

MIETRECHT UND WEG

BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES

Keine Minderung für die Zeit der Vorenthaltung

| Grundsätzlich steht dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses kein Mängelbeseitigungsanspruch gegen den Vermieter mehr zu. Vertragliche Erfüllungspflichten bestehen zu diesem Zeitpunkt nicht mehr. Mängel, die während der Zeit, für die eine Nutzungsent-schädigung zu zahlen ist, entstehen, führen daher nicht zu einer Minderung. |

Dies entschied das Landgericht (LG) Krefeld. Nach Auffassung der Richter gilt dies auch für Mängel, die vor Beendigung des Mietverhältnisses vorgelegen haben, aber erst danach während der Zeit der Vorenthaltung angezeigt werden. Ansonsten sähe sich der Vermieter der Situation ausgesetzt, entweder eine Kürzung seiner Nutzungsent-schädigung hinzunehmen oder eine nicht mehr bestehende vertragliche Verpflichtung erfüllen zu müssen.

QUELLE | LG Krefeld, Urteil vom 20.12.2017, 2 S 65/16, Abruf-Nr. 198921 unter www.iww.de.

MIETERHÖHUNG

Trend zu offenen Küchen: Zuschlag auf die Vergleichsmiete möglich

| Nach dem Frankfurter Mietspiegel ist ein Zuschlag auf die Vergleichsmiete gerechtfertigt, wenn der Küchenbereich Teil eines Wohnraums ist oder zusammen mit dem Wohnraum eine räumliche Einheit bildet. |

Das ist nach einer Entscheidung des Amtsgerichts Frankfurt a. M. allerdings nicht der Fall, wenn die Küche zum angrenzenden Wohn- und Essbereich hin überwiegend durch Wandflächen abgegrenzt ist. Daher hat das Amtsgericht ein Mieterhöhungsverlangen für unberechtigt erklärt, mit welchem eine Erhöhung um 1,11 EUR pro Quadratmeter verlangt wurde.

QUELLE | AG Frankfurt a. M., Urteil vom 8.2.2018, 33 C 2877/17, Abruf-Nr. 199883 unter www.iww.de.

MIETGEBRAUCH

Anwalt darf in den gemieteten Kanzleiräumen nicht wohnen

| Eine Klage auf Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs nach § 541 BGB kommt auch in Gewerbemietraumverhältnissen in Betracht. |

Diese Klarstellung traf das Oberlandesgericht (OLG) Celle. Werden Räume zum Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros vermietet und gibt der Vertrag keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Nutzung der Mieträume auch zu Wohnzwecken möglich sein sollte, ist die teilweise Nutzung des Mietobjekts als Wohnung nicht mehr vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt.

QUELLE | OLG Celle, Urteil vom 5.1.2018, 2 U 94/17, Abruf-Nr. 200038 unter www.iww.de.

EIGENBEDARF

Mieter braucht nur bestreiten – Vermieter muss voll beweisen

| Für eine auf Eigenbedarf gestützte Räumungsverurteilung genügt es, wenn der Mieter den Eigenbedarf mit Nichtwissen bestreitet. Der Vermieter muss hingegen den Vollbeweis für den behaupteten Eigenbedarf erbringen. |

Auf diese prozessuale Regel machte das Landgericht (LG) Berlin aufmerksam. Die Richter wiesen darauf hin, dass bei feststehendem Eigenbedarf geprüft werden müsse, ob der Mieter nicht wegen einer unzumutbaren Härte gem. § 574 Abs. 1, 2 BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann. Bei gesundheitlichen Nachteilen kann bereits die ernsthafte Gefahr ihres Eintritts ausreichen. Hier kann es genügen, dass sich der Gesundheitszustand oder die allgemeine Lebenssituation des Mieters durch den Umzug erheblich verschlechtern würde. Bei der Frage nach angemessenem Ersatzwohnraum sind nicht nur Alter und Krankheit des Mieters, sondern auch die dadurch bedingte notwendige Nähe zu bestimmten Angehörigen zu berücksichtigen.

QUELLE | LG Berlin, Urteil vom 25.1.2018, 67 S 272/17, Abruf-Nr. 200063 unter www.iww.de.

WEG

Verwalterbestellung allein schafft keine Anscheinsvollmacht

| Die bloße Bestellung zum Verwalter einer Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) genügt noch nicht, im Rechtsverkehr gegenüber Dritten – hier einem Handwerksunternehmen – eine Anscheins- oder Duldungsvollmacht der WEG anzunehmen. |

Diese Entscheidung traf das Oberlandesgericht (OLG) Hamm. Daher kann die WEG auch nicht durch einen vom Verwalter abgeschlossenen Werkvertrag verpflichtet werden, Werklohn zu zahlen. Ein Aufwendungsersatzanspruch des Werkunternehmers gegen die WEG kommt nicht in Betracht, wenn von der beauftragten Maßnahme lediglich Sondereigentum betroffen ist. Dann liegt diese Baumaßnahme weder im Interesse der WEG, noch entspricht sie deren mutmaßlichem Willen.

So liegt es nach Auffassung des OLG Hamm beim Einlegen einer trittschalldämmenden Folie, die unter dem späteren Laminatboden verlegt wird. Diese gehört – wie der Oberboden – zum Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers.

Hiervon zu unterscheiden ist ein konstruktiver Schallschutz durch einen schwimmenden Estrich. Dieser ist Gebäudeteil, welcher zum Gemeinschaftseigentum zählt.

QUELLE | OLG Hamm, Urteil vom 25.1.2018, 10 U 111/16, Abruf-Nr. 199891 unter www.iww.de.