



Haus & Grund[®]

Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Leimen e.V.

69181 Leimen, St. Ilgener Str. 37, Tel.: 06224-78203

28.09.2015

Aktuelles zum

- **Mietrecht**
- **Wohnungseigentumsrecht**
- **Erbrecht, Widerrufsrecht**

Referent: **Rechtsanwalt Thomas Kern**

Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht und für Arbeitsrecht
weiteres Spezialgebiet: Erbrecht



Eine Umgehung des Vorkaufsrechtes des Mieters an der an ihn vermieteten Wohnung verpflichtet den Vermieter gemäß § 577 BGB zum Schadenersatz. (BGH Urt. v. 21.01.15, Az. VIII ZR 51/14)

Das Vorkaufsrecht nach § 577 BGB hat der Mieter bei folgender Reihenfolge:

- **Die Wohnung im Mietshaus wurde dem Mieter vermietet und übergeben.**
- **Nach Beginn des Mietverhältnisses wurde diese Wohnung in Wohnungseigentum umgewandelt worden. Entscheidend ist das Datum, an dem das Wohnungseigentumsgrundbuch angelegt wurde.**
- **Anschließend verkauft der Vermieter die Wohnung an eine Person, die nicht zu seinen Familien- oder Haushaltsangehörigen zählt.**

Das Vorkaufsrecht hat der Mieter nur **einmalig beim ersten Verkauf** der Wohnung nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum. Bei späteren Verkäufen ist der Mieter nicht mehr zum Vorkauf berechtigt.

Kein Vorkaufsrecht hat der Mieter, wenn der **erste Verkauf an einen Familienangehörigen erfolgt**. Dann auch nicht bei einem nachfolgenden weiteren Verkauf der Wohnung. (BGH, Urteil v. 22.06.07, Az. V ZR 269/06).



Schönheitsreparaturen: BGH ändert Rechtsprechung

Der BGH hat im März 2015 seine Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Renovierungs- und Abgeltungsklauseln geändert.

Demnach können Schönheitsreparaturen bei zu Mietbeginn unrenovierten Wohnungen nicht mehr durch vorformulierte Vertragsbedingungen auf den Mieter abgewälzt werden.

Auch (Quoten-)Abgeltungsklauseln, die vor Ablauf der Renovierungsfristen eine anteilige Kostentragung vorsehen, sind unwirksam.

Durch Renovierungsklauseln (auch Vornahme- oder Abwälzungsklauseln genannt) wird die (als Teil der Instandhaltungspflicht nach § 535 BGB grundsätzlich dem Vermieter obliegende) Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt.

(Quoten-)Abgeltungsklauseln erlegen dem Mieter die Pflicht zur anteiligen Tragung von Kosten der Schönheitsreparaturen für den Fall auf, dass die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses Abnutzungs- oder Gebrauchsspuren aufweist, die Schönheitsreparaturen aber nach dem in der Renovierungsklausel festgelegten Fristenplan noch nicht fällig sind.



Wann muss der Mieter in der Wohnung trotz unwirksamer Schönheits-Reparaturklausel im Mietvertrag renovieren ?

1. **Rückgabe in "bezugsfertigem Zustand"** (BGH, Urteil v. 12.03.14, Az. XII ZR 108/13)
2. **Keine Rückgabe in bunten Farben** (BGH, Urteil v. 06.11.13, Az. VIII ZR 416/12)
3. **Raucherezzess** (BGH, Urteil v. 28.06.06, Az. VIII ZR 124/05)
4. **Unfachmännische Renovierungsversuche** (BGH, Urt.v.18.02.09, Az. VIII ZR 166/08)

Grundsätzlich gilt:

Sind Schönheitsreparaturen nicht oder nicht wirksam vereinbart, sind sie Pflicht des Vermieters (§ 535 BGB, ständige Rechtsprechung des BGH).

Allerdings haftet ihm der Mieter seinerseits für Schäden, die er durch eine nicht sachgerechte Nutzung der Mietwohnung hervorgerufen hat.

Das kann dem Vermieter dann das Recht geben, vom Mieter doch noch eine Renovierung der Wohnung oder Teile davon verlangen zu können.



Berechtigt übermäßiges Rauchen in der Wohnung zur Kündigung?

Nach über 40 Jahren muss ein Düsseldorfer Rentner seine Wohnung räumen.

Die Vermieterin hatte den Mietvertrag wegen übermäßigem Rauchens in der Wohnung gekündigt. Sie bekam nun auch in zweiter Instanz Recht.

Im Streit um Zigarettenrauch in einem Düsseldorfer Mietshaus muss ein rauchender Rentner nach 40 Jahren seine Wohnung verlassen. Das hat das Landgericht Düsseldorf entschieden und damit ein Urteil des Amtsgericht bestätigt. Dem 75-Jährigen räumte das Gericht eine Räumungsfrist bis zum Jahresende ein.

Weil er seine Nachbarn mit Zigarettenrauch massiv belästigt haben soll, hatte die Vermieterin dem ehemaligen Hausmeister des Hauses die Wohnung gekündigt.

Landgericht Düsseldorf: Rauchen in der Wohnung ist grundsätzlich erlaubt

Zwar sei das Rauchen in den eigenen Wohnung grundsätzlich erlaubt, aber es habe seine Grenzen im Recht auf körperliche Unversehrtheit der Nachbarn, so das Landgericht. Der schwerwiegende Pflichtverstoß liege nicht im Rauchen, sondern darin, dass der Rentner die Geruchsbelästigung durch sein Verhalten noch gefördert habe, indem er seine Wohnung unzureichend gelüftet und seine zahlreichen Aschenbecher nicht geleert habe.



Vermieter darf Mietwohnung nur noch mit konkretem Grund besichtigen

(BGH Urt. v. 15.04.15, Az. VIII ZR 281/13).

Viele Mietverträgen haben eine Klausel, wonach dem Vermieter das Recht zustehen soll, die vermietete Wohnung in Abständen von 1 - 2 Jahren zu besichtigen, um sich vom ordnungsgemäßen Zustand der Räumlichkeiten zu überzeugen.

In einer (zunächst) kaum beachteten Entscheidung hat der BGH diese Klauseln jetzt für unzulässig erklärt (Urteil v. 04.06.14, Az. VIII ZR 289/13).

Die BGH-Richter weisen darauf hin, dass dem Mieter während der Mietzeit das alleinige Gebrauchsrecht an der Wohnung zusteht, verbunden mit dem Recht, in diesen Räumen "in Ruhe gelassen zu werden".

→ Artikel 3 Grundgesetz: „Die Wohnung ist unverletzlich“



Vereinbarte Hausmeisterkosten über viele Jahre nicht abgerechnet:

Kein Vertrauenstatbestand!

Amtsgericht Ffm. Urteil vom 08.09.2015 – 33 C 1729/15

Umlage vertraglich vereinbarter Hausmeisterkosten, die viele Jahre nicht abgerechnet wurden.

Eine Abrechnung, die sich an den mietvertraglichen Vereinbarungen nach dem Abrechnungsmaßstab gemäß § [556a](#) BGB und an den allgemeinen Anforderungen nach § [259](#) BGB orientiert, stellt in aller Regel eine wirksame Abrechnungsgrundlage dar.

Wenn dies geschehen ist, begründet allein der Umstand, dass möglicherweise **über Jahre gewisse Positionen nicht berechnet** wurden, **keinen Vertrauenstatbestand**, der über der eigentlichen vertraglichen Regelung liegt. Die Parteien haben sich an die vertragliche Abmachung zu halten, welche die Umlagemöglichkeit vorsieht.

Solange ein **Verzicht des Eigentümers nicht zu erkennen** ist, bleiben die Parteien **an die mietvertraglich vereinbarte Abrechnungsweise gebunden**.

Übrigens:

Preissteigerungen von mehr als 10% bei einzelnen Kostenarten hat der Vermieter zu erläutern; andernfalls kann er nur die Kosten in Höhe der im Vorjahr angefallenen Beträge auf den Mieter umlegen (KG, [MDR 2006, 866](#); für Energiecontracting ebenso LG Bochum, [NZM 2004, 779](#)).

Unzulässiger Betrieb einer Gaststätte im Teileigentum

Darf in einem Teileigentum, dass nach der Teilungserklärung als „Laden“ genutzt werden darf auch eine Gaststätte betrieben werden?

Falls Ja, kann der Betreiber der Gaststätte, die bislang nur bis 1 h nachts geöffnet war, die Öffnungszeiten bis 3 h nachts ausdehnen, wenn dies für dortige Gaststätten behördlich zulässig ist?



BGH Urteil v. 10.07.2015, V ZR 169/14

(abgedruckt in SWW 9/2015, S. 605)

NEIN, Grundsätzlich darf in einem Teileigentum, in dem nach der TE (nur) ein Verkaufsgeschäft (hier: Laden) betrieben werden darf, keine Gaststätte betrieben werden.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Betrieb der Gaststätte jahrzehntelang geduldet wurde.

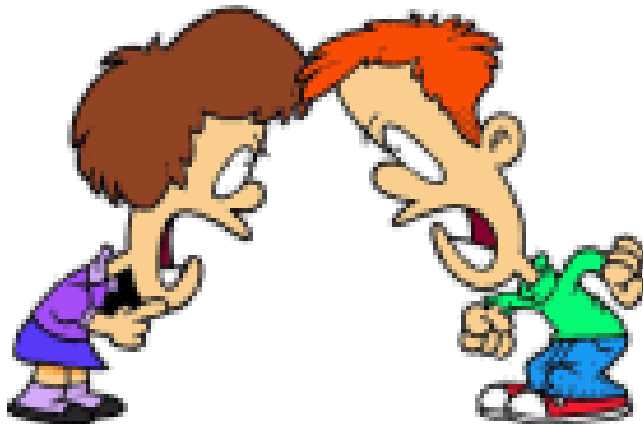
Insoweit besteht Bestandsschutz!

Ausnahme:

Dies führt aber nicht dazu, dass die Gaststätte ihren Betrieb zeitlich ausdehnen darf und dadurch die übrigen Bewohner des Hauses beeinträchtigt werden.

Wohnen im Hobbyraum

Muss der Eigentümer einer Wohnung, der seit Jahrzehnten den zu dieser Wohnung zugehörigen Hobbyraum als separate Wohnung vermietet, die Nutzung und die Vermietung des Hobbyraumes als Wohnung beenden, wenn ein neu in die WEG eingetretener Eigentümer dies verlangt?



BGH Urteil v. 08.05.2015, V ZR 178/14:

Ja, denn der Unterlassungsanspruch besteht solange die zweckwidrige Nutzung eines Sondereigentums (hier: Hobbyraum als Wohnung) anhält. Der Anspruch verjährt auch nicht, solange die unzulässige Nutzung anhält.

Die Nutzung von Hobbyräumen zu nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken ist jedenfalls dann nicht gestattet, **wenn sie die Anlage um eine weitere Wohneinheit vergrößert.**

Die **Störung** liegt in der Aufrechterhaltung der Fortdauer der zweckwidrigen Nutzung.

Es spielt keine Rolle, ob der Sondereigentümer selbst oder sein Mieter die Einheit zweckwidrig nutzt.

Anwendung auf Heizöllieferungsverträge

Kann ein Hauseigentümer eine über's **Internet** getätigte Heizölbestellung nach den Vorschriften des **Widerrufsrechtes** bei Abschluss von Lieferverträgen nach dem Fernabsatz **widerrufen**?

z.B. weil zwischen Auftrag und Lieferung der Heizölpreis gefallen ist.

BGH Urteil v. 17.06.2015, VIII ZR 249/14:

Ja, die Fernabsatzvorschriften sind nach § 312 b BGB (früher § 1 Abs. I FernAbsG) anwendbar auf Verträge über die Lieferung von Waren oder die Erbringung von Dienstleistungen, die zwischen Unternehmer und Verbraucher unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (auch Telefon) abgeschlossen wurden.



Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen beim Tod des Mieters

Sachverhalt:

Alleinstehender Mieter stirbt. Kein Erbe meldet sich. Was kann der Vermieter machen, wie kommt er an die Wohnung?

Lösung:

Nach den zwingenden Voraussetzungen des § 1961 BGB hat das Nachlassgericht bei unbekanntem Erben eine „Nachlasspflegschaft“ anzuordnen, wenn der **Vermieter dies beantragt**, um einen Anspruch gegen den Nachlass (hier: Räumung und Zahlung des Mietrückstandes) geltend machen zu können. Denn sonst fehlt der Ansprechpartner.

Es spielt dabei keine Rolle, ob überhaupt ein Nachlassvermögen vorhanden ist, aus dem Zahlungen geleistet werden könnten.





**„Sag mal warum hast Du Dir
ein rundes Haus gebaut?“**

Antwort:

**„Meine Schwiegermutter wollte
eine Ecke haben!“**

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!