

MietrechtInformationen

MietR-Info 02/2024

Leipzig, April 2024

Rechtsprechung

Beweislast bei Schönheitsreparaturklauseln	Seite 1
Fristlose Kündigung bei schuldunfähigen Mietern	Seite 2
WEG-Verwalter = Bauherr	Seite 2
Seminarangebote	
Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

Rechtsprechung

Wohnraummietrecht:

Beweislast bei Schönheitsreparaturklauseln BGH, Beschluss vom 30.01.2024, Az.: VIII ZB 43/23

Ein Mieter (M) verlangte erfolglos von seinem Vermieter (V) einen Vorschuss für die Kosten der Durchführung der Schönheitsreparaturen zur Mängelbeseitigung. M war der Ansicht, dass die im Formularmietvertrag enthaltene Schönheitsreparaturklausel unwirksam sei, da die Wohnung unrenoviert übergeben worden war. Beweise hierfür legte M nicht vor. Später erklärten die Parteien den Rechtsstreit für erledigt. Das Amtsgericht auferlegte dem V die Kosten, da dieser zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen sei. Das Landgericht hob die Entscheidung auf. Hiergegen richtete M seine Beschwerde.

Die Beschwerde hatte keinen Erfolg. Der BGH entschied, dass der Mieter die Kosten für das Verfahren sowie für die Schönheitsreparaturen trägt. Grundsätzlich sind Schönheitsreparaturklauseln wirksam. Nur wenn die Mietsache unrenoviert übergeben wird und der Mieter keinen angemessenen Ausgleich erhält, ist die Klausel unwirksam (BGH, 18.03.2015, VIII ZR185/14). Die Tatsache, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde, muss jedoch der Mieter beweisen. Vorliegend hatte M nicht dargelegt, dass die Wohnung unrenoviert war und kann daher auch keine Mängelbeseitigung von V fordern.

Wohnraummietrecht:

**Fristlose Kündigung bei psychisch erkrankten oder schuldunfähigen Mietern
SächsVerfGH, Beschluss vom 30.08.2023, Az.: Vf. 40 -IV-23**

AG Dresden, Urteil 09.02.2023, Az.: 146 C 757/22; LG Dresden, Beschluss vom 26.06.2023, Az.: 4 S 88/23

Ein Mieter (M) hatte trotz Abmahnung den Hausfrieden und seine Nachbarn systematisch, wiederholt und nachhaltig gestört, so dass diese wegen Störung das Mietverhältnis mit der Vermieterin (V) kündigten. Eine Neuvermietung der angrenzenden Wohnungen war nicht möglich. Darüber hinaus beschädigte M die Mietsache und bedrohte V. V kündigte das Mietverhältnis wegen der wiederholten Störungen daher fristlos, hilfsweise ordentlich. Im Zuge der von V erhobenen Räumungsklage wandte M erfolglos ein, dass er psychisch krank und infolgedessen schuldunfähig sei. Die von M eingelegte Berufung wies das Landgericht zurück. M legte anschließend Verfassungsbeschwerde ein und rügte unter anderem eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes nach Art. 18 Abs. 1 SächsVerf.

Das Sächsische Verfassungsgericht wies die Verfassungsbeschwerde mangels substantiiertes Begründung als unzulässig zurück. Darüber hinaus hat sich die Vorinstanz umfassend und genügend mit den Grundrechten, insbesondere dem Gleichheitssatz, auseinandergesetzt. Grundsätzlich bedarf es für die Kündigung zwar eines schuldhaften Verhaltens des Mieters. Ob M schuldunfähig ist, kann jedoch ausnahmsweise dahinstehen, denn vorliegend ist die Zumutbarkeitsgrenze für V deutlich überschritten. Die fristlose Kündigung ist auch gegenüber einem psychisch kranken oder schuldunfähigen Mieter möglich, wenn trotz Abmahnung der Hausfrieden systematisch, wiederholt und nachhaltig gestört wird und in der Folge die anderen Mieter vorzeitig kündigen und die Neuvermietung ausgeschlossen ist.

WEG-Recht:

WEG-Verwalter = Bauherr?

BGH, Urteil vom 26.01.2024, Az.: V ZR 162/22

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) lies von einem Bauunternehmer (U) das Dach erneuern. U brach die Arbeiten vorzeitig ab. Der WEG-Verwalter (V) zahlte dennoch Abschlagszahlungen in Höhe von ca. 104.500 EUR an U, ohne die Rechnungen zuvor der WEG vorzulegen. Ein von der WEG eingeholtes Gutachten ergab, dass die Dacharbeiten unbrauchbar seien und deshalb das Dach abgerissen werden müsse. Die WEG verlangte von V Schadensersatz in Höhe der geleisteten Abschlagszahlungen Zug-um-Zug gegen Abtretung der Ansprüche gegen U. Die Vorinstanz verneinte einen Schadensersatzanspruch mangels Pflichtverletzung des V.

Die Berufung der WEG war erfolgreich. Es gehört zu den Pflichten eines WEG-Verwalters nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG a.F. (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG n.F.), Erhaltungs- bzw. Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wie ein Bauherr zu überwachen. Aufgrund dessen war er verpflichtet, vor Zahlung der Abschläge zu prüfen, ob die Leistungen ordnungsgemäß erbracht und Abschlags- bzw. Schlusszahlungen berechtigt sind. Sofern er nicht die nötigen Fachkenntnisse besitzt, um Mängel an den erbrachten Arbeiten zu erkennen, muss er die WEG vorher darauf hinweisen. Andernfalls bleibt es bei der Haftung des WEG-Verwalters wie ein Bauherr.

Seminarangebote

Die Kanzlei veranstaltet Fachseminare zu Schwerpunktbereichen unserer juristischen Beratungstätigkeit. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene *Inhouse*Schulungen als Präsenzveranstaltung in Ihren Räumlichkeiten oder als Online-Schulung zu buchen. Kontaktieren Sie uns unter info@kanzlei-schenderlein.de.

Umgang mit Garagennutzungsverhältnissen aus DDR-Zeiten

Angebot einer Online-Schulung

Die Gemeinden der neuen Bundesländer sind vielerorts Vertragspartner in Nutzungsverhältnissen über kommunale Garagengrundstücke. Die Garagen wurden überwiegend zu DDR-Zeiten auf Grundlage des seinerzeit geltenden Zivilgesetzbuches errichtet. Obgleich das Schuldrechtsanpassungsgesetz aus dem Jahr 1995 die Besonderheiten der Nutzungsverträge an das Bundesdeutsche Recht sozialverträglich angleichen sollte, bestehen bei der Verwaltung der Garagengrundstücke nach wie vor Unsicherheiten hinsichtlich der Beurteilung der rechtlichen Situation.

Das Seminar arbeitet systematisch die dingliche und schuldrechtliche Rechtslage auf und beleuchtet die Rechte und Pflichten

der Vertragsbeteiligten. Es bildet einen Leitfaden zum Umgang der Nutzungsverhältnisse. Insbesondere werden folgende Themen behandelt:

- Erwerb und Verlust des Eigentums an Garagen
- Gestaltung des Nutzungsentgelts
- Die Garagengemeinschaft als Vertragspartner
- Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Das Seminar richtet sich an kommunale Mitarbeiter, die mit der Verwaltung der kommunalen Grundstücke und der Gestaltung der Rechtsverhältnisse betraut sind. Jeder Teilnehmer erhält umfangreiche Seminarunterlagen.

Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses

Angebot einer Online-Schulung

Im Unterschied zum Wohnungsmietvertrag gibt es für Gewerbemietverträge weitreichende Vertragsfreiheit. Die Gestaltungsmöglichkeiten für die Vertragsparteien sind vielfältig, bergen aber auch zahlreiche Fallstricke. Durch gute Kenntnisse und Nutzung der gesetzlichen Rahmenbedingungen kann der Vermieter seine Immobilien wirtschaftlich vermarkten.

Das Seminar befasst sich anhand einschlägiger Gerichtsentscheidungen mit den wesentlichen Merkmalen des Gewerbemietvertrages unter anderem zu folgenden Themen:

- Abgrenzung zu Wohnungsmietverträgen
- Bedeutung des vereinbarten Nutzungszwecks
- Schwerwiegende Folgen von Schriftformverstößen
- Wesentlich erweiterte Umlage von Betriebskosten
- Abwälzung von Instandhaltung und Instandsetzung

Für Vermieter und Verwalter von Gewerbeimmobilien bietet das Seminar eine Übersicht der wichtigsten gesetzlichen Regelungen und der gerichtlichen Spruchpraxis.

Zur Anmeldung für den kostenfreien E-Mail-Versand unserer Newsletter mit aktueller Rechtsprechung im Verwaltungsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Mietrecht und Arbeitsrecht nutzen Sie bitte unsere Homepage www.kanzlei-schenderlein.de Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen hier formlos abbestellen.

Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig
Telefon: 0341/ 46 23 50
Telefax: 0341/ 46 23 525
E-Mail: info@kanzlei-schenderlein.de
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>
USt-ID: DE 227724334

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen. Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung
RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte
FAO Fachanwaltsordnung
Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.