



Rechte des Mieters

Der Mieter ist nicht verpflichtet, innerhalb seiner Wohnung den notwendigen Platz für die Durchführung von Modernisierungsarbeiten zu schaffen. Dies gilt auch, wenn er zur Duldung der Modernisierung an sich verpflichtet ist. Den Mieter trifft danach keine Pflicht, Handwerkern Zutritt zu seiner Wohnung zu verschaffen, selbst dann, wenn dies durch die Hausverwaltung angekündigt wurde. Weiterhin muss der Mieter es nicht dulden, dass im Zuge der Arbeiten seine Sachen aus der Wohnung geschafft werden, der Vermieter jedoch keine Vorkehrungen für eine Einlagerung der Gegenstände getroffen hat. Landgericht Berlin, Urteil vom 24. Juni 2014, Az. 63 S 373/13.

Rechte des Vermieters

Im Gewerberaummietvertrag ist die Einschränkung der Mieterrechte durch Allgemeine Geschäftsbedingungen grundsätzlich möglich. Vorliegend setzte der Vermieter eine Klausel ein, nach der sein Mieter zur Aufrechnung, Minderung oder Zurückbehaltung der Miete nur dann berechtigt ist, wenn eindeutig geklärt ist, dass ein entsprechendes Recht dazu besteht. Eine solche Vereinbarung benachteiligt den Mieter nicht, sofern andere gesetzliche Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht beschnitten werden. Zudem vereinbarten die Parteien, dass der Mieter seine Rechte nur ausüben darf, wenn er sein Vorhaben dem Vermieter mindestens einen Monat vorher angezeigt hat und zudem keine offenen Mietzahlungen vorliegen. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 25. Oktober 2013, Az. 1 U 19/13.

Untervermietung an Bauarbeiter

Ein Mieter kann grundsätzlich von seinem Vermieter verlangen, dass dieser Störungen des Mietverhältnisses beseitigt oder unterlässt. Dies umfasst jedoch keinen generellen Anspruch auf Unterlassung gewerblicher Vermietung. Es besteht insbesondere kein Recht des Mieters, dass sein Vermieter es unterlässt, seine Mieträume an Bau- oder Saisonarbeiter unterzuvermieten. Eine solche Ver-

mietung führt nicht zwangsläufig zu Störungen. Der Mieter muss detailliert und umfassend darlegen, dass sich aufgrund der gewerblichen Vermietung an sich nicht hinnehmbare Störungen ergeben, um einen Unterlassungsanspruch zu begründen. Amtsgericht München, Urteil vom 13. Juni 2014, Az. 411 C 1574/14.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Frist für Mängelbeseitigung

Behält sich der Mieter vor, den Mangel des Mietobjekts nach Ablauf der dem Vermieter zur Mängelbeseitigung gesetzten Frist selbst zu beseitigen, kann er nach ergebnislosem Verstreichen der Frist immer noch fristlos kündigen. Es ist zwischen dem einfachen Vorbehalt einer Ersatzvornahme und der Androhung, also einer konkreten Ankündigung, zu unterscheiden. Wenn sich der Mieter lediglich offenhält, von einem bestimmten Mängelgewährleistungsrecht nach Fristablauf Gebrauch zu machen, bedeutet dies nicht, dass er dieses Recht in jedem Fall geltend machen wird und insbesondere nicht, dass er keine anderen Rechte ausüben wird. Der Vermieter kann daher auch nicht darauf vertrauen, dass der Mieter die vorbehaltene Ersatzvornahme durchführt. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 15. Juli 2014, Az. 2 U 83/14.

Folgen des Konzessionsmangels

Können gewerbliche Mieträume wegen behördlicher Untersagung nicht, wie beabsichtigt, als Spielhalle genutzt werden, kann der Vermieter das Mietverhältnis gegebenenfalls wegen Fehlens der Geschäftsgrundlage kündigen. Durch die Versagung der amtlichen Erlaubnis zum vertragsgemäßen Gebrauch ist die Mietsache mangelhaft und die Miete auf null gemindert. Dieses Risiko hat grundsätzlich der Vermieter zu tragen. Dies gilt auch, wenn er dieses Risiko formularvertraglich auf den Mieter abgewälzt hat, diese Regelung aber als zu weitreichender Haftungsausschluss den Mieter unangemessen benachteiligt und daher unwirksam ist. Der Vermieter kann in diesem Fall das Mietverhältnis zwar nicht wegen Zahlungsverzuges kündigen. Die Kündigung ist aber wegen Fehlens der Geschäftsgrundlage möglich, falls eine Änderung der Sachlage nicht absehbar ist und die Parteien, wie hier, fälschlich angenommen haben, das Konzessionsrisiko liege beim Mieter. Kammergericht Berlin, Urteil vom 14. Juli 2014, 8 U 140/13.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover