



Tauben füttern verboten

Das tägliche mehrfache Füttern von Tauben aus dem Fenster der Mietwohnung kann eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen. Im vom Amtsgericht (AG) Nürnberg entschiedenen Fall hatte der Mieter durch das tägliche Füttern jeweils um die 30 Tauben angelockt. Der Vermieter hatte ihn daraufhin abgemahnt und gefordert, dies zu unterlassen. Der Mieter setzte das Füttern jedoch fort, so dass der Vermieter das Mietverhältnis schließlich fristlos kündigte. Zu Recht, wie das Gericht feststellte. Das tägliche mehrfache Füttern stelle eine nachhaltige Pflichtverletzung dar. Der Mieter habe durch sein Verhalten den Hausfrieden in dem Wohnanwesen nachhaltig gestört, zumal auch Nachbarn insoweit bereits mit der Bitte um Unterlassung an den Mieter herangetreten waren. AG Nürnberg, Urteil vom 8. April 2016, Az. 14 C 7772/15.

Wohnungsschäden nach Polizeieinsatz

Verwahrt ein Mieter in der Mietwohnung illegale Betäubungsmittel, so verstößt er gegen seine mietvertraglichen Pflichten. Entstehen bei einer polizeilichen Durchsuchung Schäden an der Wohnung, so ist der Mieter dem Vermieter aber zumindest dann nicht zum Ersatz der Schäden verpflichtet, wenn sich der dem Durchsuchungsbeschluss zugrundeliegende Tatverdacht des unerlaubten Handels mit Betäubungsmitteln nicht bestätigt. So entschied aktuell der Bundesgerichtshof (BGH). Die Klage des Vermieters auf Ersatz der Reparaturkosten der beim Polizeieinsatz beschädigten Wohnungstür blieb somit erfolglos. BGH, Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. VIII ZR 49/16.

Einsicht in Originalbelege geboten

Das Einsichtsrecht des Mieters im Rahmen der Belegeinsicht erstreckt sich grundsätzlich auf die Originalunterlagen. Der Mieter muss sich nicht auf die Vorla-

ge von Kopien verweisen lassen. Solange der Vermieter ihm die Überprüfung nicht in der gebotenen Weise ermöglicht, kann der Mieter gegenüber der Nachforderung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Rechtsfolge der Verweigerung der ordnungsgemäßen Belegeinsicht ist, dass das Zahlungsverlangen des Vermieters als ein Verstoß gegen Treu und Glauben zu werten und der Nachzahlungsanspruch nicht fällig ist. Eine Zug-um-Zug-Verurteilung, wie sie eigentlich für die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts vorgesehen ist, scheidet aus. Landgericht Kempten, Enderurteil vom 16.11.2016, Az. 53 S 740/16.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Hinweispflicht des Statikers

Erkennt der Statiker, dass das Bauunternehmen der Ausführung ein untaugliches Konzept zugrunde legt und der Bauherr deshalb zwangsläufig einen Schaden erleiden wird, ist er verpflichtet, den Bauherrn darauf hinzuweisen. Im vorliegenden Fall begehrte der Bauherr mit Erfolg Schadenersatz, da ihn der Statiker im Rahmen seiner Berechnung nicht auf die Ungeeignetheit der Innenbeplankung eines in Holzständerbauweise zu errichtenden Wohnhauses hingewiesen habe. Die Hinweispflicht leite sich aus dem Gebot von Treu und Glauben ab, wonach der Statiker im Rahmen des ihm Zumutbaren eine Vereitelung oder Gefährdung des Vertragszweckes verhindern müsse, so das Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 13. Oktober 2016, Az. 4 U 136/14.

Geringe Abweichung der Leistung ist noch kein Mangel

Weicht die tatsächliche von der vereinbarten Leistung einer Photovoltaikanlage um 0,03 Prozent ab, liegt kein Mangel vor. In diesem Fall nahm der Bauunternehmer den Bauherrn auf ausstehende Vergütung der Werkleistung wegen einer zu installierenden Photovoltaikanlage in Anspruch. Der Bauherr wand dagegen ein Zurückbehaltungsrecht wegen Mängeln an der Anlage ein. Zu Unrecht, entschied der Senat. Eine Abweichung von 0,03 Prozent stelle keinen Fehler dar, wegen dessen der Bauherr Beseitigung verlangen könne. Insofern bestehe auch kein Zurückbehaltungsrecht zu seinen Gunsten. Oberlandesgericht Naumburg, Urteil vom 9. April 2015, Az. 6 U 20/14.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte Hannover