

RECHTECK



Bolzplatz berechtigt nicht zur Mietminderung

Kommt es während der Mietdauer zu erhöhten Geräuschmissionen auf einem Nachbargrundstück, begründet dies grundsätzlich keinen Mietmangel, der zur Minderung berechtigt. Dies gilt zumindest dann, wenn keine anderslautenden Beschaffenheitsvereinbarungen getroffen wurden und auch der Vermieter die Geräusche ohne eigene Abwehrrechte hinnehmen muss. Vorliegend grenzte die Erdgeschosswohnung der Mieter an ein Schulgelände, auf dem ein Bolzplatz errichtet wurde. Der damit einhergehende Lärm stellte nach Ansicht der Mieter einen Mietmangel dar. Dem widersprach der Senat: Der Mieter könne nicht erwarten, dass sein Vermieter für Veränderungen einstehe, auf die er selbst keinen Einfluss habe. Bundesgerichtshof, Urteil vom 29. April 2015, Az. VIII ZR 197/14.

Fristlose Kündigung bei unerlaubter Untervermietung

Ist eine befristete Erlaubnis zur Untermiete abgelaufen, muss der Mieter, der keinen Anspruch auf Erteilung einer weiteren Erlaubnis hat, alles ihm Mögliche tun, um den Auszug des Untermieters herbeizuführen. Vorliegend überließ der Mieter im Rahmen einer genehmigten Untervermietung seine Wohnung an seine Nichte, obwohl der Vermieter damit nicht mehr einverstanden war. Dieser kündigte das Mietverhältnis fristlos. Zu Recht, so der Senat: Eine fortgesetzte Gebrauchsüberlassung trotz Abmahnung stellt einen schwerwiegenden Pflichtverstoß dar. Dem Vermieter kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zugemutet werden. Landgericht Berlin vom 9. April 2015, Az. 67 S 28/15.

Straßenreinigung auch mit 95 Jahren

Die Verpflichtung zur Straßenreinigung knüpft ohne Rücksicht auf das Lebensalter an die Stellung als Anliegerin an. Anlieger in einem hohen Lebensalter trifft

deshalb ebenfalls die Verpflichtung zur Straßenreinigung, die von ihnen jedoch nicht höchstpersönlich zu erfüllen ist. Vorliegend wurde ein 95 Jahre alter Anlieger vom Verwaltungsgericht Berlin (VG) zur Straßenreinigung verpflichtet. Anliegern, die körperlich oder finanziell nicht in der Lage sind, die Straßenreinigung durchzuführen, steht oftmals jedoch die Möglichkeit offen, einen Antrag auf Übernahme der Reinigung für die Dauer der Leistungsunfähigkeit zu stellen. VG Berlin, Beschluss vom 20. November 2014, Az. VG 1 L 299.14.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Mieter muss Instandsetzung dulden

Der Vermieter kann dem Mieter, der notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb seiner Wohnung nicht ermöglicht, fristlos kündigen. Nach der Entscheidung des BGH ist der Vermieter auch dann, wenn der Mieter den Handwerkern den Zutritt zur Wohnung begründet verweigert, nicht grundsätzlich verpflichtet, zunächst die Duldung der Maßnahme gerichtlich einzuklagen. Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten können für die Erhaltung und den wirtschaftlichen Wert des Mietobjekts von wesentlicher Bedeutung sein, so dass der Vermieter an der zeitnahen Durchführung ein erhebliches wirtschaftliches Interesse haben kann und ihm deshalb die Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Abwägung der beiderseitigen Interessen unter Umständen unzumutbar ist, BGH, Urteil vom 15. April 2015, Az. VIII ZR 281/13.

Mieter muss Anbringung von Rauchwarnmeldern dulden

Der Vermieter kann zur Erhöhung der Sicherheit und damit auch Verbesserung der Wohnverhältnisse alle als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzbaren Räume mit einem Rauchmelder ausstatten. Dies gilt nach der Entscheidung des Amtsgerichts (AG) Halle auch dann, wenn das Landesrecht lediglich eine Ausstattung von Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Fluren fordert und der von den Mietern als (Raucher-)Wohnzimmer genutzte Raum nicht zu Schlafzwecken dient. Dem Mieter stehe es frei, den Wohnraum später auch anders zu nutzen. AG Halle, Urteil vom 14. März 2014, Az. 99 C 2552/13.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover