

MIETRECHT UND WEG

BETRIEBSKOSTENARTEN

Pflegekosten der Außenanlage sind umlagefähig – auch wenn Dritte die Anlagen verschmutzt haben

| Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen inklusive der Müllbeseitigung voraus. Sie umfasst deshalb auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Müll oder Verunreinigungen entfällt, für die Mieter oder Dritte verantwortlich sind. |

So entschied es der Bundesgerichtshof (BGH). Der Umstand, dass derartige Verunreinigungen nur gelegentlich oder in unregelmäßigen Abständen anfallen, führe nicht dazu, den – laufend anfallenden – Kosten der Gartenpflege und Müllentsorgung den Charakter wiederkehrender Kosten abzusprechen. Es sei unerheblich, ob Verunreinigungen, die der Vermieter im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks beseitigen lässt, durch Mieter oder Dritte verursacht worden seien, und ob das Verhalten des Mieters oder des Dritten als „rechtswidrige Handlung“ zu qualifizieren sei.

QUELLE | BGH, Urteil vom 10.2.2016, VIII ZR 33/15, Abruf-Nr. 184203 unter www.iww.de.

MIETERHÖHUNG

Zustimmung eines Bevollmächtigten des Mieters ist nur mit Vorlage der Vollmachtsurkunde wirksam

| Das von einem Bevollmächtigten des Wohnraumvermieters schriftlich vorgebrachte Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam, wenn er dabei keine Vollmachtsurkunde vorlegt und der Mieter aus diesem Grund das Erhöhungsbegehren unverzüglich zurückweist. |

Hierauf wies das Amtsgericht Dortmund hin. Umgekehrt gilt dies aber ebenso für die Zustimmungserklärung des Mieters nach § 558b Abs. 1 BGB. Lässt der Mieter sich dabei von einem Bevollmächtigten vertreten, muss dieser ebenfalls eine Vollmachtsurkunde vorlegen. Auch insoweit handelt es sich um eine von einer normalen Annahmeerklärung wegen der besonderen Folgen abweichende Erklärung. Hierbei besteht für den Vermieter ein besonderes Bedürfnis, schnell und zuverlässig Klarheit darüber zu haben, ob für die von einem Vertreter für den Mieter abgegebene Zustimmungserklärung zur Mieterhöhung eine Vollmacht des Mieters vorliegt.

QUELLE | Amtsgericht Dortmund, Urteil vom 22.12.2015, 427 C 7526/15, Abruf-Nr. 145445 unter www.iww.de.

MIETERHÖHUNG

Diese Anforderungen muss das Sachverständigengutachten erfüllen

| Wird bei einer Mieterhöhung ein Sachverständigengutachten beigelegt, ist die Pflicht des Vermieters sein Mieterhöhungsverlangen zu begründen erfüllt, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird. Es muss zumindest so eindeutig sein, dass der Mieter die Berechtigung des Erhöhungsverlangens zumindest ansatzweise selbst überprüfen kann. |

So entschied es der Bundesgerichtshof (BGH). Nach der Entscheidung muss also der Sachverständige eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. Etwaige kleinere Mängel des Gutachtens führen nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens aus formellen Gründen.

QUELLE | BGH, Urteil vom 3.2.2016, VIII ZR 69/15, Abruf-Nr. 184200 unter www.iww.de.

MIETVERTRAG

Intransparente Kleinreparaturklauseln

| Eine Klausel über Kleinreparaturen in einem Mietvertrag kann intransparent sein und den Mieter unangemessen benachteiligen, wenn sie nicht klarstellt, was Kleinreparaturen sind und, ob es sich bei dem Betrag (hier: 80 EUR) um den Brutto- oder um den Nettorechnungsbetrag handelt. |

Diese Klarstellung traf das Amtsgericht Stuttgart. Ersteres könne nach der Entscheidung der Fall sein, wenn die Klausel so formuliert ist, dass sie vom Mieter dahin verstanden werden kann, dass er verschuldensunabhängig für notwendige Reparaturen immer mit dem Betrag von bis zu 80 EUR einstehen muss, auch wenn der Reparaturbetrag die genannten 80 EUR (weit) übersteigt.

QUELLE | Amtsgericht Stuttgart, Urteil vom 12.8.2015, 32 C 2777/15, Abruf-Nr. 188822 unter www.iww.de.

WEG

Beschluss über nächtliches Abschließen der Haustür ungültig

| Der Beschluss einer Wohnungseigentümerversammlung, wonach die Haustür in der Zeit von 22 Uhr abends bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten ist, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. |

Er ist nach einer Entscheidung des Landgerichts (LG) Frankfurt a. M. daher für ungültig zu erklären, wenn das Haustürschließsystem eine Fluchtmöglichkeit in Notsituationen erschwert, d.h. ein Öffnen der Haustür durch flüchtende Bewohner ohne einen Schlüssel nicht möglich ist.

QUELLE | LG Frankfurt a. M., Urteil vom 12.5.2015, 13 S 127/12, Abruf-Nr. 188823 unter www.iww.de.