



Mieter darf Wohnung zeitweise seiner Tochter überlassen

Wohnt ein Mieter lediglich drei Monate im Jahr in seiner Wohnung und überlässt sie für den Rest der Zeit seiner erwachsenen Tochter, so liegt keine unbefugte Gebrauchsüberlassung der Wohnung vor. Der Mieter ist berechtigt, nahe Verwandte, wie die Tochter, aufzunehmen, solange er die Wohnung noch in eigener Person nutzt. Eine Überlassung an die Tochter zur alleinigen Benutzung ist nicht erlaubt. Das ist aber nur dann der Fall, wenn der Mieter die Wohnung lediglich sporadisch nutzt oder er dort lediglich einzelne Gegenstände zurückgelassen hat. Bei einem Bewohnen der Wohnung für einen Zeitraum von drei Monaten liegt hingegen keine sporadische Nutzung vor. Amtsgericht München, Urteil vom 2. März 2016, Az. 424 C 10003/15.

Kündigungsrecht wegen Mietminderung

Mindert der Mieter die Miete, so kann sich daraus nur dann ein Kündigungsrecht des Vermieters ergeben, wenn der Mieter wider besseren Wissens tatsächlich nicht bestehende Mängel behauptet, um den Vermieter zu schädigen. Der Mieter muss seine ihm zustehenden Rechte also bewusst arglistig nutzen. Sind die Mängel einfach nur unerheblich oder kann der Mieter deren Vorliegen nicht beweisen, kann noch kein wahrheitswidriger Vortrag oder eine Schädigungsabsicht angenommen werden. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass der Mieter, der sich auf die gesetzlichen Minderungsrechte beruft, nur seine ihm gesetzlich zustehenden Rechte wahrnimmt, LG München I, Urteil vom 4. Mai 2016, Az. 14 S 6582/15.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Planerische Vorarbeiten vergütungspflichtig?

Beauftragt der Bauträger einen externen Architekten mit der Erstellung einer Ent-

wurfsplanung, muss ein Interessent nach gescheitertem Zustandekommen des Bauträgervertrags dafür nur zahlen, wenn der Bauträger ihn hierauf hinweist. Im vorliegenden Fall scheiterten die Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien über die Planung und Realisierung eines Einfamilienhauses. Der Bauträger forderte daraufhin vom Interessenten die Vergütung der planerischen Vorarbeiten. Zu Unrecht, so das Gericht. Die Kosten für planerische Vorarbeiten seien nur dann vergütungspflichtig, wenn hierüber eine gesonderte Vereinbarung geschlossen worden sei. Landgericht Heilbronn, Urteil vom 29. Juli 2016, Az. 3 O 19/16.

Bloße Ingebrauchnahme ist noch keine Abnahme

Eine Abnahme durch Ingebrauchnahme ist ausgeschlossen, wenn der Erwerber Beanstandungen erhebt und damit erkennen lässt, dass er das Werk nicht als vertragsgemäß anerkennt. Im Rahmen der Rückabwicklung des Erwerbvertrags über zwei Eigentumswohnungen stritten die Parteien darüber, ob eine Abnahme der Werkleistung durch den Einzug des Erwerbers (bloße Ingebrauchnahme) erfolgt sei. Der Senat verneint dies, da der Erwerber vor und während des Einzugs Mängel gegenüber dem Bauträger gerügt und damit hinreichend zum Ausdruck gebracht habe, dass er das Werk nicht als vertragsgemäß gelten lasse. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 19. Oktober 2016, Az. 5 U 458/16.

Schallschutzmängel am Gemeinschaftseigentum

Der Erwerber einer Eigentumswohnung hat einen selbständigen Schadenersatzanspruch gegen den Bauträger wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum, sofern diese Mängel sein Sondereigentum beeinträchtigen. Im vorliegenden Fall beehrte der Erwerber Ersatz von Schäden, die durch die Schallschutzmängel in seinem Sondereigentum angefallen sind – mit Erfolg. Obwohl die mit einem Schallmangel behafteten Wohnungstrennwände das Gemeinschaftseigentum betreffen, kann der Erwerber ausnahmsweise direkt den Bauträger in Anspruch nehmen, so der Senat. Denn der Wohnungseigentümergeinschaft als solcher könne bei dieser Sachlage kein gemeinschaftsbezogener Schaden entstehen. Oberlandesgericht München, Urteil vom 23. August 2016, Az. 9 U 4327/15 Bau.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover