



Rechtsprechungen

Mietzahlung - Gutschrift am 5. Werktag ausreichend

Nach der neuen Rechtsprechung des BGH zur Fälligkeit der monatlichen Mietzahlungen muss der Mieter bis zum 3. Werktag eines Monats lediglich die Leistungshandlung vorgenommen, das heißt, seiner Bank den Zahlungsauftrag für die Überweisung der Miete erteilt haben. Der Vermieter kann – entgegen der früheren Rechtsprechung – nicht mehr uneingeschränkt verlangen, dass die Miete bis zum 3. Werktag auf seinem Konto eingegangen sein muss. Bei einer Veranlassung der Überweisung am 3. Werktag des Monats ist diese spätestens am folgenden Banktag auszuführen (§ 675n Abs.1 S.3 BGB) und einen Tag später dem Empfängerkonto gutzuschreiben (§ 675s Abs.1 S.1 BGB).

Daher kann der Vermieter eine Gutschrift vor dem 5. Werktag des Monats regelmäßig nicht erwarten. Formular Klauseln in Wohnungsmietverträgen, die – abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen – den Eingang der Miete auf dem Konto des Vermieters generell bis zum 3. Werktag bestimmen, sind nach Auffassung des BGH unwirksam. Eine solche Klausel würde dem Mieter nämlich das Risiko von Zahlungsverzögerungen im Überweisungsverkehr auferlegen, die durch den Zahlungsdienstleister verursacht wurden, und den Mieter damit unangemessen benachteiligen. Hat der Mieter den Zahlungsauftrag ordnungsgemäß d.h. unter Angabe der zutreffenden Bankdaten spätestens am 3. Werktag des Monats erteilt und ist auch das Konto des Mieters ausreichend gedeckt, kann der Vermieter aus einem verspäteten Zahlungseingang keine Rechte (z.B. Abmahnung, Kündigung) herleiten.

Markise - Hat der Mieter Anspruch auf Genehmigung?

Die Beantwortung der Frage, ob der Mieter einer Wohnung mit Terrasse oder Balkon berechtigt ist, als Sonnenschutz eine Markise zu montieren bzw. ob der Mieter einen Anspruch auf Genehmigung des Vermieters zur Montage der Markise hat, ist nach der Rechtsprechung von den konkreten Umständen des Einzelfalles abhängig. Da eine Markise am Gebäude befestigt werden muss (z.B. mit Dübeln und Schrauben), stellt dies eine bauliche Veränderung dar, die der Genehmigung des Vermieters bedarf. Allerdings hat der Mieter einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer solchen Genehmigung, wenn die Beeinträchtigung des Eigentums des Vermieters gering ist, z.B. weil sich der Mieter bereit erklärt hat, die Montage fachgerecht durchführen zu lassen, auf die Gesamtansicht der Fassade Rücksicht zu nehmen und bei seinem Auszug den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Insofern gebietet es der Grundsatz von Treu und Glauben, dass der Vermieter dem Mieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund Einrichtungen verbietet, die dem Mieter das Leben in der Mietwohnung angenehmer gestalten können (so bereits Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 26.05.1993, 1 BvR 208/93, NJW 1993 S.2035). Daher ist der Vermieter in diesem Fall zur Erteilung der Genehmigung verpflichtet, wenn der Mieter andernfalls in seinem üblichen Wohngebrauch zu stark eingeschränkt wäre z.B. weil ein Sonnenschirm wegen der Lage des Balkons keinen ausreichenden Sonnenschutz bieten würde (AG München, Urteil v. 07.06.2013, 411 C 4836/13, ZMR 2014 S.459). Anders ist die Rechtslage nach einem neuen Urteil des AG Köln, wenn die Markise zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung

der puristisch erbauten modernen Wohnanlage mit klaren Strukturen und Linien führen würde, die Montage zudem mit negativen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden wäre (Durchbohrung des Wärmeverbundsystems der Außenmauer) und der Mieter einen ausreichenden Sonnenschutz durch „mildere Mittel“ erreichen kann, weil ausreichend Platz zum Aufstellen auch größerer Sonnenschirme (z.B. stabiler Ampelsonnenschirme) oder eines mobilen Pavillons vorhanden ist. In diesem Fall ergibt sich aus der vorzunehmenden Interessenabwägung kein Vorrang der Interessen des Mieters gegenüber den Interessen des Eigentümers (AG Köln, Urteil v. 09.08.2017, 201 C 62/17, ZMR 2018 S.56).

Besichtigungsrecht - Rücksicht auf die Belange des Mieters muss genommen werden

Nach dem Kauf einer Wohnung hat der neue Eigentümer ein berechtigtes Interesse, sich über den Zustand der gekauften Wohnung zu informieren. Allerdings muss auch in diesem Fall Rücksicht auf die Belange des Mieters genommen werden. Dementsprechend muss dem Mieter eine Besichtigung angemessene Zeit vorher angekündigt werden. Nach einem neuen Urteil des AG München hat der Mieter die Besichtigung seiner Wohnung durch den neuen Eigentümer und Vermieter zu dulden, wenn dieser dem Mieter mit einer Frist von mindestens drei Tagen einen Termin zu üblichen Zeiten (Montag bis Samstag, 9 Uhr bis 13 Uhr und 15 Uhr bis 18 Uhr) benennt.