

---

## RECHTECK

---



### Unaufgeräumte Wohnung kein Kündigungsgrund

Die Anhäufung von Gegenständen in der Mietwohnung und die hierdurch verursachte Unordnung sind kein Kündigungsgrund. Grundsätzlich sind Mieter berechtigt, die Mietsache bis zur Grenze ihrer Gefährdung nach ihrem Geschmack zu gestalten. Dies gilt unabhängig davon, ob dies in den Augen des Vermieters chaotisch oder unordentlich erscheint. Das Landgericht Berlin (Urteil vom 23. Juli 2014, Az. 65 S 225/13) hatte über die Zulässigkeit einer Kündigung zu entscheiden. Im konkreten Fall war das Wohnzimmer mit diversen Gegenständen erheblich zugestellt, und Kleidungsstücke lagen auf dem Boden. Eine Verschmutzung mit organischem Müll war aber nicht festzustellen. Ein solcher Zustand genügt nach Auffassung des Gerichts nicht, um eine Beeinträchtigung der Substanz der Mietsache oder anderer Mieter zu befürchten und eine Kündigung zu rechtfertigen.

### Kein Minderungsrecht des Gewerberaummieters

Der Gewerbemieter, der in Kenntnis oder grober Unkenntnis von Mängeln des Mietobjekts seine Verlängerungsoption ohne Vorbehalt ausübt, verliert das Recht zur Minderung wegen Altmängeln. Nimmt der Mieter seine Option zur Vertragsverlängerung wahr, kommt dies dem Neuabschluss des Vertrages gleich und er ist so zu behandeln, als hätte er das Mietobjekt gerade erst bezogen. Die Mängelrechte des Neumieters sind ausgeschlossen, wenn dieser bereits bei Vertragsbeginn Kenntnis der Mängel hatte oder diese sich hätten ihm aufdrängen müssen. Oberlandesgericht Koblenz, Beschluss vom 21. Juli 2014, Az. 2 U 901/13.

### Keine Haftung für Schäden am Nachbarhaus

Der Eigentümer eines Hauses haftet nicht für witterungsbedingte Feuchtigkeitsschäden am Nachbarhaus; die dadurch entstehen, dass sein Haus abgeris-

sen wird. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, Vorkehrungen zum Schutz der dadurch freigelegten Wand des Nachbargebäudes zu treffen. In dem vom Oberlandesgericht Hamburg (Urteil vom 5. September 2014, Az. 9 U 121/13) entschiedenen Fall wiesen die Häuser zwei getrennte Außenmauern vor. Wäre die Wand gemeinschaftlich genutzt worden, wäre der abreißende Nachbar verpflichtet gewesen, alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, einen Schaden des Nachbarhauses abzuwenden.

**Diana Emmerich**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Mieter muss Rauchmelder dulden

Der Mieter hat die Anbringung von Rauchmeldern zu dulden. Vorliegend waren zwar bereits Rauchmelder vorhanden. Diese vom Mieter installierten Melder waren aber weder neuwertig noch mit dem Vermieter abgestimmt, so dass das Recht des Vermieters, neue Geräte einzubauen, nicht beschränkt war. Es überwog sein Interesse an einem einheitlichen und von ihm kontrollierbaren und zu wartenden Rauchwarnsystem, das den uneingeschränkten Versicherungsschutz des Gebäudes gewährleistet. Landgericht Halle, Urteil vom 30. Juni 2014, Az. 3 S 11/14.

### Wenn der Vermieter dem Mieter Konkurrenz macht

Der Gewerberaumvermieter darf kein Konkurrenzunternehmen in unmittelbarer Nähe zum Betrieb seines Mieters eröffnen. Dies gilt zumindest, wenn der Konkurrenzschutz nicht wirksam ausgeschlossen ist. Vorliegend eröffnete der Vermieter in fünf Meter Entfernung einen Stehimbiss mit gleichem Sortiment wie das Restaurant des Mieters. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Mietvertrages schlossen den „Konkurrenz- oder Sortimentsschutz“ zwar aus, legten dem Mieter jedoch eine Betriebspflicht sowie Bestimmungen zu Sortiments- und Preisgestaltung auf. Die Regelungen führten nach Ansicht des Senats zu einer unangemessenen Benachteiligung und seien daher unwirksam: Der Mieter könne nicht gleichzeitig verpflichtet werden, Konkurrenz zu dulden, jedoch keine freien Entscheidungen hinsichtlich Sortiment, Geschäftsbetrieb oder Preis treffen zu dürfen. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 25. November 2014, Az. 6 U 117/13.

**Antonia Koch**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover