

MIETRECHT UND WEG

MIETVERHÄLTNIS

Hohes Alter kann genügen, um wegen Eigenbedarf zu kündigen

| Die Kündigung einer Wohnung wegen Eigenbedarf ist rechtmäßig, wenn ein über 80-jähriges Ehepaar bei Besorgungen unterstützt werden soll. Selbst, wenn es ihm gesundheitlich sehr gut geht und die unterstützende Person bisher nur etwa 2,7 km entfernt lebte, kann Eigenbedarf geltend gemacht werden. Das hat das Amtsgericht (AG) München entschieden. |

Was war geschehen?

Ein 80-jähriges Ehepaar bewohnte eine Wohnung in einem Haus in München. Es besaß im selben Haus eine weitere 77 qm große Wohnung. Diese hatte es an ein ebenfalls älteres Ehepaar vermietet. Das Vermieter-Ehepaar übertrug das Eigentum an der vermieteten Wohnung gegen eine monatliche Leibrente von 800 Euro an die Großnichte, die in der Nähe wohnte. Diese unterstützte ihre Verwandten bei Besorgungen, Einkäufen und Arztbesuchen. Die Großnichte kündigte den o. g. Mietern wegen Eigenbedarf und hatte damit Erfolg.

So argumentieren die Mieter

Die gekündigten Mieter argumentierten, dass eine Hilfeleistung auch aus einer Distanz von 2,7 km entfernt möglich sei. Die Großnichte müsse nicht im gleichen Haus wohnen, zumal es dem Vermieter-Ehepaar gesundheitlich gut ginge. Den Mietern hingegen sei eine Wohnungssuche und ein Umzug angesichts des Münchener Wohnungsmarkts nicht zumutbar. Zudem litt die Mieterin laut eines vorgelegten Attests an Bluthochdruck mit Gefahr von Herzinfarkt und Schlaganfall.

Amtsgericht: Wunsch nach Eigennutzung hinreichend bestimmt und konkret

Das AG sah dies anders: Der Wunsch, seine Wohnung selbst zu nutzen, sei grundsätzlich zu achten, wenn er hinreichend bestimmt und konkret ist. Bereits aufgrund des Alters des Vermieter-Ehepaars sei eine zeitnahe Hilfsbedürftigkeit derart naheliegend, dass selbst ein aktuell blendender Gesundheitszustand nicht ins Gewicht falle. Der attestierte Bluthochdruck der Mieterin hingegen begründe keine besondere Härte im Sinne des Gesetzes.

Das Urteil ist rechtskräftig.

QUELLE | AG München, Urteil vom 9.6.2021, 453 C 3432/21, Abruf-Nr. 226546 unter www.iww.de

MIETVERTRAG

Trotz Dauerbaustelle keine Mietminderung

| Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Lärm- und Schmutzimmisionen begründen, wenn anderslautende Beschaffenheitsvereinbarungen fehlen, grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung. Dies gilt auch, wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle herrühren. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden. |

Anders kann dies jedoch sein, wenn der Vermieter die Immissionen abwehren könnte oder sogar Entschädigungsmöglichkeiten hätte.

Ebenfalls anders kann dies zu bewerten sein, wenn eine abweichende Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien existiert. Eine solche kann aber nicht mit der Begründung bejaht werden, die Freiheit der Wohnung von Baulärm werde regelmäßig stillschweigend zum Gegenstand einer entsprechenden Abrede der Mietvertragsparteien.

QUELLE | BGH, Urteil vom 24.11.2021, VIII ZR 258/19

WOHNUNGSEIGENTUM

Anbringen eines Klimageräts ist bauliche Veränderung

| Jede bauliche Veränderung von Wohnungseigentum bedarf eines wirksamen Beschlusses durch die Eigentümerversammlung. Selbst, wenn eine sog. Ermessensreduzierung auf Null vorläge, die Eigentümer also auf jeden Fall der Maßnahme zustimmen müssten, müsste ein entsprechender formeller Antrag an die Eigentümergeinschaft herangetragen und von dieser beschieden werden. Das gilt auch für das Anbringen eines Klimageräts. So hat es das Amtsgericht (AG) Biedenkopf entschieden. |

Das war geschehen

Der Eigentümer einer Einheit im Erdgeschoss einer Wohnungseigentumsanlage hatte diese als Spielothek vermietet und ein Klimagerät montiert. In einer Eigentümerversammlung wurde beschlossen, ihn aufzufordern, das Gerät fachmännisch beseitigen zu lassen.

Der Eigentümer erhob dagegen Klage. Er ist der Ansicht, das Gerät sei unabdingbar und notwendig, um eine – gerade auch aufgrund der Pandemie-Lage erforderliche – ausreichende Lüftung der Räumlichkeiten zu gewährleisten. Eine andere Art der Lüftung, etwa durch Fenster, sei aufgrund eines früheren Einbruchs nicht möglich, da man einen erneuten Einbruch fürchtete und die Fenster deshalb zumauerte. Die beklagten Eigentümer argumentierten, das Klimagerät sei eine störende bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum, die ohne Genehmigungsbeschluss nicht hätte angebracht werden dürfen.

Bauliche Veränderung: Beschluss erforderlich

Das AG entschied: Ein Anspruch auf Duldung des angebrachten Klimageräts besteht nicht. Es handelte sich vorliegend um eine solche bauliche Veränderung, für die nach neuem Recht in jedem Fall ein Beschluss nötig ist.

Hätte der Kläger hier einen formellen Antrag an die Eigentümergeinschaft herangetragen und wäre dieser von der Gemeinschaft abgelehnt worden, wäre eine Zustimmungsklage zu erheben gewesen. Zudem bestand hier auch keine übergeordnete sachliche Notwendigkeit für das Anbringen des Geräts. Der Eigentümer hat sich die von ihm für erforderlich gehaltene Lüftungsmöglichkeit selbst verbaut, indem er zuvor die Fensteröffnungen zugemauert hatte.

QUELLE | AG Biedenkopf, Urteil vom 8.4.2021, 50 C 220/20, Abruf-Nr. 226814 unter www.iww.de