

IMMOBILIEN INFO

14.07.2014

Mischmietverhältnis

BGH, Urteil vom 09.07.2014, VIII ZR 376/13

Vermietet war ein mehrstöckiges Haus mit einem einheitlichen Mietvertrag. Der Mieter betreibt im Erdgeschoss eine Hypnosepraxis, im restlichen Teil wohnt er. Verwendet wurde ein Vertragsformular für Wohnungen. Mit der Praxis verdient der Mieter seinen Lebensunterhalt.

Der Vermieter kündigt und stellt sich auf den Standpunkt, dass ein besonderer Kündigungsgrund nicht notwendig sei. Es handele sich insgesamt um einen Gewerberaumvertrag, der nicht den Wohnraumschutzvorschriften unterfalle. So hatte auch noch die Vorinstanz entschieden.

Der BGH stellt sich jetzt auf die Seite des Mieters. Es handele sich um ein Mischmietverhältnis. Wegen der gewollten Einheitlichkeit des Vertrags sei entweder nur Wohnraum- oder nur Gewerberaummietrecht anzuwenden. Indizien für die Einordnung seien: Vertragsformular, Verhältnis der für die jeweilige Nutzungsart vorgesehene Fläche, Verteilung der Miete. Das (früher häufig herangezogene) Kriterium, dass der Mieter damit seinen Lebensunterhalt bestreitet, sei nicht zur Entscheidung sachgerecht.

Sofern keine überwiegende gewerbliche Nutzung festgestellt werden könne, gelte Wohnraummietrecht, um den Mieter zu schützen.

WEG: Hausordnung durch den Verwalter?

LG Frankfurt/M, Urteil vom 11.06.2014, 2 - 13 S 168/13

Ein Eigentümer wendet sich vor Gericht gegen einen Beschluss der Gemeinschaft. Diese hatte beschlossen, dass die Verwaltung eine verbindliche Hausordnung aufstellen und verteilen solle.

Das Landgericht erklärt den Beschluss für nichtig. Den Eigentümern stehe dazu keine Beschlusskompetenz zu. Das Gesetz sehe es nicht vor, dass die Eigentümer die Erstellung einer Hausordnung durch

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

Mehrheitsbeschluss auf den Verwalter delegieren könnten. Allein die Eigentümer selbst seien hierzu berufen.

Anmerkung

Die Entscheidung wird im Zweifel noch auf einige Kritik stoßen. Die Eigentümer können sich eine Hausordnung geben. Dann muss es aber auch in ihrer Beschlusskompetenz liegen, dieses Recht z. B. auf den Verwaltungsbeirat oder den Verwalter zu delegieren. Man mag vielleicht diskutieren können, ob das dann noch ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. An der Beschlusskompetenz dürfte es aber nicht scheitern.

Einfamilienhaus und Brennstofflieferung

LG Hanau, Urteil vom 17.05.2014, 2 S 206/12

Der Vermieter vermietet ein Einfamilienhaus. Beheizt wird über Gas mit eigenem Gastank. Die Mieter beziehen das Gas selbst. Als die Miete rückständig wird und der Vermieter kündigt, rechnen die Mieter mit dem bezahlten Gas auf. Der Vermieter sei ihnen hier zum Ausgleich verpflichtet.

Folgt das Amtsgericht noch den Argumenten der Mieter, sieht es das Landgericht anders: Die Mieter seien bei einem Einfamilienhaus (zumindest im Regelfall) für den Kauf und die Versorgung mit Brennstoff zuständig. Sie könnten nicht jetzt gegen die Miete aufrechnen und den Vermieter darauf verweisen, dass er die Kosten nur im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung erstattet bekommt.

Altlasten: 6-Monatsfrist bei Pacht/Miete

OLG Koblenz, Beschluss vom 21.10.2013, 5 U 507/13

Der neue Eigentümer eines Grundstücks klagt gegen den ehemaligen Pächter. Dieser hatte auf dem Grundstück Kiesabbau betrieben. Der Pächter hatte sich gegenüber dem Verpächter als Rechtsvorgänger des neuen Eigentümers zur Rekultivierung verpflichtet. Jetzt wurden Schadstoffe im Boden festgestellt.

Das Oberlandesgericht weist die Klage wegen Verjährung ab. Der neue Eigentümer sei mit dem Eigentumswechsel in den Pachtvertrag eingetreten. Die Sechsmonatsfrist für Schadensersatzansprüche aus dem Pachtverhältnis gelte damit auch für ihn. Stichtag sei in der Regel zwar Schlüsselrückgabe. Bei einem Grundstück ohne Zaun, Mauer oder ähnliches beginne die Verjährungsfrist mit Ende der Pachtzeit, wenn der Verpächter freien Zutritt zum Grundstück habe.

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

