



Aktuelle Urteile in Kürze

MODERNISIERUNG

Nur gut erläutert

Vermieter können einen Teil der Modernisierungskosten einer Immobilie auf ihre Mieter umlegen. Doch genau um solche Modernisierungsmieterhöhungen kommt es immer wieder zu Streit. So auch in einem Fall vor dem Landgericht Hamburg. Hier hatte der Vermieter in erheblichem Umfang investiert, es entstanden Gesamtkosten von über 600.000 Euro. Die Miete hätte sich für einen Mieter von 460 Euro auf 575 Euro erhöht. Dieser wollte diesen Betrag aber nicht zahlen, so dass die Differenz für die vergangenen Monate eingeklagt wurde. Das Gericht gab dem Mieter Recht. Es stützte sich dabei auf die formelle Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens. Ein solches muss der Vermieter im Vorfeld dem Mieter zukommen lassen und ihn umfassend informieren. Die Erhöhung muss aufgrund der entstandenen und genau aufgeschlüsselten Kosten berechnet und erläutert werden. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter lediglich „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“ aufgeführt. Dies war für die strengen Anforderungen gerade nicht ausreichend, so dass er seine Ansprüche nicht durchsetzen konnte. (LG Hamburg, Az. 307 S 50/18) ■ dav

Quellen: Mietrechtsanwälte des Deutschen Anwaltvereins (dav), LBS Info-Dienst Recht und Steuern (lbs)



HAUSBOOT KEINE „BAULICHE ANLAGE“

Behörde in trüben Gewässern

An einem Steg im Ruppiner See hatte ein Hausboot seinen Liegeplatz. Die untere Bauaufsichtsbehörde war damit nicht einverstanden. Das Objekt sei nicht genehmigt und es könne auch gar nicht genehmigt werden. Deswegen bleibe nur eine „Beseitigung“, die dann auch angeordnet wurde. Damit wiederum war der Besitzer nicht einverstanden und zog bis vor das Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg. Der zuständige Senat kam zu dem Ergebnis, dass die Anordnung rechtswidrig sei. Man könne bei einem Hausboot nicht von einer baulichen Anlage sprechen – zumindest nicht ohne vorherige gründliche Prüfung. Allein die Dauer der Liegezeit und ein Blick auf die Ausstattung des Boots reichten nicht aus. Stattdessen müsse man feststellen, ob es der praktischen Verwendung nach eher die Funktion eines ortsfesten Wochenendhauses oder eines mobilen Sportboots erfülle. Ein Gutachten, das der Besitzer eingeholt habe, spreche für Letzteres. (OVG Berlin-Brandenburg, Az. 2 S 13.18) ■ lbs

Hinweis: Die abgedruckten Entscheidungen der Amts- und Landgerichte können nur eine Tendenz der Rechtsprechung zu bestimmten Themen aufzeigen. Diese Entscheidungen binden weder Amts- noch Landgerichte und sind immer nur für den entschiedenen Einzelfall maßgebend. Für eine detaillierte und ausführliche Beratung zu Ihrem konkreten Fall wenden Sie sich bitte an Ihren Haus & Grund Verein.

OFFENER KAMIN

Eigentümer haftet

Eine Mietwohnung mit offenem Kamin hat natürlich gewisse Vorzüge – birgt aber auch Risiken. Im konkreten Fall entsorgte ein Besucher des Mieters 20 Stunden alte Asche in einem Mülleimer – und verursachte dadurch einen Brandschaden. Das Amtsgericht Köln ging von einem fahrlässigen Verhalten aus, für das der Eigentümer hafte. Schließlich habe er ja durch das Einrichten des Kamins auch eine erhöhte Betriebsgefahr geschaffen. Hier sei die Instandsetzungspflicht des Vermieters für das vermietete Objekt entscheidend. (AG Köln, Az. 209 C 456/15) ■ lbs

WASSERSCHADEN

Das kleinere Übel

Ein Wohnungseigentümer mit einem vermuteten Wasserschaden in seinem Objekt verweigerte Handwerkern mit Hinweis auf Corona-Gefahren den Zutritt. Das Amtsgericht München entschied: Bei solch dringenden Maßnahmen – wie das Stoppen eines Wassereintritts im Objekt darunter – könne nicht zugewartet werden. Der Zutritt könne durch den Verwalter im Namen der Gemeinschaft im Wege der einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden. (AG München, Az. 483 C 4847/20) ■ lbs

ANDREAS KÖHLER

RECHTSANWALT

Miet- und Wohnungsrecht · Familienrecht · Arbeitsrecht
Verkehrsrecht · Allg. Zivilrecht

Hauptstraße 251 · 51465 Bergisch-Gladbach
Telefon: 02202/29329-0 · Telefax: 02202/29329-32
info@koehler-ra.de · www.koehler-ra.de

HAUSVERWALTUNG BRITTA WEBER

Kauffrau der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft
➢ Wohnungseigentumsverwaltung
➢ Mietverwaltung
➢ Nebenkostenabrechnung
➢ Buchhaltung

Spatzenfeld 1
51515 Kürten

Telefon 0 22 07 - 91 99 770
Telefax 0 22 07 - 91 99 771