

MIETRECHT UND WEG

MIETMANGEL

Baustellenlärm ist kein Mangel, wenn ihn auch der Vermieter dulden muss

| Baustellenlärm ist als Mangel der Mietsache anzusehen, wenn er die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert. Auf die Frage der Üblichkeit des Lärms kommt es nur an, wenn die Parteien bei Abschluss des Mietvertrags eine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen haben, aufgrund derer der Mieter den – darin näher zu definierenden – „üblichen“ Lärm dulden muss. |

Hierauf wies das Landgericht (LG) München hin. Die Richter machten zudem deutlich, dass aber auch ohne eine solche Beschaffenheitsvereinbarung nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel begründen, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss.

- Für die Beweislast hinsichtlich der einen Mangel begründenden Lärmimmissionen gilt,
- der Mieter muss beweisen, dass der Mietgebrauch durch den Lärm tatsächlich beeinträchtigt ist,
 - der Vermieter trägt umgekehrt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass er die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss, also kein Mangel vorliegt.

QUELLE | LG München, Urteil vom 27.10.2016, 31 S 58/16, Abruf-Nr. 190500 unter www.iww.de.

WEG

Fällen von prägenden Bäumen: Mehrheitsbeschluss reicht nicht

| Möchte eine Wohnungseigentümergeinschaft auf dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück Bäume fällen lassen, ist stets zu prüfen, ob hier eine bauliche Veränderung vorliegt, die nicht mit Stimmenmehrheit beschlossen werden kann. |

Darauf wies das Amtsgericht Hamburg-Blankenese hin. Vorliegend hatte eine Wohnungseigentümergeinschaft per Mehrheitsbeschluss beschlossen, zwei den Charakter der Außenanlage prägende Bäume zu fällen. Es konnte nicht festgestellt werden, dass diese zum Zeitpunkt der Beschlussfassung krank waren oder die Tiefgarage gefährdeten.

Das Amtsgericht hat hierin eine bauliche Veränderung gesehen, da eine vorhandene Bepflanzung radikal beseitigt und damit der optische Eindruck und Charakter der Außenanlage deutlich verändert werden sollte. Eine solche Veränderung könne nicht mit Stimmenmehrheit beschlossen werden.

QUELLE | Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil vom 18.5.2016, 539 C 32/15, Abruf-Nr. 189390 unter www.iww.de.

WEG

WEG-Versammlung darf grundsätzlich nicht unterbrochen werden

| Die Unterbrechung einer Eigentümerversammlung, um den von einem Beschlussanfechtungsverfahren betroffenen Wohnungseigentümern ein Informationsgespräch mit ihrem Rechtsanwalt zu ermöglichen, entspricht regelmäßig nicht einer ordnungsmäßigen Durchführung der Versammlung. Eine solche Unterbrechung kann nur unter besonderen Umständen gerechtfertigt sein, etwa wenn der Beratungsbedarf erst aufgrund der in der Versammlung geführten Diskussion entsteht. |

Dies hat jetzt der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden. Er hat ausgeführt, dass auch ein rechtsmissbräuchliches Ausnutzen formaler Gestaltungsmöglichkeiten nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses führen würde. Er hat offengelassen, ob eine ermessensfehlerhafte Unterbrechung der Eigentümerversammlung den Beschluss anfechtbar machen kann.

QUELLE | BGH, Urteil vom 8.7.2016, V ZR 261/15, Abruf-Nr. 189581 unter www.iww.de.

MIETGEBRAUCH

Auf gemieteter Loggia dürfen keine Bäume gepflanzt werden

| Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter einen auf der zur gemieteten Wohnung gehörenden Loggia gepflanzten Baum (hier: Bergahorn) beseitigt. |

Diese Entscheidung traf das Landgericht (LG) München. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass das Pflanzen von Bäumen auf einem Balkon bzw. einer Loggia nicht mehr vom üblichen Mietgebrauch gedeckt ist.

QUELLE | LG München, Urteil vom 8.11.2016, 31 S 12371/16, Abruf-Nr. 190502 unter www.iww.de.

KOSTEN

Streitwert einer Untermieterlaubnis

| Es ist streitig, wie das Interesse des Klägers zu bewerten ist, eine Untermieterlaubnis zu erlangen. Das Kammergericht (KG) hat sich jetzt dazu positioniert. |

Teilweise wird auf den Jahresbetrag der erwarteten Untermiete abgestellt. Teilweise wird der Streitwert (bei unbestimmter Dauer des Untermietverhältnisses) in Anlehnung an § 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der erwarteten Miete bemessen. Das KG schließt sich nun der letztgenannten Ansicht an und legt nach den allgemeinen Vorschriften für den Streitwert den dreieinhalbfachen Jahresbetrag zugrunde.

QUELLE | KG, Urteil vom 25.10.2016, 8 W 48/16, Abruf-Nr. 190501 unter www.iww.de.