

RECHTECK

**Kein Zwang zum Anstrich mit Öl**

Eine Renovierungsklausel, die dem Wohnungsmieter das Streichen mit ölhaltigen Farben (Alkydharzfarben) vorschreibt und den Anstrich mit wasserlöslichen Farben (Acrylfarben) verbietet, ist unwirksam. Die Klausel verwehrt es dem Mieter ohne erkennbare Gründe, die Wohnung während der Mietzeit nach seinem Geschmack herzurichten. Im vom Landgericht Berlin entschiedenen Fall beschränkte sich die vorgeschriebene Lackierungsweise nicht nur auf bestimmte Holzteile, die nur diesen Lackanstrich vertragen. Die Klausel benachteiligt den Mieter daher unangemessen. Landgericht Berlin, Urteil vom 20. Dezember 2013, Az. 63 S 216/13.

Nicht anerkannte Nachzahlung

Auch wenn der Vermieter dem Mieter im Rahmen eines Gewerberaummietverhältnisses bereits eine Betriebskostenabrechnung übersandt und der Mieter diese vorbehaltlos ausgeglichen hat, kann der Vermieter die Abrechnung nachträglich (etwa aufgrund eines Abrechnungsfehlers) auf einen höheren Nachzahlungsbetrag korrigieren. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH). Durch den Ausgleich einer Nachforderung oder die Entgegennahme eines Guthabens durch den Mieter kommt noch kein sogenanntes deklaratorisches Schuldanerkenntnis zwischen den Vertragsparteien zustande. Der Mieter, der die Nachforderung vorbehaltlos zahlt, erbringt damit lediglich eine Erfüllungshandlung. Daraus kann nicht geschlossen werden, dass er den Abrechnungssaldo endgültig als verbindlich anerkennt, so der BGH mit Urteil vom 28. Mai 2014, Az. XII ZR 6/13.

Geschäftspost muss herausgegeben werden

Geht nach Auszug des Anwalts aus seinen Geschäftsräumen noch Geschäftspost in den ehemaligen Kanzleiräumen ein, so kann der Betreiber des Anwaltsbüros die Post vom ehemaligen Vermieter herausverlangen, so das Amtsgericht

(AG) Darmstadt. Die Herausgabe kann auch im Wege der einstweiligen Verfügung gerichtlich geltend gemacht werden, da es sich um Geschäftspost eines Rechtsanwaltsbüros (und vorliegend auch des Notariats) handelt, die schon allein aufgrund etwaiger laufender Fristen einer zeitnahen Bearbeitung bedarf. Insoweit ist eine Eilbedürftigkeit gegeben. Dies beschloss das AG Darmstadt am 8. November 2013, Az. 313 C 286/13.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Untervermietung grundsätzlich erlaubt

Der Vermieter ist seinem Mieter gegenüber zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er ihm die Erlaubnis zur Untervermietung unberechtigt verweigert. Der Mieter kann einen Teil seines Wohnraums einem Dritten zur Verfügung stellen, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat und dies dem Vermieter zugemutet werden kann. Ein berechtigtes Interesse liegt etwa vor, wenn der Mieter beruflich längere Zeit im Ausland ist und sich zum Zwecke gelegentlicher Besuche ein Zimmer in seiner Wohnung vorbehält. Die vollständige Überlassung der Wohnung an den Untervermieter begründet hingegen kein berechtigtes Interesse, da es dem Mieter nicht mehr um die Erhaltung seines Wohnraums geht, so der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 11. Juni 2014, Az. VIII ZR 349/13.

Beseitigung von Ästen an der Grundstücksgrenze

Der Grundstückseigentümer kann von seinem Nachbarn Ersatz der Kosten verlangen, die ihm aufgrund der Rückschneidung von Ästen entstanden sind, wenn dieser sich weigert, den Überhang selbst zu beseitigen. Jedoch muss es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung aufgrund der Äste kommen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn regelmäßig Nadeln oder Blätter sowie Astteile aufgrund eines mehrere Meter langen Überhangs auf das Grundstück des Eigentümers fallen. Un-erheblich ist, ob die Störung durch die Bäume ortsüblich ist, wie dies bei Grundstücken an einem Waldrand der Fall ist. Vielmehr ist jede aktuelle Beeinträchtigung rechtserheblich, stellte das Oberlandesgericht Koblenz am 8. Oktober 2013 fest, Az. 3 U 631/13.

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover