

## MIETRECHT UND WEG

## GEWERBERAUMMIETE

## Schulnähe als Mangel einer gemieteten Spielhalle

| Wird in einem Mietvertrag als Nutzungszweck der Betrieb einer Spielhalle vereinbart und werden die landesrechtlich geregelten Mindestabstände zwischen Spielhalle und geschützten Einrichtungen (hier: Schule) unterschritten, begründet die behördliche Nutzungsuntersagung der Spielhalle einen Mangel der Mietsache. Das hat jetzt das Oberlandesgericht (OLG) Dresden entschieden. |

Sogenannte öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen oder -hindernisse können Mängel des Mietobjekts sein. Sie müssen dann aber auf der konkreten Beschaffenheit oder Lage des Mietobjekts beruhen. Sie dürfen ihre Ursache nicht in den persönlichen und betrieblichen Umständen des Mieters haben.

Im Fall des OLG hatte sich nachträglich eine gesetzliche Regelung („Glückspielstaatsvertrag“) geändert, nach der der Abstand einer Spielhalle zu einer weiteren Spielhalle oder zu einer allgemeinbildenden Schule 250 Meter Luftlinie nicht unterschreiten soll. Hier belief sich der Abstand aber auf nur 138 Meter. Zwar hatten die Parteien vertraglich u. a. geregelt, dass der Vermieter keine Gewähr dafür leisten sollte, „dass die gemieteten Räume den in Frage kommenden technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen“. Die hier in Rede stehende Gebrauchstauglichkeit der Mietsache sah das OLG jedoch nicht als auf den Mieter abgewälzt an. Die o. g. Konstellation falle unter das Vermieterisiko.

**QUELLE** | OLG Dresden, Urteil vom 24.6.2020, 5 U 653/20, Abruf-Nr. 218137 unter [www.iww.de](http://www.iww.de)

## WOHNRAUMMODERNISIERUNG

## Vermieter aufgepasst: Nicht zu früh Modernisierungen ankündigen

| Vermieter müssen Modernisierungsmaßnahmen ankündigen. Es gibt zwar keine gesetzlich geregelte Höchstfrist, nach deren Überschreiten der Vermieter seine Ansprüche aus einer Modernisierungsankündigung verliert, wenn er nicht mit der angekündigten Modernisierungsmaßnahme beginnt. Allerdings ist ein auf eine weit vor dem beabsichtigten Beginn der Modernisierungsmaßnahme ausgesprochene Ankündigung gestützter Duldungsanspruch nicht durchsetzbar. Er verstößt gegen Treu und Glauben. |

Das Landgericht (LG) Berlin hat eine ca. 17 Monate angekündigte Maßnahme als zu früh angesehen. Grund: Sie benachteilige den Mieter in bestimmten Rechten, die an den Zugang der Duldungsankündigung geknüpft sind. Gleichzeitig beschränke der Vermieter damit unzulässig zulasten des Mieters dessen Möglichkeit, Härtegründe gegenüber der Duldungspflicht geltend zu machen.

**QUELLE** | LG Berlin, Urteil vom 1.9.2020, 67 S 108/20, Abruf-Nr. 218140 unter [www.iww.de](http://www.iww.de)

## MIETERPFLICHTEN

## Das muss der Mieter nach einer Mängelanzeige hinnehmen

| Nach einer Mängelanzeige des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, dem Mangel nachzugehen und hierzu den Mangel zu besichtigen. Er ist auch berechtigt, nach Beseitigung des Mangels durch einen Handwerker die durchgeführten Arbeiten als solche abzunehmen. Entsprechendes gilt, wenn der Mieter im Wege der Ersatzvornahme den Mangel selbst beseitigt, insbesondere dann, wenn der Mieter die Kosten hierfür mit der Miete verrechnet oder dem Vermieter in Rechnung stellt. Die darin liegende Abnahme solcher Arbeiten ist notwendiger Bestandteil der Instandhaltungspflicht und der damit einhergehenden Duldungspflicht des Mieters. Der Vermieter kann auch fachkundige Personen hinzuziehen oder im Termin ein Diktiergerät verwenden, ja sogar Fotos anfertigen, soweit er keine Personen fotografiert und es einen nachvollziehbaren Grund für die Fotos gibt. |

In einem Fall des Amtsgerichts (AG) Hamburg behauptete der Mieter, der vom Vermieter hinzugezogene Architekt hätte sich besonders beleidigend und herabwürdigend ihm gegenüber verhalten. Das war aber streitig. Das AG stellt dazu klar: Im Einzelfall können schwerwiegende und in besonderer Weise herabwürdigende Beleidigungen dazu führen, dass bestimmte Rechte – wie hier die Besichtigung bzw. Abnahme durch den Vermieter – nicht in Gegenwart des die Beleidigung Äußernden wahrzunehmen sind. Hier sah das AG allerdings keine Veranlassung dazu, dass der Mieter die Besichtigung verweigerte.

**QUELLE** | AG Hamburg, Urteil vom 2.9.2020, 49 C 173/20, Abruf-Nr. 218141 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## CORONA-PANDEMIE

## WEG: Eigentümerversammlung darf nicht beschränkt werden

| Die Einladung zu einer Eigentümerversammlung darf den Teilnehmerkreis nicht einschränken – auch nicht, um Vorgaben aufgrund der Corona-Pandemie zu erfüllen. Geschieht dies doch, sind die in der Versammlung gefassten Beschlüsse wegen Eingriffs in den Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts nichtig. |

Eine Einladung hatte folgenden Wortlaut: „Aufgrund der Größe der Sitzungsräume muss die Anzahl der anwesenden Eigentümer bei dieser Versammlung beschränkt werden (10 Personen inkl. Verwalter). Erteilen Sie deshalb möglichst dem Verwaltungsbeirat oder der Verwaltung die Vollmacht für die Teilnahme an der Versammlung. [...] Der Verwalter behält sich vor, die Versammlung nicht durchzuführen, sofern die Höchstzahl der Anwesenden überschritten wird und keine einvernehmliche Regelung am Versammlungstag dazu getroffen werden kann.“

Hierin sah das Amtsgericht (AG) Kassel einen unzulässigen Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums. Teilnahmerecht und Stimmrecht eines Wohnungseigentümers dürften nur ausnahmsweise eingeschränkt werden. Eine solche Ausnahme sei aber nicht gegeben, wenn nach den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften das Durchführen der Versammlung nicht schlechterdings untersagt ist und die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben sichergestellt werden könne, indem ein geeigneter großer Raum gemietet würde.

**QUELLE** | AG Kassel, Urteil vom 27.8.2020, 800 C 2563/20, Abruf-Nr. 218139 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).