

MIETRECHT UND WEG

KÜNDIGUNG

Mieter kann nicht gekündigt werden, weil er Bagatellschäden nicht beseitigen will

| Wird die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen im Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt, erfasst dies nicht die Pflicht, größere Substanzschäden der Dekoration zu beseitigen. |

So entschied es das Landgericht (LG) Berlin in einem Fall, in dem der Mieter sich geweigert hatte, größere Schäden an der Dekoration zu beseitigen. Außerdem gab es noch kleinere Bagatellmängel, die er ebenfalls nicht beseitigen wollte. Der Vermieter hatte deshalb die Kündigung ausgesprochen.

Zu Unrecht, entschied das LG. Verweigere der Mieter die Kooperation bei der Beseitigung von Bagatellmängeln, rechtfertige dies bei einem ansonsten langjährig beanstandungsfrei durchgeführten Mietverhältnis weder eine fristlose noch eine fristgerechte Kündigung. Es liege zwar wegen der Bagatellmängel eine Pflichtverletzung des Mieters vor. Diese Pflichtverletzung habe aber nicht das für eine Kündigung erforderliche Gewicht.

QUELLE | Urteil, LG Berlin 7.2.17, 67 S 20/17, Abruf-Nr. 192574 unter www.iww.de.

MIETRÜCKSTAND

Aus undifferenziertem „Mieterkonto“ kann nicht geklagt werden

| Klagt ein Vermieter den Saldo aus einem fortgeschriebenen „Mieterkonto“ ein, in welchem er Mietzinsforderungen, Nachzahlungsforderungen aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen bzw. Guthaben aus diesen, ebenso wie Mahnkosten, Rechtsanwaltskosten und Auszahlungen eingestellt hat, so ist seine Klage bereits unzulässig. |

Diese Klarstellung traf das Landgericht (LG) Kempten. Bei einer solchen Abrechnung bleibe nämlich bereits unklar, welche Ansprüche zum Gegenstand der Klage gemacht werden. Daher sei der Streitgegenstand der Klage nicht hinreichend bestimmt.

QUELLE | LG Kempten, Urteil vom 22.2.2017, 53 S 1283/16, Abruf-Nr. 192670 unter www.iww.de.

FRISTLOSE KÜNDIGUNG

Auch langjährige Mietverhältnisse können bei Verwahrlosung außerordentlich gekündigt werden

| Lässt ein Mieter eine Wohnung stark verschmutzen, stellt sie mit Gegenständen so voll, dass u. a. ein Raum gar nicht mehr betreten werden kann, ist das Badezimmer als solches nicht mehr benutzbar und werden darüber hinaus die Räume nur unzureichend beheizt, rechtfertigt dies – nach mehrfachen Abmahnungen – eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. |

Das ist das Ergebnis eines Rechtsstreits vor dem Landgericht (LG) Nürnberg-Fürth. Dem Mieter kam hier auch nicht zugute, dass das Mietverhältnis schon seit über 30 Jahren Bestand hatte.

QUELLE | LG Nürnberg-Fürth 9.3.17, 7 S 7084/16, Abruf-Nr. 192672

WEG

Für Betriebskostenabrechnung in einer Zweier-WEG ist kein Beschluss notwendig

| Ist in einer Zweier-WEG kein Verwalter bestellt und aufgrund der Stimmgleichheit in der Eigentümerversammlung ein entsprechender Beschluss über die Jahresabrechnung nicht möglich, kann der eine Eigentümer, der Betriebskosten verauslagt hat, diese auch ohne Beschluss von dem anderen Eigentümer erstattet verlangen. |

So entschied es das Landgericht (LG) Dortmund im Streit zweier WEG-Parteien. Die Richter stellten klar, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, wenn die gemeinsamen Lasten gezahlt würden. Bei den Ausgaben für Steuern, Versicherung etc. handele es sich regelmäßig um notwendige Ausgaben im gemeinschaftlichen Interesse.

Allerdings sei der Eigentümer, der seine getätigten Aufwendungen ersetzt verlangt, für diese Aufwendungen darlegungspflichtig. Er müsse im Prozess zu den einzelnen Ausgaben substantiiert vortragen. Er könne nicht – wie bei der Abrechnung durch einen WEG-Verwalter oder einen Vermieter – auf das Belegeinsichtsrecht verweisen. Auch die mietrechtlichen Ausschlussfristen über die Nebenkostenabrechnung seien nicht analog anwendbar.

QUELLE | LG Dortmund, Urteil vom 3.2.2017, 17 S 125/16, Abruf-Nr. 192575 unter www.iww.de.