

## RECHTECKRECHTECK



### Mietspiegel einer Großstadt gilt nicht für Nachbargemeinde

Existiert kein eigener Mietspiegel für eine Gemeinde, so steht bei einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters der Heranziehung des Mietspiegels einer vergleichbaren Gemeinde üblicherweise nichts entgegen. Bei der Gegenüberstellung einer Kleingemeinde mit etwa 4450 Einwohnern mit einer Großstadt mit rund 500 000 Einwohnern lehnt der Bundesgerichtshof (BGH) eine Vergleichbarkeit aber ab. Die Wohnqualität ruhiger Randgebiete der Großstadt mag grundsätzlich mit der einer Kleingemeinde vergleichbar sein. Der Mietspiegel der Großstadt ist jedoch für das gesamte Stadtgebiet repräsentativ, nicht nur für die vergleichbaren ruhigen Randgebiete der Großstadt. Die fehlende Vergleichbarkeit kann auch nicht durch die Heranziehung eines prozentualen Abschlags auf die Großstadtmieten korrigiert werden. BGH, Urteil vom 13. November 2013, Az. VII ZR 413/12.

### Wann der Schlüsselverlust für Mieter teuer wird

Ein (ehemaliger) Mieter kann bei Verlust des zu einer Schließanlage eines Mehrfamilienhauses gehörigen Schlüssels grundsätzlich verpflichtet sein, die Kosten für den Austausch der gesamten Schließanlage zu übernehmen. Der Vermieter hat diesen Anspruch aber nur, wenn eine missbräuchliche Verwendung des nicht auffindbaren Schlüssels durch Unbefugte zu befürchten ist und die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht wird. Bundesgerichtshof, Urteil vom 5. März 2014, Az. VIII ZR 205/13.

Sergja Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Vermieter muss Ausfall der Nutzung nachweisen

Kommt der Mieter seiner vertraglichen Verpflichtung, von ihm vorgenommene Einbauten zu entfernen und auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand wie-

derherzustellen, nicht nach, kann es passieren, dass der Vermieter trotzdem keine Nutzungsentschädigung erhält. Es kommt nämlich darauf an, ob ein Vorenthalten der Mieträume vorliegt oder nicht. Dies ist nur anzunehmen, wenn der Vermieter durch das Belassen der Einrichtungen in den Mieträumen vollständig gehindert wird, das Objekt zu nutzen. Kann der Vermieter dennoch das Objekt in Besitz nehmen, nutzen und aus dieser Nutzung Einnahmen erzielen, ist nicht von einer nur teilweisen Räumung auszugehen und somit auch nicht von einer Vorenthaltung der Mietsache. Eine Nutzungsentschädigung scheidet dann für den Vermieter aus. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 16. Juli 2013, AZ 6 U 11/12.

### Haftung des Verwalters für Anwaltskosten

Ein Wohnungseigentümer, der zu Unrecht auf Zahlung von Wohngeld in Anspruch genommen wird und zur Abwehr der unberechtigten Forderung einen Rechtsanwalt beauftragt, kann die Anwaltskosten nicht gegen den Verwalter geltend machen. Der Verwalter fordert das Wohngeld als Vertreter für die Wohnungseigentümergeinschaft ein. Für Fehler des Verwalters haftet die Wohnungseigentümergeinschaft; eine unmittelbare Haftung des Verwalters kommt nicht in Betracht. Dies wäre nur dann der Fall, wenn der Verwalter ein erhebliches Eigeninteresse hätte oder in besonderem Maße persönliches Vertrauen für sich in Anspruch nähme. Amtsgericht Wiesbaden, Urteil vom 20. September 2013, AZ 92 C 2125/13 (81).

### Zaun aus Halbrundhölzern statt Rundhölzern unzumutbar

Die Erneuerung eines bisher aus Rundhölzern errichteten Zaunes durch Halbrundhölzer stellt eine bauliche Veränderung dar, bei der alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen, deren Rechte über ein zumutbares Maß hinaus beeinträchtigt sind. Ein solcher Nachteil liege bei der Ausführungsweise in Halbrundhölzern vor, denn bei der dann auf der Innenseite des Zauns entstehenden flachen Zaunseite handelt es sich um eine deutlich merkbare optische Veränderung im Vergleich zu vorher. Dies muss nach Auffassung des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg nicht hingenommen werden. Urteil vom 23. Oktober 2013, AZ 73 C 72/13.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover