

Die folgende Zusammenstellung enthält das Tätigkeitsfeld „Mietrecht/Wohnungseigentumsrecht“ der Rechtsanwaltskanzlei Dr. Hermanns & Partner, Osnabrück, betreffende Entscheidungen, die von allgemeinem Interesse sein können. Ziel dieser Zusammenstellung ist es, für Rechtssuchende nicht ohne weiteres zu findende Urteile und Beschlüsse der Instanzgerichte zugänglich zu machen. Deshalb wird ein Schwergewicht auf die Entscheidungen der Oberlandesgerichte gelegt. Auf Wunsch können die Entscheidungen übersandt werden.

Mietrecht:

Oberlandesgericht Braunschweig, Urteil vom 11.06.2007 – 2 W 66/07 –; (Kostenrecht, Beglaubigung, Verwalterbestellung, Wohnungseigentumsgemeinschaft):

Die Beglaubigung der Verwalterbestellung einer Wohnungseigentumsgemeinschaft ist kostenrechtlich eine Angelegenheit, deren Wert sich nach §§ 29 Satz 1, 30 Abs. 2 KostO bestimmt.

Dass der Beglaubigung der Verwalterbestellung einer Wohnungseigentumsgemeinschaft ein Geschäft mit wirtschaftlichem Wert zu Grunde liegt, steht der Anwendung des § 29 Abs. 1 KostO nicht entgegen, weil es an der Bestimmtheit dieses Wertes mangelt.

Die hinter einer solchen Verwalterbestellung absehbaren Tätigkeiten können im Hinblick auf ihre wirtschaftliche Bedeutung gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 KostO eine Abweichung von der Regelwertfestsetzung gemäß § 30 Abs. 2 S. 1 KostO rechtfertigen, führen aber nicht zur Anwendung des § 30 Abs. 1 KostO.

Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 08.11.2006 – 9 U 58/06 –, (Betriebspflicht, Einzelhändler):

Der Einzelhändler, der gegenüber dem Vermieter eine Betriebspflicht übernommen hat, wird hiervon unabhängig von der Einleitung eines Insolvenzverfahrens wegen Unvermögens frei, wenn er zahlungsunfähig ist.

Kammergericht, Urteil vom 29.09.2006 – 7 U 251/05 –; (Versorgungsvertrag, Wohnungseigentümer):

Auch wenn der Versorgungsvertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft zustande kommt, haftet der einzelne Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner für die Bezahlung der Verbrauchskosten für die Be- und Entwässerung der Wohnungseigentumsanlage gemäß §§ 2 Abs. 1 S. 2 AVBWasserV, 1 Abs. 2 und 3, 2, 14 b der Allgemeinen Bedingungen für die Entwässerung in Berlin (ABE).

Kammergericht, Urteil vom 25.09.2006 – 12 U 118/05 –; (Mietminderung, Schimmel):

Stellt ein vom Mieter beauftragtes Speziallabor für angewandte Mikrobiologie Schimmelpilze an Einbaumöbeln des Mieters fest, so rechtfertigt dies allein keine Mietminderung. Ein behaupteter Feuchtigkeitseinbruch in die Mieträume (Souterrain) kann ohne nachprüfbare Angaben zum räumlichen Umfang und der Intensität keinen Mietmangel rechtfertigen, weil sich daraus nicht der entscheidungserhebliche Grad einer möglichen Beeinträchtigung ableiten lässt; insoweit ist eine Beweisaufnahme durch Zeugenvernehmung nicht geboten („Ausforschung“).

Der Vortrag, es sei Schimmel an der Rückseite von Einbaumöbeln aufgetreten, belegt keinen unmittelbaren Mangel der Mietsache, solange die hierfür möglicherweise ursächliche Feuchtigkeit des Raumes als „Ursprungsmangel“ nicht hinreichend dargelegt ist. Das Vorbringen, eine Kenntnis des Gesundheitsamtes von einem Schimmelpilzbefall auf der Rück- und Unterseite von Einbaumöbeln des Mieters infolge von Feuchtigkeitsschäden der Mieträume hätte zu „unmittelbaren Maßnahmen“ geführt, rechtfertigt keine Mietminderung; erforderlich ist eine die tatsächliche Nutzung beeinträchtigende Maßnahme der Behörde.

Kammergericht, Urteil vom 17.08.2006 – 8 U 33/06 –; (Mietvertrag, Form):

Schließen Parteien einen Mietvertrag über genau bezeichnete Räume und vereinbaren zugleich, dass der Mieter verpflichtet sein soll, nach Fertigstellung neuer Flächen in einem neuen Gebäude umzuziehen und wird die Größe dieser – ansonsten nicht näher bezeichneten – neuen Fläche mit ca. 400 bis 500 qm angegeben, wahrt der Mietvertrag – jedenfalls dann, wenn die Parteien über die neuen Mietflächen keinen neuen Mietvertrag schließen wollten – nicht die Form des § 550 Satz 1 BGB n.F..

Kammergericht, Urteil vom 31.07.2006 – 12 W 41/06 –, (Kosten, Räumungsklage, Vermieter):

Die Kosten der Räumungsklage fallen gem. § 91a ZPO dem Vermieter zur Last, der gleichzeitig mit Erklärung der Kündigung wegen Zahlungsrückstands mit Räumungsaufforderung bereits Klage auf Zahlung und Räumung einreicht und dann den Rechtsstreit wegen der Räumung in der Hauptsache für erledigt erklärt, weil am Tage der Klagezustellung die Räumung erfolgte. Denn der Mieter, der erst im Kündigungsschreiben unter Klageandrohung zur sofortigen Räumung aufgefordert wurde, hatte für die gleichzeitige Einreichung der Räumungsklage (noch) keine Veranlassung (vgl. § 93 ZPO) gegeben.

Kammergericht, Urteil vom 25.07.2006 – 8 W 34/06 –, (Räumungsanspruch):

Grundsätzlich kann der Vermieter auch von dem bereits ausgezogenen Mieter die Räumung und Herausgabe der Mieträume nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangen.

Kammergericht, Urteil vom 17.07.2007 – 12 U 23/05 –; (Mietverträge bei Zwangsverwaltung):

Fällt die Zwangsverwaltung nach Rechtshängigkeit durch Aufhebung weg, ist der Zwangsverwalter grundsätzlich weiterhin prozessführungsbefugt hinsichtlich der Ansprüche, die wäh-

rend der Zeit der Zwangsverwaltung entstanden sind. Daher besteht auch ein rechtliches Interesse des Mieters für eine Klage gegen den Zwangsverwalter auf Feststellung, dass von ihm während der Zeit der Zwangsverwaltung geschlossene Mietverträge aus einem bestimmten Grund unwirksam sind. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für Mietverträge, die für eine längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen werden, besteht im Sanierungsgebiet so lange fort bis die Sanierungs- oder Entwicklungssatzung durch neuerliche Satzung gemäß § 162 Abs. 2 BauGB aufgehoben worden ist.

Kammergericht, Urteil vom 10.07.2007 – 12 U 217/05 –; (gewillkürte Prozessstandschaft, Verwalter):

Die ZPO sieht für das Berufungsverfahren – anders als in § 547 ZPO für die Revision – keine absoluten Berufungsgründe vor. Selbst wenn das angefochtene Urteil in vollständiger Fassung prozessordnungswidrig erst später als fünf Monate nach seiner Verkündung zugestellt wird (wesentlicher Verfahrensmangel), kann der Rechtsstreit nicht allein deshalb an das Erstgericht zurückgewiesen werden, weil die Entscheidung nicht darauf beruht (BGH, NJW-RR 2004, 361). Die Prozessführungsbefugnis des Hausverwalters zur Einziehung von Mieten aufgrund einer Ermächtigung des Vermieters (gewillkürte Prozessstandschaft) erfordert ein eigenes rechtsschutzwürdiges Interesse des Verwalters. Dieses liegt nur dann vor, wenn die Entscheidung des Prozesses die eigene Rechtslage des Verwalters beeinflusst. Dies ist nicht schon deshalb der Fall, weil der Vermieter den Verwalter bevollmächtigt hat, ihn gegenüber den Mietern zu vertreten oder er dem Verwalter zu ordnungsgemäßer Verwaltung und Rechenschaft verpflichtet ist.

Kammergericht, Urteil vom 06.07.2006 – 12 U 157/05 –; (Mangel, Gewerberaum):

Ist die Zufahrt zu den Gewerberäumen durchgängig halbseitig durch ein Tor verschlossen, so dass der Mieter keine Zufahrt mit einem Fahrzeuganhänger hat, so liegt ein Mangel der Mietsache vor, da zur Nutzung der Mieträume – auch ohne ausdrückliche Vereinbarung – die Zufahrt in voller Breite gehört. Trägt der Mieter nicht hinreichend konkret die Auswirkungen des halb geschlossenen Hoftores auf seinen Geschäftsbetrieb (Verkauf von Motorradteilen) vor, kann eine konkrete Minderung der Miete wegen dieses Umstands nicht festgestellt werden.

Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 16.05.2006 – 14 Wx 50/04 –, (Wohnungseigentümerversammlung; Frist für Stimmrecht):

Eine in der Teilungserklärung enthaltene Regelung, wonach sich ein Eigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung nur durch einen bestimmten Personenkreis vertreten lassen kann, ist grundsätzlich wirksam.

Den die effektive Ausübung ihres Stimmrechts betreffenden Belangen von nicht dauerhaft in der EU (hier: in den USA) lebenden Wohnungseigentümern ist nur dann Genüge getan, wenn eine der gesetzlichen Mindestfrist von einer Woche entsprechende Frist für die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung auf zwei Wochen verlängert wird.

Solange eine Verlängerung der Einberufungsfrist nicht erfolgt ist, können sich nicht dauerhaft in der EU lebende Wohnungseigentümer - trotz dies grundsätzlich nicht zulassender, in der Teilungserklärung enthaltener „Vertreterklausel“ - unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben (auch) durch einen Angehörigen eines zur Verschwiegenheit verpflichteten Berufsstandes (z.B. Steuerberater oder Rechtsanwalt) vertreten lassen.

Kammergericht, Urteil vom 06.04.2006 – 8 U 99/05 –, (Schönheitsreparaturen; Fristverlängerung; Schuldeingeständnis):

Teilt der Mieter dem Vermieter nach Aufforderung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen mit, dass er um Fristverlängerung zur Durchführung der nach dem Aufforderungsschreiben erforderlichen Arbeiten bitte, kann hierin ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis gesehen werden.

Kammergericht, Urteil vom 21.03.2006 – 4 U 97/05 –, (Mieter; Zustandsstörer):

BGB § 1004 I, (Mieter als Zustandsstörer in einer Wohnungseigentumsanlage); Mieter einer Eigentumswohnung sind dann Zustandsstörer im Sinne des § 1004 BGB, wenn sie durch ihre Weigerung, den Rückbau der entgegen den Regeln der Wohnungseigentümergeinschaft vom Vermieter durchgeführten Baumaßnahmen zu dulden, den eigentumsbeeinträchtigenden rechtswidrigen Zustand aufrechterhalten. Der hieraus folgende Beseitigungsanspruch ist darauf gerichtet, dass die Mieter die von einem anderen Wohnungseigentümer im Wege der Ersatzvornahme beabsichtigten Rückbaumaßnahmen zu dulden verpflichtet sind (entgegen OLG München, Urteil vom 10. Dezember 2002 - 5 U 4733/02 - in NZN 2003, 445 f).

Kammergericht, Urteil vom 23.02.2006 – 8 U 164/05 –, (Hemmung der Verjährung des Mietanspruchs bei Untermietern):

Zu den Wirkungen der Streitverkündung; Beruft sich der auf Zahlung von Miete in Anspruch genommene Mieter gegenüber dem Vermieter darauf, dass sein (des Mieters) Untermieter die Miete wegen Mängeln gemindert habe, kann eine Streitverkündung des Mieters an den Untermieter nicht zur Hemmung der Verjährung der Mietansprüche des Mieters gegen den Untermieter führen.

Oberlandesgericht Nürnberg, Urteil vom 23.02.2006 - 13 U 2489/05 -, (Anlegen einer vom Mieter zu stellenden Barkautio):

Der Vermieter von Gewerberäumen ist auch bei Fehlen einer entsprechenden Regelung im Mietvertrag verpflichtet, eine Barkautio getrennt von seinem übrigen Vermögen anzulegen.

Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Mieter an der noch zu bezahlenden Restkaution ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

Kammergericht, Urteil vom 28.11.2005 – 8 U 125/05 –, (Mietrecht; Flächendifferenz; Betriebskostenabrechnung):

Auch wenn die tatsächliche Größe der Mieträume von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche abweicht, kann sich der Mieter gegenüber einer Betriebskostenabrechnung hierauf nicht berufen, wenn die Parteien im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart haben, dass die dort angegebene Fläche in jedem Fall maßgeblich sein soll.

Kammergericht, Urteil vom 28.11.2005 – 8 U 66/05 –, (Mietrecht, Gewerbemiete; Gewerbeaufschlag; Angemessenheit):

Die vertraglich vorgesehenen Erhöhung des Gewerbezuschlags in einem überwiegend Wohnzwecken dienenden Mietverhältnis ist nur dann wirksam, wenn der konkrete Erhöhungsbetrag nachvollziehbar berechnet wird.

Kammergericht, Beschluss vom 19.09.2005 – 24 W 154/05 –, (Wohnungseigentumsrecht; Abnahme; Schadensersatz; Verwalterhaftung):

Die Zuständigkeit der WEG-Gerichte ist auch gegeben, wenn ein Wohnungskäufer die vom Bauträger eingesetzte Verwaltungs-GmbH und deren Geschäftsführer wegen unzutreffender Abnahme des Gemeinschaftseigentums aufgrund einer Ermächtigung im Kaufvertrag und eines dadurch ausgelösten Verlustes eines Sicherungsmittels (Bürgschaft) in Anspruch nimmt.

Kammergericht, Urteil vom 15.09.2005 – 8 U 6/05 –, (Mietrecht; Mietzinsrückstände; Gesellschafterhaftung):

Scheidet ein Gesellschafter während eines bestehenden Mietvertrages aus einer offenen Handelsgesellschaft aus, haftet er nach Maßgabe des § 160 Abs. 1 HGB für die späteren Mietzinsforderungen. Darauf, dass diese erst später fällig werden, kommt es nicht an.

Kammergericht, Urteil vom 08.09.2005 – 12 U 193/04 –, (Mietrecht; fristlose Kündigung; Mangel der Mietsache; Nutzungsbeeinträchtigung):

Ein teilweises Vorenthalten der Mietsache, das den Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigen kann, setzt voraus, dass der Mangel den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache in nicht unerheblicher Weise tatsächlich beeinträchtigt. Ein zur fristlosen Kündigung berechtigender Mangel wegen gegen öffentliches Recht verstoßenden Zustands der Mietsache liegt erst vor, wenn die Behörde gegen die Nutzung tatsächlich einschreitet oder dies wenigstens androht; Beanstandungen des Schornsteinfegers reichen insoweit nicht aus.

Kammergericht, Beschluss vom 15.08.2005 – 8 U 81/05 –, (Mietrecht, Mangel der Mietsache, Flächendifferenz):

Eine Flächenabweichung unter 10 % rechtfertigt nur dann die Annahme eines Mangels i. S. d. § 536 Abs. 1 S. 3 BGB, wenn hierdurch eine (vom Mieter darzulegende) erhebliche Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs verursacht worden ist. (Anm.: anders aber bei Flächendifferenz von über 10 %).

Kammergericht, Urteil vom 09.06.2005 – 8 U 211/04 –, (Mietrecht, Schönheitsreparaturen, Farbwahl):

Grundsätzlich ist ein Mieter in der geschmacklichen Ausgestaltung der Mieträume zwar weitgehend frei, er darf dabei aber nicht die Grenzen des normalen Geschmacks in einer Weise überschreiten, dass eine Neuvermietung der Räume in dem geschaffenen Zustand praktisch unmöglich ist.

Kammergericht, Urteil vom 06.06.2005 – 8 U 25/05 –, (gewerbliches Mietrecht, Konkurrenzschutzklausel, Tätigkeitsschwerpunkt):

Vereinbaren die Parteien eines Mietvertrages über Gewerberäume Konkurrenzschutz für die Tätigkeit „Praktischer Arzt speziell hausärztlicher Internist“ erstreckt sich der Konkurrenzschutz sowohl auf die Tätigkeit als "praktischer Arzt" als auch auf die Tätigkeit als "hausärztlicher Internist", denn bei dem praktischen Arzt und dem hausärztlichen Internisten handelt es sich um verschiedene Fachärzte mit identischem Tätigkeitsbereich und identischer Klientel.

Kammergericht, Urteil vom 07.03.2005 – 8 U 166/03 –, (Mietrecht; Kündigung; Nutzungsentschädigung; ortsübliche Miete):

Liegt kein wirksamer Mietvertrag vor, kann der Eigentümer vom Nutzer nach § 812 Abs. 1 BGB eine dem ortsüblichen Mietzins entsprechende Nutzungsentschädigung verlangen. Zusätzlich zur Nutzungsentschädigung können Nebenkosten in ortsüblicher Höhe verlangt werden, über die nicht abzurechnen ist.

OLG Celle, Beschl. v. 02.02.2005 – 4 W 4/05 –, (Wohnungseigentumsrecht; Gemeinschaftseigentum; Instandhaltung):

Maßstab für eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung ist der Ausstattungsstandard der Wohnung im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums. Lässt ein Wohnungseigentümer nachträglich eine verbesserte Trittschalldämmung einbauen, kann er von der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten der Instandsetzung einer mangelhaft eingebauten Dämmung unabhängig davon nicht verlangen, ob der eingebaute Trockenestrich als Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums anzusehen ist. Ein Bereicherungsanspruch aus § 951 Abs. 1 S. BGB i. V. m. § 818 Abs. 2 BGB für Instandsetzungsmaßnahmen des Wohnungseigentümers an Gegenständen des gemeinschaftlichen Eigentums setzt voraus, dass die durchgeführten Arbeiten und der dafür entstandene Aufwand objektiv notwendig waren und dass die Wohnungseigentümergeinschaft deshalb einen eigenen Aufwand in entsprechender Höhe erspart hat.

