



Die sichere Anlage der Mietkaution

Der Vermieter muss die vom Mieter geleistete Barkaution getrennt von seinem Vermögen und insolvenzsicher anlegen. Dies gilt nicht nur für den Wohnraumvermieter, sondern auch für den Geschäftsräumvermieter. Diese Verpflichtung endet nicht, bevor der Vermieter über die Kaution abgerechnet hat. Zwar darf der Vermieter bei beendetem Mietverhältnis grundsätzlich auf die Kaution zugreifen, wenn ihm Forderungen gegen den Mieter zustehen. Dies setzt jedoch voraus, dass der Vermieter eine Abrechnung über seine noch offenen Forderungen erstellt und die Forderungen von der Kaution abzieht. Dies entschied das Kammergericht Berlin mit Urteil vom 9. September 2013, Az. 8 U 254/12.

Haustürgeschäfte zwischen Mieter und Vermieter

Wird der Mieter in seiner Privatwohnung vom Vermieter durch mündliche Verhandlungen zum Abschluss einer Mietaufhebungsvereinbarung veranlasst und unterzeichnet der Mieter eine solche Vereinbarung sodann, liegt ein sogenanntes Haustürgeschäft vor, welches widerrufen werden kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass es sich beim Vermieter um einen „Unternehmer“ handelt. Dies ist etwa anzunehmen, wenn das Vermögen des Vermieters, welches verwaltet und durch Vermietung zur Gewinnerzielung eingesetzt wird, derart beträchtlich ist, dass es nicht mehr mit einer privaten Vermögensverwaltung zu vergleichen ist. Amtsgericht Freiburg, Urteil vom 1. Oktober 2013, Az. 53 C 1059/13

Kündigung nach unerlaubtem Parken

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ordentlich kündigen, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Das unerlaubte Parken auf dem Grundstück stellt jedenfalls dann keine solche erhebliche Vertragsverletzung des Mieters dar, wenn zuvor das Parken längere Zeit vom Vermie-

ter geduldet oder gestattet wurde. Wenn der Vermieter ein bestimmtes Verhalten des Mieters lange Zeit rügelos hinnimmt und dann doch beanstandet, ist die Vertragswidrigkeit dieses Verhaltens zumindest zweifelhaft. Amtsgericht Offenbach, Beschluss vom 4. Dezember 2013, Az. 37 C 180/13.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wer zahlt, stimmt zu

Zahlt ein Mieter auf ein Mieterhöhungsverlangen seines Vermieters die erhöhte Miete, so kann dies aus der Sicht des Vermieters nur als Zustimmung zu dem Mieterhöhungsverlangen gewertet werden. Nach einer rechtskräftigen Entscheidung des Amtsgerichts (AG) München gilt dies bereits bei einer einmaligen Zahlung der geforderten höheren Miete, da ein objektiver Empfänger diese vorbehaltlose Zahlung nur als Einverständnis werten könne. AG München, Urteil vom 14. August 2013, Az. 452 C 11426/13.

Rechte des ehemaligen Mieters

Nach der Beendigung eines gewerblichen Mietvertrags treffen den ehemaligen Vermieter noch Obhuts- und Verwahrungspflichten für Geschäftspost des alten Mieters, die in den bisherigen Briefkasten der Geschäftsräume eingeworfen wird. Er ist nicht berechtigt, diese Post ohne Nachfrage bei dem alten Mieter in einen öffentlichen Briefkasten einzuwerfen. Vielmehr besteht eine nachwirkende vertragliche Pflicht, die Post dem ehemaligen Mieter auf Verlangen auszuhändigen – jedenfalls dann, wenn es sich ersichtlich um wichtige Geschäftspost und nicht bloß um Werbesendungen handelt. Landgericht Darmstadt, Beschluss vom 30. Dezember 2013, Az. 25 T 138/13.

Umstrittene Kameraattrappe

Die Installation einer Kameraattrappe auf einem Balkon stellt eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentümergeinschaft dar. Alleine die Befürchtung der Miteigentümer, bei der Annäherung an diesen Balkon wiederum gefilmt zu werden, ist jedoch nicht als wesentliche Beeinträchtigung anzusehen. Eine Verletzung des Persönlichkeitsrechts ist nicht gegeben, da noch nicht einmal die hypothetische Möglichkeit besteht, Aufzeichnungen anzufertigen, so das Landgericht Frankfurt am Main, Beschluss vom 11. November 2013, Az. 2-13 S 24/13.

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