



MANDANTENINFORMATION

November 2023

Im Folgenden finden Sie eine Zusammenstellung von aktuellen, interessanten oder kuriosen Entscheidungen von allgemeinem Interesse.

Mietrecht

Bei fehlender Nachweisbarkeit des Eingang der Mietzahlung müssen Mieter umgehend erneute Überweisung vornehmen

Weist der Vermieter auf den fehlenden Eingang der Mietzahlung hin und können die Mieter den Zahlungseingang nicht nachweisen, müssen sie umgehend eine erneute Überweisung vornehmen. Anderenfalls droht eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands. Dies hat das Landgericht Berlin entschieden.



© Zerbor - Fotolia.com

#81332125

In dem zugrunde liegenden Fall klagte eine Vermieterin im Jahr 2021 vor dem Amtsgericht Berlin-Spandau auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Hintergrund dessen war, dass die Mieter ihre Miete nicht gezahlt hatten. Diese behaupteten zwar, die Überweisungen vorgenommen zu haben, die Vermieterin konnte aber durch Bankunterlagen belegen, dass keine Zahlungseingänge vorlagen. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Dagegen richtete sich die Berufung der Mieter. Sie legten Unterlagen vor, aus denen sich ergab, dass die Überweisungen ausgeführt wurden.

Das Landgericht Berlin bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts. Der Vermieterin stehe der Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zu. Die Kündigung wegen Zahlungsrückstands sei wirksam.

Zwar kommen Mieter mit der laufenden Miete nicht in Verzug, so das Landgericht,

wenn sie die Zahlungsanweisung bis zur Fälligkeit der Miete vornehmen und die Miete dem Konto des Vermieters später tatsächlich gutgeschrieben wird. Den Zahlungseingang müssen die Mieter aber im Streitfall nachweisen. Können sie dies nicht, so müssen sie unverzüglich erneut die Zahlung vornehmen. Im vorliegenden Fall haben die Mieter die Gutschrift der Zahlungen auf das Konto der Vermieterin nicht beweisen können. Unterlagen, aus denen sich ergeben, dass die Überweisungen ausgeführt wurden, genügen nicht, da sie eben keine Gutschrift auf dem Konto des Vermieters belegen.

Landgericht Berlin,

Urteil vom 25.04.2023 – 67 S 103/22 –

Mietrecht

Erneuerung von Rauchwarnmeldern durch gleichwertige Geräte stellt keine Modernisierung dar

Die Erneuerung von Rauchwarnmeldern durch gleichwertige Geräte stellt keine Modernisierung im Sinne von § 555 b BGB dar. Der Vermieter kann daher in diesem Fall keine Modernisierungsmieterhöhung verlangen. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

In den Jahren 2013/2014 ließ eine Vermieterin in einem Wohnhaus in Halle gemietete Rauchwarnmelder einbauen. Eine Mieterhöhung aufgrund dieser Maßnahme machte die Vermieterin nicht geltend. Im Jahr 2019 erwarb die Vermieterin eigene Rauchwarnmelder und tauschte diese mit den gemieteten Geräten aus. Anschließend machte sie eine Modernisierungsmieterhöhung von 0,79 € geltend. Da die Mieter einer der Wohnungen damit nicht einverstanden waren, erhob die Vermieterin Klage.

Sowohl das Amtsgericht Halle als auch das Landgericht Halle gaben der Klage statt. Das Landgericht verwies auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach der Einbau von Rauchwarnmeldern eine Modernisierungsmaßnahme darstelle. Daran ändere nichts der Umstand, dass die Geräte im vorliegenden Fall nur ausgetauscht wurden. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die Vermieterin ursprünglich keine Mieterhöhung geltend gemacht hatte. Gegen diese Entscheidung richtete sich die Revision der Mieter.

Der Bundesgerichtshof entschied zu Gunsten der Mieter. Die Vermieterin könne keine Mieterhöhung wegen der Erneuerung der Rauchwarnmelder verlangen. Denn diese Maßnahme stelle keine Modernisierung im Sinne von § 555 b BGB dar, wenn mit ihr keine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung verbunden ist. Werden Rauchwarnmelder lediglich durch gleichwertige Geräte ersetzt, liege keine Modernisierung vor. Daran ändere auch nichts der Umstand, dass die ursprünglichen Geräte angemietet waren, während die neuen Geräte erworben wurden.



© Eisenhans - Fotolia.com

#79151132

Der Bundesgerichtshof folgte nicht der Auffassung des Landgerichts, wonach zu berücksichtigen sei, dass die Vermieterin für den ursprünglichen Einbau der Rauchwarnmelder keine Mieterhöhung verlangt hat. Es würde auf eine unzulässige Aufspaltung von Modernisierungsmaßnahmen hinauslaufen, wenn man eine vom Mieter geduldete Modernisierung seiner Wohnung (hier: den erstmaligen Einbau der Rauchwarnmelder), der keine Mieterhöhung nachgefolgt ist, im Rahmen der Beurteilung einer später erfolgten bloßen Erneuerung dieser Ausstattung als gleichsam nicht geschehen behandelt, um den Vermieter auf diesem Weg eine „nachträgliche“ Mieterhöhung zu ermöglichen.

Bundesgerichtshof,

Urteil vom 24.05.2023 – VIII ZR 213/21 –

Mietrecht

In Mietspiegel geregelter Zuschlag für Einfamilienhäuser gilt auch für Doppelhaushälften

Ist in einem Mietspiegel geregelt, dass für Einfamilienhäuser ein Zuschlag geltend gemacht werden kann, so gilt dies auch für Doppelhaushälften. Denn dabei handelt

es sich um Einfamilienhäuser im Sinne des Mietspiegels. Dies hat das Amtsgericht Hanau entschieden.

In dem zugrunde liegenden Fall stritten sich die Parteien eines Mietvertrags über eine Doppelhaushälfte in Hessen im Jahr 2023 über eine Mieterhöhung. Der örtliche Mietspiegel sah für Einfamilienhäuser einen Zuschlag von 25 % vor. Diesen machte die Vermieterin auch geltend. Die Mieter wiederum meinten, dass der Zuschlag nur für freistehende Einfamilienhäuser gelte. Die Vermieterin erhob schließlich Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung.

Das Amtsgericht Hanau entschied zu Gunsten der Vermieterin. Ihr stehe der Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu. Der Zuschlag von 25 % gelte auch für Doppelhaushälften. Denn eine Doppelhaushälfte sei als Einfamilienhaus im Sinne des Mietspiegels zu werten. Es sei nicht das Vorliegen eines freistehenden Einfamilienhauses erforderlich. Würde man dies anders sehen, wären nicht freistehende Einfamilienhäuser gar nicht erfasst, was mit dem Zweck des Mietspiegels nicht vereinbar wäre.

Zudem gab das Amtsgericht zu bedenken, dass eine Doppelhaushälfte gegenüber einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus über Vorzüge verfüge, die den Zuschlag rechtfertigen. So müsse der Mieter einer Doppelhaushälfte keinen anderen Mieter etwa im Treppenhaus dulden. Auch könne er üblicherweise einen Garten nutzen, was sich ebenfalls in einem höheren Gebrauchswert niederschlägt. Soweit angeführt wurde, dass der Mieter eines freistehenden Einfamilienhauses mit Blick auf Lärm und Geruchsentwicklung größere Freiheiten habe, gab das Gericht zu beachten, dass auch für den Mieter eines freistehenden Einfamilienhauses nachbarliche Rücksichtnahmepflichten gelten.

Amtsgericht Hanau,

Urteil vom 07.07.2023 – 34 C 126/22 (14) –

Kaufrecht

Verkäufer eines Gebrauchtwagens muss nicht über kurze Besitzzeit aufklären

Der Verkäufer eines Gebrauchtwagens muss den Käufer nicht darüber aufklären, dass er nur für kurze Zeit im Besitz des Fahrzeugs war. Gibt der Verkäufer an, dass das Fahrzeug während der Besitzzeit keinen Unfall erlitten hat, liegt darin keine arglistige Täuschung. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.



© dawr.de/Foto1224 > Deutsches Anwaltsregister

Im Jahr 2018 kam es in Hessen zu einem Verkauf eines gebrauchten Fahrzeugs zum Preis von 4.500 Euro. Dabei wurde ein Haftungsausschluss vereinbart. Zudem gab der Verkäufer an, dass das Fahrzeug während seiner Besitzzeit keinen Unfallschaden er-

litten habe. Tatsächlich hatte der Verkäufer das Fahrzeug nur wenige Tage zuvor selbst gekauft. Nachdem der Käufer davon erfuhr, warf er den Verkäufer eine arglistige Täuschung vor. Er habe ins Blaue hinein behauptet, das Fahrzeug sei unfallfrei. Die Parteien stritten schließlich über die Zahlung des Kaufpreises.

Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Wiesbaden bejahten den Anspruch auf Kaufpreiszahlung. Gegen diese Entscheidung richtete sich die Revision des Käufers.

Der Bundesgerichtshof verneinte eine arglistige Täuschung über Unfallschäden durch Angaben des Verkäufers ins Blaue hinein. Eine solche Angabe könne insbesondere nicht in der Erklärung des Verkäufers gesehen werden, dass das Fahrzeug während seiner Besitzzeit unfallfrei gewesen sei, ohne dass er auf den Erwerb des Fahrzeugs erst wenige Tage vor dem Verkauf hingewiesen hat. Durch die Bezugnahme auf seine Besitzzeit habe der Verkäufer klar zu erkennen gegeben, dass er nur für diesen Zeitraum Angaben zur Unfallfreiheit des Fahrzeugs machen wollte.

Bundesgerichtshof,

Urteil vom 19.07.2023 – VIII ZR 201/22 –

Vorsorgerecht

Streit um Grabstätte der Eltern - Generalvollmacht gibt alleiniges Recht zur Totenfürsorge

Wer von seinen Eltern für den Fall, dass diese versterben, mit der Bestattung beauftragt wird, erlangt im Zweifel dadurch ein umfassendes Recht zur Totenfürsorge. Dies betrifft auch die Frage, wo die Eltern ihre letzte Ruhestätte finden sollen. Weitere Geschwister sind dann von dieser Entscheidung ausgeschlossen. Das hat das Landgericht Frankenthal (Pfalz) in einem Rechtsstreit zwischen zwei Brüdern entschieden, die darüber streiten, wo die Urnen ihrer Eltern beigesetzt sein sollen.

Der Fall betraf ein Elternpaar aus Ludwigshafen mit rumänischen Wurzeln. Sie hatten einem ihrer beiden Söhne zu Lebzeiten eine notarielle Generalvollmacht erteilt, die auch über den Tod hinauswirken sollte. Diese enthielt unter anderem den Auftrag an den Sohn, die Bestattung durchzuführen. Nach dem Tod der Eltern ließ dieser die beiden Urnen in einem Gräberfeld in Rumänien beisetzen. Damit war der andere Sohn nicht einverstanden und behauptet, dies habe nicht dem Willen der Eltern entsprochen. Er beantragte, den Bruder zu verurteilen, die Urnen nach Deutschland umzubetten.

Das Landgericht sah keinen Anspruch des nicht bevollmächtigten Bruders, auf die letzte Ruhestätte seiner Eltern Einfluss zu nehmen. Durch die Generalvollmacht sei dieses Recht ausschließlich nur einem der beiden Brüder übertragen worden. Nach Auffassung des Gerichts regle diese Vollmacht nicht nur die Frage der Bestattungskosten. Dem beauftragten Sohn sei vielmehr ein umfassendes Recht zur Totenfürsorge übertragen, er könne also auch bestimmen, wo das Grab liegen und wie es aussehen solle. Demgegenüber sei der nicht berechnete Bruder von jedem Einfluss und jeglicher Kontrolle ausgeschlossen. Das sei nur ausnahmsweise anders, wo die gewählte Form der Beisetzung als Verstoß gegen das allge-

meine Sittlichkeits- und Pietätsempfinden aufgefasst werden könne oder etwa die Grabschrift bestimmte Angehörige herabwürdige. Das sei hier nicht der Fall.

Auch war das Gericht nicht davon überzeugt, dass die Wahl des Bestattungsortes gegen den Willen der Verstorbenen verstoße. Vielmehr bestünden erhebliche Zweifel daran, ob das verstorbene Elternpaar tatsächlich in Ludwigshafen und nicht in Rumänien habe beigesetzt werden wollen. Zudem stelle jede Umbettung eine Störung der Totenruhe dar, die in Deutschland besonders geschützt und deshalb nur ausnahmsweise zulässig sei.

Landgericht Frankenthal,

Urteil vom 26.05.2023 – 8 O 282/22 –

Wohnungseigentumsrecht

Wohnungseigentümer haftet für Schlüsselverlust seines Mieters

Der Eigentümer einer vermieteten Wohnung haftet für den Schlüsselverlust seines Mieters. Lässt der Mieter den Schlüssel in der Kellertür stecken, während er sich im Keller aufhält, begründet dies den Vorwurf der Fahrlässigkeit. Dies hat das Oberlandesgericht Brandenburg entschieden.

Im Januar 2021 ließ eine Wohnungseigentümergeinschaft in Brandenburg eine neue Schließanlage einbauen, da der Mieterin einer Wohnung ein Schlüssel gestohlen wurde. Die Mieterin ließ den Schlüssel in der Kellertür stecken, während sie sich im Keller aufhielt. Der Schlüssel passte für die Haustür, den Keller, das Müllhaus und die Tiefgarage. Nach dem Schlüsselverlust kam es zu mehreren Diebstählen in der Tiefgarage. Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangte den Ersatz der Kosten für den Austausch der Schließanlage von dem Wohnungseigentümer ersetzt. Da sich dieser weigerte, erhob die Gemeinschaft Klage. Das Landgericht Neuruppin bejahte einen Schadensersatzanspruch dem Grunde nach. Dagegen richtete sich die Berufung des Beklagten.

Das Oberlandesgericht Brandenburg entschied, dass der Beklagte für den Schlüsselverlust seiner Mieterin gemäß § 280 Abs. 1 BGB hafte. Denn ein Wohnungseigentümer hafte den übrigen Miteigentümern gemäß § 278 BGB auch für das Verschulden seiner Mieter und Untermieter.

Das Verhalten der Mieterin sei nach Ansicht des Oberlandesgerichts als fahrlässig zu werten. Die verkehrssübliche Sorgfalt gebiete es, einen Schlüssel sorgsam zu verwahren. Das Steckenlassen des Schlüssels von außen wird der Verwahrungspflicht nicht mehr gerecht, weil so Fremden der Zugriff auf den Schlüssel ermöglicht werde. Die Unannehmlichkeiten, die mit einer Mitnahme des Schlüssels in den Keller verbunden sind, seien nicht so erheblich, dass dies die Inkaufnahme des Risikos rechtfertigt.

Oberlandesgericht Brandenburg,

Urteil vom 27.04.2023 – 10 U 100/22 –

Trotz gewissenhafter Bearbeitung der Beiträge kann eine Haftung für die Inhalte nicht übernommen werden. Verbindliche Auskünfte können nur im Rahmen eines Mandatsverhältnisses erteilt werden.

Bildquellen: dawr.de, Fotolia.com