

Feuchter Keller: Mietmangel?

Ein feuchter Keller in einer Altbauwohnung stellt nicht ohne weiteres einen zur Minderung berechtigenden Mietmangel dar. Es kommt vielmehr darauf an, welche baulichen Anforderungen der Mieter bei Vertragsschluss erwarten darf, wobei grundsätzlich die Vorschriften zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblich sind und nicht der heutige Standard. Vorliegend wurde das Gebäude 1923 errichtet. Zur Errichtungszeit existierten noch keine DIN-Richtlinien. Entsprechend kann der Mieter einer Altbauwohnung nicht ohne weiteres erwarten, dass der zur Wohnung gehörende Keller trocken und zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Gegenstände geeignet ist, so das Amtsgericht (AG) Ansbach. Zwar gelten auch in Altbauwohnungen gewisse vom Vermieter einzuhaltende Mindeststandards. So trifft den Vermieter eine gesundheitliche Fürsorgepflicht, woraus folgt, dass der Mieter grundsätzlich keine Schimmelbildung hinnehmen muss. Im vorliegenden Fall konnte eine solche Schimmelbildung allerdings vom Mieter nicht nachgewiesen werden. Dass die Wände im Keller durchfeuchtet sind, reicht für einen solchen Nachweis nicht



aus. Eine leichte Durchfeuchtung im Keller ist bei Altbauwohnungen durchaus hinnehmbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Keller eben nicht um eine zum Wohnen dienliche Fläche handelt. AG Ansbach, Urteil vom 5. Februar 2013, Az.: 2 C 2268/11.

Form der Verlängerungsoption

Gewerbemietverträge etwa über Einzelhandelsflächen werden oft für eine längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen und können dann in dieser Zeit auch nicht ordentlich gekündigt werden. Für solche Mietverträge schreibt das Gesetz die Schriftform vor. Die wesentlichen Vertragsbestimmungen müssen dazu in einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde niedergelegt sein. Gleiches gilt für Änderungen des Mietvertrages. Wird dem Mieter eine sogenannte Verlängerungsoption

eingräumt, so unterliegt auch diese der Schriftform, wenn der Vertrag dadurch um mehr als ein Jahr verlängert werden soll. Wird die Verlängerungsoption dennoch nur mündlich vereinbart, so ist diese formunwirksam und macht die Schriftform des ganzen Mietvertrages zunichte, so das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf in seiner Entscheidung vom 22. Januar 2013. Die Folge ist, dass der Mietvertrag dann schon vor Ablauf der Vertragslaufzeit ordentlich kündbar ist, OLG Düsseldorf, Urteil vom 22. Januar 2013, Az.: 24 U 97/12.

Einsicht in Betriebskostenbelege

Grundsätzlich kann der Mieter vom Vermieter zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Abrechnungsunterlagen verlangen. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (BGH) hat der Mieter allerdings keinen Anspruch darauf, auch Einsicht in die dem zwischengeschalteten Wärmekontraktor erteilten Lieferantenrechnungen zu nehmen. Dies würde zu weit gehen, so der BGH mit Urteil vom 3. Juli 2013, Az.: VIII ZR 322/12.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover