

## MIETRECHT UND WEG

### HAUSFRIEDENSSTÖRUNG

## Dem Mieter droht die Kündigung

| Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung hat. Doch wann liegt ein solches Interesse vor? Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun klargestellt: Ein solches Interesse liegt etwa dann vor, wenn der Mieter Mit-Mieter beleidigt („Du Arschloch“) und bedroht. |

Eine Abmahnung ist keine Voraussetzung für die Kündigung, kann aber eine gewisse Rolle spielen, etwa wenn sich der Mieter über den Inhalt der Abmahnung hinwegsetzt. Schließlich hält der BGH fest: Eine Abmahnung ist lediglich ein einzelner Gesichtspunkt bei der umfassenden Prüfung, ob eine schuldhaft, erhebliche Pflichtverletzung des Mieters vorliegt. Auch das Verhalten von Besuchern des Mieters kann in diesem Zusammenhang Relevanz erlangen.

**QUELLE** | BGH, Beschluss vom 25.8.20, VIII ZR 59/20, Abruf-Nr. 217920 unter [www.iww.de](http://www.iww.de)

### RÜCKBAUPFLICHT

## Wenn der Räumungstitel zu unbestimmt ist ...

| Verpflichtet ein Urteil den Schuldner im Rahmen von Rückbaumaßnahmen, den „früheren Zustand“ wiederherzustellen, ohne dies näher zu erläutern, ist der Titel zu unbestimmt. Er kann nicht vollstreckt werden. So sieht es das Landgericht (LG) Frankfurt a. M. |

Dem Schuldner war vorgeworfen worden, Fenster entfernt zu haben, Außenmauern erweitert und neue Mauern errichtet zu haben. Welche dieser Maßnahmen in welchem Umfang unter die o. g. Rückbaupflicht fallen, lässt sich aus der zu ungenau formulierten Verpflichtung nicht erkennen. Offen bleibt auch der Zustand, der wiederhergestellt werden sollte. Dieser war hier auch aus der Klageschrift nicht eindeutig zu erkennen.

**QUELLE** | LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 4.11.2020, 2-13 T 73/20

### WEG-RECHT

## Ein Imbiss ist kein Laden

| Ein Dönergrill darf im Teileigentum „Laden“ nicht betrieben werden. Denn er stört typischerweise mehr als ein Ladengeschäft. Das hat jetzt das Amtsgericht (AG) München entschieden. |

In einem solchen Fall liegt eine sog. zweckbestimmungswidrige Nutzung vor. Das AG räumt zwar ein, dass sich die Bedeutung des Begriffs „Laden“ geändert haben könnte, etwa nach Wegfall der Ladenschlusszeiten. Das bedeute aber nicht, dass ein Imbiss wie ein Laden zu qualifizieren sei. Ein Imbiss habe generell ein größeres Störpotenzial. Ob tatsächlich Störungen stattfinden, sei unerheblich.

**QUELLE** | AG München, Urteil vom 31.10.2020, 483 C 8260/19, Abruf-Nr. 219557 unter [www.iww.de](http://www.iww.de)

## MIETNEBENKOSTEN

## Baumfällkosten sind auf den Mieter umlegbar

| Die erforderlichen Kosten für das Fällen abgestorbener oder absterbender Bäume sowie deren Abfuhr und Entsorgung stellen umlagefähige Betriebskosten dar. So sieht es – anders als erst kürzlich das Amtsgericht (AG) Leipzig – das Landgericht (LG) München. |

Nach § 2 Nr. 10 BetrKV gehören die Kosten der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen zu den umlegbaren Kosten. Die gärtnerisch notwendige Erneuerung eines Baums setzt, so das LG, dessen Beseitigung voraus. Für die Umlegbarkeit solcher Baumfällkosten auf den Mieter ist eine Neu- bzw. Ersatzanpflanzung nicht erforderlich. Das LG hebt hervor: Es kommt nicht auf die Intervalle an, in denen bestimmte Arbeiten zu erledigen sind, sondern darauf, ob bestimmte Maßnahmen zu einer ordnungsgemäßen laufend ausgeführten Gartenpflege gehören. Da ein Absterben von Bäumen eine natürliche Entwicklung ist, handele sich nicht um außergewöhnliche Kosten, denen es an der Berechenbarkeit fehlt.

**QUELLE** | LG München I, Urteil vom 19.11.20, 31 S 3302/20, Abruf-Nr. 219559 unter [www.iww.de](http://www.iww.de)

## MIETMINDERUNG

## Wenn das Fenster nicht ganz zu öffnen ist ...

| Einbauten des Vermieters nach Vorgaben der Denkmalschutzbehörde können eine Mietminderung rechtfertigen. Das hat jetzt das Landgericht (LG) Berlin in einem ungewöhnlichen Fall entschieden. |

Der Vermieter (Beklagter) hatte in die Wohnung des Mieters (Kläger) nach den Auflagen des Denkmalschutzes neue Fenster eingebaut. Diese lassen sich nur einen Spalt öffnen. Zudem sind sie sehr geruchs- und lärmdurchlässig. Der Mieter minderte die Miete um 5 Prozent – nach dem LG zu Recht. Denn es sei nur darauf abzustellen, ob die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung beeinträchtigt sei. Das war hier gegeben. Auf ein Verschulden des Vermieters, öffentlich-rechtliche Vorgaben oder Beschränkungen komme es dabei nicht an.

**QUELLE** | LG Berlin, Urteil vom 27.2.2020, 64 S 270/18, Abruf-Nr. 219556 unter [www.iww.de](http://www.iww.de); PM Nr. 158/2020 vom 9.12.2020

## VERGLEICHSMIETE

## Mietspiegel oder Sachverständigengutachten?

| Das Gericht darf vom Einholen eines beantragten Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete absehen, wenn sich die verlangte Miete innerhalb einer unstreitigen oder in dem einschlägigen Mietspiegelfeld eines (einfachen) Mietspiegels ausgewiesenen Spanne bewegt und für die Bestimmung der Einzelvergleichsmiete im Wege der Schätzung eine geeignete Schätzungsgrundlage vorhanden ist. So möchte der Bundesgerichtshof (BGH) Kosten und Zeit sparen. |

Der BGH sieht das Gericht hierzu jedoch nicht als verpflichtet an. Vor allem verstoße es nicht gegen das Gebot des fairen Verfahrens und das Rechtsstaatsprinzip, wenn das Gericht ein teures Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einholt und so der Mieter riskiert, im Fall eines Unterliegens hohe Kosten tragen zu müssen.

**QUELLE** | BGH, Urteil vom 18.11.20, VIII ZR 123/20, Abruf-Nr. 219477 unter [www.iww.de](http://www.iww.de)