ihm eingeht.

Zunächst hat der BGH klargestellt, dass es auch für Gewerberaummietverhältnisse eine Verpflichtung des Vermieters gibt, über die Nebenkosten und die Vorauszahlung, welche der Mieter geleistet hat, innerhalb einer angemessenen Frist abzurechnen. Diese Frist endet regelmäßig mit Ablauf eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums wie im Wohnungsmietrecht.

Für nicht anwendbar hat aber der BGH § 556 III 3 BGB erklärt. Dieser schließt die Pflicht des Mieters zur Zahlung eines nachzuzahlenden Betrags aus, wenn die Abrechnung nicht innerhalb der Abrechnungsfrist eingeht.

Ergebnis dieses Urteils ist, dass der Mieter nach Beendigung des Abrechnungszeitraums zwar vom Vermieter eine Abrechnung fordern und dies evtl. auch gerichtlich durchsetzen kann. Sollte sich aus dieser Abrechnung aber ein nachzuzahlender Betrag ergeben, muss er diesen zahlen.

4. Mieterhöhung bei Wohnraum

Häufigen Streit gibt es auch, bis zu welcher Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Mieterhöhungsverlangen durchgesetzt werden kann.

Für das Mieterhöhungsverlangen aufgrund eines Sachverständigengutachtens mit 3 Vergleichswohnungen hat der BGH nunmehr entschieden, dass die Erhöhung bis zur Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen kann. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, sich nur im mittleren Bereich der ortsübli-

advofax. 04/10



MUNZ
RECHTSANWÄLTE

chen Vergleichsmiete zu bewegen.

Noch nicht entschieden ist der Fall, dass dem Mieterhöhungsverlangen ein Mietspiegel zugrunde liegt.

Nach wie vor gelten aber selbstverständlich die Kapazitätsgrenzen bei Mieterhöhungen (max. 20 % in 3 Jahren).

NEWS aus der Kanzlei

EDV-Umstellung

Wir haben in den vergangenen Monaten die Hardware-Konfiguration unserer EDV umgestellt. Hier kam es vorübergehend zu Kommunikationsstörungen im Bereich des Faxempfangs und auch der Emails, die zwischenzeitlich aber erledigt sein sollten. Soweit Sie davon betroffen waren, bitten wir darum, dies zu entschuldigen.

Wir sind nunmehr technisch aufgerüstet und stehen Ihnen wieder uneingeschränkt zur Verfügung.