

Vertragsrecht: Kündigung einer vom Wohnungsmieter separat angemieteten Garage

Eine angemietete Garage kann nur unabhängig von der Wohnung gekündigt werden, wenn sie nicht Bestandteil eines Wohnungsmietvertrags ist.

So entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im Fall einer Mieterin, die neben der Wohnung auch noch eine Garage in einem 150 Meter von der Wohnung entfernt gelegenen Einfamilienhaus angemietet hatte. Dies stand ursprünglich ebenfalls im Eigentum der Vermieterin. Im schriftlichen Wohnungsmietvertrag ist von einer Garage nicht die Rede. Die Anmietung der Garage wurde mündlich vereinbart. Später erwarben die Kläger das Eigentum an dem Gebäude, in dem sich die Garage befindet, und kündigten das Mietverhältnis über die Garage. Die auf Räumung und Herausgabe der Garage gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg.

Die dagegen gerichtete Revision der Kläger hatte Erfolg. Der BGH entschied, dass ihnen der geltend gemachte Räumungsanspruch zustehe. Die Kündigung der Garage wäre nur unzulässig, wenn die Garage Bestandteil des Wohnungsmietverhältnisses wäre. Das sei hier nicht der Fall. Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spreche eine Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen. Diese Vermutung sei vorliegend auch nicht widerlegt worden. Zwar könne im Regelfall angenommen werden, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen, wenn sich die Wohnung und die Garage auf demselben Grundstück befinden. Diese Voraussetzung sei hier aber nicht erfüllt. Auch die übrigen Umstände des Falls würden nicht die Annahme einer rechtlichen Einheit beider Mietverträge rechtfertigen (BGH, VIII ZR 251/10).

Mietkürzung: Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten in der Nachbarschaft

Bau- und Renovierungsmaßnahmen in der Nachbarschaft berechtigen einen Mieter in der Regel nicht zu einer Kürzung der Miete.

Diese Feststellung traf das Oberlandesgericht (OLG) Braunschweig im Zusammenhang mit der Renovierung der Jakobikirche in Göttingen. Ein in der Nähe angesiedelter Gastronomiebetrieb kürzte wegen der Bauarbeiten die Miete erheblich. Er begründete die Minderung damit, dass durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Beeinträchtigungen eine Umsatzeinbuße von mehr als 30 Prozent eingetreten sei.

Das OLG verurteilte ihn jedoch, den einbehaltenen Teil an den Vermieter zu zahlen. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass eine Mietminderung grundsätzlich einen der Mietsache selbst anhaftenden Mangel erfordere. Ein solcher habe hier aber nicht vorgelegen, da kein Fehler an dem Geschäftslokal selbst (wie z.B. eine defekte Heizung) geltend gemacht worden sei. Außerhalb der Mietsache liegende tatsächliche oder rechtliche Verhältnisse - wie hier die in Frage stehende Beeinträchtigung durch eine Baustelle - könnten nur ein zur Mietkürzung berechtigender Mangel sein, wenn sie die Tauglichkeit der Mietsache unmittelbar beeinträchtigen. Umstände, die die Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nur mittelbar berühren, seien dagegen nicht als Mängel zu qualifizieren. Störungen des Mietgebrauchs durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück seien insofern nur gewährleistungsrechtlich relevant, wenn der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags mit solchen Beeinträchtigungen nicht rechnen musste und sie deshalb als vertraglich ausgeschlossen zu gelten hätten. Befinde sich auf dem Nachbargrundstück erkennbar ältere Bausubstanz, sei aber grundsätzlich mit Störungen durch Bau- und/oder Renovierungsarbeiten auf dem Nachbargrundstück zu rechnen. Allerdings gelte: Auch in einer solchen Situation müsse der Mieter grundsätzlich nicht damit rechnen, dass das Publikum seines Gewerbes die gemieteten Räume überhaupt nicht oder nur unter Inkaufnahme gravierender Erschwernisse erreichen könne. Dass die von der Baustelle ausgehenden Beeinträchtigungen ein derart großes Ausmaß angenommen hätten, habe der Mieter indes nicht hinreichend darlegen können (OLG Braunschweig, 1 U 68/10).

Betriebskosten: Unwirksame Abrechnung bei nicht nachvollziehbaren Rechenschritten

Der Vermieter kann keine Betriebskosten nachfordern, wenn die Rechenschritte in seiner Betriebskostenabrechnung nicht nachvollziehbar sind.

Das musste sich ein Vermieter vor dem Amtsgericht (AG) Dortmund sagen lassen. Bei der Betriebskostenabrechnung des Vermieters waren bei den Positionen Gebäude und Haftpflichtversicherung, sowie Gartenpflege und Hauswart die Kosten auf über 200 Häuser „vorverteilt“ worden. Es war aber nicht erkennbar, wie diese Vorverteilung erfolgt ist. Unklar blieb auch die Notwendigkeit zur Bildung solcher Abrechnungseinheiten. Zudem waren die Rechenschritte nicht ansatzweise erkennbar. Das AG hielt die Abrechnung daher für formell mangelhaft. Entsprechend könne sie keinen Nachzahlungsanspruch auslösen (AG Dortmund, 425 C 2226/11).

Mietwohnung: Vorsicht beim Kürzen von Türen

Wurde zuvor keine Einigung mit dem Vermieter getroffen, dürfen Mieter nicht eigenhändig ihre Zimmertüren kürzen, wenn diese für den neuen flauschigen Teppichboden zu tief sind.

Diese Klarstellung traf das Amtsgericht (AG) Berlin-Lichtenberg und gab damit einem Vermieter recht. Der Richter machte deutlich, dass Mieter auch keinen Anspruch auf eine Zustimmung des Vermieters zum Kürzen der Türen hätten, wenn der Abstand zwischen Türunterkante und bisherigem Fußbodenbelag (hier Linoleum) den DIN-Normen entspreche.

Hinweis: Bei einer Einigung mit dem Vermieter sollten Mieter aber aufpassen. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter das Kürzen zwar erlaubt. Verbunden war das aber mit der Bedingung, dass beim Auszug aus der Wohnung der vorherige Zustand wiederherzustellen sei. Im Ergebnis bedeute-

te das den teuren Einbau neuer Türen - abgeschnitten ist abgeschnitten! Oft hilft dagegen in solchen Fällen schon, die Tür mit billigen Unterlegscheiben aus dem Baumarkt auf dem Scharnier höherzulegen (AG Berlin-Lichtenberg, 111 C 319/09).



VERTRÄGE RICHTIG AUFSETZEN

Gut beraten

Sei es mit Lieferanten, Mitarbeitern oder Kunden: Verträge gehören für jeden Unternehmer zum Tagesgeschäft. Nicht selten werden bei deren Abschluss allerdings schwerwiegende Fehler gemacht, die fatale Konsequenzen haben können. Rechtsanwalt Dr. Peter Striewe hat sich unter anderem auf Vertrags- und Wirtschaftsrecht spezialisiert. Regelmäßig fällt dem Partner der Sozietät „Simon und Partner“ die Aufgabe zu, Vertragsstreitigkeiten zu lösen.

„In Unkenntnis juristischer Feinheiten werden oftmals Musterverträge aus dem Internet übernommen, ohne sie den unternehmensspezifischen Gegebenheiten anzupassen“, nennt er eine immer wiederkehrende Fehlerquelle. „Zu allem Überfluss werden die Inhalte dann auch noch unscharf formuliert.“ Mal ist es ein nicht klar benannter Vertragspartner, der es unmöglich macht, im Streitfall eine Gegenpartei zu definieren. Dann wieder werden Vertragsmodalitäten nur schwammig umschrieben oder mündliche Zusatzvereinbarungen nicht schriftlich fixiert. Im Rahmen seiner Tätigkeit hat Striewe nicht eindeutige Formulierungen schon in allen Teilen von Verträgen vorgefunden.

Kollidierende AGBs, unsachgemäß verwendete Fachbegriffe, internationale Rechtsfragen: Auch jenseits der Formulierungen sind die Möglichkeiten, etwas falsch zu machen, vielfältig. Im schlimmsten Fall kann ein solcher Fehler das Unternehmen in schwere finanzielle Bedrängnis bringen. „Eine Rechtsberatung vor Vertragsabschluss hilft, Risiken zu erkennen und zu minimieren“, weiß Peter Striewe aus Erfahrung. „Meist ist das die deutlich kostengünstigere Variante.“

Einen monatlichen Newsletter zum Thema Wirtschaftsrecht finden Sie unter:

 www.simon-law.de

Quelle: Dialog Mittelstand 3/2011

Ihr Ansprechpartner für Mietrecht:
Rechtsanwältin Isabel Pflieger

SIMON und PARTNER
Königsallee 20 • D-40212 Düsseldorf
Tel: 0211.86602-65 • Fax: 0211.86602-20
E-Mail: pflieger@simon-law.de
Web: www.simon-law.de

Urheberrechtlicher Hinweis:

Der Newsletter ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Eine Weitergabe des Inhalts an Dritte ist nicht gestattet. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien oder Systemen ist - auch auszugsweise - nur nach schriftlicher Zustimmung des Verfassers erlaubt.

Haftungsausschluss:

Der Inhalt des Newsletters ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Haftung und Gewähr für die Korrektheit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte sind ausgeschlossen. Die Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und begründen kein Beratungsverhältnis.