



Wann darf die Mietkaution angetastet werden?

Die Mietkaution hat grundsätzlich nur eine Sicherungsfunktion. Auch nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter lediglich zur Befriedigung von unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aus der Kautionsberechtigung. Im konkreten Fall beehrte der Mieter eine einstweilige Verfügung gegen seinen ehemaligen Vermieter auf Unterlassung der Inanspruchnahme der von ihm gestellten Mietsicherheit – mit Erfolg. Denn solange nichts Abweichendes im Mietvertrag vereinbart ist, dürfe der Vermieter nur bei unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen auf die Kautionsberechtigung zurückgreifen. Landgericht Berlin, Urteil vom 20. Juli 2017, Az. 67 S 111/17.

Der Rauchmeldereinbau durch den Vermieter ist zu dulden

Auch wenn sich ein Mieter nur äußerst selten in seiner Wohnung aufhält und er diese schon mit Rauchmeldern ausgestattet hat, muss er dem Vermieter trotzdem den Zugang zur Wohnung zum Einbau eigener Rauchmelder erlauben. In dem Fall klagte ein Vermieter gegen seinen Mieter auf Duldung des Zugangs, um Rauchmelder zu installieren – mit Erfolg. Der Vermieter müsse sich nicht darauf verweisen lassen, dass die Wohnung bereits vom Mieter mit Rauchmeldern ausgestattet wurde. Vielmehr sollen in einem Mehrfamilienhaus der Einbau und die Wartung der Rauchmelder „in einer Hand“ zusammenlaufen. Dies gewährleiste ein höheres Maß an Sicherheit. Landgericht Hannover, Beschluss vom 14. Juni 2017, Az. 1 S 24/17.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Dachausbau: Alle Eigentümer müssen zustimmen

Wird ein Teileigentumsanteil in Wohnungseigentum umgewandelt (Änderung der Zweckbestimmung), so bedarf es dazu der Vereinbarung aller sonstigen Mitglieder der Wohnungseigentü-

mergemeinschaft. Davon kann nur abgesehen werden, wenn das Zustimmungserfordernis in der Gemeinschaftsordnung ausgeschlossen ist. In dem zugrundeliegenden Fall klagte ein Teileigentümer gegen die Ablehnung des Grundbuchamtes auf Eintragung eines neu geschaffenen Wohnungseigentumsanteils – ohne Erfolg. Denn die vorliegende Gemeinschaftsordnung verzichte zwar bei bestimmten baulichen Veränderungen auf die Zustimmung der übrigen Eigentümer, nicht aber bei einer Änderung der rechtlichen Zweckbestimmung. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 15. Mai 2017, Az. 34 Wx 207/16.

Mit Silberfischchen muss gerechnet werden

Bei einer gebrauchten Eigentumswohnung ist mit einem Grundbestand an Silberfischchen zu rechnen. Der Erwerber kann nicht davon ausgehen, dass eine ältere Wohnung völlig frei davon ist. In dieser Situation liegt kein Sachmangel vor. Zugrunde lag die Klage eines Erwerbers gegen den Verkäufer einer Eigentumswohnung auf Rückabwicklung des bereits vollzogenen Kaufvertrages – ohne Erfolg. Denn der Befall mit Silberfischchen stelle bei älteren Wohnungen eine durchaus typische Beschaffenheit dar und sei mithin allein kein Sachmangel. Dieses gilt zumindest, soweit nicht etwas anderes explizit vertraglich vereinbart wurde. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 12. Juni 2017, Az. 22 U 64/16.

Wer einmal zustimmt, ist gebunden

Ist für die Veräußerung eines Anteils einer Wohnungseigentümergeinschaft gemäß der Gemeinschaftsordnung die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich, so muss diese – soweit erforderlich – für das Grundbuchamt notariell wiederholt werden. Im konkreten Fall klagte ein Veräußerer auf Schadensersatz wegen Verweigerung der Zustimmung. Mit Erfolg. Denn habe ein Eigentümer bereits seine Zustimmung erteilt und wurde ein Ergebnis des Umlaufbeschlusses verkündet, folgt als Nebenpflicht aus dem Gemeinschaftsverhältnis die Erteilung der Zustimmung in beglaubigter Form. Wird diese pflichtwidrig verweigert oder verzögert, so haftet derjenige dem Veräußerer gegenüber. Landgericht Karlsruhe, Urteil vom 7. Juli 2017, Az. 7 S 74/16.

Felix Blaschzyk, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover