



Kündigung wegen Airbnb erst nach Abmahnung

Vermietet der Mieter über das Internetportal Airbnb seine Wohnung an Touristen, rechtfertigt dies noch keine außerordentliche Kündigung wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung, wenn dieser nicht zuvor eine Abmahnung vorausgegangen ist. Die unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte ist zwar eine Vertragsverletzung, allerdings ist dies den meisten Mietern nicht bekannt und wird ihnen erst mit einer entsprechenden Abmahnung bewusst. Eine solche ist daher erforderlich, so das Landgericht Berlin, Hinweisbeschluss vom 27. Juli 2016, Az. 67 S 154/16.

Wohnung muss nicht frisch renoviert sein

Liegt zwischen Renovierung und Übergabe einer Wohnung an einen neuen Mieter ein halbes Jahr, kann trotzdem von einem „renovierten Zustand“ ausgegangen werden, so jedenfalls das Landgericht Berlin. Die Übergabe einer frischrenovierten Wohnung ist nicht erforderlich. Für die Beurteilung, ob eine Wohnung in einem renovierten Zustand ist, kommt es nämlich nicht auf unwesentliche Gebrauchsspuren an, die bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen, sondern darauf, ob die Wohnung einen renovierten Gesamteindruck macht, selbst wenn diese sogar zwischenzeitlich noch einmal vermietet war, so das Landgericht Berlin, Urteil vom 12. Februar 2016, Az. 63 S 106/15.

„Ausreichende Versicherung“ ist unwirksame Klausel

Eine Klausel in einem Mietvertrag, die den Mieter verpflichtet, „ausreichende Versicherungen“ abzuschließen, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist nach Ansicht des Oberlandesgerichts Düsseldorf unwirksam. Betroffen war ein Gewerberaummietvertrag. Darin wurde der Mieter verpflichtet, „ausreichende Versicherungen (z. B. . . .)“ abzuschließen. Dies genüge nicht dem Trans-

parenzgebot, weil für den Mieter nicht ersichtlich ist, welche Versicherungen und in welchem Umfang diese verpflichtend abgeschlossen werden müssen. Dem Mieter wird in einem solchen Fall in unzulässiger Weise das Risiko aufgebürdet, nicht gemäß den Anforderungen des Vermieters versichert zu sein, mit der Folge, dass möglicherweise der Versicherungsschutz nicht in ausreichender Weise besteht, so das Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 16. August 2016, Az. 24 U 25/16.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Der Zeitwert eines Parkettfußbodens

Soll der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses für Schlieren im Parkettboden aufkommen, ist der Zeitwert, also der Marktwert des Bodenbelags zu diesem Zeitpunkt, entscheidend. Um diesen ermitteln zu können, hat der Vermieter bereits bei Beginn des Mietverhältnisses Alter und Zustand des Bodens zu dokumentieren. Vorliegend enthielt das Einzugsprotokoll nur den Vermerk „Böden abgeschliffen“. Zu wenig, um den Zeitwert festzustellen, entschied das Gericht und ging davon aus, dass die Kosten für die Reparatur den verbleibenden Wert des Bodens überschreiten. Insofern bestehe kein Schaden, den der Mieter ersetzen müsse. Amtsgericht Pfaffenhofen, Urteil vom 4. März 2016, Az. 1 C 829/15.

Pächter nicht klagebefugt

Der Pächter eines Kleingartengeländes hat die Nutzung eines durch seine Anlage führenden Weges als Zufahrt zu einem Wohngebäude zu dulden. Er kann sich nicht mit einer auf öffentlich-rechtliche Vorschriften gegründeten Abwehrbefugnis gegen die Baulast wehren, mit der der Verpächter (und Eigentümer) die Nutzung seines Grundstücks gesichert hat. Bereits im Verhältnis zu anderen Grundstücken gilt, dass grundsätzlich nur der Eigentümer zu solchen Abwehrmaßnahmen berechtigt ist. Erst recht scheiden damit Ansprüche des Pächters aus, wenn sie dasselbe Grundstück betreffen. Der Pächter kann daher nur zivilgerichtlich gegen den Verpächter vorgehen. Oberverwaltungsgericht Niedersachsen, Beschluss vom 10. Oktober 2016, Az. 1 LA 142/15.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover