
RECHTECK


Erlaubter Rauswurf der Vermieterin

Ein Mieter setzte seine Vermieterin nach der Kontrolle neu angebrachter Feuermelder vor die Tür. Während des Termins beabsichtigte sie, sich unbefugt Zutritt zu Räumlichkeiten zu verschaffen, die nicht Teil der vereinbarten Besichtigung waren. Nach vergeblicher Aufforderung seitens des Mieters, das Mietobjekt zu verlassen, umfasste er sie mit den Armen und beförderte sie hinaus. Die Vermieterin sah sich veranlasst, das Mietverhältnis außerordentlich und hilfsweise ordentlich zu kündigen. In Anbetracht der Gesamtumstände, insbesondere des vorangegangenen pflichtwidrigen Verhaltens der Vermieterin, erklärte der Bundesgerichtshof (BGH) die Kündigungen für unwirksam. BGH, Urteil vom 4. Juni 2014, Az. ZR 289/13.

Qualifizierter Mietspiegel geht vor ortsübliche Vergleichsmiete

Der qualifizierte Mietspiegel dient einer zuverlässigen und repräsentativen Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Im Unterschied zum einfachen Mietspiegel wird er nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erhoben. Die Datenerhebung erfolgt direkt bei den Mietern und Vermietern des betroffenen Bereichs. Aufgrund dieser Authentizität sei bei der Widerlegung eine Auseinandersetzung mit den methodischen Grundlagen des Mietspiegels unabdingbar, so das Landgericht Nürnberg. Die bloße Ermittlung einer anderen ortsüblichen Vergleichsmiete durch Sachverständigengutachten genüge nicht. Landgericht Nürnberg, Urteil vom 19. November 2013, Az. 7 S 3185/13.

Die Macht der Hausverwaltung

Bisher vertraten einige Instanzgerichte und ein Teil des juristischen Schrifttums die Meinung, dass an die Bevollmächtigung einer Hausverwaltung spezifische Anforderungen zu stellen sind, wenn diese ein Mieterhöhungsverlangen gegenüber den Mietern stellt. Die Verwaltung müsse aufzeigen, dass sie für den Vermie-

ter auftritt, und diesen namentlich bezeichnen. Dieser Auffassung trat der BGH mit seiner Entscheidung entgegen. Er stellte klar, dass die allgemeinen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Stellvertretung nicht im Einklang mit der soeben genannten Meinung stünden. Insbesondere sei nicht ersichtlich, weshalb aus Mieterschutzinteressen davon abgewichen werden sollte. Gibt also eine Hausverwaltung, die selbst nicht Vermieter ist, eine Willenserklärung ab, bedarf es nicht der ausdrücklichen Offenlegung der Vertretung oder der namentlichen Benennung des Vermieters, wenn sich die Vertretung des Vermieters aus den Umständen ergibt. BGH, Urteil vom 2. April 2014, Az. VIII ZR 231/13.

Asbestschaden muss nachgewiesen werden

Das Amtsgericht (AG) Berlin-Charlottenburg entschied jüngst, dass einem Anspruch auf Mietminderung und Schmerzensgeld wegen Asbestbelastung nicht pauschal stattgegeben werden kann, wenn auch die Krankheit des Betroffenen durch eine Asbestbelastung hervorgerufen sein könnte. Es folgt damit einer Rechtsprechung, wonach der Mieter eine konkrete Gesundheitsgefährdung durch Asbestfasern schlüssig nachweisen muss. AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 10. März 2014, Az. 237 C 375/13.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Maklergebühr auch ohne Abschluss

Weist ein Makler einem Interessenten ein Objekt ordnungsgemäß nach, steht ihm ein Courtageanspruch zu. Dies gilt auch, wenn der Verkäufer den Vertrag mit ihm beendet, der Makler den Kunden darüber informiert und der Hauptvertrag erfolgreich durch einen zweiten Makler zustande kommt. In einem Fall vor dem Oberlandesgericht (OLG) Hamm hatte der Makler dem Kaufinteressenten die Anschrift des Objekts mitgeteilt und diesem durch einen Besichtigungstermin, an dem auch die Eigentümerin teilnahm, Gelegenheit zur Aufnahme von Vertragsverhandlungen verschafft. Obwohl sich Verkäuferin und Käufer nicht einigen konnten und ein zweiter Makler hinzugezogen wurde, kann die Ursächlichkeit der Nachweistätigkeit seitens des ersten Maklers angenommen werden. OLG Hamm, Urteil vom 27. Februar 2014, Az. 18 U 111/13.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover