

## MIETRECHT UND WEG

## SCHÖNHEITSREPARATUREN

## Kein Anspruch auf Schönheitsreparaturen aufgrund mangelhaft selbst ausgeführter Arbeiten

| Führt ein Mieter in einer Wohnung Schönheitsreparaturen durch, obwohl er dazu nicht verpflichtet war, kann er nachträglich vom Vermieter keine erneuten Schönheitsreparaturen verlangen, weil er selbst die Arbeiten schlecht ausgeführt hat. |

Dies geht aus einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) hervor. In dem zugrunde liegenden Fall führten die Mieter einer Wohnung Schönheitsreparaturen aus, obwohl sie dazu laut dem Mietvertrag nicht verpflichtet waren. Die Arbeiten wurden jedoch so schlecht ausgeführt, dass zum Beispiel Nahtstellen an der Tapete und „Tropfnasen“ beim Anstrich von Heizkörpern und Türen erkennbar waren. Die Mieter waren mit ihrer Arbeit so unzufrieden, dass sie von ihrem Vermieter eine erneute Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangten. Da sich dieser weigerte, erhoben die Mieter Klage. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht verneinten einen Anspruch auf erneute Schönheitsreparaturen. Dagegen richtete sich die Revision der Mieter.

Der BGH bestätigte die Entscheidung der Vorinstanz. Die Mieter hätten keinen Anspruch auf erneute Schönheitsreparaturen. Der Anspruch habe sich nicht daraus ergeben, dass die Mieter nicht geschuldete Schönheitsreparaturen schlecht ausgeführt haben.

**QUELLE** | BGH, Urteil vom 17.3.2015, VIII ZR 251/14, Abruf-Nr. 176404 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## AUFHEBUNGSVERTRAG

## Keine konkludente Mietvertragsaufhebung durch vorzeitige Wohnungsabnahme und Schlüsselübergabe

| Wird eine Wohnung vorzeitig abgegeben und die Schlüssel übergeben, bedeutet das nicht, dass konkludent ein Mietaufhebungsvertrag abgeschlossen wurde. |

Das folgt aus einer Entscheidung des Landgerichts (LG) Wuppertal. Das Gericht machte deutlich, dass die Parteien zwar im Rahmen der Vertragsfreiheit unabhängig von einer vereinbarten Mietzeit das Mietverhältnis zu jeder Zeit durch einen Aufhebungsvertrag beenden können. Dabei könne ein konkludentes Verhalten ausreichend sein. Die Bewertung einer Erklärung als Angebot zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags sei allerdings nur gerechtfertigt, wenn dadurch mit hinreichender Deutlichkeit zum Ausdruck komme, dass sich der Erklärende hierdurch binden wolle. An den Bindungswillen dürfen nicht zu geringe Anforderungen gestellt werden.

Ein Angebot zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags sei nur anzunehmen, wenn aus bestimmten Umständen der Schluss gezogen werden könne, dass der Vermieter gleichzeitig seine Ansprüche gegen den Mieter abschließend regeln wolle.

**QUELLE** | LG Wuppertal, Urteil vom 5.11.2015, 9 S 69/15, Abruf-Nr. 186551 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## SANIERUNGSARBEITEN

## Hat der Mieter nur noch die Möglichkeit zur Katzenwäsche, darf er ins Hotel umziehen

| Der Mieter hat einen Anspruch auf Ersatzunterbringung, wenn an den (hier: fünf) Sanierungstagen eine Ganzkörperwaschmöglichkeit nicht zur Verfügung steht und in der Wohnung nur eine Möglichkeit zur „Katzenwäsche“ an Waschbecken besteht. |

Das folgt aus einem Urteil des Amtsgerichts Aachen. Das Gericht entschied, dass den Mietern über einen Zeitraum von fünf Tage eine derartige Einschränkung ihrer körperlichen Hygiene nicht zuzumuten sei. Daher müsse Abhilfe geschaffen werden. Der Mieter könne eine Ersatzunterkunft in einem nahe gelegenen Hotel beanspruchen. Die Übernachtungskosten dieses notwendigen Hotelaufenthalts sind zu ersetzen. Hat der Vermieter keinen Vorschuss gezahlt, ist der Mieter berechtigt, die Durchführung der Sanierungsarbeiten zu verweigern.

QUELLE | Amtsgericht Aachen, Urteil vom 12.11.2015, 100 C 272/15, Abruf-Nr. 186552 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## GEWERBERAUMMIETE

## Kündigung wegen Verkaufs von Flaschenbier war unwirksam

| Ein einmaliger Verstoß gegen ein in einem Gewerberaummietvertrag vereinbartes Verbot des Verkaufs von Bier in Flaschen rechtfertigt nicht die fristlose Kündigung des Vertrags. |

Das entschied das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf. Die Richter wiesen in ihrer Entscheidung darauf hin, dass im Gesetz ein „nachhaltiger“ Pflichtenverstoß gefordert werde. Nur dann könne gekündigt werden. Diese Voraussetzung sei nur erfüllt, wenn es sich um eine über einen längeren Zeitraum hinziehende erhebliche Beeinträchtigung der einen Partei durch einen schweren Verstoß der anderen Vertragspartei gegen das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme handelt. Die Störung des Hausfriedens muss danach in ihrem Ausmaß und ihrer Dauer die Toleranzschwelle in hohem Grade überschritten haben. Dies muss es dem anderen Teil unzumutbar machen, den Vertrag fortzusetzen. Einmalige oder vereinzelte Vorfälle genügen grundsätzlich ebenso wenig wie Störungen, die dem Bagatellbereich zuzuordnen sind.

QUELLE | OLG Düsseldorf, Urteil vom 15.1.2015, 10 U 184/14, Abruf-Nr. 186553 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## UNTERMLETVERHÄLTNIS

## Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters kein Grund für eine außerordentliche Kündigung

| Eine Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters stellt zwar auch dann eine vertragliche Pflichtverletzung dar, wenn der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. Die vertragliche Pflichtverletzung reicht in einem solchen Fall aber nicht aus, um einen Kündigungsgrund für den Vermieter zu rechtfertigen. |

So entschied es das Oberlandesgericht (OLG) Dresden. Die Richter meinten, dass in der Regel kein wichtiger Grund in der Person des Unter-Untermieters bestehe, um die Unter-Untervermietung zu verweigern, wenn dieser für den Vermieter als Vertragspartner eines Hauptmietvertrags in Betracht kommt.

QUELLE | OLG Dresden, Urteil vom 30.6.2015, 5 U 375/15, Abruf-Nr. 186554 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).