



Kein Zustimmungsvorbehalt des Vermieters

Klauseln eines Mietvertrages, die den Mieter bei der Vornahme von Schönheitsreparaturen dazu verpflichten, zunächst die Zustimmung des Vermieters einzuholen, um dann von der bisherigen „Ausführungsart“ – beispielsweise vom Farbton des Wand- oder Deckenanstrichs oder der Tapetenart – abweichen zu können, sind unwirksam. Der Mieter wird durch eine solche Klausel unangemessen in der Möglichkeit beschränkt, die Wohnung nach seinem Geschmack einzurichten. Eine derartige Beschränkung kann nur dann erfolgen, wenn ein anerkanntes Interesse des Vermieters gegeben ist. Amtsgericht Bad Kreuznach, Urteil vom 20. September 2013, Az. 24 C 25/13.

Kündigung des schuldunfähigen Mieters

Auch dem schuldunfähigen Mieter kann fristlos gekündigt werden, wenn durch sein Verhalten eine unzumutbare und dauerhafte Störung des Hausfriedens gegeben ist. Vorliegend kam es über Monate hinweg durchgängig zu Ruhestörungen seitens des schuldunfähigen Mieters. So warf dieser Müll aus dem Fenster; mehrmals täglich kam es zu Geschrei sowie körperlichen Auseinandersetzungen, die in Abständen von ungefähr zwei Tagen zu Polizeieinsätzen führten. Bei der Beurteilung, ob dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses zuzumuten ist, muss im Rahmen der Interessenabwägung allerdings ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft berücksichtigt werden, das im nachbarlichen Zusammenleben mit Behinderten oder Kranken zu fordern ist. Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 12. September 2014, Az. 25 C 219/13.

Vermieter haftet nicht für Umsatzausfall

Der Vermieter von Gewerberäumen haftet nicht für einen Umsatzausfall seines Mieters, der wegen einer Erhaltungs-

maßnahme eingetreten ist. Grundsätzlich hat der Vermieter dem Mieter alle Aufwendungen zu ersetzen, die dieser infolge einer Erhaltungsmaßnahme erbringt. Wesen einer solchen „Aufwendung“ ist jedoch, dass es sich um eine freiwillige Vermögenseinbuße handelt, die im Interesse eines anderen erbracht wird und auf einer Leistung des Mieters beruht, etwa Reinigungsarbeiten. Davon kann bei einer Umsatzeinbuße jedoch nicht die Rede sein. Bundesgerichtshof, Urteil vom 13. Mai 2015, Az. XII ZR 65/1.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Rücktritt vom Kaufvertrag bei Mängeln

Im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages kann bei Vorliegen eines behebbaren Mangels, dessen Beseitigungsaufwand mehr als 5 Prozent des Kaufpreises ausmacht, in der Regel nicht mehr von einer unerheblichen Pflichtverletzung ausgegangen werden, so dass grundsätzlich der Rücktritt vom Kaufvertrag möglich ist. Auch wenn beim Kauf einer „gebrauchten Immobilie“ die Erwartungshaltung, dass das Objekt keine Mängel aufweist, grundsätzlich geringer ist, rechtfertigt dies an sich keine Anhebung der Erheblichkeitsschwelle auf 10 Prozent. Zur Annahme einer erheblichen Pflichtverletzung bedarf es vielmehr einer Betrachtung der Umstände des Einzelfalles. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 10. März 2015, Az. 21 U 93/14.

Ausbaubetrag trotz Teilung des Grundstücks

Ein Grundstückseigentümer teilte sein Grundstück und veräußerte es teilweise. Der verbleibende Grundstücksteil verfügt nicht mehr über einen Zugang zur Gemeindestraße. Ein Wegerecht wurde vertraglich ausgeschlossen. Der Grundstückseigentümer erhielt dennoch einen Ausbaubetragsbescheid der Gemeinde. Gegen diesen wehrt sich der Eigentümer. Das Verwaltungsgericht erachtete die Anfechtungsklage als unbegründet. Denn die Übertragung und Teilung des zur Gemeindestraße angrenzenden Grundstücks habe allein zu dem Zweck stattgefunden, der Beitragspflicht zu entgehen. Es verbleibe daher bei der Zahlungspflicht des Eigentümers des ursprünglichen Grundstücks. VG Trier, Urteil vom 18. Juni 2015, Az. 2 K 2263/14.

Rebecca Schultz, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover