

Bürogemeinschaft
Bad Godesberg Recht



Rechtsanwältin
Yvonne Batzdorf

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

Kurzübersicht:

1. Fall Spielplatz (Anspruch auf Umsetzung einer Auflage zur Baugenehmigung)
2. Fall Hausflur (Nutzungsmöglichkeiten und Beschränkungen)
3. Übersicht Mängel, Minderung, Einbehalt
4. Betriebskosten (Abrechnungs- und Einwendungsfrist)
5. Schadensersatz nach unberechtigter Eigenbedarfskündigung

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

- 1. Fall - Spielplatz

(AG München, 481 C 17409/15, 15.01.2016)

Sachverhalt: Neubau einer Eigentumswohnanlage (1982), in der Baugenehmigung ist die u.a. Auflage enthalten, die Spielbereiche für Kinder nach dem als Bestandteil der Genehmigung ausgefertigten Plan zu gestalten und auszustatten. (...) Die Spielausstattung ist genauer angegeben.

Der Spielplatz wurde nur provisorisch mit einem Sandkasten angelegt, der zudem mit Unrat verunreinigt ist.

Problem: Der Antrag eines Eigentümers, die Spielplatzausstattung entsprechend der Baugenehmigung herzustellen, wurde von der Eigentümerversammlung per Beschluss abgelehnt. (Spielplatz sei vorhanden und Ausstattung nicht verbindlich.)

Frage: Kann der Eigentümer hiergegen erfolgreich klagen?

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

Lösung: Auch wenn die Baugenehmigung schon viele Jahre alt und die Fertigstellung der Wohnungseigentumsanlage schon lange erledigt sind, besteht nach wie vor ein Anspruch auf Herstellung (und Erhaltung) der Spielplatzanlagen entsprechend der Auflage zur Baugenehmigung.
Es liegt eine Dauerverpflichtung vor.

Die Ablehnung des Antrags des Wohnungseigentümers ist als nicht ordnungsgemäße Verwaltung zu qualifizieren.

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

- 2. Fall - Hausflur

Sachverhalt: In das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen auf 3 Etagen ist die Familie Meier eingezogen, diese hat 3 Kinder im Alter von 10 und 6 Jahren sowie einen Säugling von 3 Monaten. Die Nachbarbeschwerden häufen sich seitdem beim Vermieter:

1. Frau Meier stellt den Kinderwagen tagsüber im Treppenhaus ab, wo er auch ab und zu nachts stehen bleibt. Im Normalfall stellt Herr Meier ihn aber nachts in den Keller.
2. Die Kinder stellen ihre Schuhe immer wieder auf der Fußmatte vor der Wohnungstür ab. Dort bleiben sie auch schon mal über Nacht stehen.
 - a) Familie Meier will ihr Verhalten nicht ändern, da der Mietvertrag und die Hausordnung nichts über Kinderwagen und Schuhe enthält.
 - b) Familie Meier stellt für die Schuhe einen kleinen Schuhschrank in den Hausflur, in den die Kinder die Schuhe stellen können. Der Vermieter duldet den Schrank.

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

Problem: Die Nachbarn drohen dem Vermieter mit Mietminderungen.

Frage: Kämen die Nachbarn mit der Minderung durch?

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

Ergebnis:

- Der Kinderwagen darf im Hausflur stehen, solange es nicht zu Beeinträchtigungen kommt (LG Berlin, 63 S 487/08, und AG Braunschweig, 121 C 128/00).
- auch Verbote im Mietvertrag können unwirksam sein wegen Unzumutbarkeit
- Schuhe im Hausflur sind - wenn überhaupt - nur ganz kurzfristig zu dulden (AG Lünen, 22 II 264/00).
- Ein kleiner Schuhschrank kann erlaubt sein, wenn er nichts versperrt und der Vermieter darüber Bescheid wusste und den Schrank geduldet hat (AG Köln, 222 C 426/00).

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

- 3. - Mängel

Definition: § 536 BGB Fehler, der die Tauglichkeit zur vertragsgemäßen Nutzung mindert oder aufhebt.
Geringfügigkeit bleibt außer Betracht. Zugesicherte Eigenschaft fehlt oder fällt später weg (Abs. 2)

Feststellung, was Mieter und Vermieter als vertragsgemäß ansehen

objektiv: Etwas nicht in Ordnung?

subjektiv: Damit kann ich leben.

(Mindeststandards, z.B. bei Elektrizität, dürfen nicht unterschritten werden.)

Wichtig: Fixierung im Mietvertrag (z.B. nur eine Steckdose in der Wohnung)

Es kommt nicht auf ein Verschulden seitens des Vermieters an!

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

Stichwort-Sammlungen (mögliche Mängel)

- __Lärm einer Baustelle
- __unterdimensionierte Heizkörper
- __Schimmel
- __Taubendreck
- __Wohnfläche
- __.....

Vorgehen/Möglichkeiten:

- __Mängelanzeige
- __Klage auf Mangelbehebung
- __Minderung
- __und/oder vorläufiger Einbehalt

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

Minderung:

- Zeitraum der objektiven Gebrauchstauglichkeit
- Betrag, um den die Mietsache bei objektiver Betrachtung im Gebrauchswert gemindert ist. (subjektive Einschätzung oder tatsächliche Nutzung sind unerheblich)
- Bruttomiete

Einbehalt:

- ggf. zusätzlich zur Minderung, muss aber nachgezahlt werden, wenn der Mangel behoben ist
- 3- bis 5-fache der geschätzten Kosten zur Mängelbeseitigung (LG Bonn)

evtl. Schadensersatzansprüche des Mieters, Selbstbeseitigungsrecht, Aufwendungsersatz

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

- 4. Fall - Betriebskosten

Sachverhalt: Herr Müller wohnt seit 18 Jahren in der selben Wohnung. Sein Mietvertrag enthält Vereinbarungen über die zu zahlende Miete und über eine Nebenkostenvorauszahlung. Eine Nebenkostenabrechnung hat er aber nie erhalten. Vorletztes Jahr wurde die Wohnung verkauft. Und gestern findet Herr Müller plötzlich ein Schreiben des neuen Eigentümers vor, dass dieser für die letzten 6 Jahre die Nebenkostenabrechnung erstellt habe und Herr Müller nunmehr 12.368,42€ nachzahlen müsse. Großzügig wird ihm eine Ratenzahlung angeboten.

Problem: Kann nach so langer Zeit überhaupt noch abgerechnet werden? Rückwirkend für 6 Jahre? Überhaupt rückwirkend? **Abrechnungsfrist**

Wie kann Herr Müller dagegen vorgehen? Bis wann? Was muss er beachten? **Einwendungsfrist**

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

Ergebnis: Maximal das Jahr, in dem der Eigentümerwechsel stattfand, kann vom neuen Eigentümer abgerechnet werden.

12 Monate Abrechnungsfrist

weitere 12 Monate Einwendungsfrist

Sonderproblem:

Bei Minderung ist die Abrechnung anzupassen.....

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

- 5. Fall - Eigenbedarfskündigung - SE

(AG München, 481 C 17409/15, 15.01.2016)

Sachverhalt: Der Vermieter spricht gegenüber den langjährigen Mietern die Kündigung aus und begründet dies mit dem Eigenbedarf des Neffen. Im anschließenden Prozess wird ein Räumungsvergleich geschlossen. Ein 3/4-Jahr später verkauft der Vermieter das Objekt.

Problem: Die Mieter verlangen Schadensersatz wegen Vortäuschung des Eigenbedarfs

Frage: Können die Mieter erfolgreich klagen?

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

mögliche Schadensersatzpositionen:

- Umzugskosten (LG Düsseldorf, LG Hamburg)
- Kosten der Wohnungssuche (BGH, LG Düsseldorf)
- doppelte Miete (LG Düsseldorf)
- höhere Miete (Zeitraum abhängig von Kündigungsfrist und ggf. Mitverschulden - dann 3-4 Jahre für Suche)
- abzüglich mögliche Mieterhöhungen
- Neueinrichtungen (z.B. Ersatzbeschaffungen von Einrichtungsgegenständen)
- Zeitaufwand für Umzug/Dekoration
- Kosten des Räumungsprozesses
- Detektivkosten

Mietrecht

Recht-Verständlich e.V. - Vortrag vom 27.10.2016

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur
Verfügung!

Rechtsanwältin Yvonne Batzdorf

Gotenstraße 25, 53175 Bonn

Tel: 0228/3297888

e-mail: info@kanzlei-batzdorf.de