

## MIETRECHT UND WEG

## MIETMINDERUNG

## Mieter muss Beeinträchtigungen durch nachbarliche Baustelle konkret darlegen

| Stützt der Mieter eine Mietminderung auf Lärm- und Staubbeeinträchtigungen durch die Baustelle des Nachbarn, muss er darlegen und beweisen, dass die Mietwohnung konkreten Immissionen ausgesetzt ist, die die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar und wesentlich beeinträchtigen. Sofern das Bauvorhaben verschiedene Bauphasen mit unterschiedlichen Lärm- und Schmutzimmissionen durchläuft, muss der Mieter vortragen, welche Art von Beeinträchtigungen zu welchen Tageszeiten und über welche Zeitdauer in welcher Frequenz ungefähr aufgetreten sind. So hat es das Landgericht (LG) Berlin nun klargestellt. |

Es ging um eine Mietminderung wegen Neubaurbeiten auf dem benachbarten Grundstück im Zeitraum April 2019 bis zum Spätsommer 2019. Der Mietvertrag enthielt keine ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung darüber, welche Immissionen vertragsgemäß auf die Mietsache einwirken (dürfen). Die Mieter behaupteten konkrete Beeinträchtigungen durch die Baustelle des Nachbarn.

Im Prozess legten sie zwei Fotos und ein „Lärmprotokoll vom 24.9.19“ vor. Die Vermieterin bestandete, dass sich der Vortrag der Mieter auf einen – im Zeitpunkt der Klageerhebung – mehrere Monate zurückliegenden Zeitraum beschränke. Sie sei sicher, dass nicht von Beginn der Bauarbeiten an ein gleichmäßiger „Lärmpegel“ bestanden habe, zumal die Gründungsarbeiten abgeschlossen seien und mit lärm- und staubintensiven Maßnahmen nicht mehr zu rechnen sei. Darauf reagierten die Mieter nicht. Sie beantragten die Feststellung einer Minderung der Bruttomiete um durchgehend 20 Prozent ab April 2019 bis Ende 2020.

Damit hatten sie keinen Erfolg. Die Mieter nahmen die Berufung nach Hinweis des LG zurück.

**QUELLE** | LG Berlin, Urteil vom 9.2.2023, 65 S 111/22

## FORMERFORDERNIS

## Nebenkostenabrechnung muss nicht unterschrieben werden

| Erstellt ein Vermieter von Gewerberaum eine Nebenkostenabrechnung und ist diese undatiert, nicht unterschrieben und enthält keine Anschrift des Mieters, ist sie dennoch nicht mangelhaft. So sieht es das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg. Ein Problem stellt die fehlende Adressangabe nur dar, wenn ein Mieter möglicherweise verzogen ist. |

Die Mieterin hatte vom Vermieter im Jahr 2015 ein Gewerbeobjekt gemietet. Später klagte diese wegen fehlerhafter Nebenkostenabrechnungen und forderte Beträge zurück. Sie bemängelte u. a., die Abrechnungen seien undatiert und ohne Anschrift erstellt. Zudem seien die Abrechnungen nicht unterschrieben, sodass nicht erkennbar sei, ob der Vermieter sie ausgestellt habe. Klage und Berufung der Mieterin blieben jedoch ohne Erfolg.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) muss eine solche Abrechnung den allgemeinen Anforderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (hier: § 259 BGB) entsprechen. Eine fehlende Unterschrift ist daher unschädlich. Anders als bei preisgebundenem Wohnraum ist Schriftform nicht vorgeschrieben, die Parteien hatten dies auch nicht vertraglich vereinbart. Auch, wenn die Abrechnung schriftlich erteilt werden muss, ergibt sich daraus keine Pflicht, dass sie die vollständige Anschrift des Mieters enthalten muss – vor allem, wenn die

Abrechnung die Adresse des Mietobjekts und den Namen der Mieterin aufführt. Ebenso ist ein Ausstellungsdatum entbehrlich, da die Klägerin die Abrechnungen problemlos prüfen kann. Es kommt insoweit allein auf den Zugang und nicht auf das Ausstellungsdatum an.

**QUELLE** | OLG Brandenburg, Urteil vom 23.5.2023, 3 U 94/22

## BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

### Widerspruchsrecht bei Anmietung von Messgeräten

| Der Vermieter wollte nach Ablauf der Eichfrist neue Messgeräte für Heizung und Warmwasser anmieten. Darüber und über die anfallenden Kosten informierte er seine Mieter. Etwa ein Jahr nach dieser Mitteilung widersprachen die Mieter der Anmietung von Messgeräten. Der Vermieter stellte die Mietkosten in seine Betriebskostenabrechnung ein. Da die Zahlungen ausblieben, erhob er Klage. Sie blieb vor dem Amtsgericht (AG) Erfurt ohne Erfolg. |

Das AG: Der Vermieter habe nicht das in der Heizkostenverordnung (hier: § 4 HeizKV) vorgeschriebene Verfahren für die Anmietung von Messgeräten eingehalten. Es reiche nicht aus, nur die Absicht der Anmietung unter Hinweis auf die anfallenden Mietkosten mitzuteilen.

Der Vermieter müsse auf das Widerspruchsrecht der Mieter hinweisen. Zwar enthalte der Wortlaut der Norm keine solche Hinweispflicht. Aber um sein in der Norm enthaltenes Widerspruchsrecht ausüben zu können, sei es erforderlich, die Mieter auf diese Möglichkeit hinzuweisen. Ansonsten liefe das Recht ins Leere, da ein nicht juristisch vorgebildeter Laie im Regelfall hiervon keine Kenntnis habe.

**QUELLE** | AG Erfurt, Urteil vom 7.12.2022, 5 C 145/21

## WEG

### Rechtswidrige bauliche Veränderung durch Verwalter

| Eine vom Verwalter veranlasste bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum ohne Ermächtigungsbeschluss ist rechtswidrig. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann deren Beseitigung aber nur erreichen, indem er in der Eigentümerversammlung den Beschluss fassen lässt, dass auf Veranlassung der Gemeinschaft die bauliche Veränderung wieder beseitigt wird. So hat es das Amtsgericht (AG) Bergisch Gladbach entschieden. |

Ein Wohnungseigentümer verlangte mittels einstweiliger Verfügung von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Sanierungsmaßnahmen an vier Blumenkübeln rückgängig zu machen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören. Der Verwalter hatte als Vertretungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft die Maßnahmen ohne Ermächtigungsbeschluss ausführen lassen. Der Eigentümer hatte damit keinen Erfolg: Er könne gegen die Gemeinschaft keinen Anspruch auf Unterlassung der Sanierungsmaßnahme geltend machen, so das AG. Nur der Verband sei für die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche prozessführungsbefugt. Da sich die Gemeinschaft nicht selbst auf Beseitigung der baulichen Veränderung in Anspruch nehmen könne, scheide die vom Antragsteller gewählte Möglichkeit der Rechtsverfolgung aus. Ein einzelner Eigentümer könne die Beseitigung der baulichen Veränderung nur erreichen, indem er im Rahmen einer Eigentümerversammlung zur Abstimmung stellen lässt, dass auf Veranlassung der Gemeinschaft eben diese unrechtmäßige bauliche Veränderung wieder beseitigt werde. Prozessführungsbefugt ist insoweit allein die Eigentümergeinschaft.

**QUELLE** | AG Bergisch Gladbach, Urteil vom 19.4.2023, 71 C 9/23