

MIETRECHT UND WEG

AUFRECHNUNG

Voraussetzung für Aufrechnung mit Kautionsrückzahlungsanspruch

| Erklärt der Vermieter gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters die Aufrechnung mit einem Schadenersatzanspruch wegen Beschädigung der Mietsache, setzt dies voraus, dass sich die Ansprüche vor Eintritt der Verjährung des Schadenersatzanspruchs aufrechenbar gegenüberstanden. |

Das stellte das Kammergericht (KG) klar. Die Richter machten dabei deutlich, dass wegen der erforderlichen Gleichartigkeit der Ansprüche somit vor Eintritt der Verjährung ein Schadenersatzanspruch auf Zahlung bestanden haben muss.

Der Schadenersatzanspruch wegen Verletzung des Integritätsinteresses des Vermieters durch Beschädigungen oder vertragswidrige Veränderungen der Mietsache während der Mietzeit erfordert zwar keine Fristsetzung. Es handelt sich nämlich nicht um einen vertraglichen Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Jedoch ist der Schadenersatzanspruch zunächst auf Wiederherstellung der Sache gerichtet. Es fehlt also insoweit an einer Aufrechnungslage, bis der Vermieter seine Ersetzungsbefugnis ausübt und statt der Herstellung den dafür erforderlichen Geldbetrag verlangt.

QUELLE | KG, Beschluss vom 2.12.2019, 8 U 104/17, Abruf-Nr. 214676 unter www.iww.de.

KÜNDIGUNG

Aufrechterhalten der ordentlichen Kündigung nach Zahlungsverzug kann treuwidrig sein

| Kündigt ein Vermieter ein langjähriges Wohnraummietverhältnis wegen eines erstmaligen Zahlungsverzugs des Mieters sowohl fristlos als auch hilfsweise ordentlich, wird seine fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Mieter den Mietrückstand binnen weniger Tage nach Zugang der Kündigung ausgleicht. Hält der Vermieter die ordentliche Kündigung dennoch aufrecht, kann dies treuwidrig sein. |

Dies folgt aus einer Entscheidung des Amtsgerichts Rheine. In dem dortigen Fall hatte der Mieter während des mehr als 14 Jahre bestehenden Mietverhältnisses stets pünktlich gezahlt, den Rückstand prompt ausgeglichen und dann die Miete wieder pünktlich gezahlt. Unter diesen Voraussetzungen sei es nach Ansicht des Gerichts treuwidrig, die Kündigung aufrechtzuerhalten. Gegenteilige Anhaltspunkte müsste der Vermieter vortragen.

QUELLE | Amtsgericht Rheine, Urteil vom 16.5.2019, 10 C 234/18, Abruf-Nr. 212562 unter www.iww.de.

WEG

DS-GVO kann Sondervergütung für den Verwalter rechtfertigen

| Ist für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ein Verwalter bestellt, ist dieser – neben der WEG – Mitverantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). |

Die gemeinsame Verantwortlichkeit führt dazu, dass beide Verantwortliche in einer transparenten Vereinbarung festlegen müssen, wer von ihnen in welchem Maß den Pflichtenkreis der DS-GVO zum Schutz der Betroffenen abdeckt, insbesondere was die Wahrnehmung der Rechte der betroffenen Person angeht, und wer welchen Informationspflichten nachkommt. Hierauf wies das Amtsgericht Mannheim hin.

Nach Ansicht des Gerichts verlangt die DS-GVO damit vom Verwalter einen zusätzlichen Aufwand. Dieser ist mit dem Grundhonorar nicht abgedeckt. Für ihn kann eine Sondervergütung vereinbart werden. Die Wohnungseigentümer haben die Kompetenz, durch Mehrheitsbeschluss eine Sondervergütung für einen besonderen Verwaltungsaufwand zu bestimmen.

QUELLE | Amtsgericht Mannheim, Urteil vom 11.9.2019, 5 C 1733/19, Abruf-Nr. 212561 unter www.iww.de.

WEG

Schadenersatzpflicht des WEG-Verwalters bei Sturz eines Wohnungseigentümers

| Stürzt ein Wohnungseigentümer eine zum Gemeinschaftseigentum gehörende Treppenanlage hinab und verletzt sich schwer, kann er einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem WEG-Verwalter aus der Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht haben. |

Hierauf wies das Amtsgericht Moers in einer aktuellen Entscheidung hin. Der Richter machte allerdings auch deutlich, dass ein Schadenersatzanspruch wegen eines Mitverschuldens des Wohnungseigentümers ausgeschlossen sein kann. Im vorliegenden Fall ging das Gericht von einem solchen Mitverschulden aus. Der Wohnungseigentümer kannte nämlich die von ihm beanstandete Gefahrenquelle seit vielen Jahren.

QUELLE | Amtsgericht Moers, Urteil vom 11.7.2019, 564 C 9/19, Abruf-Nr. 214675 unter www.iww.de.