

RECHTECK



Rauchen auf dem Balkon

Mieter in einem Mehrfamilienhaus haben keinen Anspruch gegen andere Mieter, nur zu bestimmten Zeiten auf dem benachbarten Balkon zu rauchen. Es ist keine Beeinträchtigung, wenn auf dem benachbarten Balkon mitunter geraucht wird und der nicht rauchende Mieter seinen Balkon weiterhin nutzen kann. Gesundheitsverletzungen drohen nicht, da das Rauchen im Freien nicht mit Rauchen innerhalb geschlossener Räume vergleichbar ist. Das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Rauchers wird aber beeinträchtigt, wenn dieser nur zu bestimmten Uhrzeiten auf seinem Balkon rauchen darf. So urteilte das Landgericht Potsdam am 14. März 2014, Az. 1 S 31/13.

Kündigung aus Eigenbedarf

Das Kündigungsschreiben hat die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters zu enthalten. Ziel ist es, dem Mieter Klarheit zu verschaffen, damit dieser rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen veranlassen kann. Dazu genügt es, wenn der Vermieter den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass dieser vom Mieter identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Der Vermieter hat sowohl die Person, die die Wohnung nutzen soll, als auch das Interesse, das diese Person an der Wohnung hat, zu nennen. Eine namentliche Bezeichnung weiterer Personen ist nicht nötig. So genügt etwa die namentliche Bezeichnung der Tochter der Eigentümer, wenn diese mit ihrem Lebensgefährten die Wohnung beziehen möchte. Der Lebensgefährte muss hingegen nicht namentlich bezeichnet werden, so der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 30. April 2014, Az. VIII ZR 284/13.

Fristlose Kündigung

Ist im gewerblichen Mietvertrag als Mietzweck allgemein „Einzelhandel“ vereinbart, so kann der Vermieter seinem Mieter nicht fristlos kündigen, nur weil dieser sein zuvor bei den Verhandlungen geäußertes Gewerbekonzept (Betrieb eines Wacken Store, also Verkauf von Produk-

ten, die im Zusammenhang mit dem Wacken Open Air Hardrock Festival stehen) nicht umsetzt, sondern einen „Headshop“ (legaler Verkauf von Zubehör für den Konsum von Cannabis) betreibt. Ein Headshop fällt ebenfalls unter den weiten Begriff des Einzelhandels. Eine Änderung des Mietzwecks, die im Einzelfall zur fristlosen Kündigung berechtigen kann, lag daher im vom Oberlandesgericht Hamburg am 17. August 2012 (Az. 4 U 8/12) entschiedenen Fall nicht vor.

Broder Bösenberg, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Umstrittene Druckzuschläge

Sind Mängel noch unerledigt, kann auch nach Ablauf der Gewährleistungszeit die Sicherheit zurückgehalten werden. Voraussetzung ist, dass diese Mängel während der Gewährleistungszeit angezeigt worden sind. Die Höhe des Einbehalts hängt von den Kosten der Mängelbeseitigung ab. Umstritten ist, ob der Auftraggeber bei dem Recht zum Einbehalt auch bei gestellter Gewährleistungsbürgschaft einen Druckzuschlag nehmen darf, etwa in zweifacher Höhe der eigentlichen Mängelbeseitigungskosten. Das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg hat jüngst entschieden, dass dies unproblematisch sei, auch wenn der Auftragnehmer eine Gewährleistungsbürgschaft gestellt habe. Eine andere Auffassung vertritt das OLG Oldenburg (Urteil vom 21. Juli 2000), wonach bei einer Bürgschaft die Berücksichtigung des Druckzuschlages verneint werden muss. OLG Brandenburg, Urteil vom 30. April 2014, Az. 4 U 183/10.

AGB-Kontrolle als Ausnahme

Vorformulierte Vertragsbedingungen für eine Vielzahl von Verträgen werden nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch einer AGB-Kontrolle unterzogen; dadurch wird eine angemessene Gerechtigkeit zwischen den Vertragsparteien sichergestellt. Eine AGB-Kontrolle findet aber grundsätzlich nicht bei im Einzelnen ausgehandelten Vertragsklauseln statt. Von diesem Grundsatz ist eine Ausnahme zu machen, wenn eine Person bei Vertragsabschluss den Eindruck erweckt, bei dem von ihr vorgelegten Vertrag handele es sich um eine ausgewogene, für eine Vielzahl von Fällen anwendbare Musterregelung. Das Oberlandesgericht Frankfurt hat in diesem Fall eine entsprechende Anwendung der Regeln zur AGB-Prüfung als statthaft erachtet. Urteil vom 31. Oktober 2012, Az. 24 U 150/12.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover