

# recht aktuell

Mandanteninformation der Rechtsanwälte

Große-Wilde & Partner GbR in Bonn

Juni 2009  
Jahrgang 10, Ausgabe 2

Informationen für Mandanten

## In dieser Ausgabe

- 1 Das Forderungs-  
sicherungsgesetz 2009
- 2 Starre Fristen bei der  
Renovierung
- 3 Geschäftsführer als Mie-  
ter
- 3 Absenkung des Gehalts
- 3 Vermeidung der Vorfällig-  
keitsentschädigung
- 4 Verjährung bei Vermie-  
terwechsel
- 4 Schwarzstaub in der  
Wohnung

Herausgeber:

**Große – Wilde & Partner**

Rechtsanwälte GbR

Kaiserstr. 15, 53113 Bonn

Tel: 0228/ 949302-0

Fax: 0228/949302-22

e-mail: gwp@grosse-wilde.com

internet: www.grosse-wilde.com

## Das Forderungs- sicherungsgesetz 2009

von RA Franz M. Große-Wilde

Zum 1. 1. 2009 ist das Forderungssicherungsgesetz in Kraft getreten. Es soll nach dem Willen des Gesetzgebers die Liquiditätsschwierigkeiten der Unternehmen des Baugewerbes wegen hoher Außenstände verringern. Dass die Umsetzung wegen „handwerklicher“ Mängel in der Formulierung der Vorschriften in vielen Teilen nicht gelungen ist, ist hier wie auch sonst für die neueren Gesetze geradezu typisch. Eine erste Überarbeitung ist schon vom Kabinett beschlossen.

Das Gesetz richtet sich zum einen an alle Baubeteiligten durch Änderung der Vorschriften zum Werkvertrag im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Zum anderen wird das insbesondere an Bauträger oder Generalunternehmer adressierte Gesetz über die Sicherung von Bauforderungen (bisher abgekürzt: GSB, in Zukunft: BauFordSiG) wesentlich geändert und verschärft.

### Änderungen des Bauvertragsrechts

Durch eine Änderung von § 310 Abs. 1 S. 3 BGB wird die **Privilegierung der VOB/B** für Verbraucherverträge generell aufgehoben. Gleichzeitig wird festgeschrieben, dass bei Verträgen zwischen Unternehmern oder mit der öffentlichen Hand die VOB/B privilegiert ist, wenn sie **als Ganzes** vereinbart wird. Beides entspricht der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Zu beachten ist, dass auch ein Verbraucher Verwender der VOB/B sein kann, etwa wenn die Verträge durch einen Architekten erstellt werden. Eine Inhaltskontrolle erfolgt in diesen Fällen nur zu Gunsten des jeweiligen Vertragspartners.

Neu geregelt wird die **Abschlagszahlung** in § 632a BGB. Während die bisherige Regelung in der Praxis völlig unbrauchbar war, ist die neue Regelung

zwar brauchbarer, aber in Teilen immer noch problematisch. Bei wesentlichen Mängeln ist fraglich, ob Abschlagszahlungen überhaupt verlangt werden können, weil Abschlagszahlungen eine „vertragsgemäße“ Leistung voraussetzen. Wesentliche Mängel sind hierbei solche mit einer fühlbaren Beeinträchtigung der Funktionalität oder der Sicherheit. Um dieses Element werden sich in Zukunft die Diskussionen drehen.

Ähnlich wie bei Anwendung der VOB/B müssen die Leistungen durch eine Aufstellung nachgewiesen werden, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglicht. Hier wird der Wortlaut des § 16 Ziff. 1 VOB/B übernommen, so dass wohl auch die von der Rechtsprechung entwickelten Maßstäbe hierzu zu übernehmen sein werden.

Verlangt der Unternehmer eine Abschlagszahlung, kann der Auftraggeber in bestimmten Fällen **Sicherheit** für die rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel in Höhe von **5 % des Werklohns** verlangen. Voraussetzung ist, dass der Auftraggeber Verbraucher ist und dass der Auftrag die Errichtung oder den Umbau eines Hauses zum Gegenstand hat. Bei kleineren Arbeiten an Häusern oder bei der Einzelvergabe von Gewerken dürfte ein „Umbau“ wohl nicht vorliegen, allerdings ist dies noch nicht geklärt.

Die Sicherheit kann der Auftraggeber in voller Höhe von den Abschlagszahlungen einbehalten, bis die 5 % erreicht sind. Der Unternehmer ist berechtigt, statt dessen eine Bürgschaft zur Verfügung zu stellen. Die Sicherheit ist zurückzugeben, wenn der Sicherheitsfall nicht mehr eintreten kann. Die Abnahme allein reicht hierzu nicht aus, es sei denn, sie erfolgt „ohne wesentliche Mängel“.

Für den Nachunternehmer (NU) werden die Voraussetzungen der **Durchgriffsfähigkeit** erleichtert. Wie schon bisher führt

Fortsetzung S. 2

Fortsetzung von S. 1

die **Zahlung** des Bauherrn an den Generalunternehmer (GU) zur Fälligkeit auch der Ansprüche der NU. Jetzt kommt auch die **Abnahme** des Bauherrn als weitere Alternative hinzu. Der NU, der ja keine Kenntnis von Zahlung oder Abnahme haben muss, kann zudem dem GU eine Frist zur Auskunft setzen, nach deren ergebnislosem Ablauf sein Anspruch ebenfalls fällig wird.

Beim Vorliegen von Mängeln wird die bisherige Regelung über den **Einbehalt** zurückgefahren. Bisher war ein Einbehalt von wenigstens dem 3-fachen der Mängelbeseitigungskosten möglich, jetzt kommt es auf die angemessene Höhe an, die das Gesetz jetzt regelmäßig mit dem **2-fachen** ansetzt.

Der Bauhandwerker erhält ebenfalls erweiterte Sicherungsmöglichkeiten im Rahmen des **§ 648 a BGB**. Er kann die Sicherheit jetzt auch einklagen und ist nicht darauf beschränkt, den Auftrag zu kündigen. Wenn er kündigt, so steht ihm für den gekündigten Teil eine Ausfallvergütung zu, die der Gesetzgeber jetzt mit **5 %** des Werklohns vermutet. In solchen Fällen muss der Unternehmer die ausgeführten Arbeiten nach den regulären Preisen abrechnen und kann für die nicht ausgeführten Teile **5 %** ansetzen. Zu beachten ist bei **§ 648 a BGB**, dass Mängel dem Sicherheitsverlangen nicht entgegenstehen. Allerdings findet die Regelung generell keine Anwendung auf den klassischen Häuslebauer und den Staat.

Schließlich wird die Vermutungsregelung (**5 %**) auch für die Kündigung nach **§ 649 BGB** übernommen.

### Besonderheiten für Bauträger -

Zunächst regelt **§ 632 a Abs. 2 BGB** für Bauträger, dass Abschlagszahlungen nur verlangt werden können, wenn sie aufgrund der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen vereinbart worden sind. In dieser Verordnung wird weiterhin festgehalten, dass **§ 632 a Abs. 3** auf diese Verträge ebenfalls anzuwenden ist. Das bedeutet, dass unabhängig von den sonstigen Regelungen eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von **5%** der Gesamtvergütung zur Verfügung zu stellen ist, wenn sich der Bauträger keine Einbehalte bei seinen Abschlagszahlungen gefallen lassen will. Zu beachten ist, dass dies auch unabhängig von der in der Bauträgerverordnung enthaltenen Regelung gilt, dass für den gesamten Kaufpreis eine Bürgschaft

gestellt wird, weil sich diese in eine andere Richtung richtet.

Erheblichen praktischen Mehraufwand bedeutet nunmehr die Regelung des **Bauforderungssicherungsgesetzes**. Zwar ist die frühere Buchführungspflicht entfallen, dennoch wird ein GU (ebenso Bauträger) nicht daran vorbeikommen, über Baugelder genaue Verwendungsnachweise vorlegen zu können.

Der Begriff des Baugeldes ist über die bisherige Definition hinaus deutlich erweitert worden. Generell ist festzuhalten, dass Abschlagszahlungen, die ein GU erhält, zwingend Baugeld sind, weil sie im Zusammenhang mit der Herstellung des Baus oder Umbaus geleistet worden sind.

Eine zweckwidrige Verwendung von Baugeld führt zu Ansprüchen der NU. Dies kann sowohl durch aktives Tun (also Auszahlung an einen Fremden) oder aber auch durch Unterlassung (etwa durch fehlenden Pfändungsschutz) geschehen. Faktisch werden die GU Treuhänder ihrer NU.

**Baugelder** muss der GU auf einem gesonderten Konto separieren und gleichzeitig auch dafür Sorge tragen, dass es nicht von Dritten in Anspruch genommen werden kann. Hier hilft eigentlich nur noch die Einrichtung eines **Treuhandkontos**. Zu beachten ist, dass Baugelder nicht dem Pfandrecht der Kreditinstitute unterliegen, wenn dem Kreditinstitut die Baugeldeigenschaft bekannt ist. Der GU darf mit den Geldmitteln auch keine Löcher aus anderen Bauvorhaben stopfen, er darf es auch nicht für eigene Zwecke oder zur Deckung seiner allgemeinen Geschäftskosten verwenden. Auch sonstige Verbindlichkeiten, die nicht unmittelbar dem Bauvorhaben dienen, darf er nicht begleichen. Von den von ihm selbst erbrachten Bauleistungen darf er nur Teilbeträge in Höhe von **50%** des angemessenen Wertes einnehmen, also deutlich weniger als er an Dritte weiterleiten darf. Konsequenz wird sein, dass sämtliche Bauleistungen auf Drittunternehmen ausgelagert werden.

### Unser Rat:

Jedem Geschäftsführer eines GU oder Bauträgers ist dringend zu empfehlen, die bisherige Praxis zu überprüfen. Seit Jahresbeginn haftet er für die fehlerhafte Verwendung derartiger Baugelder gegenüber seinen Nachunternehmern persönlich.

## Starre Fristen bei Renovierung

von RAin Martina C. Große-Wilde

Ist der Mieter von Gewerberaum bei der Renovierung ebenso wie der Mieter von Wohnraum geschützt? Durch Urteil vom 8. Oktober 2008 hat der BGH es jetzt amtlich gemacht. Auch der Mieter von Gewerberaum ist bei starren Fristen nicht zum Streichen verpflichtet.

Nach dem Gesetz ist grundsätzlich nicht der Mieter, sondern der Vermieter verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Der Vermieter kann aber im Mietvertrag vereinbaren, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen übernimmt.

Das ist möglich durch eine spezielle Regelung nur zwischen dem Vermieter und dem Mieter. Das ist aber auch möglich durch einen **Formularmietvertrag**. Das ist ein Vertragsmuster, das für die mehrfache Verwendung erstellt wurde. Ein Formularmietvertrag unterliegt aber strengen Regeln. Danach darf eine Vereinbarung nicht unangemessen sein. Sonst ist sie unwirksam.

Unangemessen ist eine Regelung, wenn der Mieter nach starren Fristen verpflichtet ist, die Wände zu streichen und es nicht darauf ankommen soll, ob der Anstrich überhaupt nötig ist. Auch ein Vermieter sollte nur streichen, wenn es nötig ist. Starre Fristen sind Fristen, bei denen dem Mieter genau aufgegeben wird, innerhalb bestimmter Fristen zu streichen, wobei die Hinzufügung der Worte „mindestens“, „regelmäßig“, oder „spätestens“ nicht beachtlich ist. Nicht zwingend wären dagegen die Worte „im Allgemeinen“, „in der Regel“.

Der BGH hat dieses bereits durch Urteil vom 23. Juni 2004 für Wohnraum entschieden. Eine gleiche Entscheidung war für Gewerberaum zu erwarten. Es ist zu beobachten, dass der BGH das Gewerbemietrecht immer mehr dem Wohnraummietrecht anpasst.

### Unser Rat:

- Prüfen Sie den genauen Wortlaut Ihres Mietvertrages.
- Versuchen Sie mit dem Mieter eine wirksame Regelung zu vereinbaren, solange das Mietverhältnis noch ungestört verläuft.

## Geschäftsführer als Mieter

von RAin Martina C. Große-Wilde

Der Geschäftsführer einer GmbH ist auch beim Wohnen Mieter von Gewerberaum, wenn die GmbH die Wohnung angemietet hat. Mit Urteil vom 16. Juli 2008 hat der BGH entschieden, dass das Mietverhältnis sich nach den Gewerberaumvorschriften regelt.

In dem zu entscheidenden Fall hatte eine GmbH ein Reihenhaus gemietet. Dort wohnte der Geschäftsführer und führte dort auch die Geschäfte der GmbH. Der Vermieter kündigte dann den Mietvertrag mit der längeren Frist (6 Monate zum Quartalsende) nach Gewerberaumrecht. Die GmbH wollte aber dann früher aus dem Mietverhältnis heraus und kündigte kurz darauf mit der kürzeren Frist (3 Monate) für Wohnraum.

Bei der Zuordnung eines Mietvertrages in Gewerberaum- oder Wohnraummiete kommt es darauf an, zu welchem Zweck der Mieter anmietet. Mietet der Mieter an, um dort selbst zu wohnen, gilt das Recht für Wohnraum. Sollen die Räume weitervermietet werden oder einer weiteren Person – auch zu Wohnzwecken – überlassen werden, soll das Recht für Gewerberaum gelten.

Es soll damit nicht mehr, wie bisher, darauf ankommen, ob der Mieter die Räume überwiegend als Geschäftsräume für sich selbst oder als Wohnung für den Geschäftsführer nutzen will. Eine juristische Person kann damit nicht zu Wohnzwecken anmieten. Auch die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken an den Geschäftsführer eines Unternehmens soll allein geschäftliche Nutzung sein.

### Unser Rat:

Prüfen Sie im Falle einer Kündigung genau die Art des Mietverhältnisses.

## Absenkung des Gehaltes

von RAin Martina C. Große-Wilde

Ist eine Lohnkürzung aus wirtschaftlichen Gründen möglich? Mit Urteil vom 26. Juni 2008 hat das BAG dieses noch einmal bestätigt.

In dem zu entscheidenden Fall stand der Arbeitgeber kurz vor der Insolvenz. Er hatte einen **Sanierungsplan** erstellt, nach dem Urlaubsgeld und Sonderzuwendungen gestrichen wurden, ein Ausgleich für

Arbeitszeitverkürzung und zusätzliche unentgeltliche Stunden vorgesehen war. Die Maßnahme war für das Überleben des Unternehmens unbedingt notwendig.

Der Arbeitgeber musste zur Umsetzung mit den Mitarbeitern eine Vereinbarung treffen. Mindestens 90% der Mitarbeiter mussten zustimmen, sonst wäre das Sanierungskonzept nicht zustande gekommen. Der Arbeitgeber bot dann jedem Mitarbeiter eine entsprechende Vereinbarung an und kündigte, für den Fall der Ablehnung, eine Änderungskündigung an mit dem Inhalt, entweder zu einem bestimmten Tage auszuschneiden oder das Angebot einer neuen Tätigkeit zu den beabsichtigten Bedingungen anzunehmen. 98,21% stimmten zu. 8 Mitarbeiter stimmten dagegen. Sie erhielten eine Änderungskündigung und waren der Meinung, dass diese nicht in Ordnung ist.

Die **Änderungskündigung** ist zulässig, wenn dringende betriebliche Erfordernisse zur Änderung der Arbeitsbedingungen vorliegen. Entscheidend ist, ob das Bedürfnis, den Mitarbeiter zu den bisherigen Bedingungen zu beschäftigen, entfallen ist. Eine Absenkung des Lohnes soll möglich sein, wenn durch die Senkung der Personalkosten die Stilllegung des Betriebes oder die Reduzierung der Belegschaft verhindert werden kann und die Kosten durch andere Maßnahmen nicht zu senken sind.

Dieser Kündigungsgrund soll nach Auffassung des BAG nicht entfallen sein, wenn die freiwillige Annahme durch 98,21 % der Belegschaft schon vorliegt. Das Sanierungskonzept erfordert die Beteiligung **aller** Mitarbeiter. Solange dieses Ziel nicht erreicht ist, entfällt der Kündigungsgrund nicht. Es kommt auch nicht darauf an, ob der Sanierungsbeitrag des Mitarbeiters das Sanierungsvolumen beeinflussen kann. Ein Sanierungskonzept soll darauf beruhen, Sanierungslasten auf möglichst viele Schultern zu verteilen. Außerdem muss der Arbeitgeber die Möglichkeit haben, das Sanierungskonzept durch freiwillige Vereinbarungen durchzusetzen. Sonst müsste er allen Mitarbeitern eine Änderungskündigung aussprechen.

### Unser Rat:

Erstellen Sie einen umfassenden Sanierungsplan und begründen Sie die Maßnahmen sorgfältig.

So lassen sich auch schwierige Verhältnisse in den Griff bekommen.

## Vermeidung von Vorfälligkeitsentschädigungen

von RA Franz M. Große-Wilde

Bei der Veräußerung eines Grundstücks sind nicht immer sämtliche Kredite schon bezahlt. Bei langfristigen Bindungen dieser Kredite besteht die Bank oft darauf, eine **Vorfälligkeitsentschädigung** zu erhalten, um der Tilgung dieser Kredite zustimmen zu können. Grundsätzlich besteht ein Anspruch der Bank auf die Erhaltung des Gewinns, den sie bei normaler Abwicklung des Darlehens über die weiteren zukünftigen Zinsforderungen noch für sich hätte verbuchen können.

Umstritten ist auch häufig, wie die Vorfälligkeitsentschädigungen berechnet werden, wobei die Einzelheiten auch von den Umständen abhängig sind.

Es fragt sich allerdings, wie zu verfahren ist, wenn die bisherigen **Kredite** von dem Erwerber des Grundstückes **fortgeführt** werden sollen, weil in diesem Falle ja die Bank weiterhin ihre Vorteile aus der Kreditfortführung erhält. In solchen Fällen haben die Banken bisher eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangt.

Dies ist durch eine neue Entscheidung des Landgerichtes München in Frage gestellt worden. Das Landgericht hat in dieser Entscheidung festgehalten, dass für den Fall, dass ein Ersatzkreditnehmer mit gleich guter Bonität das Darlehen fortführt, eine Vorfälligkeitsentschädigung nicht verlangt werden darf.

Voraussetzung ist allerdings, dass der bisherige Darlehensnehmer **ein berechtigtes Interesse** hat, sich vom Vertrag zu lösen. Ein solches berechtigtes Interesse wird nach der Rechtsprechung des BGH immer dann angenommen, wenn etwa das Grundstück veräußert wird.

Wesentlich ist bei einer Übernahme auch, dass die Vertragsbedingungen des **ursprünglichen Darlehens** fortgesetzt werden müssen. Will der Übernehmer aufgrund veränderter Kreditbedingungen nunmehr eine bessere (also niedrigere) Verzinsung für sich in Anspruch nehmen, so führt dies natürlich zu Differenzansprüchen der Bank.

### Unser Rat:

Häufig werden Erwerber und Veräußerer besser damit fahren, diese Differenzen intern auszugleichen, anstatt die Bank hiermit einzubeziehen.

## Verjährung bei Vermieterwechsel

von RAin Martina C. Große-Wilde

Der ehemalige Eigentümer einer Wohnung kann nach einem Verkauf noch lange haften. Durch Urteil vom 28. Mai 2008 hat der BGH entschieden, dass für die Dauer der Haftung die Kenntnis des Mieters vom Eigentumswechsel des Vermieters entscheidend ist.

In dem zu entscheidenden Fall zahlte der Mieter eine monatliche **Schönheitsreparaturenpauschale**. In der Folgezeit teilte er dem Vermieter mit, dass er Schönheitsreparaturen ausgeführt habe und verlangte Erstattung. Der Vermieter lehnte dieses ab mit Hinweis darauf, dass er an einen namentlich benannten neuen Eigentümer verkauft habe. Der Käufer wurde am 21. Februar 2006 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Am 22. August 2006, also 6 Monate und einen Tag später, erhob der Mieter Klage wegen seiner Ausgaben. Nach dem Gesetz verjähren Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen auf die Mietsache innerhalb von 6 Monaten nach Ende des Mietvertrages. Bis dahin muss Klage eingereicht sein.

Der Wechsel des Eigentümers ist ein solches Ende des Mietverhältnisses. Dieses wird zwischen dem Voreigentümer und dem Mieter beendet. Mit dem neuen Eigentümer wird ein neues Mietverhältnis begonnen. Der neue Eigentümer und Vermieter tritt zwar in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein. Schon gegen den bisherigen Eigentümer und Vermieter **entstandene** und fällig gewordene Ansprüche gehen aber **nicht** auf den neuen Eigentümer und Vermieter **über**.

Der Mieter muss diese weiterhin gegen den bisherigen Vermieter geltend machen. Das Ende des Mietverhältnisses mit dem bisherigen Vermieter ist der Tag der Eintragung im Grundbuch als Eigentümer. Das Problem ist nur, dass der Mieter nicht weiß, wann der neue Vermieter im Grundbuch eingetragen wird. Deshalb soll der Lauf der Verjährungsfrist erst beginnen, wenn der Mieter von der Eintragung im Grundbuch weiß. Der Mieter soll nicht verpflichtet sein, von sich aus Erkundigungen einzuziehen. Das kann für den bisherigen Eigentümer unter Umständen noch eine lange Haftung bedeuten.

### Unser Rat:

Wenn Sie eine Wohnung verkaufen, dann schicken Sie dem Mieter die Mitteilung des Grundbuchamtes von der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch zu. So kann die Verjährung in Gang gesetzt werden.

## Schwarzstaub in der Wohnung

von RAin Martina C. Große-Wilde

Wer hat die Kosten der Beseitigung von Schwarzstaub in der Wohnung zu bezahlen? Durch Urteil vom 28. Mai 2008 hat der BGH entschieden, dass die Kosten der Beseitigung von Schwarzstaubablagerungen in der Mietwohnung bei vertragsgemäßem Gebrauch von dem Vermieter zu tragen sind.

In dem zu entscheidenden Fall traten in einer Mietwohnung plötzlich im Dezember Schwarzstaubablagerungen, sog. **Fogging**, in geringem Umfang in Küche, Bad und sonstigen Zimmern auf. Bis Februar verbreiteten sich die Ablagerungen auf sämtliche Decken und Wände der Wohnung. Ein Sachverständiger stellte fest, dass die Schwarzstaubablagerungen auf ein Zusammenwirken von Ausdünstungen aus Wandfarbe und Teppichboden, einer Absenkung der Bauteiloberflächentemperatur während des im Winter vorgenommenen Fensterputzens sowie dem zusätzlichen Eindringen flüchtiger organischer Stoffe während des Fensterputzens zurückzuführen war. Die Mieter hatten die Wände selbst gestrichen und den Teppichboden verlegt. Sie forderten vom Vermieter die Beseitigung der Schwarzstaubablagerungen. Später verlangten sie einen Kostenvorschuss zur Beseitigung durch sie selbst.

Schwarzstaubablagerungen treten fast nur während der Heizperiode auf und nur in renovierten oder neu gebauten Wohnungen. Der schwarze Belag entsteht dadurch, dass aus Teilen in der Wohnung wie Laminat-Fußboden, Wandfarbe etc. sog. schwerflüchtige organische Verbindungen, insbesondere Weichmacher, in die Raumluft gelangen und diese sich an Schwebstaubpartikeln in der Raumluft anlagern. Dadurch entstehen Ablagerungen an Oberflächen von Decken, Wänden, Bekleidung und Einrichtungsgegenständen.

Weitere Verursacher sind bauliche Gegebenheiten wie Wärmebrücken, schadhafte Isolierungen sowie die Raumnutzung (z. B. die Verwendung von Kerzen, Öllampen oder schlechtes Lüftungsverhalten). Sie sind ein **Mangel der Mietsache**. Der Vermieter muss Mängel der Mietsache beseitigen. Es kommt nicht darauf an, ob die Ursache aus dem Gefahrenbereich des Vermieters oder des Mieters herrührt. Etwas anderes gilt nur, wenn der Mieter den Mangel **verschuldet** hat. Bei Schwarzstaubablagerungen ist es grundsätzlich schon schwierig festzustellen, in wessen Verursachungsbereich sie überhaupt fallen. Die Verwendung eines handelsüblichen Teppichbodens, das Streichen mit handelsüblicher Farbe und das Reinigen von Fenstern im Winter sind für den Mieter vertragsgemäßer Gebrauch. Die Folgen dieses Tuns hat der Mieter deshalb auch nicht verschuldet. Der Mieter hat auch keine Veränderung der Mietsache herbeigeführt, die zu einem Mangel führte. Die hier vorgenommenen Maßnahmen des Mieters dienten lediglich der Erhaltung. Der Vermieter ist aber verpflichtet, eine Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten.

### Unser Rat:

Der Vermieter sollte den Mieter ausdrücklich auf die Gefahr von Fogging auslösenden Stoffen hinweisen und Lösungsvorschläge angeben.

### Zu unseren Autoren:

Rechtsanwältin Martina C. Große-Wilde ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Fachanwältin für Familienrecht. Außerdem verfügt sie über langjährige Erfahrungen im Arbeitsrecht.

Rechtsanwalt Franz M. Große-Wilde ist Fachanwalt für Erbrecht und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Daneben berät er seit vielen Jahren im Handels- und Gesellschaftsrecht.

Für weitergehende Fragen und Anregungen stehen die Autoren gerne zur Verfügung.

**recht aktuell** erscheint 3 mal jährlich im Februar, Juni und November. Die nächste Ausgabe wird im November 2009 erscheinen.