



Duschen im Stehen kann verboten werden

Duschen im Stehen kann vertragswidrig sein, wenn nur eine Badewanne vorhanden und der Fliesenspiegel nur halbhoch ist. Wird dadurch die unbefleiste Wand regelmäßig so durchfeuchtet, dass Schimmel entsteht, so liegt der Mangel allein im Verantwortungsbereich des Mieters. Bauliche Ursachen scheiden aus. Der Vermieter muss den Schimmelbefall dann nicht beseitigen. Der Mieter kann entsprechend auch nicht die Miete mindern. Die Art der Benutzung der Badewanne durch den Mieter stellt sich als vertragswidrige Nutzung dar, da sie zwangsläufig zu einer Beschädigung der Mietsache führen musste. Landgericht Köln, Urteil vom 24. Februar 2017, Az. 1 S 32/15.

Mieter muss Mangel dem Vermieter anzeigen

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter einen Mietmangel anzuzeigen. Unterlässt er dies, muss er dem Vermieter einen eventuell daraus entstehenden Schaden ersetzen. Allerdings muss der Mangel für den Mieter erkennbar sein. Vorliegend kam es zu einem hohen Wassermehrverbrauch, welcher seine Ursache in einem Mangel der Toilettenspülung oder des Boilers hatte. Der Vermieter meinte, die Mieter hätten den Wasserverlust bemerken und ihn informieren müssen. Allerdings hatten die Mieter unstreitig einen Mangel am Toilettenspülkasten und am Boiler angezeigt. Dass diese den Mangel aber bereits so früh erkannt haben beziehungsweise hätten erkennen müssen, dass es dem Vermieter möglich gewesen wäre, den Mehrverbrauch zu verhindern, konnte nicht festgestellt werden. Der Mehrverbrauch ging somit zu Lasten des Vermieters. Landgericht Rostock, Urteil vom 19. Mai 2017, Az. 1 S 198/16.

Baum auf Balkon kann verboten werden

Pflanzt der Mieter auf seinem Balkon oder der Loggia einen Baum, so geht das über den üblichen Mietgebrauch hinaus.

Der Vermieter kann dann dessen Beseitigung verlangen. Im entschiedenen Fall stand der Baum direkt in der Erde auf dem Boden der Loggia, welche sich im dritten und letzten Stockwerk des Gebäudes befand. Zu berücksichtigen war hier, dass der Bergahorn bis zu 40 Meter hoch werden und einen Stammumfang bis zu zwei Meter erreichen kann. Der Baum hatte auch das Erscheinungsbild der Hausfassade optisch beeinträchtigt. Die Krone des Baumes ragte sogar über das Dach des Hauses hinaus. Landgericht München I, Beschluss vom 8. November 2016, Az. 31 S 12371/16.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Optische Beeinträchtigung durch Satellitenanlage

Eine Satellitenanlage ist zu entfernen, wenn deren Aufstellung zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung führt und das Außenbild der Wohnungseigentumsanlage verändert. Die Satellitenanlage musste hier nicht nur aufgrund des Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft entfernt werden, sondern bereits deshalb, weil sie für die anderen Wohnungseigentümer einen Nachteil darstellt, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Im Übrigen war nicht erkennbar, dass das Informationsinteresse des Beklagten höher zu gewichten war als das Eigentumsrecht des Klägers. Amtsgericht Bonn, Beschluss vom 16. Januar 2017, Az. 27 C 49/16.

Streit um Garage für Elektroauto

Eine Unterstellmöglichkeit mit Stromanschluss für ein Elektromobil stellt eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum dar, der die Wohnungseigentümergeinschaft zustimmen muss. Die Kläger waren vorliegend Sondereigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Ihr Antrag auf Genehmigung und Aufstellung einer E-Mobil-Box wurde in der Eigentümerversammlung mangels Allstimmigkeit abgelehnt. Dies entsprach in diesem Fall der ordnungsgemäßen Verwaltung, da die bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum von den Klägern nicht hinreichend beschrieben worden ist. Eine positive Beschlussfassung wäre daher anfechtbar gewesen, so das Landgericht Bremen mit Urteil vom 7. Oktober 2016, Az. 4 S 250/15.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover