

MIETRECHT UND WEG

UNTERMIETE

Verletzt der Untermieter seine polizeiliche Meldepflicht, darf der Vermieter die Untermieterlaubnis versagen

| Verletzt ein potenzieller Untermieter seine polizeiliche Meldepflicht, kann die Untermieterlaubnis versagt werden. Das gilt insbesondere, wenn der Mieter – entgegen dem Willen des Vermieters – die Wohnung wiederholt an Touristen untervermietet hat. Aufgrund des dadurch zerstörten Vertrauensverhältnisses sind besonders strenge Anforderungen an die Vertrauenswürdigkeit künftiger potenzieller Untermieter zu stellen. |

Dies hat das AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg im Fall eines Mieters entschieden. Dieser wollte einen Teil seiner Wohnung an zwei Personen untervermieten. Der Vermieter machte seine Erlaubnis davon abhängig, dass die beiden Personen sich beim Einwohnermeldeamt anmelden und dies nachgewiesen wird. Da dies nicht geschah, verweigerte er die Untermieterlaubnis. Des Weiteren sei das Vertrauensverhältnis zum Mieter ohnehin zerstört. Der Mieter hatte wiederholt zugesichert, die Wohnung nicht gewerblich unterzuvermieten. Dennoch vermietete er sie über „airbnb.com“ an Touristen.

Kommt ein potentieller Untermieter seiner polizeilichen Meldepflicht nicht nach, liegt nach Ansicht des Gerichts ein wichtiger Grund vor, die Untermieterlaubnis zu verweigern. Dies gilt hier umso mehr, da das Vertrauen der Vermieter in die Redlichkeit des Mieters aufgrund der Miethistorie zerstört ist. Deshalb dürfen strenge Maßstäbe an potenzielle Untermieter gestellt werden.

QUELLE | AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 29.8.16, 7 C 161/15, Abruf-Nr. 189911 unter www.iww.de.

MIETMINDERUNG

Lärm von neuem Hotel: 20 Prozent Minderung sind drin

| Wird in einem Hinterhof ein Hotel eröffnet, durch das es zu einer erheblichen Lärmbelästigung kommt, kann dies eine Mietminderung von 20 Prozent der Miete rechtfertigen. Lärm aufgrund eines Hotels ist selbst für Großstadtwohnungen unüblich. |

Dies hat das Landgericht (LG) Berlin im Fall eines Hotels entschieden, das in einem Hinterhof eröffnet wurde. Es ergab sich eine erhebliche Lärmbelästigung auch in der Nacht. So betraten bzw. verließen Hotelgäste teilweise im Minutentakt das Hotel über einen unterhalb der Wohnung entlangführenden gepflasterten Weg. Deshalb minderte der Mieter die Miete um 20 Prozent.

Das LG gab dem Mieter recht. Die auf die Mietsache einwirkenden erheblichen Immissionen stellen einen Mangel dar. Dies gelte unabhängig davon, ob sie vom Vermieter oder Dritten ausgehen.

Die Mietsache entspricht nicht dem üblichen Mindeststandard vergleichbarer Räume, so die Richter. Die von dem Hotelbetrieb ausgehenden Lärmimmissionen sind selbst für Wohnungen in Berlin unüblich. Die Mieterin konnte bei Anmietung der Wohnung 1984 nicht wissen, dass dort irgendwann einmal ein Hotelbetrieb mit damit verbundenen Beeinträchtigungen eröffnet wird.

QUELLE | LG Berlin, Urteil vom 11.8.2016, 67 S 162/16, Abruf-Nr. 188762 unter www.iww.de.

KÜNDIGUNGSRECHT

Auch eine Überbelegung mit Kindern des Mieters kann ein Kündigungsgrund sein

| Eine Überbelegung der Wohnung berechtigt den Vermieter zur ordentlichen Kündigung, auch wenn die eigenen Kinder des Mieters der Grund für die Überbelegung sind. |

Das hat das Amtsgericht München mit einem Urteil entschieden. Im Mietvertrag ist folgende Klausel enthalten: Aufgrund der geringen Größe der Wohnung ist der Mieter nicht berechtigt, eine weitere Person auf Dauer in die Wohnung aufzunehmen, soweit es sich hierbei nicht um die Ehefrau des Mieters bzw. den Ehemann der Mieterin handelt. Die Wohnfläche beträgt 25,88 qm, darauf entfallen auf den Wohnraum etwa 16 qm. Tatsächlich lebten in der Wohnung vier Personen, der Beklagte mit seiner Ehefrau und die 2010 und 2013 geborenen Kinder. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis.

Das Gericht gab dem Vermieter recht. Es gewährte dem Mieter jedoch eine Räumungsfrist von fünf Monaten. Die Kündigung war rechtmäßig. Der Mieter hat durch die Überbelegung der Wohnung gegen seine vertraglichen Pflichten verstoßen. Als Faustregel kann insoweit gelten, dass keine Überbelegung vorliegt, wenn auf jede erwachsene Person oder auf je zwei Kinder bis zum 13. Lebensjahr ein Raum von jeweils ca. 12 qm entfällt oder durchschnittlich 10 qm pro Person bei der Unterbringung von Familien gegeben sind, so das Gericht. Diese Richtwerte seien im vorliegenden Fall weit überschritten.

Grundsätzlich dürfe ein Mieter zwar seine Kinder und seinen Ehegatten in die Wohnung aufnehmen. Allerdings dürfe dadurch keine Überbelegung eintreten.

QUELLE | Amtsgericht München, Urteil vom 29.4.2015, 415 C 3152/15, Abruf-Nr. 189966 unter www.iww.de.

WEG

Zieht der Verwalter die Nachzahlungsbeträge aus der Jahresabrechnung nicht ein, kann er dafür haften

| Ein Verwalter kann haften, wenn er schuldhaft gegen seine Pflichten aus dem Verwaltervertrag verstoßen hat, indem er es unterlassen hat, den sich aus einer beschlossenen Jahresabrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrag gegen einen Wohnungseigentümer einzuziehen. |

Der Verwalter ist nach dem Wohnungseigentümergebot verpflichtet, die zu zahlenden Wohngelder einzuziehen. Dazu bleibt er auch verpflichtet, wenn eine Anfechtungsklage erhoben wird. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz. Eine weitere Pflichtverletzung des Verwalters kann darin liegen, dass eine Nachzahlungsforderung gegen einen Miteigentümer während seiner Amtstätigkeit verjährt ist. Die Wohngeldansprüche unterliegen der dreijährigen Verjährungsfrist gem. § 195 BGB.

QUELLE | Amtsgericht Köln, Urteil vom 8.3.2016, 215 C 146/15, Abruf-Nr. 189967 unter www.iww.de.