



HAUS+GRUND MÜNCHEN informiert

Anfechtung des Mietvertrages

- Mieter muss Anwaltskosten, aber keine Maklerkosten zahlen

Täuscht der Mieter den Vermieter bei Anbahnung des Mietvertrages über seine Einkommens- oder Vermögensverhältnisse, z.B. durch falsche Angaben in der vor Abschluss des Mietvertrages abgegebenen Selbstausskunft, liegt eine vorvertragliche Pflichtverletzung vor, die den Vermieter zur Anfechtung des Mietvertrages bzw. zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Aufgrund dieser Pflichtverletzung muss der Mieter dem Vermieter die dadurch verursachten Anwalts- und Gerichtskosten erstatten, die der Vermieter für die Kündigung bzw. Anfechtung des Mietvertrages und das gerichtliche

Räumungsverfahren aufgewendet hat.

Dagegen hat der Vermieter gegen den Mieter nach einem Urteil des AG Köln keinen Anspruch auf Erstattung der Maklerkosten, da eine wirksame Anfechtung des vermittelten Vertrages den Provisionsanspruches des Maklers entfallen lässt (so bereits BGH, Urteil v. 08.05.1980, IVa ZR 1/80) und der Vermieter daher nicht zur Zahlung einer Maklerprovision verpflichtet war. Sofern er diese Provision bereits gezahlt hat, steht im gegen den Makler ein Anspruch auf Rückerstattung zu (AG Köln, Urteil v. 07.06.2017, 214 C 219/16, ZMR 2018 S.57).

Eigentümerwechsel

- Besichtigungsrecht des neuen Eigentümers

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 3 Tagen einen Termin zu üblichen Zeiten (Montag bis Samstag, 9 Uhr bis 13 Uhr und 15 Uhr bis 18 Uhr) benennt (AG München, Urteil v. 12.08.2016, 416 C 10784/16, ZMR 2017 S.569).