

RECHTECK



Vorsicht bei Kündigung wegen Abriss

Ein Vermieter und Hauseigentümer, der ein Wohnhaus abreißen und neu wieder aufbauen möchte, kann einem Mieter erst dann kündigen, wenn die entsprechende Genehmigung vorliegt. Diesen Grundsatz hat das Amtsgericht (AG) München noch einmal bestätigt. Die Vermieterin, die das streitgegenständliche Haus erworben hatte, kündigte dem Wohnraummieter mit der Begründung, dass sich die Wohnung in einem mangelhaften, nicht mehr zeitgemäßen Bauzustand befände und abgerissen und neu errichtet werden müsse. Die für den geplanten Abriss und Neubau erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung wurde allerdings erst danach erteilt. Die Kündigung ist damit unwirksam. Es sei unangemessen, so das Gericht, dem Mieter den persönlichen und finanziellen Aufwand der Wohnungssuche aufzuerlegen, ohne dass sicher sei, dass die Baumaßnahme auch tatsächlich durchgeführt werde. AG München, Urteil vom 21. Oktober 2013, Az. 463 C 9569/13.

Anpassung der Betriebskosten ohne Schriftform möglich

Haben die Vertragsparteien eines Gewerberaummietvertrages ein einseitiges Recht des Vermieters zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, ist die Ausübung dieses Rechts nicht an die Schriftform gebunden. Die Parteien hatten einen Zeitmietvertrag über Gewerberäume abgeschlossen, nach dem die Vermieterin die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten einseitig anpassen durfte. Dies tat sie auch – einseitig –, und der Mieter kündigte mit der Begründung, dass der Vertrag nun nicht mehr – wie gesetzlich vorgesehen – der Schriftform entspreche. Damit laufe der Vertrag auf unbestimmte Zeit und sei ordentlich kündbar. Nein, urteilte der Bundesgerichtshof (BGH). Denn die Anpassungserklärung unterliegt nicht der Schriftform, sondern kann einseitig er-

klärt werden. Ein potentieller Erwerber sei ausreichend durch die Regelung im Mietvertrag gewarnt und könne sich bei den Parteien erkundigen, ob eine Anpassung erfolgt sei. Damit war die Schriftform des Vertrages nicht verletzt und die feste Mietzeit nach wie vor bindend. BGH, Urteil vom 5. Februar 2014, XII ZR 65/13.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wer trägt die Beseitigung des Hausschwamms?

Grundsätzlich kann der Käufer von dem Verkäufer den Ersatz der Kosten verlangen, die zur Beseitigung eines Mangels erforderlich geworden sind. Sind diese Kosten jedoch unverhältnismäßig, ist zum Schutz des Verkäufers der Schadensersatzanspruch auf den mangelbedingten Minderwert der Kaufsache beschränkt. Mängelbeseitigungskosten sind unverhältnismäßig, wenn sie entweder den Verkehrswert des Grundstücks in mangelfreiem Zustand oder 200 Prozent des mangelbedingten Minderwerts übersteigen. Im vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall hatte der Käufer ein mit einem Mietshaus bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von 260 000 Euro erworben. Nach der Übergabe stellte der Käufer fest, dass das Gebäude mit echtem Hausschwamm befallen war. In den sich anschließenden Verfahren waren die Verkäufer unter anderem bereits zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 89 129,86 Euro, von 45 000 Euro als Ausgleich des nach der Schwammsanierung verbleibenden merkantilen Minderwerts sowie zum Ersatz des weitergehenden Schadens verurteilt worden. Sodann verlangte der Käufer, dass ihm weitere Schäden in Höhe von 499 728,86 Euro ersetzt werden. Da der Zeitwert des Hauses im Zustand des Befalls mit echtem Hausschwamm 507 202 Euro und ohne Hausschwammbefall (mindestens) 600 000 Euro betrug, kam aus Sicht des BGH eine Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigungskosten ernsthaft in Betracht. Jedoch sei durch die Vorinstanz noch zu klären, ob der Käufer die Arbeiten nach ihrem Beginn auch unter Berücksichtigung der bereits angefallenen Kosten nicht fortführen würde oder fortgeführt hätte. Das Prognoserisiko trage der Verkäufer, BGH, Urteil vom 4. April 2014, Az. V ZR 275/12.

Frank U. Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover