Mietrecht

Im Mietrecht beraten und vertreten wir sowohl Vermieter als auch Mieter und dieses sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbemietrecht. Egal ob es um die Gestaltung eines Mietvertrages, die Betriebskostenabrechnung, eine mögliche Mieterhöhung oder gar die Kündigung eines Mietverhält-nisses geht, wir stehen Ihnen als Ansprechpartner gerne zur Verfügung. Dabei kann unsere Tätigkeit von einem ersten anwaltlichen Beratungsgespräch vor Abschluss eines Mietvertrages, über eine Ver-tretung in einem möglichen gerichtlichen Verfahren, bis hin zu einer Vertretung in einem ggf. erfor-derlichen Zwangsvollstreckungsverfahren reichen.

Zuständiger Rechtsanwalt für Mietrecht:
Patric Wehde

Auch ein gewerblicher Vermieter darf die Minderung nicht durch vorformulierte Vertragsbedingungen völlig ausschließen

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23.04.2008, Aktenzeichen: XII ZR 62/06

Eine formularmäßige Klausel in einem Mietvertrag, nach der eine Minderung der Gewerbemiete nur bei Verschulden des Vermieters möglich sein soll, ist unwirksam. Auch Mietern von Gewerberäumen darf die Minderung nicht grundsätzlich verwehrt sein. In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall war im Mietvertrag vereinbart, dass eine Mietminderung immer dann ausgeschlossen sein sollte, wenn der Vermieter die zugrunde liegenden Beeinträchtigungen nicht zu vertreten hat. Zwei Jahre nach Mietbeginn wurde auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude abgerissen wurde. Es kam zu erheblichen Lärm- und Erschütterungsbelastungen, welche grundsätzlich zur Mietminderung berechtigen. Hier jedoch verwehrte der Vermieter das Recht auf eine Mietminderung aufgrund der obengenannten Vertragsklausel. Das Gericht stellte fest, dass bei der Geschäftsraummiete das Mietminderungsrecht zwar eingeschränkt, aber nicht völlig ausgeschlossen werden darf. Nach dem Gesetz dürfe der Mieter immer die Miete kürzen, wenn es zu Beeinträchtigungen kommt. Dabei spiele es keine Rolle, ob der Vermieter die Beeinträchtigungen zu vertreten hat oder nicht.

Wenden Sie sich einfach an Herrn Rechtsanwalt Wehde.

Der Begriff "Center-Management" im formularmäßigen Gewerberaummietvertrag ist nicht transparent

Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 03.08.2011, Aktenzeichen XII ZR 205/11

Eine formularmäßig vereinbarte Klausel in Gewerberaummietverträgen, die den Mietern von

Ladenlokalen in Einkaufszentren als Nebenkosten der Einkaufszentren zusätzlich zu den Kosten der "Verwaltung" nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des "Center-Managements" gesondert auferlegt, ist nicht transparent und daher unwirksam. Solche Verstöße gegen das Transparenzgebot entsprechen nicht den Gebräuchen und Gepflogenheiten des Handelsverkehrs und führen auch gegenüber einem Unternehmer zur Unwirksamkeit formularmäßiger Geschäftsbedingungen.

Anders als in dem Urteil vom 04.05.2011 (Az.: XII ZR 112/09), in dem der BGH entschieden hat, dass eine in einem gewerblichen Mietverhältnis vereinbarte Formularklausel zur Umlage der "Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung" nicht gegen das Transparenzgebot gem. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB verstößt, entspricht die Position „Center-Management“ nicht den Gebräuchen und Gepflogenheiten des Handelsverkehrs und führt damit auch gegenüber einem Unternehmer zur Unwirksamkeit formularmäßiger Geschäftsbedingungen.

Wenden Sie sich einfach an Herrn Rechtsanwalt Wehde.

Der Mieter gewerblicher Mieträume ist wegen einer Krebserkrankung nicht zur fristlosen Kündigung berechtigt

Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 25.07.2008, Aktenzeichen: I-24 W 53/08

Das persönliche Verwendungsrisiko für die Mieträume trägt gemäß § 537 Abs.1 S.1 BGB regelmäßig der Mieter. Dies gilt auch dann, wenn er langfristig angemietete Gewerberäume aus gesundheitlichen Gründen (wegen der Aufgabe seines Geschäfts) nicht mehr nutzen kann. Es ist auch nicht treuwidrig, wenn der Vermieter an dem Vertrag festhält, da der Mieter sein Risiko dadurch Untervermietung begrenzen kann.

Wenden Sie sich einfach an Herrn Rechtsanwalt Wehde.

Ein Mieter von Wohnraum muss den Anschluss der Wohnung an das Fernwärmenetz dulden

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24.09.2008, Aktenzeichen: VIII ZR 275/07

Der Anschluss einer Wohnung an das Fernwärmenetz stellt regelmäßig eine Modernisierungsmaßnahme dar. Eine solche hat der Mieter zu dulden, wenn die Maßnahme im Vergleich zur bisherigen Wärmeversorgung zu einer Ersparnis an Primärenergie führt und der Vermieter auf eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung verzichtet hat. Unerheblich ist hingegen, ob der Vermieter eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete beabsichtigt.

Wenden Sie sich einfach an Herrn Rechtsanwalt Wehde.

Ein neuer Wohnungseigentümer tritt auch bei Eigentumserwerb kraft Gesetzes in Rechte und Pflichten

des Vermieters ein

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 09.07.2008, Aktenzeichen: VIII ZR 280/07

Der neue Eigentümer vermieteten Wohnraums tritt auch dann anstelle des Vermieters in die Rechte und Pflichten aus bestehenden Mietverhältnissen ein, wenn er das Eigentum nicht durch ein Veräußerungsgeschäft, sondern kraft Gesetzes erwirbt. Das Gesetz weist hier eine planwidrige Regelungslücke auf, die durch eine analoge Anwendung des § 566 BGB zu schließen ist.

Wenden Sie sich einfach an Herrn Rechtsanwalt Wehde.

Formularmäßige Klauseln für Farbgebung von Holzteilen bei Rückgabe der Mietwohnung sind wirksam

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 22.10.2008, Aktenzeichen: VIII ZR 283/07

Eine formularmäßige Klausel im Mietvertrag, die den Mieter verpflichtet, bei den Schönheitsreparaturen anlässlich der Rückgabe der Mietsache bestimmte farbliche Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der Holzteile einzuhalten, ist wirksam. Der BGH hat damit seine Rechtsprechung zu den rechtlichen Anforderungen an eine Farbwahlklausel fortgeführt.

Wenden Sie sich einfach an Herrn Rechtsanwalt Wehde.

Keine Berechtigung für den zu deren Durchführung verpflichteten Vermieter bei einer aus der Preisbindung entlassenen Wohnung, einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu erheben

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12.1009.11.2011, Aktenzeichen VII ZR 87/11

War bei einer preisgebundenen Wohnung in der Grundmiete ein Kostenansatz für Schönheitsreparaturen i.S.v. § 28 Abs. 4 II. BV enthalten, ist der nach der Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung nach wie vor zu deren Durchführung verpflichtete Vermieter nicht berechtigt, die nunmehr als "Marktmiete" geschuldete Grundmiete über die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete hinaus um einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu erhöhen. Ein solcher Zuschlag ist vom Gesetz nicht vorgesehen. Nach § 558 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Vermieter eine Mieterhöhung nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht darüber hinaus verlangen.

Wenden Sie sich einfach an Herrn Rechtsanwalt Wehde.

Keine Pflicht des Vermieters zur Rücknahme der Mietsache "auf Zuruf"

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12.10.2011, Aktenzeichen VII ZR 8/11

Im Mietrecht gilt nach § 548 Abs. 1 BGB eine kurze sechsmonatige Verjährung. Für deren Beginn ist die Beendigung des Mietverhältnisses nicht die einzige Bedingung. Sie setzt auch die ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes voraus.

Der Beklagte hatte der Klägerin die Rückgabe der Schlüssel unter Hinweis auf die bereits geräumte Wohnung angeboten und die Schlüssel anschließend in den Briefkasten seiner ehemaligen Wohnung geworfen. Die beiden ersten Instanzen hatten diesen Zeitpunkt für den Beginn der Verjährung für Zahlungsansprüche der Klägerin angenommen, auch wenn die offizielle Abnahme vereinbarungsgemäß erst Monate später erfolgte. Dies sah der BGH anders und verwies die Sache zur für eine Entscheidung erforderlichen weiteren Sachverhaltsaufklärung zurück an das Landgericht.

Wenden Sie sich einfach an Herrn Rechtsanwalt Wehde.

Keine Pflicht des Vermieter s zur Zustimmung zum vom Mieter gewünschtem Einbau einer modernen Heizungsanlage

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14.09.2011, Aktenzeichen VII ZR 10/11

Gestattet ein Vermieter seinem Mieter den Einbau einer modernen Heizungsanlage nicht, verhält er sich in der Regel nicht rechtsmißbräuchlich. Eine andere Wertung wäre mit einer unangemessenen Einschränkung der Entscheidungsfreiheit als Eigentümer verbunden, den Zeitpunkt einer Investition selbst zu bestimmen und damit seine legitimen wirtschaftlichen Ziele zu verfolgen.

Wenden Sie sich einfach an Herrn Rechtsanwalt Wehde.

Pflicht des Inhabers eines dinglichen Wohnrechts, sich an den Grundkosten für Heizung und Warmwasser, auch bei Nichtnutzung der Wohnung

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21.10.2011, Aktenzeichen V ZR 57/11

An den Kosten, die dem Eigentümer durch die gewöhnliche Unterhaltung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen entstehen, muss sich der Inhaber eines unentgeltlichen dinglichen Wohnungsrechts beteiligen. Diese anteilig auf seine Wohnung entfallenden verbrauchsunabhängigen Kosten von Heizung und Warmwasserbereitung hat der Wohnungsberechtigte auch dann zu tragen, wenn er die Wohnung nicht nutzt.

Zwar lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen, ob der Eigentümer berechtigt ist, die Kosten für die gewöhnliche Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen i.S.v. § 1041 S. 2 BGB auf die Nutzungsberechtigten umzulegen. Jedoch spricht die Unentgeltlichkeit des Wohnungsrechts nicht dagegen, weil ein solcher Kostenanteil kein Entgelt für das Wohnungsrecht selbst darstellt. Die maßgebliche Abwägung der beiderseitigen Interessen führt zu einer Pflicht zur Kostenbeteiligung.

Wenden Sie sich einfach an Herrn Rechtsanwalt Wehde.

Umlage von Verwaltungskosten im Gewerberaummietrecht

Urteil des OLG Rostock vom 10.04.2008: Aktenzeichen: U 158/06

Der in einer formularvertraglichen Aufzählung verwendete Begriff „Verwaltungskosten“, die auf den Gewerberaummieter umgelegt werden sollen, führt zur Unwirksamkeit der Klausel, wenn der Begriff nicht näher umschrieben wird oder mit einer höhenmäßigen Begrenzung verbunden ist.

Wenden Sie sich einfach an Herrn Rechtsanwalt Wehde.

Zur zweckwidrigen Nutzung von Wohnungseigentum als Wohnung

Beschluss des Oberlandesgerichts Frankfurt a.M. vom 27-07.2011, Aktenzeichen XII ZR 136/09

Ist nach der Teilungserklärung ein Verkaufsladen und nach dem Aufteilungsplan die Nutzung als Abstell- und Hobbyräume vorgesehen und bieten die baulichen Gegebenheiten nicht die Voraussetzungen für eine Wohnungsnutzung, ist die Nutzung als Wohnung zweckwidrig und damit unzulässig. Die durch den Abschluss eines Wohnraummietvertrages begründete Haftung des Eigentümers als mittelbarer Handlungsstörer besteht auch nach der Kündigung des Mietvertrages weiter. Die Beurteilung kann anders ausfallen, wenn von der nicht vorgesehenen Nutzung eine geringere Beeinträchtigung ausgeht. Das war im zu entscheidenden Fall zu verneinen.

Wenden Sie sich einfach an Herrn Rechtsanwalt Wehde.