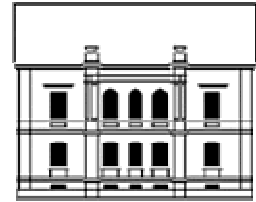


Kanzlei Bayreuth

RITTGER - FRICKE - SPECHT RECHTSANWÄLTE



Kanzlei Freiberg

Aus Rechtsprechung und Gesetzgebung

Stand: 24.10.2005

Aktuelle mietrechtliche Tendenzen (Rechtsprechung des BGH)

1. Vorbehaltlose Mietzinszahlung

Die vorbehaltlose Mietzinszahlung ist trotz Kenntnis eines Mietmangels kein Ausschlussstatbestand mehr, der Mietmangel kann somit unabhängig von der vorhaltlosen Zahlung geltend gemacht werden; bis zum Inkrafttreten der Mietrechtsreform stellt jedoch die längere vorbehaltlose Zahlung der Miete trotz Kenntnis eines Mangels der Mietsache einen Ausschlussstatbestand dar. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Mieter Miete seit dem Einzug vorbehaltlos zahlte, obwohl er den Mangel hätte erkennen müssen. Dies gilt zumindest für die bis zum 01.09.2001 fälligen Mietzinszahlungen, nach dem 01.09.2001 gilt der Ausschluss des Minderungsrechts nicht mehr (auch bei Altverträgen), allerdings ist dann zu prüfen, ob der Mieter ein Minderungsrecht verwirkt oder wegen eines in aus seinem Verhalten zu interpretierenden stillschweigenden Verzicht nicht mehr geltend machen kann.

2. Abweichung der Mietfläche

Sofern in einem Wohnungsmietvertrag die Mietfläche bestimmt wurde und tatsächlich um mehr als 10 % geringer ist als die im Mietvertrag angegebene Fläche, liegt grundsätzlich ein Mangel vor. Dieser berechtigt den Mieter zur Mietzinsminderung ohne dass der Mieter etwa darlegen muss, dass infolge der Differenz der vertragsgemäße Gebrauch nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet ist. Zur Frage, ob die anrechenbare Wohnfläche einer Mietwohnung von der mietvertraglich vereinbarten Fläche in erheblichem Umfang abweicht sind im Regelfall auch beim frei finanzierten Wohnraum die §§ 42 bis 44 II.BV mit zu berücksichtigen.

3. Mietgebrauch durch Dritte

Sofern ein Mieter beabsichtigt, eine Lebensgefährtin oder einen Lebensgefährten in die gemietete Wohnung mit aufzunehmen, ist die Erlaubnis des Vermieters zwar erforderlich, der Mieter hat regelmäßig jedoch den Anspruch auf die Erteilung einer entsprechenden Vermietererlaubnis.

4. Parabolantenne

Maßgebend für die Berechtigung des Mieters zur Aufstellung einer mobilen Parabolantenne auf einem Balkon ist einerseits die dadurch bedingte Beeinträchtigung der Außenansicht des Mietobjektes und andererseits das Interesse des Mieters am Empfang von Sendern, die er nur und ausschließlich über diese mobile Parabolantenne zu empfangen vermag. Steht einem

ausländischen Mieter die Möglichkeit zur Verfügung, einen zusätzlichen Decoder an einem vorhandenen Kabelanschluss zu installieren und (nach der Entscheidung des BGH vom 02.03.2005) hierdurch fünf Heimatprogramme zu empfangen, muss das Interesse des ausländischen Mieters an Informationen aus seinem Heimatland und in seiner Heimatsprache hinter dem Interesse eines Vermieters auf Erhaltung oder Sicherung einer parabolantennenfreien Fassade zurücktreten.

5. Kündigungsfristen bei Altverträgen

Die formularmäßige Vereinbarung vormals längerer gesetzlicher Kündigungsfristen ist in einem Altvertrag auch in der Form einer Wiedergabe der gesetzlichen Kündigungsfristen in einer Fußnote möglich.

6. Kündigungsausschluss

Die Parteien eines Wohnraummietvertrages haben nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 06.04.2005 auch bei beiderseitigem formularmäßigen Kündigungsverzicht auf den Kündigungsausschluss nicht wirksam verzichtet, wenn die Dauer des Kündigungsverzichts mehr als 4 Jahre beträgt. Diese formularmäßige Klausel ist wegen unangemessener Benachteiligung eines Mieters regelmäßig unwirksam. Im Jahre 2004 hatte der BGH klargestellt, dass der bis zum Ablauf der Mindestlaufzeit befristete Ausschluss einer ordentlichen Kündigung in einem Formularymietvertrag dann wirksam ist, wenn er für beide Seiten gelten soll. Kurz zuvor hatte er klargestellt, dass der Ausschluss der ordentlichen Kündigung innerhalb der ersten zwei Jahre nach Vertragsschluss für beide Seiten – auch in einem Formularymietvertrag – nicht unwirksam ist.