

► Schadenersatz

Ersatz von Maklergebühren bei unberechtigter Eigenbedarfskündigung

| Ein Mieter kann bei einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung vom Vermieter Schadenersatz verlangen. Eine solche hat das AG Brandenburg bejaht: Der Vermieter hatte eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen, weil er die Wohnung für einen Hausmeister benötige, die Wohnung aber letztlich nicht an den Hausmeister vermietet (AG Brandenburg 31.7.19, 31 C 131/18, Abruf-Nr. 211150). |

Der Schadenersatzanspruch des Mieters umfasse aber nicht die für den Kauf einer Immobilie angefallene Maklerprovision, auch nicht mit dem Argument, dass für die Anmietung einer anderen Wohnung auch Maklerprovision angefallen wäre.

MERKE | Der Mieter hat keine Ansprüche auf Ersatz fiktiver Kosten.

► Räumung

Versagung einer Räumungsfrist trotz drohender Obdachlosigkeit

| Eine Räumungsfrist gem. § 721 ZPO kann ausnahmsweise auch versagt werden, wenn dem Mieter durch die Räumungsvollstreckung die Obdachlosigkeit droht (LG Berlin 9.7.19, 67 T 69/19, Abruf-Nr. 211151). |

Dies hat das LG Berlin in einem Fall angenommen, in dem der Mieter seit über fünf Jahren die Wohnung rechtswidrig vorenthielt, ohne hierfür eine Nutzungsentschädigung zu zahlen.

► Miethöhe

Bei echter Quadratmetermiete zählt nur die tatsächliche Fläche

| Haben die Mietvertragsparteien eine echte Quadratmetermiete vereinbart, bestimmt sich der Betrag der geschuldeten Miete unmittelbar auf der Grundlage der tatsächlichen Fläche. |

Dann kommt es nach Auffassung des OLG Dresden nicht darauf an, ob die tatsächliche Mietfläche mehr als 10 Prozent hinter der vertraglich vereinbarten Größe zurückbleibt und damit einen Mangel i. S. d. § 536 Abs. 1 BGB begründet (OLG Dresden 10.7.19, 5 U 151/19, Abruf-Nr. 211152).

MERKE | Führt das Abweichen der Fläche dazu, dass die Miete reduziert oder gemindert wird, ist damit zugleich festgestellt, dass dem Mieter in erheblichem Maße der vertragsgemäße Gebrauch des Mietobjekts vorenthalten wird. Dies berechtigt den Mieter dazu, das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB außerordentlich zu kündigen.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 211150



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 211151



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 211152