

IMMOBILIEN INFO

16.06.2014

Schadensersatz bei verweigerter Untervermieterlaubnis

BGH, Urteil vom 11.06.2014, VIII ZR 349/13

Die klagenden Mieter wollen Schadensersatz. Sie hatten eine Wohnung in Hamburg gemietet. Für die Zeit einer mehrjährigen Auslandstätigkeit haben sie einen Teil ihrer Mietwohnung untervermieten wollen. Ein Zimmer sollte für die Kläger selbst als Abstellfläche und für gelegentliche Übernachtungen zurück bleiben. Der Vermieter verweigerte die Zustimmung. Dadurch ist den Mietern etwa 7.500 EUR Mietausfall entstanden.

Der BGH stellt sich auf die Seite der Mieter und verpflichtet den Vermieter zu Schadensersatz. Der Wunsch der Kläger, von Wohnungskosten während des Auslandsaufenthalts entlastet zu werden, stelle ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung dar.

Anmerkung: Zwei Konstellationen müssen unterschieden werden. Zum einen die teilweise Untervermietung und zum anderen die komplette Gebrauchsüberlassung der Wohnung an Dritte. Bei der teilweisen Untervermietung ist der Mieter deutlich besser gestellt (§ 553 BGB).

Eigentümerversammlung in der Verwalterwohnung

AG Bünden, Urteil vom 07.04.2014, 2 C 359/12

Eine Eigentümerin wendet sich mit ihrer Klage gegen Beschlüsse der Eigentümerversammlung. Diese hatte in der Wohnung der Verwalterin stattgefunden. Problem war, dass die Eigentümerin und die Verwalterin seit Jahren Differenzen über Art und Weise der Verwaltung hatten. Die Eigentümerin nahm daher an der Abstimmung nicht Teil.

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

www.hausundgrund-tuttlingen.de

Das Amtsgericht stellte sich auf die Seite der Eigentümerin und erklärte die Beschlüsse für unwirksam. In diesem Sonderfall sei der von der Verwalterin bestimmte Versammlungsort nicht zumutbar gewesen. Es hätte ein neutraler Ort gewählt werden müssen.

Mieter trägt Vermieterin aus der Wohnung

BGH, Urteil vom 04.06.2014, VIII ZR 289/13

Und noch ein Mietrechtsfall ging diese Woche durch die Presse: Die Vermieterin hatte fristlos gekündigt und klagt auf Herausgabe der Wohnung. Auslöser der Kündigung war ein Besuch der Vermieterin in der Wohnung. Vereinbart war, dass die Vermieterin die Rauchwarnmelder anschauen wollte. Die Vermieterin wollte dann aber gegen den Willen des Mieters weitere Zimmer besichtigen. Das lehnte dieser ab und forderte schließlich die Vermieterin auf, das Haus zu verlassen. Nachdem die Vermieterin dem nicht nachkam, trug er sie hinaus. Die Vermieterin reagierte mit der Kündigung.

Der BGH stellt sich auf die Seite des Mieters. Auch die Vermieterin hätte sich nämlich rechtswidrig verhalten. Zu einer weiteren (eigenmächtigen) Besichtigung sei sie an diesem Tag ohne Vorankündigung nicht berechtigt gewesen. Der Mieter durfte deswegen sein Hausrecht durchsetzen.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

