



Miete auch für ungenehmigte Räume

Mieter von Wohnräumen, die nicht den gesetzlichen Bauvorschriften entsprechen, haben keinen Anspruch auf Mietminderung, entschied kürzlich der Bundesgerichtshof (BGH) unter dem Aktenzeichen VIII ZR 275/08. Die Kläger waren im konkreten Fall mehrere Jahre lang Mieter eines Einfamilienhauses, dessen Wohnfläche laut Mietvertrag 129,4 Quadratmeter beträgt. Die ausgebauten Wohnräume im Dachgeschoss des Hauses wurden von den Klägern mehrere Jahre anstandslos genutzt.

Nun wollten diese rückwirkend eine Mietminderung geltend machen, weil der Ausbau der besagten Dachräume gegen die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verstoßen habe und damit die Wohnfläche des Hauses um mehr als zehn Prozent kleiner sei. Die Kläger forderten neben einer Neufestlegung der Monatsmiete auch eine Mietrückzahlung von den Beklagten. Die Klage wurde in den ersten beiden Instanzen zurückgewiesen und schließlich vor dem BGH verhandelt, der der Klage auf Mietminderung ebenfalls nicht stattgegeben hat, da die Räume im Dachgeschoss als Wohnräume vermietet und von den Mietern auch so genutzt wurden.

(Immowelt)

Kündigung für Nichtheizer

Mieter, die sich beharrlich weigern, im Winter ihre Wohnung zu beheizen, riskieren die Kündigung des Mietverhältnisses. Denn bei einer komplett unbeheizten Wohnung bestehe die Gefahr von Frost- oder Schimmelschäden, urteilte das Landgericht Hagen unter dem Aktenzeichen 10 S 163/07. Damit verletze der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft auf nicht unerhebliche Weise, so die Richter.

Die Kündigung ist nach Ansicht des Gerichts rechtmäßig, obwohl es noch zu keinen Schäden gekommen sei. Entscheidend für die Pflichtverletzung als Kündigungsgrund war: Die Möglichkeit bestand, dass es zu solchen Schäden kommt und dass der Mieter schuldhaft und vorsätzlich nicht geheizt habe.

Der Mieter, der die Wohnung kaum nutzte, sondern die meiste Zeit bei seiner Lebensgefährtin verbrachte, wurde vorab vom Vermieter abgemahnt, er solle künftig die Wohnung beheizen. Da sich Ersterer nicht an diese Aufforderung hielt, kündigte der Vermieter kurze Zeit später das Mietverhältnis fristgemäß.

(Immowelt)

Kündigung wegen Beleidigung

Wer einen Nachbarn im Mietshaus derb beschimpft, muss damit rechnen, dass ihm die Wohnung gekündigt wird – zumindest in besonders heftigen Fällen. Diese Erfahrung musste unlängst ein unbeherrschter Zeitgenosse machen. Ihm wurde sogar ohne vorherige Abmahnung gekündigt. Zu Recht, wie das Landgericht Coburg unter dem Aktenzeichen 32 S 85/08 entschied. Im vorliegenden Fall bediente sich ein Mieter der ganzen Fülle nachbarschaftlicher Gehässigkeiten. Er beschimpfte seine Mitbewohner auf üble Art und Weise und hörte nachts laut Musik. Es wurde ihm sogar vorgeworfen, er habe eine andere Mieterin tätlich angegriffen.

Vor Gericht ergab die Beweisaufnahme, dass die Beleidigungen und Lärmbelästigungen tatsächlich so stattgefunden hatten. Ob es auch zu der Körperverletzung kam, konnten die Richter nicht klären. Dennoch befanden die Richter: Die Kündigung ist rechtmäßig, denn der Mieter hätte den Hausfrieden ganz erheblich gestört. Allerdings gewährte das Gericht dem gekündigten Mieter eine Räumungsfrist, um sich eine andere Wohnung zu suchen.

(Immowelt)

Ausbau mit Folgen

Das Mitglied einer Eigentümergemeinschaft wollte seine Nachbarn dazu verpflichten, einer verbesserten Wärmedämmung der Fassade zuzustimmen und sich an den Kosten zu beteiligen, weil in der Wohnung des Antragstellers Feuchtigkeitsschäden aufgetreten waren. Dafür wären etwa 8 000 Euro aufzuwenden gewesen. Doch die Gemeinschaft lehnte ab, weil der Antragsteller nämlich zuvor in seinem Sondereigentum eigenmächtig

Isolierglasfenster eingebaut hatte, die nach Expertenmeinung überhaupt erst zum Entstehen der Schäden beigetragen hatten. Deswegen zeigten auch die Richter des Oberlandesgerichtes Düsseldorf, die mit der Forderung des Eigentümers unter dem Aktenzeichen I-3 Wx 54/07 konfrontiert wurden, wenig Verständnis. Die Gemeinschaft habe mit den Schäden nichts zu schaffen, hieß es im Urteil, und könne deswegen auch nicht zur Rechenschaft gezogen werden.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Endrenovierung von Gewerberäumen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat unter dem Aktenzeichen XII ZR 200/06 entschieden, dass bei der Geschäftsraum-miete grundsätzlich keine Bedenken bestehen, den Mieter individualvertraglich zur Endrenovierung – unabhängig vom tatsächlichen Erhaltungszustand der Räume – zu verpflichten. Die Mieterin eines Gewerbeobjektes verlangte nach Auszug aus den Räumen Ersatz für die von ihr aufgewendeten Endrenovierungskosten. Sie scheiterte mit ihrer Klage, da sie gemäß einer Klausel zur Vornahme der Renovierungsarbeiten verpflichtet war.

Neben der Endrenovierungsklausel fand sich eine weitere Individualabsprache der Parteien, in der festgehalten war, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses den „Teppichboden nicht durch einen neuen ersetzen muss, sondern nur etwaige Beschädigungen, die durch unsachgemäße Behandlung entstanden sind, zu beseitigen hat“.

Die Entscheidung des BGH, dass die Kosten für die Endrenovierung nicht erstattungspflichtig sind, wird damit begründet, dass die zwischen den Parteien ausgehandelte Vereinbarung, die Mieträume nach Beendigung der Mietzeit neu zu renovieren, verpflichtend ist. Es handele sich um einen Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung der Mietsache, die in der vereinbarten Miete berücksichtigt sei. Diese Kalkulationsgrundlage sei gestört, wenn die vereinbarte Übernahme der Schönheitsreparaturen unwirksam sei.

(IVD-Mitte)