



Hausgeldschulden im Erbfall

Nach einem Todesfall wurden die Erben als neue Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Die Gemeinschaft verlangte von diesen die Zahlung von Hausgeldrückständen und Abrechnungssalden aus Hausgeldjahresabrechnungen, welche nach dem Erbfall fällig wurden. Die Erben wollten ihre Haftung für die Rückstände auf den Nachlass beschränken. Diese Haftungsbeschränkung versagte der BGH. Die nach dem Erbfall fällig werdenden Hausgeldschulden seien (jedenfalls auch) Eigenverbindlichkeiten eines Erben, wenn diesem das Halten der Wohnung als ein Handeln bei der Verwaltung des Nachlasses zugerechnet werden könne. Hiervon sei in der Regel spätestens dann auszugehen, wenn die Erbschaft angenommen wurde oder die Ausschlagungsfrist abgelaufen ist und dem Erben faktisch die Möglichkeit zusteht, die Wohnung zu nutzen, so der BGH, Urteil vom 5. Juli 2013, Az. V ZR 81/12.

Haftung des Mieters für bunt gestrichene Wände

Ein Mieterpaar hatte eine Doppelhaushälfte mit in weißer Farbe frisch gestrichenen und renovierten Wänden übernommen. Im Laufe des Mietverhältnisses strichen sie einzelne Wände in kräftigen Farben (Rot, Gelb, Blau) und gaben das Haus in diesem Zustand an den Vermieter zurück. Dies akzeptierte der Vermieter nicht. Er verlangte Schadenersatz für das Überstreichen der Wände. Der Bundesgerichtshof (BGH) gab ihm recht und entschied, dass der Mieter auf Schadenersatz haftet, wenn er eine bei Übernahme weiß gestrichene Wohnung bunt gestrichen an den Vermieter zurückgibt. BGH, Urteil vom 6. November 2013, Az. VIII ZR 416/12.

Schriftformverstoß durch Mieterhöhungsverlangen

Kündigungen wegen Schriftformverstößen sind ein Dauerthema der Gewerberaumiete. In einem weiteren Fall sah der langjährige Mietvertrag vor, dass der Vermieter bei Veränderungen des Verbraucherpreisindex um mehr als 10 Punkte eine Mietanpassung verlangen kann. Obwohl der Index noch nicht um 10 Punkte gestiegen war, hatte der Vermieter in der Vergangenheit mehrfach Mieterhöhungsverlangen an den Mieter gerichtet, welcher nach Zugang der Schreiben die jeweils neue Miete zahlte. Ein förmlicher Nachtrag zum Mietvertrag wurde nicht geschlossen. Der Mieter sprach eine ordentliche Kündigung aus und begründete diese mit einem Schriftformverstoß. Das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf teilte diese Ansicht: Aufgrund der schriftlichen Erhöhungsverlangen der Vermieterin und der nachfolgenden entsprechenden Mietzahlungen der Mieterin könne von einer Einigung der Vertragsparteien über die Höhe des künftigen Mietzinses ausgegangen werden, befand das Düsseldorfer Gericht. Da diese nicht schriftlich erfolgte, sei die Schriftform des Mietvertrages zerstört worden, so dass eine ordentliche Kündigung trotz einer fest vereinbarten Mietzeit möglich war, so das OLG Düsseldorf, Urteil vom 19. März 2013, Az. I-24 U 103/12.