

Ausbauleistungen des Mieters als abwohnbarer Baukostenzuschuss in der Zwangsverwaltung

Der Fall: Der Mieter hatte aufgrund einer Vereinbarung mit dem Vermieter Ausbauarbeiten am gemieteten Grundstück durchgeführt und wegen der dadurch entstandenen Kosten mit dem Vermieter eine Abwohnvereinbarung abgeschlossen. Nachdem über das Grundstück die Zwangsverwaltung angeordnet worden war, verlangte der Zwangsverwalter vom Mieter die Zahlung von Miete, da nach seiner Auffassung die Abwohnvereinbarung mit dem Vermieter, dem Zwangsverwalter gegenüber unwirksam sei. Da der Mieter die Mietzahlungen unter Hinweis auf die Abwohnvereinbarung verweigerte, kündigte der Zwangsverwalter fristlos:

Das Urteil: Die Vorinstanzen haben der Räumungsklage statt gegeben, der Bundesgerichtshof hob das landgerichtliche Berufungsurteil auf, da die vom Mieter auf dem Mietgrundstück erbrachten Aus- und Umbauleistungen als wirksame Mietvorauszahlungen angesehen werden könnten. Dies sei dann der Fall, wenn der Baukostenzuschuss zum Auf- oder Ausbau des Mietgrundstücks verwendet werde und die Leistungen zumindest mittelbar aus dem Vermögen des Mieters stammten. Das bedeutet, dass der Zwangsverwalter in diesen Fällen die erbrachten Ausbauleistungen als Vorauszahlungen anzusehen hätte und daher keinen Mietzins verlangen könnte.

Warnung vor der inneren Auskleidung von Wasserleitungen mit Epoxidharz

In seiner Entscheidung vom 20. April 2011 (201 C 546/10) stellte das Amtsgericht Köln fest, dass eine Trinkwasserrohrinnensanierung unter Verwendung von Epoxidharz zu Gesundheitsschäden beim Mieter führen könne und daher einen Mangel darstelle. Epoxidharz enthalte die Komponenten Bisphenol A und Epichlorhydrin. Bisphenol A sei verdächtig wie ein Hormon zu wirken und das empfindliche Gleichgewicht des Hormonsystems des Menschen zu stören. Epichlorhydrin sei bekannt als giftig und im Tierversuch krebserzeugend. Aus diesem Grunde sei das Wasser in der Wohnung als Trinkwasser nicht und zur körperlichen Hygiene nur bedingt geeignet.

Ein Mietverhältnis über eine zum Nachlass gehörende Sache kann von der Mehrheit der Erben gekündigt werden, wenn die Kündigung ordnungsgemäßer Nachlassverwaltung entspricht.

In den vorliegenden Sachverhalt war der Eigentümer eines vermieteten Grundstückes verstorben und wurde von vier Personen beerbt. Lediglich drei der vier Erben sprachen sodann die Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter aus. Der Bundesgerichtshof hielt in seiner Entscheidung vom 11. November 2009 (XII ZR 210/05) die Kündigung für wirksam, obwohl sie nicht von allen Erben erklärt worden war. Voraussetzung für die Wirksamkeit einer solchen mehrheitlich von den Erben ausgesprochenen Kündigung ist allerdings, dass diese Kündigung ordnungsgemäßer Nachlassverwaltung entspricht. Dies dürfte immer dann

der Fall sein, wenn der Nachlass durch die Kündigung nicht entwertet wird.

Unerlaubte Vermietung einer Wohnung an Feriengäste

Für den Fall der gewerbsmäßigen Weitervermietung einer Wohnung an Touristen durch den Mieter hat das Amtsgericht Berlin-Mitte den Vermieter für berechtigt gehalten, das mit dem Mieter bestehende Mietverhältnis ohne vorhergehende Abmahnung fristlos zu kündigen. Nach Auffassung des Amtsgerichts hohle die geschäftsmäßige Weitervermietung der Wohnung den vereinbarten Zweck der Wohnraumüberlassung gänzlich aus, und stelle damit eine so schwerwiegende Vertragsverletzung dar, dass die sofortige Kündigung gerechtfertigt sei. Anders stellt sich die Sachlage allerdings dar, wenn eine Eigentumswohnung an Feriengästen durch den Eigentümer selbst vermietet wird. Hierbei kommt es häufig zu erheblichen Beeinträchtigungen der übrigen im haus wohnenden Eigentümer, so dass sich für diese häufig die Frage stellt, inwieweit sie den vermietenden Eigentümer auf Unterlassung der Vermietung an Touristen in Anspruch nehmen können. Als Anspruchsgrundlage kommen diesbezüglich zunächst die Teilungserklärung sowie etwaige Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft in Frage. Schließlich könnte sich auch aus § 13 WEG eine Handhabe ergeben, ein Verbot der Nutzung von Wohnung zu gewerblichen Zwecken durchzusetzen.

Kein Anspruch des Mieters auf Mietschuldenfreiheitsbescheinigung.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 30. September 2009 (VIII ZR 238/08) kann der Mieter von seinem ehemaligen Vermieter nur verlangen, dass dieser ihm Quittungen für erhaltene Mietzahlungen ausstellt. Einen Anspruch auf Erteilung einer Bescheinigung, wonach keine Mietschulden aus dem beendeten Mietverhältnis bestanden oder bestehen, hat der Mieter gegenüber dem ehemaligen Vermieter demgegenüber jedoch nicht.

Strafbarkeit des Vermieters im Umgang mit Mietkautionen

Manchmal kommt es vor, dass Wohnungsvermieter einzelne Mietkautionen nicht getrennt von ihrem Vermögen anlegen. Strafrechtlich bedeutsam unter dem Gesichtspunkt der Untreue wird diese Verfahrensweise allerdings dann, wenn bei Einzahlung der Kautions eine drohende Überschuldung des Vermieters vorliegt oder sich aber die Vermögensverhältnisse des Vermieters später verschlechtern und dadurch die Rückzahlbarkeit der Kautions gefährdet wird. (BGH 5 StR 354/07 vom 02. April 2008) Zur Vermeidung von Risiken ist es also jedem Vermieter anzuraten vom Mieter gezahlte Kautions von Anfang an getrennt von seinem Vermögen anzulegen.