



### **Besuch von der Nachbarkatze stellt Mietmangel dar**

Dringt die Katze des Nachbarn ständig durch geöffnete Türen oder Fenster in die Wohnung ein, stellt dies einen Mietmangel dar, der eine Minderung der Miete nach sich zieht. Handelt es sich wie im vorliegenden Fall bei der Katzenhalterin um eine Mieterin desselben Vermieters, hat dieser darauf hinzuwirken, dass weitere Belästigungen vermieden werden. Dies folgt dem Grundsatz, dass der Vermieter die Mietsache im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten hat. Kommt es zu Beeinträchtigungen, kann der Mieter verlangen, dass der Vermieter diese beseitigt, sofern die Beeinträchtigung von ihm verursacht wurde oder er Einfluss auf die Verursachungsquelle nehmen kann. Amtsgericht Potsdam, Urteil vom 19. Juni 2014, Az. 26 C 492/13.

### **Zurechnung von Verwalterwissen**

Den einzelnen Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann das Wissen des Verwalters nur unter bestimmten Umständen zugerechnet werden. Entscheidend ist, ob es sich um gemeinschaftsbezogene Ansprüche der WEG handelt oder ob der jeweilige Eigentümer ein eigenes Recht durchsetzen möchte. Eine Zurechnung des Verwalterwissens ist nur dann möglich, wenn es sich um gemeinschaftsbezogene Ansprüche der WEG handelt oder die WEG die Durchsetzung der Eigentümeransprüche an sich gezogen hat. Möchte der Wohnungseigentümer hingegen individuelle Ansprüche geltend machen, erfolgt keine Wissenszurechnung; Bundesgerichtshof, Urteil vom 4. Juni 2014, Az. V ZR 183/13.

### **Hausfriedensstörungen durch verwirrten Mieter**

Kommt es durch einen krankheitsbedingt verwirrten Mieter zu Hausfriedensstörungen, ist zunächst zu prüfen, ob diese Störungen aufgrund der Krankheit hinzunehmen sind. Im vorliegenden Fall irrte ein verwirrter Mieter nachts wiederholt betrunken durch das Haus und klingelte bei

seinen Nachbarn Sturm, sodass es zu wöchentlichen Polizeieinsätzen kam. Zudem verunreinigte er den Hausflur mit Urin. Diese Störungen traten so vermehrt auf, dass sie nicht mehr hinnehmbar waren. Hinzu kam der Umstand, dass höchstpersönliche Rechtsgüter anderer Mieter nachhaltig verletzt wurden. Insoweit stellt auch das Verhalten eines krankheitsbedingt verwirrten Mieters einen Kündigungsgrund dar. Amtsgericht Lichtenberg, Urteil vom 25. März 2014, Az. 6 C 425/13.

*Iris Knackstedt*, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### **Dauerwohnrecht auf Lebenszeit?**

Ein Dauerwohnrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes kann wirksam auch nur für die Lebenszeit des Berechtigten bestellt werden, entschied das Oberlandesgericht Celle. Grundsätzlich ist es nicht möglich, ein Dauerwohnrecht unter eine Bedingung zu stellen. Nach Ansicht des Gerichts ist das „fortdauernde Leben des Berechtigten“ jedoch keine Bedingung, sondern eine zulässige zeitliche Begrenzung. Auch die Tatsache, dass grundsätzlich keine Vereinbarungen getroffen werden dürfen, die der Vererblichkeit des Rechts entgegenstehen, schließt die Befristung auf die Lebenszeit des Berechtigten nicht aus. Oberlandesgericht Celle, Beschluss vom 20. März 2014, Az. 4 W 51/14.

### **Eigenbedarfskündigung für die Zweitwohnung**

Die Eigenbedarfskündigung des Vermieters kann bereits dann gerechtfertigt sein, wenn dieser die Wohnung nur gelegentlich in Form einer Zweitwohnung nutzen möchte. Im vorliegenden Fall kündigte der in Hannover lebende Vermieter den Mietern seiner Berliner Eigentumswohnung. Er wollte diese in Zukunft selbst nutzen, um kurzfristig zu seiner dreizehnjährigen Tochter, die ebenfalls in Berlin lebt, reisen zu können. Mit dem Bezug der Zweitwohnung möchte er seiner Tochter bei seinen Besuchen ein häusliches Umfeld bieten. Nach Ansicht des Landgerichts liegt mit dem Wunsch, das besondere Näheverhältnis zu seiner Tochter trotz der großen Distanz aufrechtzuerhalten, ein wichtiger Grund vor, dessen Ernsthaftigkeit vom Vermieter auch überzeugend vorgetragen wurde. Landgericht Berlin, Urteil vom 22. August 2013, Az. 67 S 121/12.

*Matthias Steinke*, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover