

## MIETRECHT UND WEG

## EINTRITT DES ERBEN

## Zehn Monate Tod des Mieters verschwiegen – Vertrauen erschüttert

| Treten mit dem Tod des Mieters Familienangehörige oder andere haushaltszugehörige Personen in den Mietvertrag ein, kann der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in den Mietvertrag Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Voraussetzung ist, dass in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher ist gegeben, wenn das Vertrauen in die Zuverlässigkeit und künftige Vertragstreue des neuen Mieters gefährdet erscheint. |

Das stellte das Amtsgericht München klar. Hierzu genügt nach Ansicht des Richters, dass eine Mehrzahl negativer Schufa-Eintragungen vorliegt und die Mieten mehrfach unpünktlich gezahlt wurden. Auch der Umstand, dass der Eintretende den Vermieter erst nach mehr als zehn Monaten über den Tod des Mieters informiert hat, erschüttert die Vertrauensgrundlage.

**QUELLE** | Amtsgericht München, Urteil vom 18.8.2016, 432 C 9516/16, Abruf-Nr. 193877 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## GEWERBERAUM

## Benutzungsfertiger Zustand: bestimmte Umbauten müssen weg

| In einem gewerblichen Mietvertrag kann vereinbart werden, dass die Mieträume in einem „bezugsfertigen Zustand“ zurückzugeben sind. Damit ist ein Zustand gemeint, in dem ein neuer Mietinteressent sie ohne Beeinträchtigungen nutzen kann und nicht auf eine bestimmte Nutzungsform festgelegt ist. Daher müssen auch Veränderungen an den Mieträumen, die ausschließlich der individuellen Nutzung des Mieters dienen und für eine anderweitige Nutzung hinderlich sind, entfernt werden. |

So entschied es das Oberlandesgericht (OLG) Koblenz. Dass der Mieter die Räume bereits bei Anfang des Mietverhältnisses renoviert und damit die Gebrauchsspuren seines Vormieters beseitigt hatte, schadet nach Ansicht des Gerichts nicht. Voraussetzung ist jedoch, dass der Mieter hierfür einen angemessenen Ausgleich erhalten hat. Im Fall des OLG Koblenz hatte der Vermieter dem Mieter zwei Monatsmieten erlassen und die Schlüssel vorzeitig ausgehändigt. Überdies war eine lange Vertragsdauer vorgesehen.

**QUELLE** | OLG Koblenz, Urteil vom 22.6.2017, 1 U 1155/16, Abruf-Nr. 198218 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## MODERNISIERUNG

## Mieter muss dulden, wenn Aufzug nicht vor der Wohnungstür hält

| Der Einbau eines Aufzugs ist eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme. Dies gilt auch, wenn er nur auf dem Treppenpodest zwischen den Stockwerken und nicht auf der Etage mit den Eingangstüren der Wohnungen hält. |

Das ist das Ergebnis eines Rechtsstreits vor dem Amtsgericht Berlin-Mitte. Die Mieter bestritten, dass es sich um Modernisierungsarbeiten handelt. Das Amtsgericht sah das anders. Durch den neu eingebauten Fahrstuhl erhöhe sich der Gebrauchswert der Wohnungen. Durch ihn sind die Wohnungen erheblich leichter zu erreichen. Auch schwere Gegenstände können jetzt leichter in die Wohnung transportiert werden. Dass der Aufzug nur zwischen den Geschossen halte, spielt keine Rolle. Denn der Gebrauchsvorteil ist auch erfüllt, wenn nur noch wenige Treppenstufen bis zur Wohnung führen.

**QUELLE** | Amtsgericht Berlin-Mitte, Urteil vom 14.6.2017, 17 C 158/16, Abruf-Nr. 197790 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## WEG

## Teilungserklärung kann externen Begleiter zu einer Eigentümerversammlung zulassen

| In einer Teilungserklärung kann geregelt werden, ob und unter welchen Voraussetzungen sich ein Miteigentümer zu Eigentümerversammlungen begleiten lassen kann. Bei einem ständigen persönlichen Erschwernis ist auch ein Anwalt zuzulassen. |

So entschied es das Amtsgericht Hannover. Der Richter begründete seine Entscheidung folgendermaßen: Die Versammlung der Wohnungseigentümer ist nichtöffentlich. Die Anwesenheit Dritter muss deshalb grundsätzlich nicht geduldet werden. Das gilt auch, wenn diese Personen nach der Teilungserklärung zum Kreis der Personen zählen, die die Wohnungseigentümer mit ihrer Vertretung in der Wohnungseigentümerversammlung bevollmächtigen können.

Ein Anspruch auf Zulassung eines Beraters besteht nur, wenn

- die Teilungserklärung dies zulässt oder
- das Interesse des Wohnungseigentümers an der Begleitung das Interesse der übrigen Wohnungseigentümer an der Nichtöffentlichkeit überwiegt.

Bei einer ständigen persönlichen Erschwernis – z. B. hohes Alter oder Gebrechlichkeit, aber auch wegen schwierigen Beratungsgegenständen – ist auch die Teilnahme eines Rechtsanwalts als Begleitperson an der Versammlung zuzulassen (so bereits LG Hamburg 13.10.99, 318 T 20/99 und OLG Köln 6.8.07, 16 Wx 106/07).

**QUELLE** | Amtsgericht Hannover, Urteil vom 17.2.2017, 482 C 11327/16, Abruf-Nr. 198219 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).