

### Mietrecht

## Was Mieter und Vermieter wissen sollten

### Neue Rechtsprechung

#### Modernisierungsmaßnahmen des Fernwärmeanschlusses

Will der Vermieter die Mietwohnung zur Energieeinsparung modernisieren, muss der Mieter dies grundsätzlich hinnehmen. In einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofes gaben die Richter dem Vermieter Recht, der beabsichtigte, die bisher mit einer Gastherme beheizte Wohnung des Mieters an das Fernwärmenetz anzuschließen, das aus einer Anlage für Kraft-Wärme-Koppelung gespeist wird. Der Mieter muss diese Maßnahme nur dann nicht dulden, wenn sie für ihn, seine Familie oder einen anderen Haushaltsangehörigen eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 24.09.2008 – VIII ZR 275/07

#### Unwirksame Schönheitsreparaturklauseln bei Gewerberäumen

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass auch bei Gewerberäumen Mietvertragsklauseln über Schönheitsreparaturen mit starren Fristen unwirksam sind. Damit hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung zum Wohnungsmietrecht nun auch auf das Gewerbemietrecht übertragen.

Mietvertragsklauseln über Schönheitsreparaturen mit starren Fristen sind deshalb unwirksam, weil dem Mieter der Einwand genommen wird, dass überhaupt kein Renovierungsbedarf gegeben ist.

Auch der Vermieter müsste, abhängig vom Erhaltungszustand der Mietsache, erst dann renovieren, wenn durch vertragsgemäßen Gebrauch tatsächlich ein Renovierungsbedarf entstanden ist.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 08.10.2008 – XII ZR 84/06

#### Übergabe aller Schlüssel

Das Oberlandesgericht Celle hat die Pflicht zur Gebrauchsüberlassung bei der Vermietung von Geschäftsräumen konkretisiert. Das Oberlandesgericht stellte sich klar auf die Seite des Mieters. Es

besteht die Pflicht des Vermieters, dem Mieter alle Schlüssel zu dem Objekt zu übergeben. Der Vermieter ist daher nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Mieters einen Schlüssel zu den Mieträumen zurückzubehalten,

denn er muss dem Mieter die Mieträume zum alleinigen Gebrauch überlassen.

Das gilt auch für Mietverträge über Geschäftsräume. Erst recht darf der Vermieter die vermieteten Räume nicht ohne Einwilligung des Mieters betreten, es sei denn, es liegt ein zwingender Grund vor und der Mieter ist nicht zu erreichen. Auch wenn der Mietvertrag eine Klausel enthält, wonach der Vermieter die Mieträume während der Geschäftszeiten zur Prüfung ihres Zustands oder aus anderen Gründen betreten darf, lässt sich nach Auffassung des Oberlandesgerichts aus dieser Klausel nicht das Recht des Vermieters ableiten, Schlüssel für die Räume zurück zu behalten und sich mit diesen ohne vorherige Ankündigung und ohne zwingenden Grund Zugang zu den Räumen zu verschaffen.

Es stellt eine „erhebliche“ Vertragsverletzung dar, wenn der Vermieter ohne vorherige Ankündigung die Mieträume mit Hilfe seines eigenen Schlüssels betritt. In einem solchen Fall ist der Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, ohne dass es einer vorherigen Abmahnung bedarf.

Auch das Angebot des Vermieters, Ersatzschlüssel zukünftig in einem verschlossenen Umschlag zu verwahren, reichte nicht aus, um seine mietvertraglichen Pflichten zu erfüllen. Hierauf muss sich der Mieter nicht einlassen.

Insofern das Mietobjekt über eine moderne Schließanlage verfügt, ist offensichtlich, dass der Vermieter jederzeit mittels Generalschlüssel in die Mieträume gelangen kann. In diesen Fällen sollte der Mietvertrag die Notfall-Verwendung des Generalschlüssels in der Gestalt regeln, dass der Vermieter dazu verpflichtet wird, auch im Notfall grundsätzlich zunächst die Zustimmung des Mieters (beispielsweise per Handy) anzufordern und den Generalschlüssel erst nach (versuchter) Einholung einer Zustimmung zu verwenden.

OLG Celle Beschluss vom 20.11.2006 (Az. 13 U 182/06)

**Mietrecht****Was Mieter und Vermieter wissen sollten****Erstattung von Gutachterkosten**

Wenn der Mieter seinen vertraglich verankerten Pflichten zur Renovierung bzw. zur Beteiligung an den Renovierungskosten nicht nachgekommen ist, kann der Vermieter Sachverständigenkosten geltend machen. Der Sachverständige war mit der Feststellung des Zustandes der Wohnung beauftragt worden. Diese Kosten – so das Gericht – sind aus Sicht des Vermieters zur Wahrnehmung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig. Der Vermieter hat in der Regel ein dringendes und berechtigtes Interesse daran, vorhandene Mängel alsbald beseitigen zu lassen, um die Wohnung möglichst rasch wieder vermieten zu können.

Die mit der Einschaltung eines Privatgutachters zwecks Schadensermittlung entstandenen Kosten sind jedoch nur dann im Rahmen eines bestehenden Schadenersatzanspruchs erstattungsfähig, wenn die erforderlichen Feststellungen nicht durch einen Laien hätten getroffen werden können, also kein besonderer Sachverstand erforderlich ist, oder wenn Zeugen oder Lichtbilder vorhanden sind. Insoweit trifft den Vermieter eine Schadensminderungspflicht.

Bundesgerichtshof Urteil vom 26.5.2004 (DWW 2004, 257 (259))



Autor:  
Rechtsanwalt Veit Schermaul  
Dr. Dimanski & Partner, Rechtsanwälte  
Sternstr. 24  
39104 Magdeburg  
Tel.: (0391) 53 55 96-16  
Fax: (0391) 53 55 96-13  
Email: [schermaul@ra-dp.de](mailto:schermaul@ra-dp.de)  
[www.ra-dp.de](http://www.ra-dp.de)