

## MIETRECHT UND WEG

## BETRIEBSKOSTEN

## Kosten für die Pflege öffentlich genutzter Garten- oder Parkflächen sind keine Betriebskosten

| Können nach dem Mietvertrag die Kosten der Gartenpflege auf die Mieter umgelegt werden, zählen dazu auch die Kosten der Pflege der Außenanlagen. Befindet sich die Wohnung in einer Wohnanlage mit Park, erfordert die gärtnerische Pflege der Außenanlagen oftmals einen hohen Aufwand. Können die Parkanlagen dabei auch durch beliebige Dritte genutzt werden, dürfen die Pflegekosten aber nicht auf die Mieter umgelegt werden. |

Diese Klarstellung traf der Bundesgerichtshof (BGH) im Fall mehrerer Mieter einer Wohnanlage. Durch den zu der Wohnanlage gehörigen Park führt ein Verbindungsweg zwischen zwei Straßen. Ferner gibt es diverse Verbindungswege von den Häusern in den Park hinein.

Die Mieter sind der Auffassung, sie würden bezüglich der Nebenkostenabrechnungen u. a. die Position Pflege Außenanlage nicht schulden. Deshalb ergäben sich die von ihnen geltend gemachten Guthaben.

Das sahen die Richter am BGH ebenso. Sie argumentierten, dass Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind, nicht den erforderlichen Bezug zur Mietsache hätten. Dieser werde aber über das Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs vorausgesetzt, damit die Aufwendungen bei den Betriebskosten umgelegt werden könnten. Im Ergebnis bedeutet dies: Liege eine Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, sodass jedermann diese Flächen unabhängig davon nutzen dürfe, ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage angemietet hat, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht mehr als Nebenkosten den Mietern angelastet werden.

**QUELLE** | BGH, Urteil vom 10.2.2016, VIII ZR 33/15, Abruf-Nr. 184203 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## KÜNDIGUNG

## Falsche Bonitätsauskunft und Zahlungsrückstände sind gefährlich

| Beim Abschluss des Mietvertrags mit einer falschen Selbstauskunft eine bessere Bonität vorzutäuschen, kann sich schnell als Bumerang erweisen. |

Das zeigt ein Urteil des Amtsgerichts München. Weil es in der Folge wiederholt zu Zahlungsrückständen kam, sei der Vermieter nach Ansicht des Gerichts zur außerordentlichen Kündigung berechtigt. Es helfe dem Mieter dann auch nicht, wenn der die rückständigen Mieten nachzahlt.

**QUELLE** | Amtsgericht München, Urteil vom 30.6.2015, 411 C 26176/14, Abruf-Nr. 145843 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## MODERNISIERUNG

## Bei geplanten Modernisierungsmaßnahmen ist ein monatelanger Auszug des Mieters nicht zumutbar

| Ein Mieter muss umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht dulden, wenn eine Bauzeit von zwölf Monaten geplant ist und der Mieter aufgrund des Umfangs der in Aussicht genommenen Arbeiten monatelang nicht in seiner Wohnung verbleiben kann. |

Das stellte das Landgericht (LG) Berlin klar und wies die Klage eines Vermieters ab. Dieser wollte mit seiner Klage erreichen, dass der Mieter umfangreiche Renovierungsarbeiten in der Wohnung duldet. Geplant war, eine bereits vorhandene Fernwärmestation und Wasser- und Abwasserleitungen zu erneuern. Das Badezimmer sollte umgebaut werden. Weiterhin sollte der Anschluss für einen Geschirrspüler eingebaut werden. Vorgesehen waren weiterhin Fliesenarbeiten in Bad und Küche, neue Elektroleitungen, ein Fensteraustausch, der Anbau von (zusätzlichen) Balkonen, das teilweise Aufbringen einer Wärmedämmung, Fassadenarbeiten und weitere Arbeiten im Treppenhaus außerhalb der Wohnung.

Nach Ansicht der Richter würden diese Arbeiten zu einer gravierenden und nicht mehr hinzunehmenden Belastung des Mieters führen. Er solle nicht nur einzelne Zimmer für einen Zeitraum von einigen wenigen Wochen räumen. Vielmehr wäre er gezwungen, seine gesamte Wohnung, die als privater Rückzugsbereich besondere Bedeutung für ihn habe, für mehrere Monate zu verlassen. Weder die Belange des Vermieters noch Gründe des Klimaschutzes durch eventuelle Einsparung von Energie könnten diese Härte rechtfertigen.

**QUELLE** | LG Berlin, Urteil vom 17.2.2016, 65 S 301/15, Abruf-Nr. 185929 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## FRISTLOSE KÜNDIGUNG

## Keine Kündigung trotz Beleidigungen als „talentfreie Abrissbirne“

| Bezeichnet ein Mieter den Mitarbeiter des Vermieters als „faul“ und „talentfreie Abrissbirne“, kann ihm nicht fristlos gekündigt werden, wenn er erfolgreich abgemahnt wurde und er ähnliche Äußerungen nicht wiederholt. |

So entschied es das Amtsgericht Charlottenburg. Der Richter führte weiter aus, dass allenfalls eine Beleidigung im unteren Spektrum der denkbaren Beleidigungen gegeben sei. Daher sei auch keine ordentliche Kündigung gerechtfertigt.

**QUELLE** | Amtsgericht Charlottenburg, Urteil vom 30.1.2015, 216 C 461/14, Abruf-Nr. 146665 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## MIETGEBRAUCH

## Vermieter darf Aufzug nicht einfach stilllegen

| Ein zum Zeitpunkt des Mietvertrags vorhandener Personenaufzug gehört vertraglich zur Mietsache. Der Vermieter darf ihn nicht einfach stilllegen. |

Diese Klarstellung traf das Amtsgericht München im Fall einer Frau, die seit 30 Jahren in einem Mehrfamilienhaus wohnte. Seit Beginn des Mietverhältnisses im Jahr 1976 gab es dort einen Personenaufzug. Die 82-jährige Mieterin bewohnt den 4. Stock. Sie ist zu 100 Prozent schwerbehindert und kann ohne Aufzug die Wohnung nicht verlassen. Ab Ende Januar 2015 war dieser Aufzug wegen sicherheitstechnischer Mängel außer Betrieb. Nach der letzten TÜV-Untersuchung wurde die Personenbeförderung untersagt, da es keine Notrufvorrichtung gab, was unzulässig ist. Die Mieterin kürzte ab Februar 2015 ihre Miete um 50 Prozent auf nunmehr 440 EUR wegen des Mangels. Im Sommer 2015 ließ die Vermieterin den Auszug ausbauen. Mehrfach forderte die Mieterin ihre Vermieterin auf, den Aufzug wieder nutzbar zu machen – ohne Erfolg. Die Rentnerin erhob Klage vor dem Amtsgericht München.

Die zuständige Richterin gab der Mieterin recht. Sie verurteilte die Vermieterin, einen Aufzug bis zum vierten Obergeschoss des Hauses zu installieren. Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass zu Beginn des Mietverhältnisses ein Personenaufzug bis zum 4. Obergeschoss vorhanden war. Damit gehört der Personenaufzug zum mietvertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache, so das Gericht.

**QUELLE** | Amtsgericht München, Urteil vom 29.9.2015, 425 C 11160/15, Abruf-Nr. 185930 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).