

Newsletter August 2014



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Bei gemischten Mietverhältnissen ist im Zweifel von einem Wohnraummietverhältnis auszugehen

In dieser Entscheidung hat sich der BGH mit der Frage befasst, nach welchen Vorschriften ein Mietverhältnis zu beurteilen ist, das sowohl eine Wohnungsnutzung als auch eine freiberufliche Nutzung (sog. Mischmietverhältnis) umfasst. Der Senat hält fest, dass ein solches Mischmietverhältnis zu beurteilen ist entweder nach den Bestimmungen der Wohnraummiete oder nach den Vorschriften der Geschäftsraummiete. Dies sei nach dem überwiegenden Vertragszweck bei sorgfältiger Prüfung aller auslegungsrelevanten Umstände des Einzelfalles zu ermitteln. Hierfür könne auf Indizien, wie z.B. das verwendete Vertragsformular, das Verhältnis der Gewerbe- zu den Wohnraumflächen sowie Formulierungen im Mietvertrag zurückgegriffen werden. Lasse sich hiernach jedoch keine eindeutige Zuordnung vornehmen, so seien im Zweifelsfall vorrangig die Vorschriften der Wohnraummiete anzuwenden. Anderenfalls würden die zum Schutz des Wohnraummieters bestehenden zwingenden Sonderregelungen unterlaufen.

BGH Urt. v. 09.07.2014 – VIII ZR 376/13

Stromvertrag mit Mieter allein durch Energieverbrauch

In diesen Urteilen stellt der BGH klar, dass, bei einem vermieteten oder verpachteten Grundstück, das mit Strom versorgt wird und vom Mieter/Pächter ein schriftlicher Stromvertrag nicht abgeschlossen worden ist, gleichwohl ein (stillschweigender) Vertragsabschluss allein durch die Entnahme von Energie zustande kommt. Die Realofferte des Energieversorgers richte sich typischerweise an denjenigen, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübe. Dies sei im Streitfall aufgrund der aus dem Miet-/Pachtvertrag folgenden rechtlichen Befugnis der Mieter bzw. Pächter des Grundstücks. Das gelte auch für mehrere gemeinschaftliche Mieter eines Einfamilienhauses. Dementsprechend richte sich mangels anderer Anhaltspunkte das Vertragsangebot des Energieversorgers regelmäßig an sämtliche Mieter. Das somit an alle Mieter gerichtete Angebot werde von demjenigen, der die Energie entnehme konkludent angenommen und zwar sowohl für sich selbst als auch im Wege der Stellvertretung für die übrigen Mieter.

BGH Urt. v. 02.07.2014 – VIII ZR 316/13 sowie Urt. v. 22.07.2014 – VIII ZR 313/13

Mieter-Tipp

Sommerzeit ist Grillzeit. Grundsätzlich ist Grillen auf Balkonen, Terrassen oder im Garten erlaubt, sofern im Mietvertrag nicht ein ausdrückliches Grillverbot steht. Hierbei gilt jedoch ausnahmslos das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme einzuhalten, d.h. es muss darauf geachtet werden, dass kein Qualm, Rauchgase o.ä. in Nachbarwohnungen zieht. Um Streit zu vermeiden, sollte man andere Mieter vorab informieren und das Grillen auf ein- bis zweimal im Monat zu beschränken. Um Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten empfiehlt es sich einen Elektrogrill anstelle eines Holzgrills zu verwenden.