



Markise statt Sonnenschirm

Mieter dürfen von ihrem Vermieter verlangen, ihnen die Montage einer Markise auf dem Balkon zu erlauben. Der Schutz vor der Sonne auf dem Balkon gehört zum berechtigten Interesse eines Mieters. Dies gilt selbst bei einem überdachten Balkon. Das Aufstellen eines Sonnenschirms als Sonnenschutz reicht nicht aus. Der Vermieter kann auch nicht vom Mieter verlangen, dass er für besseren Sonnenschutz zwei Sonnenschirme aufstellt. Amtsgericht München, Urteil vom 7. Juni 2013, Az. 411 C 4836/13.

Wann beginnt die Verjährung?

Sämtliche Schadensersatzansprüche des Vermieters, die ihren Grund darin haben, dass der Mieter die Mietsache als solche zwar zurückgeben kann, diese sich aber nicht in dem bei der Rückgabe vertraglich geschuldeten Zustand befindet, unterliegen einer kurzen sechsmonatigen Verjährungsfrist. Die Verjährung der Ansprüche beginnt mit Rückgabe der Mietsache, ohne dass es darauf ankommt, ob der Anspruch zu diesem Zeitpunkt bereits entstanden ist. Der Verjährungsbeginn fällt also ausnahmsweise nicht mit der Entstehung des Anspruchs zusammen. Daraus folgt, dass der Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung der vom Mieter vertraglich übernommenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht bereits verjährt sein kann, bevor die grundsätzlich erforderliche Fristsetzung (§ 281 BGB) durch den Vermieter erfolgt ist. Bundesgerichtshof, Urteil vom 8. Januar 2014, Az. XII ZR 12/13.

Haftung des Bauträgers

Für Mängel, die auf eine unterlassene Planung zurückzuführen sind (obwohl diese Teilbereiche gemäß den vertraglichen Vorgaben grundsätzlich hätten geplant sein müssen), kann den Bauträger (Auftraggeber) eine Mitschuld treffen. Voraussetzung dafür ist, dass die Planungsverantwortung auch bei ihm verblieben ist. Die Planungsverantwortung darf also nicht wirksam auf den Nachunternehmer übertragen worden sein. Übernimmt der Nach-

unternehmer allerdings Werkleistungen in dem Wissen, dass der Bauträger keine oder nur eine unzureichende Planung zur Verfügung gestellt hat, so kann er sich nicht ohne weiteres auf ein Mitverschulden des Bauträgers berufen. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 22. November 2013, Az. 22 U 32/13.

Kein Geld für Makler

Die Klausel in einem „Mieterselbstauskunftsbogen“, die bei Nichtzustandekommen des Mietvertrages eine „Bearbeitungsgebühr“ zugunsten des Vermieters oder des Maklers vorsieht, ist wegen Verstoßes gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz unwirksam. Da die Regelung zudem eine verbotene überraschende Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen darstellt, ist sie außerdem nicht Vertragsinhalt geworden. Landgericht Bonn, Urteil vom 5. Dezember 2013, Az. 8 S 192/13.

Untermieter erlaubt

Wenn sich die Vermögensverhältnisse eines Mieters nach Mietvertragsschluss so verschlechtern, dass er die Miete nicht mehr vollständig zahlen kann, kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er für einen Teil der Wohnung die Erlaubnis zur Untervermietung erteilt bekommt. Dies gilt auch, wenn laut Mietvertrag eine Untervermietung nicht erlaubt ist. Der Vermieter muss die Untervermietung aber nicht gestatten, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt wird oder etwas in der Person des potentiellen Untermieters gegen eine Weitervermietung an ihn spricht. Amtsgericht München, Urteil vom 15. Oktober 2013, Az. 422 C 13968/13.

Kein Vorkaufsrecht für Mieter

Gemäß § 577 Abs. 1 BGB steht dem Wohnraummietler ein Vorkaufsrecht zu, wenn vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder werden soll, an einen Dritten verkauft werden. Dieses Vorkaufsrecht des Mieters entsteht grundsätzlich nicht, wenn ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück verkauft wird und erst die Erwerber durch Teilungsvereinbarung Wohnungseigentum begründen. Dies gilt auch dann, wenn die Erwerber beabsichtigen, die neugeschaffenen Einheiten jeweils selbst zu nutzen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 22. November 2013 Az. V ZR 96/12.

Sergja Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover