

Aktuelle Information zum Mietrecht

Worauf Sie achten müssen!

Seit dem 1.9.2001 ist das Mietrecht reformiert worden. Ab diesem Zeitpunkt gibt es verschiedene Änderungen. Umstritten war bis jetzt noch welche Kündigungsfristen, alte oder neue Regelung, für sogenannte Altverträge zur Anwendung kommen. Bei neuen Verträgen gilt ohne weiteres die neue Gesetzeslage. Die Kündigungsfrist bei Altverträgen soll nicht gemäß neuer Rechtslage für Mieter drei Monate betragen, die vor dem 1.9.2001 geschlossen wurden und abweichende Kündigungsfristen enthalten. Auch für Formularverträge, die als Allgemeine Geschäftsbedingung angesehen werden, in denen die gesetzlichen Kündigungsfristen wörtlich oder auch dem Sinn gemäß wiedergegeben werden, sind von dieser Entscheidung betroffen. Dies ergibt sich gemäß der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aus dem Mietrechtsreformgesetz. Die dort genannten Übergangsvorschriften sollen nämlich sicherstellen, dass Kündigungsfristen, die vor dem neuen Mietrecht wirksam vereinbart wurden auch in Zukunft Bestand haben. Die Rechtsprechung spricht hier von Vertrauensschutz beider Vertragsparteien (BGH, Az: VIII ZR 324/02). Auch hat der Bundesgerichtshof eine wichtige Entscheidung in Bezug auf regelmäßige Instandsetzungen während der Mietlaufzeit und einer vertraglich vereinbarten Endrenovierung nach Ablauf der Mietzeit entschieden. Vermieter, die ihre Mieter im Mietvertrag dazu verpflichten turnusmäßig auf Kosten der Mieter alle Schönheitsreparaturen in den Mieträumen fachmännisch auszuführen (üblicherweise alle 3 bzw. 5 Jahre) dürfen gemäß Urteil des Bundesgerichtshof vom 14.5.2003 nicht verlangen, dass die Wohnung frisch renoviert zurückgegeben wird. Die Kumulation dieser Regelungen im Mietvertrag sind demgemäß eine übermäßige Benachteiligung des Mieters und aufgrund § 307 BGB (Allgemeine Geschäftsbedingungen) unwirksam. Die Pflicht zur Endrenovierung ist nur dann zulässig, wenn die turnusmäßigen Pflichten zur Schönheitsreparatur bei Auszug bereits abgelaufen sind, oder wenn gar keine Schönheitsreparaturen vorgenommen wurden.

Nicht entschieden wurde der Fall, wenn die vorgenannten Regelungen einzelvertraglich zwischen den Mietvertragsparteien ausgehandelt wurden. Die Entscheidung bezieht sich wiederum nur auf Formularverträge (BGH Az: VIII ZR 308/02).

Eine interessante Entscheidung erging auch von einem Amtsgericht in Bezug auf die Erforderlichkeit von Nebenkosten. Regelmäßig muss der Vermieter darlegen und beweisen, ob Maßnahmen, die Nebenkosten nach sich ziehen, überhaupt erforderlich waren. Er hat dabei das Gebot der besonderen Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen. Für den Fall, dass der Mieter seinen Vermieter unwirtschaftliches Verhalten nachweisen kann, dass auch zur Steigerung der Mietnebenkosten geführt hat, dann entfällt eine Zahlungsverpflichtung des Mieters. Im vorliegenden Fall hat das Amtsgericht Neukölln zu zusätzliche Heizkosten auf das unwirtschaftliche Verhalten des Vermieters zurückgeführt und zu Gunsten des Mieters eine Kostenfreistellung entschieden. In Ermangelung anderer Rechnungsmaßstäbe erfolgte eine gerichtliche Schätzung, so dass der Mieter nur noch 20 Prozent der entsprechenden Gesamtkosten zahlen musste. Aufgrund auch dieser Entscheidung sollten die Nebenkostenpositionen im Mietvertrag und anlässlich einer jeden Abrechnung

entsprechend juristisch, sachlich und auf Plausibilität geprüft werden (AG Neukölln, Az: 11 C 447/020).

Eine obergerichtliche Entscheidung in Sachen Kündigungsschutz zu Gunsten von Mietern ist auch durch das Oberlandesgericht München ergangen. Hat ein Mieter nach Vertragsschluss erhebliche Investitionen in die Mietsache getätigt und entsprechend vereinbart, dass der Mietvertrag nur gekündigt werden kann, wenn betriebstechnische Gründe vorliegen und eine Kündigung so lange ausgeschlossen ist, bis sich die Investitionen amortisiert haben, so kann der Mieter hierauf ohne weiteres vertrauen. Kündigt der Vermieter doch ist dieses unzulässig, denn es verstößt gegen die bestehende Treuepflicht aus dem Mietverhältnis.

§ 242 BGB (Treue und Glauben) ist anzuwenden, denn jede Vertragspartei kann sich darauf verlassen, dass Ihr Vertragspartner sich an entsprechende Vereinbarungen hält. Die Planungen des Mieters in dem vorliegenden Fall bilden die Rechtsgrundlage warum ein Vertrauensstatbestand geschaffen wurde auf den sich der Mieter berufen durfte. (OLG, Az: 21 U 2176/94).

Der Verfasser, Rechtsanwalt Axel Dierolf, ist Partner der Sozietät Dierolf Rechtsanwälte Bad Homburg/Ober Eschbach.

Die Zeit läuft!




VIESMANN

Seit 1.11.2004 müssen Ihre Heizungen gemäß 7. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) ausgetauscht sein. Wenn Sie jetzt modernisieren, sparen Sie bis zu 30 % Heizkosten! Mit dem V3000 Programm: Heiztechnik für die Modernisierung - kompakt, platzsparend und zukunftsicher.
Wir beraten Sie gern.

Service und Leistung

Bruder+FEUCHT

für Bad und Heizung

Bruder+Feucht GmbH
Auf dem Heide 20
40631 Frankfurt
Tel. 069/399040
Fax 069/399040
Email: info@bruder-feucht.de


**Fahrschule
KRANZ**
 Alt-Nieder-Eschbach 23
 Telefon: 06172 41977

**Lesen kann
zu einem
langen
Vergnügen
führen**

DIEROLF RECHTSANWÄLTE

Kalbacher Str. 7
61352 Bad Homburg

Postfach 1327
61283 Bad Homburg

Tel.: 06172 – 17 13- 0
Fax: 06172 – 17 13- 13

eMail: Kanzlei@Dierolf.org
www.Dierolf.org