

## RECHTECK



### Schönheitsreparaturen trotz Umbau?

Möchte der Vermieter die Mieträume nach Beendigung des gewerblichen Mietverhältnisses umbauen, so kann er vom Mieter anstelle der von diesem geschuldeten Renovierungsarbeiten einen Ausgleich in Geld für die nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen verlangen. Dies ergibt sich aus einer ergänzenden Vertragsauslegung. Es wäre widersinnig, Schönheitsreparaturen auszuführen, welche hinterher durch den Umbau wieder zerstört werden würden. Anders verhält es sich aber, wenn der Vermieter zwar zunächst die Absicht zur Durchführung von Umbaumaßnahmen äußert, die Räume dann aber tatsächlich nicht umgebaut werden, etwa weil der Vermieter das Objekt zuvor veräußert. In diesem Fall kann der Vermieter nicht allein wegen des Umbaus anstelle von Renovierungsmaßnahmen einen Ausgleich in Geld verlangen. Die Absicht des Vermieters allein genügt dafür nicht. Bundesgerichtshof, Urteil vom 12. Februar 2014, Az. XII ZR 76/13.

### Abrechnung der Nebenkosten muss kontrollierbar sein

Eine formal ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung muss eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und gegebenenfalls eine Erläuterung der Umlageschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters enthalten. Nur so kann die Abrechnung auf ihre rechnerische Richtigkeit überprüft werden. Im entschiedenen Fall fehlte die Angabe der Gesamtkosten und des Umlageschlüssels, wodurch die verbrauchsunabhängigen Kosten nicht nachprüfbar und daher nicht zu zahlen waren. Die verbrauchsabhängigen Kosten mussten die Mieter allerdings entrichten, da diese ohne weiteres ausgeklammert werden können. Landgericht Münster, Urteil vom 3. Dezember 2013, Az. 3 S 123/13.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Rauchverbot in der Eigentümerversammlung

Jedem Wohnungseigentümer steht nach einer Entscheidung des Landgerichts (LG) Dortmund der Anspruch zu, dass die Gemeinschaft nicht nur für einzelne, sondern generell für sämtliche Eigentümerversammlungen ein Rauchverbot beschließt. In dem zugrundeliegenden Fall hatten die Kläger neben einem Rauchverbot in dem Versammlungsraum beantragt, dass die Versammlung auf Antrag der Raucher für eine fünfminütige Raucherpause unterbrochen wird. Nachdem der Versammlungsleiter sich weigerte, über diesen Antrag zu beschließen, verließen die Kläger die Versammlung. Vor Gericht beehrten sie unter anderem die Feststellung, dass ihnen ein Anspruch auf ein generelles Rauchverbot zustehe. Zu Recht, wie das Landgericht in zweiter Instanz entschied. Denn den Klägern könne zum einen nicht zugemutet werden, sich den gesundheitlichen Gefahren des Passivrauchens auszusetzen. Zum anderen bestehe die Gefahr, dass in der jeweiligen Eigentümerversammlung der Antrag der Kläger auf ein Rauchverbot abgelehnt werde und sie deswegen wieder die Versammlung verlassen müssten. Sodann müssten sie wiederum gegen die ohne ihre Anwesenheit gefassten Beschlüsse vorgehen, was einer ordnungsgemäßen Verwaltung und dem Minderheitenschutz widerspräche. LG Dortmund, Urteil vom 19. November 2013, Az. 1 S 296/12.

### Kündigung wegen unerträglichen Geruchs

Ein Vermieter ist nach einer Abmahnung zur fristlosen außerordentlichen Kündigung eines Mietvertrags berechtigt, wenn es aufgrund mangelnder Körperhygiene und Rauchverhalten zu erheblichen Beschwerden anderer Mieter über den unerträglichen Geruch kommt. Das Gericht begründete seine Entscheidung mit der nachhaltigen Störung des Hausfriedens, weswegen dem Vermieter nicht zugemutet werden könne, an dem Mietvertrag festzuhalten. Eine derartige Beeinträchtigung des Hausfriedens sei dann gegeben, wenn ein Mieter seine Wohnung in einen derart unhygienischen Zustand versetzt, dass unzumutbarer Gestank in das Treppenhaus und in andere Wohnungen dringt und die Nachbarn beeinträchtigt. Amtsgericht Wetzlar, Urteil vom 8. Januar 2013, Az. 38 C 1389/12 (38).

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