

Recht und Steuern

Normale Hundekratzer trägt der Vermieter

Wenn der Eigentümer einer Immobilie die Hundehaltung ausdrücklich erlaubt hat, dann hat er nach dem Auszug des Mieters keinen Anspruch auf die Beseitigung von „normalen“ Kratzspuren im Parkettboden. Denn so etwas kann zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung gehören. Im vorliegenden Fall bewohnte ein Paar knapp ein Jahr lang eine Loft-Wohnung. Dritter „Mieter“ im Bunde war ein Labrador, dessen Haltung schriftlich genehmigt worden war. Beim Auszug waren dann auf dem Parkett Kratzspuren zu sehen. Der Eigentümer ließ den Boden sanieren und stellte für die Reparaturarbeiten durch einen Fachbetrieb beinahe 5 000 Euro in Rechnung. Die Mieter weigerten sich, das zu bezahlen. Das Urteil: Hauptsächlich zwei Argumente brachten das Gericht dazu, dem Eigentümer den begehrten Schadenersatz zu versagen. Erstens habe er selbst den Einzug des Labradors erlaubt, zweitens deuteten die fraglichen Spuren auf eine vertragsgemäße Nutzung der Wohnung hin. Anders wäre es nach Meinung des Richters gewesen, wenn der Hund an einer bestimmten Stelle besonders intensiv gescharrt oder gekratzt hätte (Amtsgericht Koblenz, Aktenzeichen 162 C 939/13).

LBS Infodienst

Vor die Tür gesetzt

Es muss schon einiges schief gelaufen sein im Verhältnis zwischen Immobilieneigentümern und Mietern, wenn es sogar zu körperlichen Übergriffen kommt. Im Normalfall halten Gerichte dann die Fortsetzung des Mietverhältnisses für nicht mehr zumutbar. Doch es gibt auch Ausnahmen – zum Beispiel, wenn das „Opfer“ zuvor mit seinen Handlungen zu weit gegangen ist und eine Reaktion provoziert hat. Im vorliegenden Fall hatten beide Parteien vereinbart, dass die Immobilieneigentümerin zu einem bestimmten Zeitpunkt die neu angebrachten Rauchmelder in den Räumen ihres Mieters ansehen dürfe. Doch vor Ort wollte sie dann plötzlich über die betroffenen Zimmer hinaus auch noch andere Zimmer besichtigen. Das verbat sich der Mieter in aller Deutlichkeit, was die Vermieterin allerdings nicht beeindruckte. Sie versuchte, sich weiterhin

umzusehen. Daraufhin umfasste sie der Mieter mit den Armen und trug sie vor die Haustüre.

Das brachte ihm eine fristlose Kündigung mit anschließender Räumungsklage ein. Zu Unrecht: In höchster Instanz stellten sich die Richter auf die Seite des Mieters. Man müsse berücksichtigen, „dass die Klägerin (die Eigentümerin) ihrerseits vor dem beanstandeten Verhalten ihre Mietvertragliche Rücksichtnahmepflicht verletzt und dadurch das nachfolgende Verhalten des Beklagten (des Mieters) herausgefordert hat“. In der Vorinstanz hatte der Mieter den Prozess noch verloren, weil die Richter der Meinung gewesen waren, er hätte es mit einem „Herausdrängen“ aus der Immobilie versuchen und erst dann zum Tragen übergehen dürfen (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 289/13).

LBS Infodienst

Mieter muss Rauchwarnmelder dulden

Zur Anbringung und Unterhaltung von Rauchwarnmeldern gibt es immer wieder Missverständnisse. Gerichtsentscheidungen gibt es nur wenige. Im vorliegenden Fall ging es darum, dass der Mieter bereits eigenmächtig geraume Zeit vor der baulichen Anbringungspflicht Rauchmelder in seiner Wohnung installiert hatte, die nicht vorher vom Vermieter geprüft und genehmigt wurden. Den Einbau seitens des Vermieters lehnte er ab. Das Landgericht Halle (LG Halle, Urteil vom 30. Juni 2014, AZ: 3 S 11/14) entschied jedoch zugunsten des Vermieters und begründete die Entscheidung wie folgt:

Bei der Anbringung von Rauchmeldern handelt es sich um duldungspflichtige Maßnahmen, die den Sicherheitsstandard dauerhaft für alle Bewohner gleichermaßen erhöhen. Entgegen der Ansicht des Mieters handelt es sich aufgrund des geringen Installationsaufwands um Bagatelmaßnahmen, die daher keiner Modernisierungsankündigung bedürfen. Darüber hinaus bestehen zugleich Schutzpflichten auch gegenüber anderen Mietern, die durch den kontrollierten und gewährleistet ordnungsgemäßen Einbau durch Fachfirmen von geprüften einheitlichen Rauchmeldegeräten zu schützen sind.

Die nicht neuwertigen Rauchmelder unterlagen bisher nur der Auswahl und der willkürlichen Wartung der Mieter ohne Prüfung durch den Vermieter. Daher kann der Mieter nicht einwenden, dass ein Sicherheitszuwachs durch sie bereits hinreichend wirksam erfolgt ist. Er kann sich auch nicht auf wirtschaftliche oder persönliche Härtegründe berufen, da lediglich eine geringfügige Umlage auf die Betriebskosten erfolgen soll. Der wirtschaftliche Härtegrund entfällt, da aus der Anbringung der Rauchmelder keine Mieterhöhung resultiert. Ein persönlicher Härtegrund ist auch nicht zu erkennen, da der Vermieter ausdrücklich individuelle Einbautermine ermöglicht hat.

Eine behauptete unzumutbare Härte bei der Installation der Rauchwarnmelder konnte das Gericht ebenso wenig erkennen, da der Zeitaufwand für die Anbringung der Geräte nur etwa 15 Minuten betrug unter Einsatz von lediglich leichter Klebe- und Bohrtechnik.

IVD-Mitte

Bambus = Gras oder Hecke?

Zwei Nachbarn stritten um eine Anpflanzung an der Grenze ihrer Grundstücke. Es handelte sich um Bambusstauden, die im Laufe der Zeit in die Höhe geschossen waren. Ein Nachbar fühlte sich dadurch erheblich beeinträchtigt. Seine freie Sicht werde eingeschränkt und bei Schneefall neigten sich die Stauden außerdem zu stark in Richtung seines Anwesens. Deswegen sei dringend ein Beschnitt angesagt.

Der Eigentümer der Pflanzen verteidigte sich unter anderem damit, dass es sich bei Bambus im botanischen Sinne um ein Gras handle und deswegen die entsprechenden Hecken-Vorschriften im geltenden (baden-württembergischen) Nachbarrecht gar nicht greifen könnten. Und plötzlich sahen sich die zuständigen Oberlandesrichter in Karlsruhe mit Fragen der Biologie konfrontiert. Ihre Entscheidung: Auch Gras könne im Sinne des Rechts wie eine Hecke bewertet werden. Deswegen musste der Nachbar den störenden Bambus bis auf eine Höhe von 1,80 Metern beschneiden (Oberlandesgericht Karlsruhe, Aktenzeichen 12 U 162/13).

LBS Infodienst