



## Recht und Steuern

### Einseitiger Kündigungsverzicht

Schließen zwei Parteien einen Vertrag über die Anmietung einer Wohnimmobilie, so sollten dabei weder der Eigentümer noch der Mieter rechtlich grob benachteiligt werden. Grundsätzlich ist es deswegen problematisch, wenn der Mieter auf seine gesetzlichen Kündigungsrechte verzichtet. In einem besonderen Fall ließ aber der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 270/07 solch eine Lösung gelten.

Die Klausel im Mietvertrag war nicht misszuverstehen. Darin hieß es „Der Mieter verzichtet unwiderruflich auf sein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht für die ersten 24 Monate der Mietzeit.“ Von irgendwelchen ähnlichen Erklärungen des Eigentümers war in dem Zusammenhang keine Rede. Als es dann doch zu einer vorzeitigen Kündigung des Mieters kam, begann ein Streit, der vom Amtsgericht bis vor den Bundesgerichtshof führte. Der Mieter berief sich dabei auf die seiner Meinung nach einseitige und damit rechtlich unbillige Formulierung. Der Eigentümer merkte an, es handle sich hier immerhin um den Spezialfall eines Staffelmietvertrages, bei dem die Mietpreisentwicklung von vorneherein vereinbart worden sei. Deswegen sei dem Mieter der Verzicht zuzumuten gewesen.

Nach einer inhaltlichen Kontrolle des Vertrages kam der zuständige BGH-Senat zu dem Ergebnis, dass die umstrittene Passage Bestand habe. „Das Bürgerliche Gesetzbuch sieht (...) bei der Staffelmiete ausdrücklich vor, dass das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung abgeschlossen werden kann“, heißt es im Urteil. Diese gesetzliche Vorschrift sei im vorliegenden Fall eindeutig erfüllt, entschieden die Richter. Das BGB verlange daher nicht, dass der Kündigungsausschluss auch wechselseitig für den Vermieter vereinbart werden müsse. (Infodienst Recht und Steuern der LBS)

### Freie Farbwahl

Die Interessen von Eigentümern und Mietern, den Anstrich einer Wohnung betreffend, sind manchmal verschieden. Beim Auszug haben Eigentümer zwar

den Anspruch, dass die Räume nicht in Schwarz oder Pink hinterlassen werden, doch während der Mieter die Wohnung nutzt, darf ihm niemand dreinreden. Da ist es seine eigene Angelegenheit, welche Farbe er bevorzugt. Deswegen musste ein Eigentümer auch eine gerichtliche Niederlage hinnehmen, als er seine Mieter vertraglich auf einen Anstrich „in neutralen Farbtönen“ verpflichten wollte. Dadurch werde der Vertragspartner in unzulässiger Weise in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs eingeschränkt. Das sei nicht einzusehen, hieß es in einem Urteil des Bundesgerichtshofs unter dem Aktenzeichen VIII ZR 166/08. Zumal ein nennenswertes Interesse des Vermieters an einer bestimmten Farbe während der Vertragslaufzeit nicht zu erkennen sei.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

### Kein Geld für Wohnungslisten

Die Abzockmasche, Wohnungssuchenden gegen viel Geld Listen mit angeblichen Wohnungsangeboten zuzuschicken, verstößt gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz, urteilte das Landgericht Hamburg unter dem Aktenzeichen 309 S 107/08. Geklagt hatten mehrere Opfer, die zwischen 179 und 189 Euro für solche Listen zahlen mussten und ihr Geld jetzt zurückerhalten.

Das Gericht begründete seine Entscheidung damit, dass die Listen konkrete Informationen und die Kontaktdaten zu den Vermietern enthielten. Damit sei die Firma als Nachweismakler tätig geworden. Makler dürfen jedoch nur dann Geld verlangen, wenn auch tatsächlich ein Mietvertrag zustande kommt. Damit, dass die Firma Geld für Listen verlangte, habe sie einen Verstoß gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz begangen und muss das Geld der Kunden zurückzahlen, argumentierten die Richter. Das Gericht hat allerdings eine Revision zur nächsthöheren Instanz zugelassen.

Die Masche, für Listen mit Wohnungen Geld zu verlangen, ist nicht neu. Schon seit einiger Zeit bieten Firmen Wohnungslisten für Mietobjekte an, mit deren Vermittlung sie gar nicht beauftragt wurden. Ruft ein Interessent an, heißt es oft, dass genau diese Wohnung leider schon vergeben sei. Man habe jedoch

weitere interessante Angebote – der Interessent müsse nur eine Liste erwerben. Diese Listen sind für den Interessenten allerdings meist wertlos. Oft enthalten sie nur Kopien mit Immobilienangeboten anderer Anbieter – ohne deren Wissen. Bisweilen wird auch die Kaltmiete nach unten frisiert, um Interessenten zu locken.

(ImmoWelt)

### Duldung baulicher Maßnahmen

Bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder rechtlichen Verpflichtung durchführen hat, sind von Mietern zu dulden. Dies entschied der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 110/08. Dabei stellen die Richter in ihrem Urteil auch klar, dass behördlich angeordnete Maßnahmen nicht unter Paragraph 554 Abs. 3 BGB fallen, nach dem Maßnahmen bis spätestens drei Monate vor dem Termin angekündigt werden müssen. Die Richter befanden zudem, dass hier der Mieter sogar verpflichtet ist, an einer zeitnahen Terminabstimmung mitzuwirken (Paragraph 242 BGB).

Im konkreten Fall ging es um die behördlich angeordnete Sanierung einer Heizungsanlage. Die Umweltbehörde hatte dem Vermieter bereits mit einem Bußgeldbescheid gedroht, falls die betreffenden Wohnungen nicht unverzüglich an die neue Heizungsanlage angeschlossen würden. Einige Mieter verweherten jedoch den Zutritt zu ihren Wohnungen, da sie diese Durchführung nicht wollten. Sie lehnten die mit mehreren Schreiben angekündigten Arbeiten zum Anschluss ihrer Wohnung an die Heizungsanlage monatelang ab. Doch die Sanierung der Heizung muss hier geduldet werden.

(Quelle Bausparkasse)

### Trittschallschutz im Altbau

Auseinandersetzungen wegen Nachbarschaftslärm gibt es häufiger. Doch nicht immer liegt das an rücksichtslosen Zeitgenossen. Oft ist auch nur ein mangelnder Trittschallschutz der Grund dafür, dass selbst normale Wohngeräusche



deutlich vernehmbar sind. Doch wann muss ein Vermieter – beispielsweise in einem Altbau – beim Schallschutz aktiv werden?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat kürzlich unter dem Aktenzeichen VIII ZR 131/08 entschieden, dass eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel aufweist, sofern der Trittschallschutz den zurzeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspricht. Das gilt selbst dann, wenn während der Mietzeit in der Wohnung darüber der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Schallschutz gegenüber dem Zustand bei Anmietung der Wohnung verschlechtert. Ausnahme: Es wurde vertraglich etwas anderes vereinbart.

Im betreffenden Fall rügte eine Mieterin das Vorhandensein von Schallbrücken und minderte deshalb die Miete um monatlich 30 Prozent der Nettomiete und behielt weitere 20 Prozent zurück. Dem folgte der BGH jedoch nicht. Die Mieterin könne sich weder nach Paragraph 536 Abs. 1 BGB auf eine Minderung des Mietzinses noch auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen, weil die gemietete Wohnung nicht mangelbehaftet gewesen sei, urteilten die Richter. Und völlige Trittschallfreiheit sei bei Anmietung der Wohnung nicht vereinbart worden.

(Quelle Bausparkasse)

## Mieter kann meist kurzfristig kündigen

Ein Mietvertrag darf in der Regel nicht das Recht des Mieters einschränken, mit der gesetzlichen Frist von rund drei Monaten zu kündigen. Deshalb hat kürzlich der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 30/08 eine Klausel in einem Formularmietvertrag für unwirksam erklärt, mit welcher der Mieter ab Mietbeginn ein Jahr lang auf sein gesetzliches Kündigungsrecht verzichten sollte.

Eine solche Klausel gewähre dem Mieter keinerlei Vorteil und benachteilige ihn unangemessen, urteilte das Gericht. Im entschiedenen Fall konnte der Mieter daher auch während des ersten Jahres mit der gesetzlichen Frist kündigen. Laut Gesetz kann eine Kündigung bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats

zum Ablauf des übernächsten Monats erfolgen. Anders wäre dagegen die Rechtslage, wenn die Mietparteien für einen bestimmten Zeitraum eine festgeschriebene „Staffelmiete“ vereinbarten. In einem solchen Fall kann im Mietvertrag eine Kündigung durch den Mieter bis zu vier Jahre ausgeschlossen werden. Eine vereinbarte Staffelmiete sei auch für den Mieter vorteilhaft, führte der Bundesgerichtshof aus, da sie für beide Parteien Kalkulationssicherheit schaffe. Neben den im Mietvertrag geregelten Anpassungen der Miete zu bestimmten Terminen seien nämlich weitere Erhöhungen ausgeschlossen.

(Wüstenrot)

## Eigenbedarf auch für den Schwager

Ein Vermieter kann wegen Eigenbedarfs unter Umständen auch dann kündigen, wenn er den Wohnraum für einen Schwager benötigt. Normalerweise kann

der Eigenbedarf zwar nur für den Vermieter selbst oder für seine Familienangehörigen wie Kinder und Eltern geltend gemacht werden, der Bundesgerichtshof hat jedoch unter dem Aktenzeichen VIII ZR 247/08 im Einzelfall eine Kündigung auch dann zugelassen, wenn andere Angehörige einziehen wollen, zu denen ein besonders enger Kontakt besteht.

In jedem Fall muss der geltend gemachte Eigenbedarf auch tatsächlich vorhanden sein. Wird er nur vorgetäuscht, kann der ausgezogene Mieter Schadensersatz verlangen, wie zum Beispiel die angefallenen Umzugskosten. Wie der Bundesgerichtshof kürzlich unter dem Aktenzeichen VIII ZR 231/07 ebenfalls entschieden hat, gilt dies auch dann, wenn die Mietparteien das Mietverhältnis einvernehmlich beenden, weil der Mieter den geltend gemachten Eigenbedarf für berechtigt hält. Zum Streit war es in diesem Fall gekommen, weil der Vermieter sein Haus über einen Makler zum Verkauf angeboten hatte, kurz nachdem der Mieter ausgezogen war.

(Wüstenrot)

Personalanzeige



hochschule aschaffenburg  
university of applied sciences

An der Hochschule Aschaffenburg ist zum 15.03.2010 folgende

### Professur

(Vergütung entspricht BesGr. W 2 BBesO) zu besetzen:

#### Fakultät Wirtschaft und Recht Studiengang "Internationales Immobilienmanagement"

Lehrgebiet: **Immobilienwirtschaft insbesondere Projektentwicklung und -bewertung**

Bewerbungskennziffer: iim-w-1a

#### Allgemeine Einstellungsvoraussetzungen:

Abgeschlossenes Hochschulstudium in anderen als Fachhochschulstudiengängen oder ein in einem förmlichen Verfahren als laufbahnrechtlich gleichwertig anerkanntes abgeschlossenes Studium in einem Fachhochschulstudiengang. Die besondere Befähigung zu wissenschaftlicher Arbeit ist durch die Qualität einer Promotion oder anderweitig (Gutachten über promotionsadäquate Leistungen) nachzuweisen. Alternativ hierzu sind in Ausnahmefällen ein Fachhochschulabschluss und eine erfolgreiche Promotion ausreichend. Pädagogische Eignung. Besondere Leistungen bei der Anwendung oder Entwicklung wissenschaftlicher Erkenntnisse und Methoden in einer mindestens fünfjährigen beruflichen Praxis, die nach Abschluss des Hochschulstudiums erworben sein muss und von der mindestens drei Jahre außerhalb des Hochschulbereiches ausgeübt worden sein müssen.

Schwerbehinderte werden bei ansonsten im Wesentlichen gleicher Eignung bevorzugt eingestellt.

Der Anteil der Frauen am wissenschaftlichen Personal beträgt derzeit 20%. Die Hochschule strebt eine weitere Erhöhung an. In das Beamtenverhältnis kann berufen werden, wer das 52. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Interessiert? Dann bewerben Sie sich bitte schriftlich unter Angabe der Bewerbungskennziffer bis spätestens **31.10.2009**. Bewerbungen per E-Mail können wir leider nicht berücksichtigen.

Hochschule für Angewandte Wissenschaften-  
Fachhochschule Aschaffenburg  
z. Hd. des Präsidenten  
Würzburger Straße 45  
63743 Aschaffenburg  
www.fh-aschaffenburg.de

Fragen?  
Regina Fecher: ☎ 06021/314-635  
p-amt@fh-aschaffenburg.de