

MIETRECHT UND WEG

EIGENBEDARF

Gesellschaft kann nicht für einen Gesellschafter wegen Eigenbedarfs kündigen

| Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist nicht mit einer einfachen Vermietermehrheit vergleichbar. Deshalb kann sie auch nicht zugunsten eines Gesellschafters wegen Eigenbedarfs kündigen. |

Dies entschied das Landgericht (LG) LG München. Die Vergleichbarkeit beurteilt sich danach, ob die beiden rechtlichen Gestaltungsformen mit Blick auf den Bestands- und Verdrängungsschutz des Mieters vergleichbar sind. Eine solche Vergleichbarkeit ist nicht gegeben. Daher gebietet es das Gebot der Rechtssicherheit, der Gesellschaft bürgerlichen Rechts generell die Zurechnung des Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter (oder deren Angehöriger) zu versagen. Auch ist eine Differenzierung dahingehend, dass Gesellschaften mit personalistischem Einschlag oder familiärem Hintergrund die Geltendmachung von Eigenbedarf ihrer Gesellschafter zugebilligt werden könnte, während allen übrigen Gesellschaften bürgerlichen Rechts die Zurechnung des Eigenbedarfs der Gesellschafter versagt werden müsste, nicht möglich. Denn diese wäre nicht trennscharf möglich. Umgehungen und missbräuchliches Verhalten wäre die Folge.

QUELLE | LG München I, Urteil vom 07.10.2015, 14 S 2969/15, Abruf-Nr. 187993 unter www.iww.de.

ENTSCHÄDIGUNG

Entschädigungsanspruch wegen Nichtvermietung an homosexuelles Paar

| Soll ein Objekt vermietet werden, ist eine Benachteiligung aufgrund der sexuellen Identität unzulässig, wenn das Mietverhältnis typischerweise ohne Ansehung der Person zu vergleichbaren Bedingungen in einer Vielzahl von Fällen zustande kommt (sog. Massengeschäft). |

Wird eine im Internet zur Miete angebotene Villa an ein homosexuelles Paar wegen deren sexueller Identität nicht vermietet, ist die Diskriminierung nicht durch sachliche Gründe gerechtfertigt. Unterscheidungen sind nur gerechtfertigt, wenn sie aus objektiv nachvollziehbaren Gründen erfolgen. Ein sachlicher Grund für die mietweise Überlassung der Villa und damit auch des Schlafzimmers an ein heterosexuelles Paar, nicht hingegen an ein homosexuelles Paar betrifft und verletzt nicht die Intimsphäre des Vermieters, sodass den potenziellen Mietern ein Entschädigungsanspruch zusteht.

QUELLE | LG Köln, Urteil vom 13.11.2015, 10 S 137/14, Abruf-Nr. 187994 unter www.iww.de.

BETRIEBSKOSTEN

Umlegung der Pflegekosten für Garten- oder Parkflächen

| Flächen der Wohnanlage, die öffentlich genutzt werden können, zählen nicht zur Wohnanlage. Pflegekosten können daher nicht auf die Wohnraummieter umgelegt werden. |

Diese Klarstellung traf der Bundesgerichtshof (BGH). Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind, fehlt der erforderliche Bezug zur Mietsache. Dieser ist über das Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs Voraussetzung, damit der Betrag als Betriebskosten umgelegt werden kann. Liegt eine derartige Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, sodass jedermann diese Flächen unabhängig davon nutzen darf, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage der Beklagten angemietet hat, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht als Betriebskosten den Wohnraummietern angelastet werden.

Die Richter wiesen zudem darauf hin, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen voraussetzt. Sie umfasst deshalb auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Verunreinigungen entfällt, die durch Mieter oder Dritte verursacht worden sind.

QUELLE | BGH, Urteil vom 10.02.2016, VIII ZR 33/15, Abruf-Nr. 184203 unter www.iww.de.

GLASVERSICHERUNG

Gewerbemietraum: Pflicht zur Glasversicherung ist zulässig

| Die formularvertragliche Vereinbarung in einem Mietvertrag über Gewerbemietraum, nach der der Mieter verpflichtet ist, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster-, Schaufenster- und Türscheiben der Mieträume auf eigene Kosten abzuschließen, ist nicht überraschend. |

Diese Entscheidung traf das Landgericht (LG) Wuppertal. Die Richter waren der Ansicht, dass eine solche Vereinbarung den Mieter nicht unangemessen benachteilige. Die Klausel begründe auch keine Zweifel, ob der vom Mieter geschuldete Abschluss einer Glasversicherung neben der Absicherung selbst verursachter Schäden auch die Absicherung gegen Schäden durch Dritte zum Inhalt haben müsse.

Hat der Mieter entgegen einer solchen Vereinbarung den Abschluss einer Glasversicherung unterlassen, kann der Vermieter von ihm Ersatz der Kosten verlangen, die er für die Reparatur einer durch unbekannt gebliebene Dritte beschädigten Schaufensterscheibe aufgewendet hat.

QUELLE | LG Wuppertal, Urteil vom 24.5.2016, 16 S 104/15, Abruf-Nr. 187585 unter www.iww.de.

GEBRAUCH DER MIETSACHE

Kein Anspruch eines Vermieters auf Demontage eines Briefkastens

| Ein Vermieter hat keinen Anspruch auf Demontage eines durch den Mieter angebrachten Briefkastens. Ein Briefkasten gehört zur ordnungsgemäßen Nutzung einer Mietwohnung. Der Vermieter kann den Mieter nicht auf die Nutzung eines anderen Briefkastens (hier: an der Toreinfahrt) verweisen, wenn dieser Briefkasten den Anforderungen eines ordnungsgemäßen Briefkastens für den Mieter nicht genügt. |

Das Amtsgericht Kleve entschied, dass ein Hausbriefkasten so platziert und beschaffen sein muss, dass sein Inhalt vor Witterung und Nässe gut geschützt ist. Sowohl Beschädigungen der Postsendungen als auch Verletzungsgefahren für die Nutzer des Briefkastens müssen ausgeschlossen sein. Dies ist nicht der Fall, wenn zumindest gelegentlich der Briefkasten (hier: in der Toreinfahrt) von Pflanzen stark umwuchert und der Briefkasten nicht überdacht ist.

QUELLE | Amtsgericht Kleve, Urteil vom 23.10.2015, 35 C 110/15, Abruf-Nr. 187995 unter www.iww.de.