

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 21 – 16. Oktober 2018

> Unwirksame Überwälzung von Schönheitsreparaturen führt nicht automatisch zur Pflicht des Vermieters

LG Berlin, Urteil vom 02.05.2018, Az.: 18 S 392/16

Die unwirksame Überwälzung von Schönheitsreparaturen durch AGB hat nicht automatisch Pflicht des Vermieters zur Vornahme der Schönheitsreparaturen zur Folge.

Die Beklagte ist Vermieterin einer Wohnung, die seit dem Jahre 2002 an die Kläger vermietet ist. Die Kläger verlangen die Zahlung eines Vorschusses zur Vornahme der Schönheitsreparaturen. Die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag war unwirksam, weil eine unrenovierte Wohnung übergeben worden war. Bei unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnungen ist die Überwälzung der Schönheitsreparaturen durch AGB nur wirksam, wenn dem Mieter dafür ein angemessener Ausgleich gewährt wird. Dies war hier nicht der Fall. Allerdings hatten die Kläger die Wohnung so in unrenoviertem Zustand übernommen. Somit war dieser Zustand der vertragsmäßig geschuldete Zustand.

Hieraus ergibt sich gemäß dem Landgericht Berlin eben keine Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen. Dies weder für den Vermieter noch für den Mieter. Der Mieter muss aufgrund der unwirksamen Überwälzung nicht die Schönheitsreparaturen vornehmen. Für den Vermieter greift eigentlich die gesetzliche Lage, die ihm generell die Vornahme von Schönheitsreparaturen aufbürdet. Allerdings sei es laut dem Landgericht Berlin interessengerechter, wenn diese Vertragslücke unausgefüllt bliebe. In diesen Fällen schulde der Vermieter nämlich nur einen unrenovierten Zustand und kann ihn somit nicht die Schönheitsreparaturpflicht treffen. Dies gelte auch dann, wenn sich der Dekorationszustand der vertragsgemäß „unrenoviert“ übergebenen Wohnung seit dem Beginn des Mietverhältnisses weiter verschlechtert hat.

Fazit:

Die unwirksame Überwälzung von Schönheitsreparaturen durch AGB kann bei unrenoviert übergebenen Wohnungen dazu führen, dass keine der Parteien Schönheitsreparaturen vornehmen muss.

> Kündigung wegen Vermüllung der Mietwohnung

AG München, Urteil vom 18.07.2018, Az.: 416 C 5897/18

Die Vermüllung der Mietwohnung kann den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages berechtigen.

Die Beklagte mietete im November 1996 eine Wohnung an. Im Rahmen einer Wohnungsbesichtigung aufgrund von Nachbarbeschwerden im Februar 2018 stellte man einen vermüllten Zustand der Wohnung fest. Es häuften sich Papier und Müll auf dem Boden, im Schlafzimmer sogar in solchem Maße, dass dieses nicht betretbar war. Die Küche war ebenfalls in einem solchen Zustand. Geschirr häufte sich im Spülbecken, das mit Schmutzwasser vollgelaufen war. Die Arbeitsplatte war durchfeuchtet und es bestanden Schimmelschäden. Der Parkettfußboden war ebenfalls stark durchnässt und verschmutzt. Im Bad war ein ähnlicher Zustand festzustellen. Der Müll aus dem Flur fiel in das Bad hinein. Von der Wohnung ging ein starker Geruch aus. In der darunterliegenden Wohnung hatte die Decke einen Wasserfleck. Die Vermieterin erklärte am Folgetag die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung.

Immobilien-Streiflicht

Die Vermieterin ist der Ansicht, dass ihr dieser Zustand nicht zumutbar sei. Wegen der Geruchsbelästigung und den Wasserschäden müsse sie ihre Pflichten gegenüber der Hausgemeinschaft erfüllen. Es seien Substanzschäden aufgetreten und der Hausfrieden nachhaltig gestört. Dies berechtige sie ihrer Ansicht nach zur fristlosen Kündigung. Das Amtsgericht München gab der Klägerin vollumfänglich Recht und ließ die Interessenabwägung zu ihren Gunsten ausfallen. Zu Lasten der beklagten Mieterin spreche die langwierige, nachhaltige Vertragsverletzung, die Schulduneinsichtigkeit und die Gefahr der weiteren Substanzverschlechterung. Hierzu tritt die mangelnde Mitwirkung der Beklagten zur Schadensbegrenzung, da sie dem Vermieter das Betreten der Wohnung zur Klärung der Wasserschäden durch einen Sachverständigen verweigert hat.

Fazit:

Eine vermüllte Wohnung kann einen Grund für eine fristlose Kündigung darstellen. Dies hängt jedoch stark von den im Einzelfall vorhandenen bzw. drohenden Schäden ab.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 16. Oktober 2018

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.