

Keine Mieterhöhung wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Die ausgesprochen mieterfreundliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu Regelungen über die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Beendigung von Mietverhältnissen hat dazu geführt, dass die meisten dazu getroffenen mietvertraglichen Vereinbarungen unwirksam sind (s. E2Aktuell Herbst 2007). Obwohl im Vertragsformular die Pflicht des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen niedergelegt ist, bleiben diese daher faktisch beim Vermieter hängen. Der Mieter muss weder renovieren noch zahlen. Mit dem Argument, dass er den entsprechenden Aufwand dann aber bei der Miethöhe einkalkulieren müsse, wollte nun ein Vermieter einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete durchsetzen. Auch dabei zog er jedoch den Kürzeren. Die Unwirksamkeit der entsprechenden vertraglichen Regelung fällt allein in den Risikobereich des Vermieters. Auch über eine Mieterhöhung kann er dieses Risiko nicht auf den Mieter abwälzen.

Aktuelle Verzugszinsen

Für die Höhe von Verzugszinsen ist der Basiszinssatz gemäß § 247 BGB maßgeblich. Er wird jeweils zum 01.01. und 01.07. eines Jahres neu festgesetzt und von der Bundesbank bekanntgegeben. Bei Rechtsgeschäften unter Beteiligung von Verbrauchern liegen die Verzugszinsen um 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz, für Entgeltforderungen ohne Beteiligung von Verbrauchern sogar um 8 %. Ab 01.01.2008 beträgt nun der Basiszins 3,19 %, so dass sich bis 31.12.2008 die Verzugszinsen auf 8,19 % bzw. 11,19 % belaufen.

Altlasten – Bank haftet bei Wissensvorsprung

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Bank bei Ausreichung eines Darlehens grundsätzlich nicht verpflichtet, den Kunden über die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit des zu finanzierenden Geschäfts sowie über Gefahren und Risiken der Verwendung des Darlehens aufzuklären und vor dem Vertragsabschluss zu warnen. Das kann anders sein, wenn die Bank für sie selbst erkennbar einen konkreten Wissensvorsprung im Hinblick auf ein spezielles Risiko des betreffenden Geschäfts hat. So lagen die Dinge in einem kürzlich durch das Oberlandesgericht Karlsruhe entschiedenen Fall (Urt. v. 15.07.2008 – 17 U 4/07). Die Kundin kaufte ein Grundstück auf dem früher eine chemische Reinigung betrieben worden war. Der Vorstand der den Erwerb finanzierenden Bank wusste – im Gegensatz zur Kundin – von starken Bodenverunreinigungen durch leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe. Gleichwohl wurde der Darlehensvertrag abgeschlossen, ohne diese Information an die Kundin weiterzugeben. Sie erfuhr von den Altlasten erst nach dem Kauf durch das Wasserwirtschaftsamt. Die Bank muss jetzt den Aufwand für die erforderliche Sanierung ersetzen.