



Kostenvorschuss für den Mieter

Erlangt der Mieter einen Kostenvorschuss, um Mängel des Mietobjekts selbst zu beseitigen, muss er diese auch alsbald beheben. Für die Mängelbeseitigung ist ihm eine angemessene Frist zu setzen, innerhalb derer die Miete gemindert ist. Während dieser Zeit darf der Vermieter darauf vertrauen, dass der Kostenvorschuss auch seinem Zweck entsprechend verwendet wird. Unternimmt der Mieter trotzdem über eine längere Zeitspanne nichts, um die Mängel zu beseitigen, hat er sein Recht zur Mietminderung mit Ablauf der Frist verwirkt. Mit der Rückzahlung des Vorschusses ist der Vermieter jedoch wieder für den mangelfreien Zustand der Mieträume zuständig, so dass der Mieter ab diesem Zeitpunkt wiederum berechtigt wäre, die Miete zu mindern. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 6. Mai 2015, Az. 5 U 1349/12.

Kein Sonderkündigungsrecht

Ein Vermieter kann ein Mietverhältnis grundsätzlich auch ohne das sonst erforderliche berechnete Interesse kündigen, wenn Mieter und Vermieter in ein und demselben Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen leben. Sind neben den zwei Wohnungen weitere Räume vorhanden, in denen eine eigenständige Haushaltsführung möglich ist, besteht dieses Sonderkündigungsrecht des Vermieters nicht. Werden die Räume hingegen schon vor Abschluss des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages gewerblich genutzt und erfolgt nicht erst während des Mietverhältnisses eine Zweckänderung von Wohn- in Gewerberäume, bleibt das Sonderkündigungsrecht bestehen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 18. Februar 2015, Az. VIII ZR 127/14.

Streit kein Kündigungsgrund

Auch wenn jahrelange gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter ein Mietverhältnis mit Sicherheit belasten, sind sie allein als Kündigungsgrund für den Vermieter nicht ausreichend. Zusätzlich zu der erforderli-

chen Zerrüttung des Mietverhältnisses muss ein Fehlverhalten auf Seiten des Mieters vorliegen. Ein solches kann nicht nur darin begründet werden, dass dieser seine Rechte auf gerichtlichem Wege geltend macht und sie auch vehement vor mehreren Instanzen vertritt. Der Mieter nimmt lediglich seine berechtigten Interessen wahr, wenn er alle Möglichkeiten nutzt, die gegensätzlichen Auffassungen vor den Gerichten klären zu lassen. Amtsgericht München, Urteil vom 25. März 2015, Az. 424 C 27079/14.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Kein Wucher bei Standortvorteil

Bei Gewerberaummietverhältnissen ist Wucher in der Regel anzunehmen, wenn die vereinbarte Miete um knapp 100 Prozent höher ist als der Mietzins, der für vergleichbare Objekte erzielt wird. Nach der Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf ist die Vergleichbarkeit von Mieträumen zu verneinen, wenn das Objekt mit der hohen Miete aufgrund seiner Lage einen erheblichen Standortvorteil genießt und unmittelbare Wettbewerber nicht vorhanden sind. Im vorliegenden Fall war der Mieter ein Kfz-Schilderpräger, der als einziges Unternehmen dieser Art Räume in demselben Gebäude angemietet hatte, in dem das Straßenverkehrsamt seine Zulassungsstelle betreibt. OLG Düsseldorf, Urteil vom 4. Februar 2015, Az. VI-U (Kart) 14/14.

Randalieren reicht nicht

Auch wenn die vermieteten Gewerberäume Gegenstand häufiger Demonstrationen und hiermit verbundener Unruhen sind, die sogar zu einer Beschädigung des Gewerbeobjekts führten, reichen diese Umstände nicht aus, um das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Die Mieter, im vorliegenden Fall die Betreiber einer Gaststätte mit rechtsextremem Publikum, sind nicht für das Verhalten fremder Dritter, die nicht ihrem Einfluss unterliegen und keine Gäste ihrer Lokalität waren, verantwortlich. Aus demselben Grund sei selbst dann kein wirksamer Kündigungsgrund gegeben, wenn vereinzelte Gäste nach Verlassen des Lokals gewalttätig werden, die Gaststätte Gegenstand internationaler Berichterstattung ist und die Vermieterin wegen der Überlassung der Mieträume Anschuldigungen ausgesetzt ist. Landgericht Berlin, Urteil vom 14. Februar 2014, Az. 12 O 213/13

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover