

## MIETRECHT UND WEG

## EIGENBEDARF

## Ehedifferenzen müssen nicht zwangsläufig zur Trennung führen

| Die Eigenbedarfskündigung eines Wohnraumvermieters ist nicht deshalb rechtsmissbräuchlich, weil er bei Abschluss des Mietvertrags bei vorausschauender Planung aufgrund hinreichend konkreter Anhaltspunkte (hier erhebliche Ehedifferenzen) hätte in Erwägung ziehen müssen, dass ein künftiger Eigenbedarf (hier: infolge Trennung) entstehen würde. |

So entschied es jetzt das Landgericht (LG) Dessau. Fahrlässige Falschangaben zu Tatsachen oder gar Fehleinschätzungen über die Entwicklung der Eigenbedarfssituation können nicht Grundlage für ein widersprüchliches Verhalten des Vermieters sein. Vielmehr kommt es auf die Kenntnis des Vermieters von der Eigenbedarfssituation beziehungsweise der sie begründenden Umstände im Zeitpunkt des Vertragsschlusses an. Zu diesem Zeitpunkt darf der Vermieter regelmäßig die berechtigte Hoffnung haben, dass die Ehedifferenzen behoben werden.

**QUELLE** | LG Dessau, Urteil vom 7.12.2016, 5 T 275/16, Abruf-Nr. 191942 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## GEBRAUCHSERHALTUNGSANSPRUCH

## Mängelbeseitigungsanspruch verjährt im Mietverhältnis nicht

| Der Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines Mangels ist als Teil des Gebrauchserhaltungsanspruchs während der Mietzeit unverjährbar. |

Tauscht der Vermieter ursprünglich vorhandenen Fliesenboden auf einer Terrasse gegen Bankirai-Holzbelag aus, schafft er einen Zustand, der vom vertragsgemäßen Zustand der Mietsache abweicht. Der Holzbelag ist zu dem ursprünglich vorhandenen Fliesenbelag nicht vergleichbar. Derart wesentliche Veränderungen braucht der Mieter grundsätzlich nicht hinzunehmen.

**Merke** | Der Vermieter darf die Mietsache im Rahmen der ihm obliegenden Erhaltungspflicht nur unwesentlich verändern. Er ist gehalten, den ursprünglichen Zustand der Mietsache möglichst zu erhalten und wiederherzustellen.

**QUELLE** | LG Berlin, Urteil vom 7.9.2016, 65 C 315/16, Abruf-Nr. 191991 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## KAUTIONSRÜCKZAHLUNG

## Mängel müssen im Übergabeprotokoll festgehalten sein

| Der Vermieter ist nicht berechtigt, die Kautionsrückzahlung aufgrund entstandener Kosten für die Einholung eines Schimmelgutachtens und die Beseitigung von Schimmel zu verweigern, wenn diese Mängel nicht im Übergabeprotokoll festgehalten worden sind. |

Außerdem muss er die Frist zur Mangelbehebung abwarten, bevor er eine Schimmelanalyse beauftragt.

**QUELLE** | AG Ottweiler, Urteil vom 24.11.2016, 16 C 170/15, Abruf-Nr. 191943 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## NUTZUNGSRECHT

## Vermietung an eine studentische Wohngemeinschaft ist auch im reinen Wohngebiet zulässig

| Auch in einem reinen Wohngebiet mit vorwiegend Einfamilienhäusern ist es gebietsvertraglich, wenn ein Nachbarhaus von bis zu 12 Studenten genutzt wird. |

Es liegt eine Wohnnutzung vor, weil das Haus längerfristig zum dauernden Wohnen genutzt wird, und nicht – wie bei einem Beherbergungsbetrieb – zu einem bloß vorübergehenden Unterkommen mit stetig kurzfristig wechselnder Nutzung. Studentische Wohngemeinschaften in einem Wohnhaus sind mit der Zweckbestimmung des reinen Wohngebiets generell vertraglich. Dies gilt auch, wenn das Haus aufgrund der erhöhten Personenanzahl intensiver genutzt wird als bei der Nutzung durch ein- bzw. zwei Familien.

Daher hat ein Nachbar grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass die Wohngemeinschaftsnutzung des Nachbarhauses untersagt wird. Sollte die Wohnruhe der Nachbarn gestört werden, hat der einen Unterlassungsanspruch gegen den/die Störer.

**QUELLE** | OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 8.12.2016, 8 A 10680/16, Abruf-Nr. 191944 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## WEG

## Abänderung des Hausmeisterservicevertrags

| Begehrt ein Hausmeister gegenüber dem Verwalter einer WEG eine Abänderung seiner Vergütung, liegt hierin ein Antrag auf Abänderung des Hausmeisterservicevertrags, so das AG Nördlingen. |

Dieser unter Anwesenden erfolgte Antrag kann nach § 147 Abs. 1 BGB nur „sofort“ angenommen werden. Hierfür reicht es aus, wenn der Antrag in der nächsten Eigentümerversammlung angenommen wird, wenn – wie hier – aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls für die Beteiligten klar und absehbar ist, dass eine Entscheidung über den Antrag des Hausmeisters erst im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung erfolgen wird. Eine Annahmeerklärung des Hausmeisters gegenüber der Eigentümergemeinschaft ist dann gem. § 151 S. 1 (1. Alt.) BGB entbehrlich.

**QUELLE** | AG Nördlingen, Urteil vom 13.1.2017, 2 C 532/16, Abruf-Nr. 191941 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).