
RECHTECK



Mieter dürfen sich im Stehen erleichtern

Mieter dürfen auf der Toilette ihrer Wohnung im Stehen urinieren. Dies gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung. Vorliegend klagte ein Mieter auf die Auszahlung seiner Mietkaution. Der Vermieter behielt diese ein, da der Marmorboden der Toilette durch Urinspritzer abgestumpft war und erneuert werden musste. Das Amtsgericht gab jedoch dem Mieter recht: Der Vermieter hätte auf die besondere Empfindlichkeit des Bodens hinweisen müssen. Ein Mieter müsse nicht damit rechnen, dass aufgrund seiner üblichen Praktiken der Boden verätzt werde. Amtsgericht Düsseldorf, Urteil vom 22. Januar 2015, Az. 42 C 10583/14.

Miet- oder Leasingvertrag?

Die Abgrenzung zwischen einem Miet- und einem Immobilienleasingvertrag über Gewerberäume ist nach dem gesamten Vertragsinhalt zu bestimmen, so der Bundesgerichtshof (BGH). Vorliegend vereinbarten die Parteien eine Mietzeit von 30 Jahren, wobei die Haftung der Vermieterin für Fehler und Mängel in erheblichem Umfang beschränkt wurde. Auch die Mieteinnahmen sollten neben den Anschaffungs- und Herstellungskosten zugleich alle Nebenkosten einschließlich der Finanzierungskosten der Vermieterin abdecken. Nach Ansicht des Senats könne aufgrund der Gesamtumstände nur von einem Immobilienleasingvertrag ausgegangen werden. Dass der Mieterin kein Ankaufsrecht eingeräumt wurde, sei hingegen unerheblich. Eine solche Vereinbarung ist für einen Leasingvertrag nicht notwendig. BGH, Urteil vom 26. November 2014, Az. XII ZR 120/13.

Mietminderung bei Baustellenlärm

An die Zulässigkeit von Mietminderungen aufgrund von Baustellenlärm sind grundsätzlich hohe Anforderungen zu

stellen. Dies gilt insbesondere für deren Vorhersehbarkeit durch den Mieter. Eine Mietminderung hat in Fällen, in denen die Lärmentwicklung vorhersehbar war, üblicherweise wenig Erfolg. Das Landgericht (LG) Hamburg hat nun entschieden, dass die Vorhersehbarkeit zu verneinen ist, wenn nicht eine erkennbare Baulücke geschlossen wird, sondern stattdessen der Umbau eines bis dahin anderweitig genutzten Hinterhofs vorgenommen wird. Die Mietminderung ist in diesen Fällen berechtigt. LG Hamburg, Urteil vom 25. November 2014, Az. 334 S 20/14.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Stillschweigende Betriebskostenerhöhung

Soll die Umlage der Betriebskosten auf den Mieter erweitert werden, kann ein dementsprechender Änderungsvertrag auch stillschweigend zustande kommen. Der Vermieter muss jedoch davon ausgehen dürfen, dass der Mieter einer Erhöhung zustimmt. In einem vom Kammergericht (KG) entschiedenen Fall kam es nach einem Vermieterwechsel zu einer Erweiterung der Umlagepositionen, was für den Mieter klar ersichtlich war. Er beglich die erhöhten Kosten über einen Zeitraum von vier Jahren anstandslos, bis er schließlich ein Fehlen der vertraglichen Grundlage rügte. Zu Unrecht, so der Senat: Eine stillschweigende Vertragsänderung kann bereits ab einer Dauer von vier Jahren eintreten, wenn regelmäßige Zahlungen vorliegen. KG, Urteil vom 31. März 2014, Az. 8 U 135/13.

Gesamtschuldner auch bei Abfallbeseitigung

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sind Gesamtschuldner der Abfallbeseitigungsgebühren. Die Gebühren sind grundstücksbezogen zu erheben. Auf das Sondereigentum einzelner Wohnungseigentümer kann gerade nicht abgestellt werden. Der Wohnungseigentümer kann demnach nicht als Einzelschuldner von Abfallgebühren herangezogen werden. Zahlt ein WEG-Mitglied an den Gläubiger, so wirkt sich dies schuldbefreiend auf die anderen Mitglieder aus, so das Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße mit Urteil vom 11. Dezember 2014, Az. 4 K 777/14.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover