



Urteile für Mieter und Vermieter

Bauliche Änderung - Betoniertes Schwimmbecken rechtfertigt fristlose Kündigung

Bauliche Änderungen an der Mietsache, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, weil sie z.B. einen Eingriff in die Bausubstanz darstellen und nachteilige Folgewirkungen haben können, darf der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters durchführen z.B. Veränderungen des Innenputzes, Einziehen bzw. Entfernen von Zwischenwänden, Montage einer Verkleidung oder eines Katzensetzes am Balkon u.ä. Nimmt der Mieter solche baulichen Änderungen ohne Zustimmung des Vermieters vor, verletzt er in der Regel schuldhaft seine Obhutspflicht und ist zur Leistung von Schadensersatz verpflichtet. Der Vermieter kann entweder sofort die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen oder sich vorbehalten, dies spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses zu fordern. Unabhängig davon ist die Frage, ob der Vermieter wegen der nicht genehmigten Umbaumaßnahmen auch zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist. Dies hängt u.a. davon ab, ob die bauliche Änderung z.B. wegen des Eingriffs in die Bausubstanz zu einer Gefährdung der Mietsache führt. Bei der nicht genehmigten Montage eines Sichtschutzes und eines Katzensetzes auf dem Balkon ist dies jedenfalls nicht gegeben, so dass der Vermieter nur Klage auf Beseitigung bzw. Unterlassung erheben kann. Anders ist die Rechtslage z.B. bei einem eigenmächtigen Ausbau des Dachbodens (so bereits LG Hamburg) oder – wie vom OLG Frankfurt/M. vor Kurzem entschieden – bei eigenmächtigem Einbau eines betonierten Schwimmbeckens in das Gartengelände. Selbst wenn der Vermieter dem Mieter, wie dieser behauptet, die Anlage eines „Biotops mit kleiner Teichanlage“ genehmigt haben sollte, ist der Einbau eines betonierten Schwimmbeckens ein weit schwerwiegender und da-

mit nicht genehmigter Eingriff in die Substanz der Mietsache, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt (OLG Frankfurt/M., Urteil v. 09.08.2018, 2 U 9/18).

Wohnfläche - Auch Keller und Dachgeschoß können dazu gehören

Die Wohnfläche einer Wohnung berechnet sich grundsätzlich nach den gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung. Danach zählen z.B. Hobbyräume im Keller und Räume im Dachgeschoß nicht bzw. nur teilweise zur Wohnfläche. Allerdings können die Parteien davon abweichen und frei vereinbaren, was zur Wohnfläche gehören soll – so das AG München in einem neuen Urteil. In dem zu entscheidenden Fall gingen die Mietvertragsparteien nach Überzeugung des Gerichts davon aus, dass auch das ausgebaute Dachgeschoß sowie der Hobbyraum im Keller des gemieteten Einfamilienhauses zur Wohnfläche gehören sollen und das Haus damit eine Wohnfläche von insgesamt 210 m² aufweist. Unerheblich sei deshalb, dass sich nach den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung und der Bayerischen Bauordnung bei nur teilweiser Anrechnung der Räume im Dachgeschoß und im Keller eine Wohnfläche von lediglich 173 m² errechnet. Bei einem solch eklatanten Unterschied zwischen der angegebenen Wohnfläche und der besichtigten Wohnfläche, muss davon ausgegangen werden, dass die Parteien darüber einig waren, dass auch die ausgebauten Kellerräume und das Dachgeschoß zur Wohnfläche gehören sollen. Die Mieter waren daher nicht zur Minderung der Miete berechtigt und wurden wegen der aufgelaufenen Mietrückstände zur Räumung des Hauses und Nachzahlung der Mietrückstände verurteilt (AG München, Urteil v. 06.09.2018, 411 C 19356/17).



Urteile für Mieter und Vermieter

Malerarbeiten - Kein Anspruch des Vermieters aus Mietervereinbarung

Von der gesetzlichen Regelung des § 535 Abs.1 S.2 BGB, wonach eigentlich der Vermieter verpflichtet ist, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, wird üblicherweise vertraglich abgewichen und der Mieter insbes. zur turnusmäßigen Durchführung der Schönheitsreparaturen d.h. der Malerarbeiten in der Wohnung verpflichtet. Eine entsprechende formularvertragliche Schönheitsreparaturklausel ist nach der neuen Rechtsprechung des BGH allerdings unwirksam, wenn dem Mieter zu Mietbeginn eine unrenovierte Wohnung überlassen wurde. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn dem Mieter wegen der unterlassenen Renovierung ein angemessener Ausgleich gewährt worden ist. Dies wurde vom BGH bisher zwar nur für die Wohnraummiete entschieden, soll nach Auffassung von Mietgerichten aber auch für das Gewerbemietrecht gelten, weil diese Rechtsprechung auf die Vermietung entsprechend übergebener Gewerberäume ohne weiteres übertragbar sein soll. Als „angemessener Ausgleich“ reicht nach Auffassung des BGH ein Mietnachlass von einer halben Monatsmiete nicht aus. Dagegen kann ein Mietnachlass in Höhe von einer Monatsmiete einen ausreichend dimensionierten Ausgleich darstellen, der zur Wirksamkeit der Klausel und damit zur Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen führt. Der Grundsatz, wonach der Mieter formularvertraglich nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet werden kann, wenn ihm zu Mietbeginn eine unrenovierte Wohnung (ohne angemessenen Ausgleich) überlassen wurde, gilt nach einem neuen Urteil des BGH auch dann, wenn sich der Mieter durch zweiseitige Vereinbarung gegenüber seinem Vermieter zur Vornahme von Renovierungsarbeiten in der Mietwohnung

verpflichtet hat, z.B. anstelle einer Ablösezahlung für Einbauten oder Einrichtungsgegenstände. Eine derartige Vereinbarung ist nämlich in ihren Wirkungen von vornherein auf die sie treffenden Parteien, also den Mieter und den Vermieter, beschränkt. Sie hat deshalb keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der im Mietvertrag zwischen Vermieter und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtungen; insbesondere nicht dergestalt, dass der Vermieter so gestellt würde bzw. so zu behandeln wäre, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.

Bauliche Änderung - Mieter darf Türspion einbauen

Bauliche Veränderungen der Mietsache (z.B. Einziehen oder Entfernen von Zwischenwänden, Erstellen von Mauerdurchbrüchen, Austausch der Einbauküche etc.) darf der Mieter grundsätzlich nur mit Einwilligung des Vermieters durchführen. Ausgenommen sind Veränderungen geringfügiger Art im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs. Dies beruht auf dem Grundsatz, dass der Vermieter dem Wohnungsmieter nicht ohne triftige, sachbezogene Gründe Maßnahmen verbieten darf, die dem Mieter die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung als Mittelpunkt seines Lebens verbessern. Im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs liegen daher solche Maßnahmen, die rückgängig gemacht werden können, keine Eingriffe in die bauliche Substanz darstellen, die Einheitlichkeit der Wohnanlage nicht beeinträchtigen und keine nachteiligen Folgewirkungen auf die Mitbewohner des Anwesens haben wie z.B. das Anbringen von zusätzlichen Steckdosen, Erstellen eines Internetzugangs, Aushängen von Zimmertüren, Setzen von Dübeln in angemessenen Umfang oder das Anbringen neuer Fußleisten. Auch Maßnahmen zur Befriedung des Sicherheitsbedürfnisses des Mieters können im Rahmen des vertragsgemäßen



Gebrauchs liegen, wenn sie weder zu erheblichen Substanzschäden noch zu einer optischen Beeinträchtigung führen. Dementsprechend ist nach einem neuen Urteil des AG Meißen auch der Einbau eines Türspions in die Wohnungseingangstüre vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst. Daher besteht auch bei einem vom Mieter eigenmächtig vorgenommenen Einbau eine Duldungspflicht bis zur Beendigung des Mietverhältnisses. Dies gilt auch dann, wenn wegen der Größe des Türspions (hier: Durchmesser ca. 30 mm) vom Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses das Türblatt zu erneuern sein wird.

Instandhaltung - Vermieter muss nicht Fenster putzen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 535 BGB) muss der Vermieter die Mieträume während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten z.B. durch Ausführung sämtlicher notwendig werdender Reparaturen, soweit der Defekt nicht vom Mieter selbst verschuldet wurde. Diese gesetzliche Instandhaltungspflicht des Vermieters umfasst allerdings nicht Reinigungsarbeiten innerhalb der Wohnung. Darauf hat der BGH in einem neuen Beschluss ausdrücklich hingewiesen. Hierzu ist der Mieter aufgrund der ihm obliegenden Obhutspflicht selbst verpflichtet. Daher ist auch die Reinigung der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaige nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie Fensterrahmen gehören, Sache des Mieters. Der Vermieter schuldet dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand; bloße Reinigungsmaßnahmen sind dementsprechend nicht Bestandteil der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters. Insofern ist auch unerheblich, ob die Reinigung der Fenster vom Mieter persönlich geleistet werden kann. Ist dies nicht

der Fall, muss sich der Mieter z.B. professioneller Hilfe bedienen. Etwas anderes kann sich nur aus einer hiervon abweichenden Vereinbarung zwischen den Mietparteien ergeben.

Grenzzaun - Kein Holzflecht vor Maschendrahtzaun

Ein Zaun zwischen zwei Grundstücken, der direkt auf der Grundstücksgrenze steht bzw. in seinem Verlauf von dieser geschnitten wird und von den Grundstückseigentümern als Grenzzaun errichtet wurde, stellt eine Grenzeinrichtung dar und darf daher nicht ohne Zustimmung des Nachbarn entfernt oder verändert werden. Ferner darf – so der BGH in einem neuen Urteil – auch kein zweiter Zaun vor dem Grenzzaun errichtet werden. In dem entschiedenen Fall waren die Grundstücke durch einen auf der Grenze stehenden ca. 1 m hohen Maschendrahtzaun getrennt. Der Mieter des beklagten Eigentümers errichtete vor diesem Maschendrahtzaun einen 1,80 m hohen Holzflechtzaun als Sichtschutz, der vollumfänglich auf seinem Grundstück stand. Obwohl der Holzflechtzaun auch keine Verbindung mit dem Maschendrahtzaun hatte, wurde der Eigentümer zur Beseitigung verurteilt. Nach Auffassung des BGH stellt der Maschendrahtzaun nämlich eine Grenzeinrichtung im Sinne § 921, 922 BGB dar, deren Änderung der Zustimmung des Nachbarn bedürfe. Dies gilt auch dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – lediglich das äußere Erscheinungsbild der Grenzeinrichtung verändert wird. Somit müssen Grundstückseigentümer die Zustimmung des Nachbarn selbst dann einholen, wenn die ursprüngliche Anlage unangetastet bleibt und die Maßnahme, die zu einer Veränderung des Erscheinungsbildes führt, ausschließlich auf dem eigenen Grundstück durchgeführt wird.