



Mietspiegel als Schätzungsgrundlage

Der Mietspiegel ist im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens als Schätzungsgrundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete geeignet. Vorliegend klagte eine Vermieterin auf Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Kaltmiete. Hierfür berief sie sich auf Vergleichswohnungen unter Hinweis auf den Berliner Mietspiegel. Das Gericht ermittelte die Vergleichsmiete im Wege der Schätzung auf Basis des Mietspiegels 2017. Wie bereits beim Mietspiegel 2015 sei auch der Mietspiegel 2017 aufgrund seiner verlässlichen Daten als Schätzungsgrundlage geeignet, so die Kammer. Das Gericht sei nicht gezwungen, ein Sachverständigengutachten einzuholen. Landgericht Berlin, Urteil vom 14. Februar 2018, Az. 64 S 74/17.

Balkone zählen nur ein Viertel

Balkon-, Terrassen- sowie Wintergartenflächen werden entgegen der geläufigen Praxis in Berlin nicht mit der Hälfte, sondern nur mit einem Viertel ihrer Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt. Dies entschied das Landgericht (LG) Berlin im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens. Die Bestimmung der Wohnfläche ergebe sich in erster Linie aus der Wohnflächenverordnung, in der die Berechnung dieser Flächen zu einem Viertel ausdrücklich festgehalten sei. Auch wenn die Datenerhebung eines Sachverständigen ergab, dass ein Großteil der Privatvermieter diese Flächen in der Praxis zur Hälfte berücksichtigt, so lasse sich daraus keine andere örtliche Verkehrssitte ableiten. LG Berlin, Urteil vom 17. Januar 2018, Az. 18 S 308/13.

Keine Kündigung bei geduldeter Untermiete

Hat der gewerbliche Vermieter die unbefugte Untervermietung über einen längeren Zeitraum stillschweigend geduldet, kann er deswegen nicht fristlos kündigen. Hier klagte eine Vermieterin auf Heraus-

gabe der vermieteten Gewerbeflächen nach mehrfach ausgesprochener Kündigung wegen unberechtigter Untervermietung – ohne Erfolg. Zwar wurde der Vermieterin nur mündlich und nicht schriftlich die Untervermietung mitgeteilt. Allerdings habe die Vermieterin diese über einen längeren Zeitraum nicht beanstandet, sondern vielmehr toleriert. Somit liege keine unberechtigte Untervermietung vor. Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 11. September 2017, Az. 2 U 102/16.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Auch unbequeme Bauvorhaben können zulässig sein

Gegen ein subjektiv beeinträchtigendes Bauvorhaben kann sich der Nachbar nicht ohne weiteres wehren. Im vorliegenden Fall begehrte ein Nachbar die Anfechtung der Baugenehmigung seines Nachbarn. Er rügte, dass durch die Ausmaße des Bauvorhabens seine nachbarschützenden Interessen verletzt seien. Ohne Erfolg. Zwar können nachbarrechtliche Belange in unzumutbarer Weise beeinträchtigt sein; dies ist allerdings nur dann der Fall, wenn das benachbarte Bauvorhaben eine geradezu „erdrückende“ Wirkung entfalte. Dass das Vorhaben die bislang vorhandene Situation lediglich verändert oder dem Nachbarn unbequem ist, reicht nicht aus. Verwaltungsgericht Schleswig, Beschluss vom 15. Dezember 2017, Az. 2 B 58/17.

Überwachungspflichten bei Imprägnierungsarbeiten

Der bauüberwachende Architekt muss einen Fachbetrieb nicht auf besondere Gefahren hinweisen. Vorliegend führte ein Zimmereibetrieb Imprägnierungsarbeiten an Holzteilen durch, ohne andere Bauteile zu schützen. In der Folge kam es zu erheblichen Korrosionsschäden an Metallteilen. Der Architekt wurde vom bauausführenden Zimmereibetrieb auf Schadenersatz in Anspruch genommen – zu Unrecht. Einem Zimmereibetrieb müsse die Anwendung eines Holzschutzmittels bekannt sein. Insbesondere müsse ihm geläufig sein, für welche Bauteile das säurehaltige Mittel ausschließlich geeignet sei. Eine besondere Überwachungspflicht treffe den Architekten daher nicht. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 13. Juli 2017, Az. 5 U 1/17.

Felix Blaschzyk, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover