

MIETRECHT UND WEG

SCHADENERSATZ

Nichträumung durch den Untermieter

| Gibt ein Untermieter nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung und Räumung durch den Hauptmieter die untergemieteten Wohnräume an den Eigentümer nicht heraus und wird ihm eine gerichtliche Räumungsfrist gewährt, kann der Eigentümer von ihm Schadenersatz verlangen, und zwar in Höhe der vom Hauptmieter bei Nichträumung geschuldeten Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung. So hat es nun der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden. |

Der BGH: Für den Vermieter wäre es unzumutbar, wenn die dem in der Wohnung verbliebenen Untermieter gewährte Räumungsfrist dazu führte, dass er trotz Vorenthaltung der gesamten Wohnung eine Nutzungsentschädigung nur in Höhe des Untermietzinses bzw. der ortsüblichen Miete für die untervermieteten Teile der Wohnung erhielte. Er stünde dann schlechter als im Verhältnis zum Hauptmieter, der während der Räumungsfrist die Nutzungsentschädigung in voller Höhe schuldet.

QUELLE | BGH, Urteil vom 11.12.2020, V ZR 26/20, Abruf-Nr. 219828 unter www.iww.de

MIETVERTRAG

Immer wieder Ärger bei Flächenabweichungen „nach unten“

| Weicht die im Mietvertrag ausgewiesene Fläche der Wohnung oder der Gewerbeimmobilie von den tatsächlichen Gegebenheiten ab, kommt es oft zu gerichtlichen Auseinandersetzungen der Mietvertragsparteien – bis hin zu den höchsten Gerichten. Meist wollen die Mieter dann, dass die Miete an die tatsächliche Fläche angepasst wird. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun ein Machtwort für zwei in der Praxis häufige Konstellationen gesprochen. |

Unterschreitung der Fläche: Sachmangel

Der BGH hat zum einen klargestellt: Unterschreitet die vertraglich vereinbarte Fläche die dem Mieter vom Vermieter tatsächlich überlassene, stellt dies einen Sachmangel der Mietsache dar. Dies gilt auch dann, wenn die Flächendifferenz die Folge von nach Abschluss des Mietvertrags erfolgten Umbauarbeiten ist, durch die diese Fläche dem angrenzenden Mietobjekt zugeschlagen worden ist.

Mietminderung mit Darlegungspflicht

Zum anderen hat der BGH entschieden: Weist bei der Miete von Geschäftsräumen die Mietfläche eine Größe auf, die um weniger als 10 Prozent unter der im Mietvertrag vereinbarten Fläche zurückbleibt, ist eine Mietminderung zwar grundsätzlich möglich. Der Mieter muss in diesem Fall jedoch konkret darlegen und gegebenenfalls auch beweisen, dass durch die Flächenabweichung der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt wird.

QUELLE | BGH, Urteil vom 25.11.2020, XII ZR 40/19, Abruf-Nr. 219836 unter www.iww.de

EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG

Wie lange muss der Vermieter den Mieter auf den Wegfall des Eigenbedarfs hinweisen?

| Hat der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt, muss er den Mieter – wenn er ein rechtsmissbräuchliches Verhalten vermeiden will – auf einen späteren Wegfall des Eigenbedarfs bis zum Ablauf der Kündigungsfrist hinweisen. Das hat jetzt der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden. |

Aber Achtung: Dieser Zeitpunkt ist für das Bestehen einer Hinweispflicht grundsätzlich auch maßgebend, wenn die Parteien in einem (gerichtlichen) Räumungsvergleich einen späteren Auszugstermin des Mieters vereinbaren. Der BGH lehnt also eine nachvertragliche Hinweispflicht des Vermieters ab. Er begründet dies mit Grundsätzen der Rechtssicherheit und eines effektiven Rechtsschutzes.

Darüber hinaus hat der BGH noch klargestellt: Der ersatzfähige (Kündigungsfolge-)Schaden eines Mieters nach einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter umfasst nicht die zum Zwecke des Eigentumserwerbs einer Wohnung angefallenen Maklerkosten. Das Landgericht (LG) hatte das noch anders gesehen und dem Mieter auch die Maklerkosten zugesprochen. Doch der BGH lehnte dies auch in einer Entscheidung vom gleichen Tag in einer anderen Sache ab.

QUELLE | BGH, Urteil vom 9.12.2020, VIII ZR 238/18, Abruf-Nr. 219860 unter www.iww.de

WEG

Anspruch auf Teilnahme an der Eigentümerversammlung auch in Corona-Zeiten?

| Haben Eigentümer einen Anspruch auf persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen auch während der Corona-Pandemie? Ja, sagt eindeutig das Landgericht (LG) Frankfurt a. M. Es sei aber auch nicht zu beanstanden, wenn der Verwalter in der Einladung Vertretungsmöglichkeiten bewerbe und sich bei der Größe des angemieteten Saals an der zu erwartenden Teilnehmerzahl orientiere. |

Es darf allerdings nicht dazu kommen, dass nur die Teilnahme einzelner Personen gewährleistet ist oder direkt zu einer Vertreterversammlung geladen wird. Denn die Eigentümer haben nicht nur das Recht, ihren Willen durch Abstimmungsverhalten auszudrücken, sondern auch, durch Wortmeldungen auf der Versammlung die Mehrheit in Richtung der von ihnen gewünschten Willensbildung zu beeinflussen. Die Teilnahme an einer Versammlung ist ein elementares Kernrecht der Eigentümer.

QUELLE | LG Frankfurt a. M., Urteil vom 17.12.2020, 2-13 S 108/20, Abruf-Nr. 220398 unter www.iww.de