

## **Gebäudeversicherung und Regressverzicht**

Die ergänzende Vertragsauslegung des Gebäudeversicherungsvertrags zwischen dem Versicherer und dem Vermieter ergibt einen stillschweigenden Regressverzicht des Versicherers für die Fälle, in denen der Mieter einen Brandschaden durch nur einfache Fahrlässigkeit verursacht hat.

*(BGH, Urteil vom 8. November 2000 – VI ZR 298/99 -, VersR 2001, 94)*

Das gilt auch in Fällen gewerblicher Miete.

*(BGH, Beschluss vom 12. Dezember 2001 – XII ZR 153/99 -, VersR 2002, 433)*

## **Vorbehaltlose Mietzahlung und Minderung**

Für die Zeit nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes führt die trotz Wohnungsmängeln länger als sechs Monate erfolgte vorbehaltlose Zahlung der Miete nicht zum Verlust des Minderungsrechts für die Zukunft.

*(Amtsgericht Pinneberg, Urteil vom 05. Februar 2002 - 66 C 212/01 -, ZMR 2002, 603)*

§ 536 b BGB n.F. ist jedenfalls für gewerbliche Mietverhältnisse wie bisher § 539 BGB a.F. analog auf den Fall anzuwenden, dass der Mieter in Kenntnis eines nach Übergabe der Mietsache aufgetretenen Mangels längere Zeit vorbehaltlos den vollen Mietzins zahlt (so die bisherige Rechtsprechung des BGH zu § 539 BGB a.F.).

*(OLG Celle, Urteil vom 15. Mai 2002 - 2 U 252/01 -)*

## **„Lockvogelangebot“ bei den Betriebskosten**

Ist dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages bekannt, dass die vereinbarten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht annähernd kostendeckend sind, macht er sich gegenüber dem Mieter aus c.i.c. schadensersatzpflichtig. Im Wege der Aufrechnung kann sich der Mieter sodann von seiner Verpflichtung, weitere Betriebskosten nachzahlen zu müssen, befreien.

*(AG Dachau, Urteil vom 27. November 2001 - 4 C 810/01 -; LG München II, Urteil vom 30. April 2002 - 12 S 7512/01 -)*

## **Mangel der Mietsache**

Der Vermieter ist grundsätzlich nicht gemäß § 536 (a.F.) bzw. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet, den Sicherheitsstandard eines vermieteten Bürogebäudes veränderten Sicherungserkenntnissen anzupassen.

*(OLG Düsseldorf, Urteil vom 06. Juni 2002 - 10 U 12/01 -)*

## **Unwirksamkeit formularmäßiger Überwälzung von Renovierungspflichten**

In einem gewerblichen Mietvertrag über unrenoviert übernommene Mieträume sind Formulklauseln des Inhalts, dass der Mieter während der Mietzeit laufend Schönheitsreparaturen ausführen und die Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses in voll renoviertem Zustand zurückgeben muss, unwirksam.

*(OLG Hamm, Urteil vom 05. Juli 2002 - 7 U 94/01 -)*

### **Bestimmtheit von Nebenkostenabreden**

Im Gewerberaummietvertrag über Teileigentum ist die Abrede, der Mieter habe (neben im Einzelnen aufgeführten Betriebskosten) „alle hier nicht aufgeführten Kosten in Ansehung des Mietobjekts“ zu tragen, unwirksam.

*(OLG Düsseldorf, Urteil vom 14. Mai 2002 – 24 U 142/01 -)*

Die Regelung in einem gewerblichen Mietvertrag, „Sämtliche anfallenden Nebenkosten/Betriebskosten gehen anteilig zu Lasten des Mieters. Hierfür leistet der Mieter eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von (nicht ausgefüllt) EUR + Mehrwertsteuer exkl. Stromkosten. Die Nebenkostenvorauszahlung wird jährlich aufgrund der tatsächlich anfallenden Kosten neu festgelegt“, stellt wegen fehlender inhaltlicher Bestimmtheit keine wirksame Betriebskostenvereinbarung dar.

*(OLG Düsseldorf, Urteil vom 26. September 2002 - 10 U 170/01 -)*

### **Verlust der Gewährleistungsrechte**

Nach unterlassener Mängelanzeige verliert der Mieter seine Gewährleistungsrechte nur, wenn der Vermieter darlegt und gegebenenfalls beweist, dass die Mängelbeseitigung recht-zeitig möglich gewesen wäre und infolge der Unterlassung des Mieters unmöglich geworden ist.

*(OLG Düsseldorf, Urteil vom 16. April 2002–24 U 20/01-)*

### **Nutzungsentschädigung und Schadensersatz**

Erfolgt die Rückgabe der Mietsache während des laufenden Monats, ist die Nutzungsentschädigung für den gesamten Monat zu berechnen. Der Anspruch auf Ersatz des Mietausfallschadens bei verspäteter Rückgabe setzt die Darlegung des Vermieters voraus, dass ein bestimmter Mietinteressent bereit gewesen wäre, die Räume zu einem früheren Zeitpunkt anzumieten.

*(OLG Düsseldorf, Urteil vom 05. September 2002 - 10 U 150/01 -)*

### **Kündigung aus wichtigem Grund**

Eine Kündigung aus wichtigem Grund führt nur dann zur Beendigung des Mietverhältnisses, wenn sie zeitnah zu der ihr zugrunde liegenden Vertragsverletzung erklärt worden ist

*(OLG Düsseldorf, Urteil vom 5. September 2002 – 10 U 105/01 – nicht rechtskräftig).*

### **Kündigungsfristen für Altmietverträge**

Auf vor dem 01. September 2001 geschlossene Mietverträge findet betreffend die Kündigungsvorschriften altes Recht Anwendung, d.h. es gelten die gestaffelten, langen Kündigungsfristen auch für den Mieter, wenn die Parteien in dem Mietvertrag die seinerzeit geltenden Kündigungsfristen wortgetreu oder sinngemäß wiedergegeben haben

*(Bundesgerichtshof, Pressemitteilung Nr. 76/2003 vom 18. Juni 2003 zu VIII ZR 240/02, 324/02, 339/02 und 355/02).*

### **Schönheitsreparaturen und Fristenplan**

Ein Fristenplan, der die zur Durchführung der Schönheitsreparaturen laufenden Fristen unangemessen verkürzt, macht die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt unwirksam.

*(Landgericht Berlin, Urteil vom 12. November 2002 – 64 S 58/02 -)*

### **Eigenbedarf und Ersatzwohnung**

Kündigt der Vermieter eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs, so hat er dem Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine vergleichbare, in dem selben Haus oder in derselben Wohnanlage ihm zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehende Wohnung, die vermietet werden soll, zur Anmietung anzubieten. Kommt der Vermieter dieser Anbietspflicht nicht nach, so ist die Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam.

*(BGH, Urteil vom 09. Juli 2003 - VIII ZR 311/02 -)*