

IMMOBILIEN INFO

01.12.2014

Nutzung von mehr Fläche führt zu Mietvertrag

BGH, Urteil vom 02.07.2014, VIII ZR 298/13

Der Vermieter will eine Mieterhöhung. Das Mietverhältnis besteht seit 1979, zunächst war die Wohnung 56 qm groß. 2010 will der Vermieter einen Anbau errichten. Er kündigt die Arbeiten an. 2011 vereinbarten Mieter und Vermieter, dass der Mieter der Errichtung zustimme, ihm aber der Einwand offen bleibe, nicht zur Duldung der Maßnahme verpflichtet zu sein.

Durch den Anbau ist die Wohnung jetzt 30 qm größer. Der Mieter nutzt den Anbau auch, will aber nicht mehr Miete dafür zahlen.

Der BGH sieht das anders: Indem der Mieter den Anbau genutzt hat, habe er das Angebot des Vermieters auf Überlassung der erweiterten Fläche gegen Zahlung einer erhöhten Miete angenommen. Dagegen spreche auch nicht, dass dem Mieter der Einwand vorbehalten bleibe, die Erweiterung nicht dulden zu müssen. Durch die Nutzung der Erweiterung habe er jedenfalls zu verstehen gegeben, dass die Vergrößerung in Ordnung sei.

Der Brandschaden des Mieters und die Gebäudeversicherung des Vermieters

BGH 19.11.2014, VIII ZR 191/13

Ein Mieter verursacht leicht fahrlässig einen Brandschaden. Der Vermieter will den Mieter, nicht aber die Gebäudebrandversicherung dafür heran ziehen, obwohl die Kosten hierfür über die Betriebskosten umgelegt werden. Der Vermieter argumentiert, dass sich dann deswegen die Prämie für alle anderen Mieter erhöhe, obwohl diese doch mit dem Schadenfall nichts zu tun hätten. Auch lehnt der Vermieter die Beseitigung der Brandschäden (und eine Minderung durch den Mieter) ab. Der Mieter sei doch für den Schaden selbst verantwortlich.

Den BGH überzeugen die Argumente des Vermieters nicht. Trage ein Mieter (anteilig) die Kosten für die Gebäudebrandversicherung dürfe er erwarten, dass – quasi als Gegenleistung – diese auch bei einem

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

Schaden herangezogen werde. Der Vermieter sei verpflichtet, sich bei seinem Versicherer schadlos zu halten. Gleichzeitig müsse er dann aber auch instandsetzen. Der Mieter können also mindern, auch wenn er den Schaden selbst verursacht hat, der Vermieter aber nichts daran setzt, das Problem zu beheben.

Kein Zugang, wenn Einschreiben nicht abgeholt wird

AG München, Urteil vom 19.09.2013, 423 C 16401/13

Der Vermieter will eine Mieterhöhung durchsetzen. Geschickt hat er sie dem Mieter als Einschreiben/Rückschein. Abgeholt wurde sie vom Mieter aber nicht.

Der Vermieter verliert, nachdem es keinen Zugang des Schreibens gab. Werde mit Einschreiben/Rückschein verschickt, sei weder mit dem Einwurf des Benachrichtigungsscheins noch mit dem Ablauf der Lagerfrist bei der Post das Schreiben zugegangen, sofern es tatsächlich nicht abgeholt wird.

Anmerkung

Einschreiben/Rückschein ist immer unsicher. Lieber Einwurf-Einschreiben verwenden. Dort wird schließlich das Schreiben in den Briefkasten des Mieters geworfen.

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

