

MIETRECHT UND WEG

HAUSGELDRÜCKSTÄNDE

Entziehung eines Wohnungseigentums droht!

| Fortlaufende, nicht nur geringfügige Hausgeldrückstände begründen eine Pflichtverletzung, die nach Abmahnung zu einer Entziehung des Wohnungseigentums berechtigt. Das hat jetzt das Landgericht (LG) Frankfurt/Main entschieden. |

Der Eigentümer stritt seit Jahren gerichtlich mit der Wohnungseigentümergeinschaft wegen Nichtzahlung von Vor- und Nachschüssen. Abmahnungen ignorierte er. Offen waren titulierte Rückstände i. H. v. ca. 12.000 Euro. Daraufhin beschloss die Gemeinschaft, ihm das Wohnungseigentum zu entziehen.

Das AG gab der Entziehungsklage statt. Die Berufung blieb erfolglos.

Das Zahlungsverhalten des Wohnungseigentümers sei nicht hinnehmbar; es führe zu erheblichen Belastungen durch Klage- und Vollstreckungsverfahren und letztlich zu einer Mehrbelastung der anderen Wohnungseigentümer. Erschwerend komme hinzu, dass nicht nur ein vorübergehender Rückstand vorliege, da der Beklagte auch die laufenden Vorschüsse nicht zahle und künftige Zahlungen auch nicht zu erwarten seien. Ein milderer Mittel sei nicht ersichtlich. Vor allem liege ein solches Mittel nicht in einer Versorgungssperre, da diesem Weg entgegenstehe, dass die Wohnung vermietet sei.

Das Urteil ist nicht rechtskräftig.

QUELLE | LG Frankfurt/Main, Urteil vom 4.10.2021, 2-13 S 9/21

RÜCKGABEPFLICHT

18 Jahre Schuppen genutzt? Nur Leihe, keine Miete!

| Wenn ein Vermieter es duldet, dass sein Mieter lange Jahre einen Schuppen nutzt, wird zwischen ihnen grundsätzlich nur ein Leihvertrag vereinbart. Die Nutzung führt weder zu einer Einbeziehung in den Mietvertrag noch zu der Annahme einer unwiderruflichen Gestattung. Folge: Der Vermieter kann den Schuppen jederzeit zurückfordern, wenn die Dauer der Leihe weder bestimmt noch aus dem Zweck heraus zu entnehmen ist. So sieht es das Amtsgericht (AG) Brandenburg. |

Im Fall des AG wurde der Schuppen unstreitig bei Abschluss eines Mietvertrags über Wohnraum nicht mitvermietet. Gleichwohl nutzte die Mieterin der Wohnung auch diesen zum Abstellen von Fahrrädern etc. Da der Verleiher die Sache jederzeit zurückverlangen kann, wenn die Dauer der Leihe weder vereinbart noch aus dem Zweck zu entnehmen ist, hat das AG dem Verlangen des Vermieters nachgegeben.

QUELLE | AG Brandenburg, Urteil vom 29.1.2021, 34 C 34/20

RENOVIERUNGSARBEITEN

Miete ist auch bei Umzug ins Seniorenheim zu zahlen

| Der Mieter ist verpflichtet, Miete zu zahlen, auch wenn er sich bereits in einem Seniorenheim befindet und der Vermieter nach seinem Auszug schon vor Ablauf der Mietzeit Handwerker mit der Renovierung der Wohnung beauftragt hat. Das hat das Landgericht (LG) Koblenz klargestellt. |

Während der Mietzeit schuldet der Mieter, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu zahlen. Ein Anspruch des Vermieters auf Mietzahlung erlischt, wenn er die Wohnung einem Dritten überlässt und dadurch dem Mieter den Gebrauch daran nicht (wieder) gewähren kann.

Nach Auffassung des LG führte die Nutzung der Wohnung durch die Handwerker zu Renovierungszwecken nicht zu einem Erlöschen des Mietzahlungsanspruchs. Denn es komme nicht darauf an, ob die Handwerker tatsächlich in der Wohnung lebten. Maßgebend ist, ob der Vermieter noch in der Lage ist, dem Mieter den Gebrauch der Wohnung (wieder) einzuräumen.

Zwar handelt es sich hierbei um eine hypothetische Frage, wenn der Mieter die Wiedereinräumung des Gebrauchs – wie hier – gerade nicht verlangt, sondern im Nachhinein die Mietzahlung für die Zeit der Gebrauchsüberlassung an die Handwerker bzw. der Selbstnutzung des Vermieters zu Renovierungszwecken verweigert. Dann kommt es darauf an, ob der Vermieter bei einem entsprechenden Verlangen des Mieters zur Herausgabe der Wohnung dieses umgehend erfüllt hätte. Ein entscheidendes Indiz ist der Umfang der in der Wohnung durchgeführten Baumaßnahmen. Hier hatte der Vermieter unwidersprochen vorgetragen, dass er jederzeit in der Lage gewesen wäre, die Handwerker wegzuschicken und der Mieterin den Gebrauch an der Wohnung zu gewähren, zumal nur kleinere Malerarbeiten durchzuführen waren. Daher war der Anspruch auf Mietzahlung hier nicht erloschen.

Die Entscheidung ist rechtskräftig.

QUELLE | LG Koblenz, Urteil vom 16.2.2021, 6 S 188/20, PM Nr. 3/21 vom 16.4.2021

BETRIEBSKOSTEN

Darf der Vermieter eine maschinenschriftliche Abrechnung handschriftlich ergänzen?

| Ja! Denn da Betriebskostenabrechnungen keinen Formvorschriften unterliegen, berühren handschriftliche Ergänzungen, die aus sich heraus verständlich sind, nicht die formelle Wirksamkeit maschinenschriftlicher Abrechnungen, sagt das Landgericht (LG) Wiesbaden. |

Handschriftliche Einfügungen und Ergänzungen des Vermieters in der maschinenschriftlichen Betriebskostenabrechnung machen diese nicht formell unwirksam. Es gebe grundsätzlich keine Formvorschriften. Betriebskostenabrechnungen müssten weder maschinenschriftlich sein, noch so, dass keine Ergänzungen oder Änderungen vorgenommen worden sind.

Per handschriftlicher Ergänzung habe der Vermieter lediglich bezüglich der Nachzahlungsbeträge aus sich heraus nachvollziehbare Verrechnungen vorgenommen. Dies beeinträchtigt die formell wirksame Abrechnung nicht.

QUELLE | LG Wiesbaden, Urteil vom 9.7.2020, 3 S 91/20