

Recht und Steuern

Untervermietung ohne Erlaubnis

Der Eigentümer einer Immobilie hat ein Recht darauf, zu erfahren, wer sich außer den regulären Mietern dauerhaft in seinem Haus oder seiner Wohnung aufhält. Deswegen muss vor einer Untervermietung seine Erlaubnis eingeholt werden. Das war auch einem Studenten bewusst, der sein Zimmer innerhalb einer Wohngemeinschaft weitervermietete. Er wandte sich an den Eigentümer, erhielt jedoch keine abschließende Auskunft. Stattdessen prozessierten beide Parteien wegen dieser Frage gegeneinander. Der Student vermietete im Laufe der Jahre trotzdem mehrfach unter – bis ihm selbst gekündigt wurde.

Doch diese Kündigung hatte letztlich keinen Bestand. Zur Begründung des Urteils unter Aktenzeichen VIII ZR 74/10 führte der Bundesgerichtshof an, dass sich der Student in einer Zwangslage befunden habe. Denn bei einem Abwarten bis zum Erlass eines rechtskräftigen Urteils wären ihm in der Zwischenzeit die Einnahmen aus der Untermiete entgangen und mögliche Interessenten hätten sich anderweitig orientiert. Man müsse stets die Umstände des Einzelfalls betrachten. Hier jedenfalls liege zwar eine Vertragsverletzung vor, doch sie rechtfertige keine Kündigung.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Mietminderung wegen Stromsperre?

Wenn in einer Mietwohnung plötzlich die Stromversorgung unterbrochen wird, dann könnten die Bewohner deswegen Anlass haben, gegenüber dem Eigentümer eine Mietminderung geltend zu machen. Denn eine Wohnung ist ab dem Moment, in dem Herd, Kühlschrank, Lampen, Stereoanlage und Fernseher nicht mehr funktionieren, kaum noch etwas wert. Doch was ist, wenn der Mieter selbst für die Stromsperre verantwortlich ist, weil er mit seinen Zahlungen im Rückstand blieb? Dann gibt es keine Chance auf Mietminderung. Die Probleme rührten „ausschließlich aus dem Strombelieferungsverhältnis des Beklagten mit seinem Versorger“ und seien deswegen seiner „Sphäre“ zuzurechnen, entschied der Bundesgerichtshof unter Aktenzei-

chen VIII ZR 113/10. Der Eigentümer sei dafür nicht verantwortlich zu machen. Die erstrebte Mietminderung in Höhe von 50 Prozent fiel dementsprechend aus. (Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Verletzung einer Konkurrenzschutzklausel

Wird im Rahmen eines Gewerberaummietvertrags Konkurrenzschutz gewährt und verletzt der Vermieter diesen durch die Vermietung weiterer Räume an einen Konkurrenten, so stellt dies nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 10. Oktober 2012 – Aktenzeichen XII ZR 117/10 – einen Mangel der Mietsache dar, der zur Minderung der Miete führen kann.

Im zugrunde liegenden Fall hat ein Facharzt für Orthopädie im Jahr 2002 mit seinem Vermieter einen Mietvertrag über Räume als Arztpraxis für die Fachdisziplin Orthopädie geschlossen. Im Mietvertrag wurde ihm Konkurrenzschutz gewährt. Im Sommer 2003 schloss der Vermieter mit einem Facharzt der Chirurgie einen Mietvertrag über Räume im selben Haus zur Nutzung als Arztpraxis für die Fachdisziplin Chirurgie/Unfallchirurgie ab. Im Sommer 2004 trat ein weiterer Facharzt für Chirurgie mit der Schwerpunktbezeichnung Unfallchirurgie als weiterer Mieter ein. Da die Ausrichtungen der Praxen sich überschneiden, sah der Orthopäde darin ein Konkurrenzverhältnis und beantragte vor Gericht unter anderem festzustellen, dass die Miete wegen der bestehenden Konkurrenzsituation um 50 Prozent der Warmmiete gemindert sei und verlangte Rückzahlung der infolge der Minderung überzahlten Miete.

Strittig war, ob die unter Verstoß gegen § 9 des Mietvertrages eingetretene Konkurrenzsituation einen Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 BGB darstelle. Voraussetzung für einen Mangel sei eine unmittelbare Beeinträchtigung der Tauglichkeit beziehungsweise eine unmittelbare Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache. Umstände, welche die Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nur mittelbar berühren, seien demgegenüber nicht als Mängel zu qualifizieren.

Der BGH entschied zugunsten des Klägers und vertritt die Ansicht, dass ein Mangel

der Mietsache, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebe oder mindere, zur Befreiung von der Miete beziehungsweise zu deren Herabsetzung führen kann. Maßgebend für die Beantwortung der Frage, ob eine unmittelbare Beeinträchtigung der Mietsache vorliegt, sei danach in erster Linie der von den Parteien vereinbarte vertragsgemäße Gebrauch. Zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gehört, dass der Vermieter den vertraglich vereinbarten Gebrauch zum Betrieb des vereinbarten Geschäfts beziehungsweise Gewerbes nicht behindert. Es ist nach den Umständen des einzelnen Falls abzuwägen, inwieweit nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Belange der Parteien die Fernhaltung von Konkurrenz geboten ist. Dies bejahte der BGH im streitigen Fall.

(Immobilienverband Deutschland IVD)

Unfallversicherungsschutz

Wenn Bauherren auf ihrer Baustelle Helfer beschäftigen, müssen sie ihr Bauvorhaben bei der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft als Träger der gesetzlichen Unfallversicherung anzeigen. Über diese ist jedoch nur versichert, wer als Hilfskraft in arbeitnehmerähnlicher Form für den Bauherrn tätig ist. Problematisch wird es, wenn auf der Baustelle aus Gefälligkeit Verwandte und Freunde mithelfen.

Im entschiedenen Fall half ein Zimmermann einem befreundeten Lehrer ohne Entgelt beim Bau eines Carports. Dabei verletzte er sich mit einer Kreissäge am rechten Oberschenkel. Die Berufsgenossenschaft erkannte die Verletzung nicht als Arbeitsunfall an und verweigerte Leistungen aus der gesetzlichen Unfallversicherung. Die darauf beim Sozialgericht Karlsruhe unter Aktenzeichen S 1 U 2650/11 erhobene Klage blieb erfolglos. Der Zimmermann habe aus Gefälligkeit geholfen und sei damit nicht einem Arbeitnehmer gleichzustellen, begründete das Gericht die Entscheidung. Da es sehr vom Einzelfall abhängt, ob die gesetzliche Unfallversicherung greift, und sie ohnehin nur eine Grundversicherung bietet, sollten alle Bauherren in jedem Fall die Helfer durch eine private Bauhelfer-Unfallversicherung gegen Risiken auf der Baustelle absichern.

(Wüstenrot)