



Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter

Der Bundesgerichtshof hat am 17.6.2015 bestätigt, dass der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann zu dulden hat, wenn er die Wohnung zuvor schon selbst mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat. Die Vermieterin hatte beschlossen, den eigenen Wohnungsbestand einheitlich mit Rauchwarnmeldern auszustatten und warten zu lassen. Die Mieter hatten den Einbau abgelehnt, da sie bereits eigene Rauchwarnmelder angebracht hätten. Der zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass die von den Vermietern beabsichtigten Maßnahmen bauliche Veränderungen sind, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse führen. Sie sind deshalb von den Mietern zu dulden. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude "in einer Hand" sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung auch im Vergleich zu dem Zustand führt, der bereits durch den mieterseitigen Einbau der Rauchwarnmelder erreicht ist.

Darüber hinaus ergibt sich die Duldungspflicht der beklagten Mieter auch daraus, dass den Klägern der Einbau von Rauchwarnmeldern durch eine gesetzliche Verpflichtung auferlegt ist und somit aufgrund von Umständen durchzuführen ist, die von ihnen nicht zu vertreten sind.

14.11.2015

Fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses

Der Bundesgerichtshof hat am 17.6.2015 geklärt, dass der Vermieter in der Verbraucherinsolvenz des Mieters eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs (nach der "Freigabe" des Mietverhältnisses seitens des Insolvenzverwalters/Treuhänders) auf Mietrückstände stützen kann, die bereits vor der Insolvenzantragstellung entstanden sind.

Der Beklagte ist seit dem Jahr 1988 Mieter einer im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnung. Auf Antrag des Mieters wurde am 17. Juni 2010 das Verbraucherinsolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet. Die Treuhänderin erklärte am 1. Juli 2010 die "Freigabe" des Mietverhältnisses nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO. Der Beklagte zahlte in den Monaten März 2009 bis Oktober 2012 keine oder nur einen Teil der Miete. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis im Oktober 2012 unter Berufung auf seit März 2009 aufgelaufene Mietrückstände fristlos nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b BGB.

Der zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass die Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 Insolvenzordnung mit Wirksamwerden der Enthftungserklärung (auch Freigabeerklärung genannt) entfällt und eine außerordentliche Kündigung auch auf Mietrückstände gestützt werden kann, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelaufen sind. Die Enthftungserklärung bewirkt, dass das Mietverhältnis in die Verfügungsbefugnis der Vertragsparteien zurückfällt, so dass eine Kündigung grundsätzlich möglich ist.

Der soziale Mieterschutz wird auch im Insolvenzfall dadurch gewährleistet, dass der Mieter die Kündigungsfolgen durch Zahlung der Mietrückstände gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB aus seinem pfändungsfreien Vermögen abwenden kann; auch ist eine Befriedigung der Mietschulden von dritter Seite, insbesondere öffentlicher Stellen, trotz des laufenden Insolvenzverfahrens möglich.

Das Gleiche gilt auch während des Restschuldbefreiungsverfahrens (§§ 286 ff. InsO).



12.11.2015

Informationsveranstaltung & Comedy
Sehr geehrte Mitglieder,

wir laden Sie herzlich zu einer Informationsveranstaltung am 25. November um 19 Uhr in das Bürgerhaus Butzbach ein.

Thema ist an diesem Abend die "Selbstgenutzte Immobilie im Energiewandel".

Im Anschluss an die Fachvorträge wird der bekannte Kabarettist Martin Guth mit seinem Humorreferat "Plötzlich Single! Haus ohne Grund" unterhalten.

10.11.2015

Jahreshauptversammlung / Tagesordnung

Sehr geehrte Mitglieder,

zu unserer Jahreshauptversammlung am 15. Juli 2015 im Butzbacher Bürgerhaus laden wir Sie herzlich ein.

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

1. Eröffnung / Begrüßung / Beschlussfähigkeit
2. Tätigkeitsbericht des Vorstands 2014 / Ausblick 2015
3. Kassenbericht
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Aussprache über Vorstands- und Kassenbericht
6. Entlastung des Vorstands
7. Wahlen: Kassierer, Kassenprüfer, stellv. Kassenprüfer, Beisitzer
8. Referat von Younes Frank Ehrhardt (GF Landesverband)
9. Ehrungen
10. Verschiedenes
11. Schlusswort

10.07.2015

Fristlose Kündigung eines Wohnraum-Mietverhältnisses

Der Bundesgerichtshof hat am 17.6.2015 geklärt, dass der Vermieter in der Verbraucherinsolvenz des Mieters eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs (nach der "Freigabe" des Mietverhältnisses seitens des Insolvenzverwalters/Treuhänders) auf Mietrückstände stützen kann, die bereits vor der Insolvenzantragstellung entstanden sind.

Der Beklagte ist seit dem Jahr 1988 Mieter einer im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnung. Auf Antrag des Mieters wurde am 17. Juni 2010 das Verbraucherinsolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet. Die Treuhänderin erklärte am 1. Juli 2010 die "Freigabe" des Mietverhältnisses nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO. Der Beklagte zahlte in den Monaten März 2009 bis Oktober 2012 keine oder nur einen Teil der Miete. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis im Oktober 2012 unter Berufung auf seit März 2009 aufgelaufene Mietrückstände fristlos nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b BGB.



Der zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass die Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 Insolvenzordnung mit Wirksamwerden der Enthftungserklärung (auch Freigabeerklärung genannt) entfällt und eine außerordentliche Kündigung auch auf Mietrückstände gestützt werden kann, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelaufen sind. Die Enthftungserklärung bewirkt, dass das Mietverhältnis in die Verfügungsbefugnis der Vertragsparteien zurückfällt, so dass eine Kündigung grundsätzlich möglich ist.

Der soziale Mieterschutz wird auch im Insolvenzfall dadurch gewährleistet, dass der Mieter die Kündigungsfolgen durch Zahlung der Mietrückstände gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB aus seinem pfändungsfreien Vermögen abwenden kann; auch ist eine Befriedigung der Mietschulden von dritter Seite, insbesondere öffentlicher Stellen, trotz des laufenden Insolvenzverfahrens möglich.

08.07.2015

Einbau von Rauchwarnmeldern

Der Bundesgerichtshof hat am 17.6.2015 bestätigt, dass der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann zu dulden hat, wenn er die Wohnung zuvor schon selbst mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

Die Vermieterin hatte beschlossen, den eigenen Wohnungsbestand einheitlich mit Rauchwarnmeldern auszustatten und warten zu lassen. Die Mieter hatten den Einbau abgelehnt, da sie bereits eigene Rauchwarnmelder angebracht hätten.

Der zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass die von den Vermietern beabsichtigten Maßnahmen bauliche Veränderungen sind, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse führen. Sie sind deshalb von den Mietern zu dulden. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude "in einer Hand" sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung auch im Vergleich zu dem Zustand führt, der bereits durch den mieterseitigen Einbau der Rauchwarnmeldern erreicht ist.

Darüber hinaus ergibt sich die Duldungspflicht der beklagten Mieter auch daraus, dass den Klägern der Einbau von Rauchwarnmeldern durch eine gesetzliche Verpflichtung auferlegt ist und somit aufgrund von Umständen durchzuführen ist, die von ihnen nicht zu vertreten sind.

04.07.2015

Fristlose Kündigung des Vermieters

Der Bundesgerichtshof hat am 15.04.2015 entschieden, dass der Vermieter von Wohnraum das Mietverhältnis kündigen kann, wenn sich der Mieter weigert, notwendige Instandsetzungsarbeiten an der Mietsache zu dulden und dem Vermieter bzw. den von ihm beauftragten Handwerkern hierzu Zutritt zu gewähren.

Die Klägerin stellte am Dachstuhl des Gebäudes Befall mit Hausschwamm fest. Die beklagten Mieter zogen deshalb zunächst in ein Hotel, um der Klägerin Notmaßnahmen zu ermöglichen. Nach Beendigung der Notmaßnahmen erhielten die Beklagten die Wohnung zurück.



Erneuten Zutritt zur Durchführung weiterer Maßnahmen zur Schwammbeseitigung gewährten sie der Klägerin zunächst nicht. Daher kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristlos.

Erst mehrere Monate später wurde der Klägerin der Wohnungszutritt gewährt. sodann wiederholte die Klägerin die fristlose Kündigung und stützte sie zusätzlich darauf, dass die Beklagten im November 2011 den Zugang zu einem zu ihrer Wohnung gehörenden Kellerraum zwecks Durchführung von Installationsarbeiten verweigert hätten.

Der zuständige Senat des BGH hat entschieden, dass eine auf die Verletzung von Duldungspflichten gestützte Kündigung des Mietverhältnisses nicht erst in Betracht kommt, wenn der Mieter einen gerichtlichen Duldungstitel missachtet oder sein Verhalten "querulatorische Züge" zeigt.

Denn Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können für die Erhaltung des Mietobjekts und seines wirtschaftlichen Werts von wesentlicher Bedeutung sein, so dass ein erhebliches wirtschaftliches Interesse des Vermieters an der alsbaldigen Durchführung derartiger Maßnahmen bestehen kann.

Es hätte deshalb festgestellt werden müssen, um welche Arbeiten es im Einzelnen ging, wie umfangreich und dringend sie waren, welche Beeinträchtigungen sich für die Beklagten ergaben, welche Bedeutung die baldige Durchführung der Arbeiten wirtschaftlich für die Klägerin hatte und welche Schäden der Klägerin dadurch entstanden, dass die Beklagten ihr den Zutritt erst rund ein halbes Jahr später gewährten.

20.05.2015

Wohnungseigentümergeinschaft gilt als Verbraucher

Der Bundesgerichtshof hat sich am 24.03.2015 in drei Entscheidungen mit der Frage befasst, ob eine in einem Gaslieferungsvertrag enthaltene formularmäßige Preisanpassungsklausel, nach der sich der Arbeitspreis für Gas in Abhängigkeit vom Heizölpreis ändert, bei ihrer Verwendung gegenüber einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wirksam ist. Ähnliche formularmäßig vereinbarte Preisanpassungsklauseln hatte der Senat zwar bereits in früheren Urteilen bei einer Verwendung gegenüber Unternehmern als wirksam erachtet, bei einer Verwendung gegenüber Verbrauchern jedoch entschieden, dass sie unwirksam seien.

Nun haben drei WEGs geltend gemacht, dass sie als Verbraucher anzusehen seien. Deswegen sei die Preisanpassungsklausel unwirksam, so dass sie die vom Versorgungsunternehmen verlangten erhöhten Beträge nicht schuldeten. Im Verfahren VIII ZR 243/13 geht es dabei um einen Betrag von 184.736,56 € für einen Lieferzeitraum von 2 ½ Jahren.

Der zuständige VIII. Zivilsenat hat die bisher umstrittene Frage, ob die WEG als Verbraucher anzusehen ist, nunmehr bejaht. Die WEG ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen regelmäßig einem Verbraucher gleichzustellen. Das gilt dann, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.



Als entscheidend hat der Senat angesehen, dass eine natürliche Person ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch verliert, dass sie - durch den Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes zwingend - Mitglied einer WEG wird.

Hinzu kommt, dass die WEG beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten in der Regel - und damit auch bei Energielieferungsverträgen- zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken handelt.

Dies gilt auch dann, wenn die WEG bei Vertragsschluss durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten wird. Denn für die Abgrenzung von unternehmerischem und privatem Handeln kommt es im Falle einer Stellvertretung grundsätzlich auf die Person des Vertretenen an.

Daher ist von einer Verbrauchereigenschaft der WEGs und damit von einer Unwirksamkeit der streitgegenständlichen Vertragsbestimmungen auszugehen.

19.04.2015

BGH zu Schönheitsreparaturen

(Quoten-)Abgeltungsklauseln erlegen dem Mieter die anteiligen Kosten der Schönheitsreparaturen für den Fall auf, dass die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses Abnutzungs- oder Gebrauchsspuren aufweist, die Schönheitsreparaturen aber nach dem in der Renovierungsklausel festgelegten Fristenplan noch nicht fällig sind.

In dem Verfahren VIII ZR 242/13 hat der Senat entschieden, dass ein Anspruch des Vermieters auf anteilige Kostentragung nach einer Quotenabgeltungsklausel nicht besteht. Eine Berechnung des vom Mieter zu tragenden Anteils an den Renovierungskosten sei anhand einer hypothetischen Fortsetzung seines bisherigen Wohnverhaltens nicht rechtmäßig.

Der BGH hat entschieden, dass eine - zur Unwirksamkeit jener Klausel führende - unangemessene Benachteiligung des Mieters darin liegt, dass der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und für ihn bei Abschluss des Mietvertrags nicht klar und verständlich ist, welche Belastung gegebenenfalls später auf ihn zukommt. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert überlassen wurde.

25.03.2015

BGH: Vermieterpflichten bei Schönheitsreparaturen

Maßgeblich ist weiterhin die frühere Rechtsprechung des BGH, dass der Mieter nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werden darf. Er darf zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung formularmäßig nicht mit der Beseitigung von Gebrauchsspuren der Wohnung belastet werden, die bereits in einem vorangegangenen Mietverhältnis entstanden sind.

Eine Formulklausel in einem Mietvertrag, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, ist unwirksam. Denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt – bei mieterfreundlichster Auslegung – dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.



Im zu entscheidenden Fall VII ZR 185/15 war die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter unwirksam, denn es waren bei Mietbeginn in drei Zimmern Streicharbeiten erforderlich, so dass die Mieter bei Nutzungsbeginn eine unrenovierte Wohnung übernommen hatten. Der ihnen zu Mietbeginn gewährte Nachlass von lediglich einer halben Monatsmiete stellt in diesem Fall keinen angemessenen Ausgleich dar.

Im Verfahren VIII ZR 242/13 hat der Bundesgerichtshof die Sache unter Aufhebung des Berufungsurteils an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit die – vom Mieter zu beweisende Frage - geklärt werden kann, ob die Wohnung zu Vertragsbeginn unrenoviert übergeben worden und die Abwälzung der Schönheitsreparaturen deshalb unwirksam ist.

Dabei kommt es für die Abgrenzung renoviert/unrenoviert letztlich darauf an, ob etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

Dies hat der Tatrichter unter umfassender Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.

24.03.2015

Wechsel Bodenbelag / Schallschutz

(Quoten-)Abgeltungsklauseln erlegen dem Mieter die anteiligen Kosten der Schönheitsreparaturen für den Fall auf, dass die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses Abnutzungs- oder Gebrauchsspuren aufweist, die Schönheitsreparaturen aber nach dem in der Renovierungsklausel festgelegten Fristenplan noch nicht fällig sind.

In dem Verfahren VIII ZR 242/13 hat der Senat entschieden, dass ein Anspruch des Vermieters auf anteilige Kostentragung nach einer Quotenabgeltungsklausel nicht besteht. Eine Berechnung des vom Mieter zu tragenden Anteils an den Renovierungskosten sei anhand einer hypothetischen Fortsetzung seines bisherigen Wohnverhaltens nicht rechtmäßig.

Der BGH hat entschieden, dass eine - zur Unwirksamkeit jener Klausel führende - unangemessene Benachteiligung des Mieters darin liegt, dass der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und für ihn bei Abschluss des Mietvertrags nicht klar und verständlich ist, welche Belastung gegebenenfalls später auf ihn zukommt. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert überlassen wurde.