



JurAktuell

Redaktion: RAin Sigrid Feßler

Praxisrelevante Entscheidungen in Kurzfassung

Ausgabe Nr. 1/2012

- ***Pflicht des Wohnungsmieters zur Gartenpflege***

§ 535 BGB

Die Pflicht des Wohnungsmieters zur Pflege des mitgemieteten Gartens des Hausgrundstücks ist nicht von vornherein auf die Bodenpflege beschränkt.

(AG Münster, Urteil vom 27.11.2009, Az.: 59 C 3852/09; WuM 2011, 357-359)

Anmerkung: Die Kläger sind Mieter einer Erdgeschosswohnung nebst dazugehörigem Garten. Unter § 28 des Mietvertrages ist vereinbart, dass die Pflege des Gartens und des Vorgartens ausschließlich Sache der Mieter ist. Bei dem Rechtsstreit ging es um den Rückschnitt der im Garten befindlichen Bäume. Die Kläger vertraten die Auffassung, die ihnen vertraglich auferlegten Gartenpflegearbeiten umfassen nur einfache Arbeiten, wie Rasenmähen, Unkraut jäten oder das Entfernen von Laub. Der turnusmäßige Rückschnitt größerer Bäume sei Aufgabe des Vermieters. Nachdem die letzten Rückschnittarbeiten unstreitig über fünf Jahre zurücklagen, sahen sich die Kläger durch teilweise bis auf 1,30 m zum Boden herunterhängende Äste und Zweige unter anderem beim Gehen und Mähen des Rasens behindert. Des Weiteren würde der Lichteinfall in einem Zimmer stark beeinträchtigt und der optische Gesamteindruck des Grundstücks habe sich erheblich verschlechtert. Der beklagte Vermieter hielt der Klage auf Durchführung sach- und fachgerechter Rückschnittarbeiten entgegen, dass auch die

Pflege des Baumbestandes (Gehölzschnitt) zur übernommenen Gartenpflege gehört und im Übrigen auf Seiten der Mieter kein Anspruch auf einen Rückschnitt der Bäume auf eine bestimmte Höhe und Breite bestehe.

Das AG Münster gab dem Vermieter recht und wies die Klage ab. Es kann nach der Entscheidung dahingestellt sein, ob der Rückschnitt gärtnerisch geboten ist, da den Vermieter aus dem streitgegenständlichen Vertrag jedenfalls keine Verpflichtung trifft, die Bäume auf Verlangen der Mieter zurückschneiden zu lassen. Auch sind weder die Nutzung des Gartens noch der Mietgebrauch der Erdgeschosswohnung durch die Höhe der Bäume oder ihre tief hängenden Äste und Zweige eingeschränkt. Nach dem Mietvertrag ist keine „Gehöhe“ unter den Bäumen geschuldet. Der Umfang von Schnittarbeiten ist, so das erkennende Gericht, eine Frage des Geschmacks.

Praxishinweis:

Die Entscheidung betrifft die Situation aus der Sicht des Mieters, das heißt, welche Ansprüche er bei der vorgegebenen vertraglichen Konstruktion hat. Wie die Rechtslage allerdings zu beurteilen wäre, wenn im vorliegenden Fall der Vermieter von seinen Mietern den längst überfälligen Rückschnitt der Bäume fordert, bleibt offen.

- **Kein Mangel, wenn im Altbau nach einem Fensteraustausch Schimmel entsteht**

§§ 241, 280, 536, 568 BGB

1. Es stellt keinen Mangel der Mietwohnung dar, wenn wegen des Einbaus moderner Fenster im Altbau ein erhöhter Heiz- und Lüftungsbedarf und ein erhöhtes Risiko der Schimmelbildung besteht.
2. Der Mieter muss sich auf den erhöhten Heiz- und Lüftungsbedarf einstellen. Heizt und lüftet er nicht ausreichend und kommt es deswegen zur Schimmelbildung, handelt er fahrlässig und ist zum Schadensersatz verpflichtet.
3. Der Vermieter muss auf die Notwendigkeit und den Umfang des notwendigen Heizens und Lüftens nicht hinweisen. Dieses Wissen kann der Vermieter als allgemein bekannt voraussetzen.
4. Kein Schadensersatzanspruch besteht wegen der Einholung eines Privatgutachtens während eines laufenden Zivilprozesses, in dem über die nämliche Fragestellung gestritten wird.

(AG Nürtingen, Urteil vom 09.06.2010, Az.: 42 C 1905/09; NZM 2011, 547-548)

Anmerkung: Die Mieter rügten Schimmelbefall in ihrer Altbauwohnung und minderten die Miete. Als Ursache wurde zunächst ein Wasserschaden vermutet. Der vom Vermieter beauftragte Handwerker konnte jedoch keinerlei Schäden an den sanitären Einrichtungen in der darüberliegenden Wohnung feststellen. Ein daraufhin vom Vermieter eingeschalteter Sachverständiger ermittelte, dass die Feuchtigkeitsschäden eindeutig auf fehlerhaftes Nutzerverhalten (unzureichende Beheizung, ungewöhnlich viele Topfpflanzen auf den Fensterbrettern) zurückzuführen sind. Noch vor der Mietzeit der Beklagten waren neue, wärmeisolierte Fenster in der streitgegenständlichen Wohnung eingebaut worden, weshalb erhöhte Anforderungen an regelmäßiges Heizen und Lüften zu stellen sind. Auf Verlangen des Vermieters beseitigten die Mieter die Schimmelschäden auf eigene Kosten. Mit seiner Klage machte der Vermieter u.a. Schadensersatz für die entstandenen Handwerker- und Gutachterkosten geltend.

Das erkennende Gericht verurteilte die beklagten Mieter zur Zahlung dieser Kosten. Der nachträgliche Einbau von hochdichten Isolierglasfenstern in eine Wohnung mit Altbausubstanz führt nicht dazu, dass die Wohnung nunmehr mangelbehaftet ist, weil erhöhte Anforderungen an das Heiz- und Lüftungsverhalten der Bewohner gestellt werden, um dem Risiko der Schimmelbildung entgegenzuwirken. Ein Mieter muss sich bei Anmietung einer so beschaffenen Wohnung auf diese Situation einstellen. Tut er dies nicht, und kommt es in Folge dessen zur Bildung von Schimmel und Feuchtigkeitsschäden, ist ihm zumindest fahrlässiges Verhalten vorzuwerfen. Er ist zum Schadensersatz verpflichtet. Hierzu gehören auch die geltend gemachten Handwerker- und Gutachterkosten als Aufwendungen der Schadensfeststellung und Rechtsverfolgung.

Es besteht nach Auffassung des Gerichtes auch keine Aufklärungs- oder Hinweispflicht auf Seiten des Vermieters. Vielmehr darf der Vermieter bei einem durchschnittlichen Mieter gewisse Grundkenntnisse der Zusammenhänge von Luft, Feuchtigkeit und Temperatur sowie der Notwendigkeit ordnungsgemäßen Heizens und Lüftens voraussetzen.

Praxishinweis:

Obwohl das Amtsgericht eine Aufklärungs- und Hinweispflicht nicht für erforderlich hält, ist anzuraten, den Mietern die vom GdW erarbeitete Broschüre „Richtig heizen und lüften – gesund wohnen“ bei Mietvertragsabschluss oder nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten zur Verfügung zu stellen.

- **Briefkasten muss nicht im Außenbereich eines Mietobjekts sein**

§ 536 BGB

Trotz sog. Liberalisierung des Briefmarkts seit dem Jahr 2007 mit der für das Postzustellungswesen inhaltlichen Veränderung führt diese Entwicklung für den Vermieter, der seinen Mietern nach bisherigem Rechtsverständnis Briefkästen im Hausflur eines Mietobjekts zur Verfügung gestellt hat, nicht zu der Verpflichtung, nunmehr neue Briefkästen im Außenbereich eines Mietobjekts anzubringen.

(LG Frankfurt (Oder), Urteil vom 28.05.2010, Az.: 6a S 126/09; ZMR 2011, 551-554)

Anmerkung: Der Beklagte ist seit 2001 Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung. Die Hausbriefkastenanlage, die für jeden Mieter einen individuellen verschließbaren Briefkasten aufweist, befindet sich im Eingangsbereich des Hausinnenflurs. Der Kläger händigte Schlüssel zur Hauseingangstüre an die Zusteller der Deutschen Post AG sowie mehrere private Zustelldienste und den ansässigen Zustelldienst für Kurierpost aus. Bei dem Rechtsstreit ging es um die Frage, ob den Vermieter, insbesondere nach der Liberalisierung des Briefmarkts, eine Verpflichtung zur Stellung von Außenbriefkästen (ggfs. Nachrüstpflcht) trifft und ob der Mieter einer Wohnung, bei der die Briefkastenanlage im Treppenhaus liegt, zur Mietminderung berechtigt ist.

Das LG Frankfurt/Oder entschied in Bestätigung der amtsgerichtlichen Entscheidung, dass der beklagte Mieter nicht zur Minderung (5 %) der Miete berechtigt war, da der fehlende Außenbriefkasten keinen Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB darstellt. Um einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu gewähren, muss der Vermieter lediglich dafür Sorge tragen, dass die Mietsache so beschaffen und mit Einrichtungen versehen ist, dass eine ordnungsgemäße Postzustellung möglich ist. Hierbei gehören Briefkästen, die Sendungen mit DIN A-4-Format aufnehmen können, zum üblichen Standard. Da bereits bei Anmietung der Wohnung durch den Beklagten eine solche Briefkastenanlage mit verschließbaren Einzelbriefkästen vorhanden war, sah das erkennende Gericht keinen Pflichtenverstoß auf Seiten des Vermieters. Es liegt zudem im Ermessen des Vermieters, wie er die Erreichbarkeit der Briefkästen sicherstellt. Die Überlassung von Hauseingangstürschlüsseln an die Postzustelldienste ist ein geeignetes Mittel hierzu.

Auch die Tatsache, dass mit der Liberalisierung des Briefmarkts seit dem Jahr 2007 das Postzustellungswesen eine inhaltliche Veränderung erfahren hat, und Briefe von verschiedenen Diensten zu unterschiedlichen Tageszeiten zugestellt werden, führt nicht zur nachträglichen Annahme eines Mangels. Folglich besteht nach Auffassung des Gerichts keine Verpflichtung des Vermieters, das Gebäude entsprechend mit von außen zugänglichen Briefkästen nachzurüsten.

Die Norm DIN 32617 hat als technisches Regelwerk nur empfehlenden Charakter. Sie bietet daher mangels Bindungswirkung ebenfalls keine Rechtsgrundlage für einen Anspruch auf Umrüstung, Nachrüstung bestehender Anlagen.

• ***Zu hohe Bleikonzentration im Trinkwasser ist Mietmangel***

§ 536 BGB

Muss Wasser 10 bis 15 Minuten ablaufen, um nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) zulässige Bleiwerte zu erreichen, liegt ein Mangel der Mietwohnung vor; die Minderung beträgt 5 %.

(AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 28.02.2011, Az.: 910 C 117/10; ZMR 2011, 559)

Anmerkung: Gegenstand des Verfahrens war die Zahlungsklage eines Vermieters. Der beklagte Mieter hatte den monatlichen Mietzins wegen überhöhter Bleikonzentration im Trinkwasser um 65,00 € (knapp 5 %) gemindert. Das AG Hamburg wies die Zahlungsklage nach Durchführung einer Beweisaufnahme ab. Nach den gutachterlichen Feststellungen war die gemäß TrinkwV zulässige Höchstmenge überschritten, da nahezu sämtliche Messwerte oberhalb der zulässigen Konzentration lagen. Hiervon ausgenommen waren lediglich die Werte, die bei geöffnetem Wasserhahn nach 10 bis 15 Minuten „Ablaufen lassen“ ermittelt wurden.

In der Urteilsbegründung ist ausgeführt, dass die Überschreitung der zulässigen Höchstwerte einen Mangel darstellt, der zur Minderung der Miete berechtigt. Hierbei ist es dem Mieter aus zeitlichen und finanziellen Gründen sowie unter dem Aspekt des Umweltschutzes nicht zuzumuten, dass er das Wasser zur Verringerung der Bleikonzentration vor Verwendung für einen Zeitraum von 10 bis 15 Minuten laufen lässt. Die angesetzte Minderungsquote hielt das erkennende Gericht für angemessen.

Praxishinweis:

Nach der Novellierung der Trinkwasserverordnung 2011 sind Mieter ab dem 01.12.2013 über vorhandene Bleileitungen zu informieren.

- **Lärm- und Staubbelastung durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstück kein Mietmangel**

§§ 536, 536a BGB

1. Es besteht kein Recht des Mieters zur Mietminderung bei zwingend vorhersehbarem Baulärm auf dem Nachbargrundstück (hier: Baulücke); der Vermieter schuldet dann nur eine um das Risiko derartiger Baumaßnahmen verringerte Gebrauchsgewährung.
2. Gegenstand der mietvertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung können auch zukünftige Entwicklungen sein.
3. Bei einem in Flussnähe gelegenen Grundstück muss auch mit permanentem Pumpeneinsatz während der Bauzeit gerechnet werden.

(LG Gießen, Urteil vom 15.12.2010, Az.: 1 S 210/10; ZMR 2011, 384-386; derzeit anhängig beim BGH, Az.: VIII ZR 22/11)

Anmerkung: Das erkennende Gericht hatte über die Zahlungsklage einer Vermieterin zu entscheiden. Bei Abschluss des Mietvertrages (1998) über eine im zweiten Stockwerk gelegene Wohnung befand sich unmittelbar an das Hausgrundstück angrenzend ein verwahtes Grundstück mit abrisssreifer Bebauung. Einige Jahre später (2003, 2004) wurde dort nach Durchführung der Abrissarbeiten eine Baugrube ausgehoben. In 2008 begannen die Bauarbeiten zur Errichtung eines großen Wohn- und Gewerkekomplexes. Wegen der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schmutz und Lärm, insbesondere auch infolge Tag und Nacht laufender Pumpanlagen, minderte die beklagte Mieterin die Mietzahlungen über mehrere Monate. Die Klägerin hielt die Minderung mit Bezug auf § 536 a BGB für unrechtmäßig, da bereits bei Anmietung der Wohnung aufgrund Zustand und Innenstadtlage des Nachbargrundstückes ersichtlich war, dass hier über kurz oder lang Bauarbeiten stattfinden werden.

Während das erstinstanzliche Gericht die Zahlungsklage abwies, verurteilte das Berufungsgericht die Beklagte zur Zahlung der rückständigen Mieten. Hierbei ging das Gericht davon aus, dass die Wohnung auch während der Bauarbeiten der vertraglich bestimmten Soll-Beschaffenheit entsprach, also kein Mangel vorlag. Die Mietvertragsparteien hätten bei Abschluss des Mietvertrages

stillschweigend berücksichtigt, dass es auf dem Nachbargrundstück einmal zu Bautätigkeiten kommen werde. Diese absehbare zukünftige Entwicklung bezog das Berufungsgericht in die Beschaffenheitsvereinbarung über die Mietsache mit ein und wertete die mit der zu erwartenden, ortsüblichen Bebauung einhergehenden Beeinträchtigungen ebenfalls als Teil der Beschaffenheitsvereinbarung. Im Ergebnis schulde der Vermieter von vorneherein nur „die um das Risiko derartiger Bautätigkeiten verminderte Gebrauchsgewährung“. Eine Mietminderung komme in diesen Fällen nicht in Betracht.

- **Schadensersatz bei ungewöhnlichem Farbzustand der Wohnung bei Rückgabe**

§§ 280, 546 BGB

Hat der Mieter während der Mietzeit die angemieteten Räume mit kräftigen Farbtönen gestaltet, welche die Grenzen des normalen Geschmacks überschreiten, stellt es unabhängig davon, ob er wirksam zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet worden ist, eine Vertragsverletzung dar, wenn er das Mietobjekt in diesem farblichen Zustand zurückgibt, da eine Neuvermietung der Räume in dem geschaffenen Zustand praktisch unmöglich ist.

(LG Essen, Urteil vom 17.02.2011, Az.: 10 S 344/10; WuM 2011, 256)

Anmerkung: Bei dem Verfahren ging es um Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen und Beschädigung der Mietsache. Die im Mietvertrag vereinbarte Schönheitsreparaturklausel ist unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BGH unwirksam. Während ihrer Mietzeit hatten die Beklagten die Wände in einem Teil der Wohnung mit kräftigen Farben angestrichen. In einem Raum wurden die Wände zudem nicht durchgängig gestrichen, ein Bereich, in welchem ein Schrank stand, blieb ausgespart. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter wegen nicht vertragsgerechter Rückgabe der Mietsache zu Zahlung der zur Beseitigung des Farbstrichs erforderlichen Kosten.

Die Berufung hatte keinen Erfolg. Das Landgericht entschied, dass die Beklagten gemäß §§ 280, 546 BGB zum Schadensersatz ver-

pflichtet sind. Zwar ist es grundsätzlich nicht als vertragswidrig anzusehen, wenn der Mieter die angemieteten Räume während bestehender Mietzeit in kräftigen Farbtönen streicht. Dieses Gestaltungsrecht ist dem Mieter nach Auffassung des Gerichts zuzubilligen. Es stellt jedoch unabhängig von der Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel eine Vertragsverletzung dar, wenn der Mieter die Mietsache in einem farblichen Zustand zurückgibt, welcher die Grenzen des normalen Geschmacks überschreitet. Dies sei bei einem Anstrich mit kräftigen Farben der Fall, zumal die Stellflächen von Möbeln noch die ursprüngliche Farbe aufweisen. In einem solchen Zustand sei eine Neuvermietung der Räume praktisch unmöglich, da zum Ausbessern und Überstreichen sehr starker Farben mehrere Arbeitsgänge erforderlich sind, um wieder einen deckenden hellen Anstrich zu erreichen. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass in der Entscheidung nur von kräftigen Farben die Rede ist, die Farbwahl war für das Gericht nicht von Bedeutung.

• **Summierungseffekt von formular- und individuellvertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturklauseln**

§§ 280, 281, 307, 139 BGB

1. Ein zur Unwirksamkeit einer Formulklausel führender sogenannter Summierungseffekt aufgrund des Zusammentreffens zweier - jeweils für sich genommen - unbedenklicher Klauseln kann auch dann vorliegen, wenn nur eine der beiden Klauseln formularmäßig, die andere dagegen individuell vereinbart worden ist (Anschluss an BGH NJW 2006, 2116).
2. Ist in einer derartigen Konstellation die Pflicht zur Übernahme von Schönheitsreparaturen formularvertraglich vereinbart und eine zusätzliche Endrenovierungspflicht individuellvertraglich, führt dies gemäß § 139 BGB zur Unwirksamkeit der gesamten Regelung.

(AG Mannheim, Urteil vom 20.05.2011, Az.: 10 C 14/11, ZMR 2011, 805)

Anmerkung: Die Kläger verlangten von den Beklagten nach Beendigung des Mietverhältnisses Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen. Ge-

mäß § 5 Abs. 1 des Formularmietvertrages waren die Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. § 5 Abs. 4 des Formularmietvertrages enthielt einen Fristenplan und eine Regelung zur quotalen Abgeltung unterlassener Schönheitsreparaturen. Des Weiteren hatten die Parteien unter § 19 „Sonstiges“ individualvertraglich u.a. die Endrenovierung der Wohnung mit nachstehender Formulierung vereinbart:

„§ 5 Abs. 4 wird gestrichen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wohnung renoviert und in ursprünglichem, bezugsfertigem Zustand zu übergeben.“

Das erkennende Gericht hielt die Klage für unbegründet und lehnte eine Schadensersatzpflicht der Mieter mangels Rechtsgrundlage ab. In der Urteilsbegründung ist ausgeführt, dass es maßgeblich auf das Zusammenspiel der Formulklausel unter § 5 des Mietvertrages und der Individualvereinbarung unter § 19 des Mietvertrages ankomme. Dabei sind die Formulklausel und die individualvertraglich vereinbarte Pflicht zur Auszugsrenovierung, für sich betrachtet, unabhängig von dem Zustand der Wohnung oder dem Zeitpunkt der letztmals durchgeführten Renovierungsarbeiten, rechtlich nicht zu beanstanden. Die Klauseln führen jedoch in ihrer Gesamtheit zu einem sogenannten Summierungseffekt und sind folglich auch in ihrer Gesamtheit unwirksam.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH (vgl. Beschluss vom 02.12.1992, Az.: VIII ARZ 5/92, bestätigt durch Urteil vom 05.04.2006, Az.: VIII ZR 163/05) müssen Regelungen gleich ob Formularvereinbarung oder Individualvereinbarung- ihrer Bestimmung wegen als zusammengehörig bewertet werden, auch wenn sie in getrennten Paragraphen mit unterschiedlichen Überschriften enthalten sind. Wegen ihres inhaltlichen Zusammenhangs haben solche, bei getrennter Betrachtung unbedenkliche Klauseln, einen Summierungseffekt und führen in ihrer Gesamtwirkung zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters.

Dieser Grundsatz lässt sich auf den vorliegenden Fall übertragen. Mit der Verpflichtung zur Durchführung laufender Schönheitsrenovierungen bei gleichzeitiger Übernahme der Endrenovierung liegt ein Verstoß gegen das Übermaßverbot vor. Gemäß

§ 307 Abs. 1 BGB ist zunächst die formularvertragliche Klausel unwirksam. Da zudem beide Regelungen sachlich zusammengehören, werden sie als einheitliches Rechtsgeschäft bewertet mit der regelmäßigen Folge, dass gem. § 139 BGB bei Nichtigkeit eines Teils des Vertrages auch die inhaltlich und wirtschaftlich hiervon nicht zu trennende Individualabrede über die Endrenovierung nichtig ist (vgl. auch LG Freiburg, Urteil vom 21.06.2001, Az.: 3 S 12/01; LG Hamburg, Urteil vom 08.11.2007, Az.: 307 S 164/06).

• **Rauchwarnmelder - Duldungspflicht des Mieters trotz Eigeneinbaus**

§ 554 BG; § 45 Abs. 6 BauO Hamburg

Ein Mieter muss den Einbau von Rauchwarnmeldern in den zum Schlafen genutzten/geeigneten Räumen und im Flur der Wohnung gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich dulden. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter selbst bereits fachgerecht Melder installiert hat.

(AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 16.02.2011, Az.: 531 C 341/10; ZMR 2011, 395-396)

Anmerkung: Gegenstand des Verfahrens war die Klage einer Vermieterin auf Duldung des Einbaus mehrerer Rauchwarnmelder durch einen Fachfirma an vorgeschriebener Stelle. Der beklagte Mieter, ein städtischer Feuerwehrbeamter, verweigerte die Durchführung der Arbeiten, da er die Mietsache bereits vor einigen Jahren auf eigene Kosten mit hochwertigen Rauchwarnmeldern ausgestattet hatte.

Das AG Hamburg-Blankenese verurteilte die Mieter gleichwohl gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB zur Duldung der beantragten Maßnahmen. Im Hinblick auf die Argumentation der beklagten Mieter ist in der Urteilsbegründung ausgeführt, dass ein Mieter die Dispositionsbefugnis des Vermieters zu akzeptieren habe und nicht durch „voraussetzenden Gehorsam“ und Einbau eigener Geräte letztlich in die Verwaltungspraxis des Vermieters eingreifen dürfe. Im Ergebnis bedeutet dies, auch Mieter, die eigene Rauchwarnmelder installiert haben, müssen eine einheitliche Ausstattung ihrer Mietwohnung durch das vom Vermieter beauftragte Unternehmen hinnehmen, selbst wenn die Räume nach den Vorgaben der jeweiligen

Landesbauordnungen (wie derzeit in Baden-Württemberg) nicht der Ausstattungspflicht unterliegen.

• **Mieterhöhung für eine preisgebundene Wohnung bei fehlender kommunaler Satzung**

§ 558 BGB; § 32 Abs. 3 LWoFG

1. Hat eine Stadt keine Satzung zur Begrenzung der Miethöhe im Sinne des § 32 Abs. 3 Satz 3 LWoFG erlassen, kann der Vermieter dennoch eine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchführen.
2. Fehlt eine Satzung, wird die Mieterhöhung nur durch § 32 Abs. 3 Satz 5 LWoFG beschränkt. Sie darf nicht höher sein, als es sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.
3. Es stellt keinen Verstoß gegen den genossenschaftsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz dar, wenn eine Genossenschaft gegenüber allen Mietern eines Anwesens aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen eine Mieterhöhung in gleicher Höhe vornimmt, auch wenn die Ausgangsmieten unterschiedlich waren.

(LG Karlsruhe, Urteil vom 15.07.2011, Az.: 9 S 546/10)

Anmerkung: Die Klägerin, eine Wohnungsgenossenschaft, hatte nach Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG BW) für eine ehemals öffentlich geförderte Wohnung eine Mieterhöhung nach § 558 BGB ausgesprochen, nachdem der Beklagte als einziger Genossenschaftsmieter der Liegenschaft eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB wegen zuvor durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen abgelehnt hatte. Im Prozess wandte der Mieter ein, die streitgegenständliche Mieterhöhung sei auf Grund der bestehenden Mietbindung und wegen Verstoßes gegen das genossenschaftliche Gleichbehandlungsgebot unzulässig. Die Klägerin bekam in beiden Instanzen Recht. Das LG Karlsruhe hielt das Argument der Bindungswirkung für unerheblich, da für ehemals öffentlich geförderten Wohnraum nach Maßgabe des § 32 Abs. 3 LWoFG seit 01.01.2009 die Vorschriften des allgemeinen Wohnraummietrechts und damit die §§ 558 ff BGB Anwendung finden.

Zwar hat die Stadt Karlsruhe noch keine kommunale Satzung mit der Festsetzung einer Höchstmiete für den ehemals preisgebundenen Wohnungsbestand gemäß § 32 Abs. 3 Satz 3 LWoFG erlassen. Dies bedeutet nach Ansicht des erkennenden Gerichts jedoch nicht, dass damit eine ordnungsgemäße Mieterhöhung nach § 558 BGB bis zum Erlass einer Satzung ausgeschlossen wäre. Vielmehr wird die Vergleichsmieterhöhung durch § 32 Abs. 3 Satz 5 LWoFG lediglich beschränkt; es darf die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Die 10 %-Grenze hatte die Genossenschaft eingehalten.

Im Hinblick auf die behauptete Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes wies das Gericht darauf hin, dass für die Rechte und Pflichten, die sich für die einzelnen Genossenschaftsmitglieder aus der Inanspruchnahme von Genossenschaftseinrichtungen (hier: Anmietung einer Wohnung) ergeben, nur der Grundsatz der relativen und nicht der absoluten Gleichbehandlung gilt. Daher ist eine Genossenschaft berechtigt, unterschiedlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen und zwischen den Mitgliedern nach sachlichen Kriterien in angemessener Weise zu differenzieren. Für das Gericht war es deshalb nicht zu beanstanden, dass die Genossenschaft einerseits in Folge der Modernisierungsmaßnahmen gegenüber den übrigen Mietern des Anwesens einheitlich, das heißt unabhängig von Wohnungsgröße und Ausgangsmiete, eine Mieterhöhung von 40,10 € gemäß § 559 BGB vornahm, und andererseits die Mieterhöhung gegenüber der beklagten Partei auf die allgemeinen Vorschriften des § 558 ff BGB stützte. Nachdem der Mieter die Modernisierungserhöhung abgelehnt hatte, sei hierin kein unsachliches Vorgehen zu erkennen (so auch BGH, Urteil vom 14.10.2009, Az.: VIII ZR 159/08 in vbw-info 16/2009).

- ***Außerordentliche, fristlose Kündigung bei Wohnungsvermüllung (Messie-Syndrom)***

§§ 543 Abs. 2 Nr. 2, 546, 569 Abs. 2 BGB

Wer - beratungs- und hilferesistent - die Mietwohnung vermüllt und trotz qualifizierter Abmahnung sein Mieterverhalten

nicht ändert, kann aus wichtigem Grund gekündigt werden.

(AG Hamburg-Harburg, Urteil v. 18.03.2011, Az.: 641 C 363/10; ZMR 2011, 644-646)

Anmerkung: Bei dem Verfahren ging es um eine Räumungsklage. Der Mieter hatte seine Wohnung systematisch vermüllen lassen. Es kam zu massiven Geruchsbelästigungen, so dass Bewohner des Hauses Anzeige beim zuständigen Bezirksamt erstatteten, da auch eine Nutzung der angrenzenden Balkone wegen des Gestankes nicht mehr möglich war. Nach Durchführung eines Ortstermins forderte das Amt für Wohnungspflege den Kläger zur Beseitigung der Störung auf.

Der Kläger ließ den Beklagten mit Anwaltschreiben unter Kündigungsandrohung abmahnen und mit Fristsetzung zur Beseitigung von Unrat und Müll sowie „Unterbinden“ des aus der Wohnung dringenden Gestankes auffordern. Nachdem auch der durch den sozialpsychiatrischen Dienst des Bezirksamtes eingeschaltete Pflegedienst bei einem weiteren Ortstermin die fortschreitende Vermüllung u.a. durch vergammelte Essensreste feststellte und eine Übernahme der Betreuung des Beklagten ablehnte, folgte die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Bereits im Vorjahr war der Versuch, für den Beklagten eine Betreuung einzurichten, wegen dessen Uneinsichtigkeit gescheitert.

Das erkennende Gericht verurteilte den Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Mietsache. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine außerordentliche, fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB lagen für das Gericht vor. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses war für den Vermieter nicht mehr zumutbar. Nach Durchführung der Beweisaufnahme stand für das Gericht fest, dass der Beklagte bestehende vertragliche Verpflichtungen zum sorgfältigen Umgang mit der Mietsache und zur Einhaltung des Hausfriedens nachhaltig in erheblicher Weise verletzt hat.

Direktzahlung bei Arbeitslosengeld II, Mietminderung

§ 22 Abs. 4 SGB II a.F.; § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB

Eine Direktzahlung der Unterkunftskosten an den Vermieter ist bei konkreter Gefahr der zweckwidrigen Mittelverwendung geboten. Ob der Grundsicherungsträger auch bei einer geltend gemachten Mietminderung berechtigt ist, eine Direktzahlung an den Vermieter vorzunehmen, bedarf vorliegend keiner Entscheidung.

Die nachträgliche Geltendmachung einer Mietminderung stellt die Gefahr einer zweckwidrigen Mittelverwendung im Sinne des § 22 Abs. 4 SGB 2 alte Fassung nicht in Frage, sondern begründet im Gegenteil weitere Zweifel an der Zulässigkeit des Leistungsempfängers hinsichtlich der zweckentsprechenden Verwendung der Leistungen.

(Urteil LSG Baden-Württemberg 12. Senat vom 21.10.2011, Az.: L 12 AS 2016/11)

Anmerkung: Der Kläger ist Mieter einer Wohnung und bezieht von der beklagten Behörde laufende Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II). Hierzu gehören die Regelleistungen und der Anteil für Unterkunft und Heizung (KdU-Anteil). In der Zeit vor Mai 2008 war die mietvertraglich vereinbarte Miete nebst Betriebskostenvorauszahlungen mit insgesamt 325,00 € von der Beklagten unmittelbar an den Vermieter überwiesen worden. Danach gingen die bewilligten Leistungen in voller Höhe an den Mieter. Dieser minderte ab Mai 2008- zunächst ohne Wissen der Beklagten- die Miete zu 100 %. Als Begründung führte er an, sein Vermieter sei schuld daran, dass ihm die Stadtwerke von Oktober 2007 bis Mai 2008 den Strom gesperrt hätten, wodurch die Wohnung faktisch unbewohnbar geworden sei. Im Januar 2009 erfuhr die beklagte Behörde durch den Vermieter von der zwischenzeitlich wegen Zahlungsverzug ausgesprochenen Kündigung. Nach Anhörung des Klägers verfügte die beklagte Behörde erneut eine Direktzahlung des KdU-Anteils an den Vermieter des Klägers. Der Kläger hielt dies für rechtswidrig und bezeichnete den angefochtenen Änderungsbescheid als „unzulässige Einmischung“ in seine Rechte als Mieter zur Aufrechnung und Mietminderung.

Während das erstinstanzlich zuständige Sozialgericht Karlsruhe (Urteil vom 19.04.2011, Az.: S 15 AS 2985/09) dem Mieter teilweise Recht gab, wies das LSG die Klage unter Aufhebung des Urteils vom 19.04.2011 als unbegründet ab. Nach § 22 Abs. 4 SGB II a.F. sollen die Kosten der Unterkunft und Verpflegung von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigten gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist. Allerdings sind nach Auffassung des erkennenden Gerichts auch bei der gebotenen restriktiven Auslegung dieser Vorschrift im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine Direktanweisung an den Vermieter zweifelsfrei erfüllt. Allein die Tatsache, dass seitens der Stadtwerke in 2007 über 16.000,00 € an Forderungen gegenüber dem Mieter gelten gemacht wurden, und der Kläger nahezu ein Jahr keine Miete mehr überwies, rechtfertigt die Entscheidung der Behörde.

Praxishinweis:

Zum 01.04.2011 wurden durch eine Gesetzesänderung zur Konkretisierung der Gefahr zweckwidriger Mittelverwendung Regelbeispiele eingeführt (§ 22 Abs. 7 Satz 3 SGB II). Es empfiehlt sich, die zuständige Behörde bei Vorliegen der dort aufgeführten Voraussetzungen entsprechend zu informieren, damit eine Direktzahlung an den Wohnungsgeber veranlasst werden kann.

- ***Terrassenpflanzen als Gemeinschaftseigentum***

§ 5 WEG

Einer ebenerdigen Terrassenfläche fehlt die für das Sondereigentum erforderliche Raumeigenschaft, wenn sie seitlich nicht umschlossen ist.

(LG Landau Pfalz, Beschluss vom 15.04.2011, Az.: 3 S 4/11; NZM 2011, 554)

Anmerkung: Der Kläger ist Sondereigentümer einer Erdgeschosswohnung, an die sich ebenerdig eine nicht umgrenzte Terrasse anschließt. Auf dieser Fläche hatte der Kläger mehrere Glyzinien gepflanzt. Dem Beklagten gehört die darüber liegende Wohnung mit Balkon. Mit der Klage begehrte der Kläger vom Beklagten Schadensersatz wegen Rückschnitts der an den Stützen des Balkons hochgewachsenen Pflanzen. Die Glyzinien waren durch den Rückschnitt zerstört worden.

Das erstinstanzliche Gericht wies die Klage ab. Auch die Berufung blieb ohne Erfolg. Das LG lehnte die geltend gemachten Schadensersatzansprüche unter anderem wegen fehlender Aktivlegitimation des Klägers ab. In der Urteilsbegründung ist ausgeführt, dass die Terrasse mangels Umgrenzung dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen sei. Da die streitgegenständliche Fläche nicht einmal seitlich umschlossen ist, fehle ihr die für das Sondereigentum erforderliche Raumeigenschaft (vgl. Niedenführ, WEG-Kommentar, 9. Aufl., § 5 Rn. 14).

Des Weiteren wies das erkennende Gericht darauf hin, dass die Glyzinien im Erdreich angepflanzt wurden und somit als wesentliche Bestandteile des Grundstücks ebenfalls im Gemeinschaftseigentum stehen.

- ***Auslegung von Zweckbestimmungen der Teilungserklärung.***

§ 1004 Abs. 1 BGB, § 15 WEG

1. **Ob eine zweckbestimmungswidrige Nutzung von Räumen als Spielhalle (mit Internetcafe) mehr stört als eine der Zweckbestimmung entsprechende (Gaststätten-/Imbiss-) Nutzung, kann nur aufgrund einer typisierenden Be-**

trachtung des konkreten Einzelfalls geklärt werden.

2. Bei der typisierenden Betrachtung des konkreten Einzelfalls ist der beabsichtigte zweckbestimmungswidrige Gebrauch nach seiner Art und Durchführung sowie den damit verbundenen Folgen (z.B. Besucherfrequenz, Art der Besucher, Begleitkriminalität) zu konkretisieren und auf die örtlichen Gegebenheiten (z.B. Umfeld, Charakter der Anlage und die prägenden Verhältnisse, Lage im Gebäude) und zeitlichen Verhältnisse (etwa Öffnungszeiten) zu beziehen.
3. Der Betrieb einer Spielhalle führt jedenfalls an „sensiblen Standorten“ (wie allgemeines Wohngebiet mit Schule, Kindergarten, Kirche und Geschäften im näheren Umfeld) mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer intensiveren Kriminalitätsbelastung und zu einer Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls der Anwohner und stört daher regelmäßig mehr als der Betrieb einer Gaststätte oder eines Imbisses.

(LG München I, Urteil vom 04.04.2011, Az.: 1 S 16861 /09; ZWE 2011, 275-277)

Anmerkung: Das Gericht hatte zu klären, ob die Nutzung einer Gewerbeeinheit zum Betrieb einer Spielhalle mit Internetcafe durch den Beschrieb der Räumlichkeiten in der Teilungserklärung als „Imbissraum“ und „Restaurant“ gedeckt ist oder eine rechtswidrige Nutzung vorliegt. Die streitgegenständlichen Teileigentumseinheiten Nr. 4 und 11 befinden sich im Erd-/ Untergeschoss einer 20-stöckigen Eigentumswohnanlage. Das Gebäude liegt in einem allgemeinen Wohngebiet mit Schule, Kindergarten, Kirche und einigen Geschäften in der näheren Umgebung. Es dient überwiegend der Wohnungsnutzung. Die auf Unterlassung klagenden übrigen Eigentümer befürchteten eine Wertminderungen ihrer Einheiten und eine erhöhte Kriminalitätsgefahr.

Das AG München gab der Unterlassungsklage statt. Nach Einholung eines kriminologischen Sachverständigenutachtens wies das LG München die Berufung des beklagten Teileigentümers zurück. In den Entscheidungsgründen ist ausgeführt, dass der Beschrieb der Einheiten als „Imbissraum“ und „Restaurant“ keine unverbindliche Empfehlung darstellt, sondern als Zweckbestimmungen mit Vereinbarungscharakter im

Sinne von §§ 10 Abs. 2, 15 Abs. 1 WEG zu werten ist. Mit Verweis auf die höchstrichterliche Rechtsprechung (BGH, Urteil vom 15.01.2010, Az.: V ZR 72/09) bedarf eine Zweckbestimmungserklärung der Auslegung. Hiernach soll eine vom Wortlaut abweichende Nutzung auch dann zulässig sein, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise generell nicht mehr Störungen oder Beeinträchtigungen mit sich bringt als die in der Teilungserklärung vorgesehene Nutzung. Übertragen auf den vorliegenden Fall kam das erkennende Gericht zu dem Ergebnis, dass bei dem Betrieb einer Spielhalle mit Internetcafe größere Störungen und Beeinträchtigungen zu erwarten sind als beim Betrieb eines Restaurants oder eines Imbissraumes. Das Berufungsgericht bezog sich hierbei auf die gutachterlichen Feststellungen des Sachverständigen, wonach in der konkreten Situation bei Eröffnung einer Spielhalle mit einem Anstieg der Kriminalität, auch der Begleitkriminalität zu rechnen ist.