

► Streitwert

Gegenstandswert beim Abschluss eines Mietvertrags

| Ist die Klage auf den Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrags gerichtet, bemisst sich das Interesse des Klägers gemäß § 3 ZPO im Grundsatz nach der in der Vertragszeit zu entrichtenden Miete bzw. Pacht. Der BGH begrenzt den Gegenstandswert aber nach der Wertung des § 9 ZPO auf die 3,5-fache Jahresmiete bzw. -pacht (BGH 24.3.21, LwZR 4/20, Abruf-Nr. 221975). |

Die Entscheidung ist zur Bestimmung der Beschwer bei einer Nichtzulassungsbeschwerde ergangen. Sie ist über § 32 Abs. 1, § 23 Abs. 1 S. 1 RVG i. V. m. § 48 Abs. 1 GKG auch auf die anwaltliche Gebührenbestimmung anzuwenden. Die Begrenzung wird damit begründet, dass der Gebrauchsgewährungsanspruch nicht Streitgegenstand ist, sodass über ihn keine der Rechtskraft fähige Entscheidung ergeht. Zudem stehe selbst bei einem befristeten Pachtvertrag nicht sicher fest, wie lange er tatsächlich durchgeführt werden wird.

Wichtig | Für die Bestimmung des Gegenstandswerts bei Streitigkeiten über Miet-, Pacht- oder ähnliche Nutzungsverhältnisse ist § 41 GKG einschlägig. Dies gilt aber nicht, wenn es noch an einem solchen Verhältnis fehlt.

► Wohnungseigentum

Delegieren der Räum- und Streupflichten

| Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die Räum- und Streupflichten auf einen Hausmeisterservice delegieren. Dann haftet sie Dritten bei Stürzen o. ä. nur noch, wenn sie Überwachungs- und Kontrollpflichten verletzt. Das erfordert aber nicht ohne Anlass die Kontrolle jeglicher Tätigkeit des Dienstleisters (OLG Karlsruhe 7.12.20, 9 U 34/19, Abruf-Nr. 222578). |

Beachten Sie | In der Praxis übertragen Eigentümergeinschaften den Winterdienst häufig auf einen professionellen Hausmeisterservice. Dabei handelt sich um den typischen Fall eines zulässigen Delegierens der Verkehrssicherungspflicht (OLG Karlsruhe NJW-RR 09, 882). Wichtig: Die zu übertragenden Pflichten sind klar und eindeutig zu definieren.

► Wohnraummiete

Unordnung ist kein Kündigungsgrund

| Gerümpel in einer Mietwohnung stellt nur einen Grund zur außerordentlichen Kündigung dar, wenn die Mietsache hierdurch geschädigt, eine besondere Gefährdungslage hervorgerufen oder der Hausfrieden gestört wird (AG Gießen 29.1.21, 39 C 114/20, Abruf-Nr. 222579). |

Der Mieter darf die Räume grundsätzlich nach Belieben gestalten und nutzen. Der vertragsgemäße Gebrauch endet aber, wenn die Mietsache erheblich gefährdet wird. Das kann der Fall sein, wenn der Mieter die Wohnung so vollstellt, dass diese nicht mehr ausreichend belüftet wird und sich hierdurch Schimmel bildet. Dann kommt die vorzeitige Vertragsbeendigung in Betracht.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 221975

Gebrauchsgewähr-
ung ist nicht
Streitgegenstand



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 222578

Hausmeisterservice
erledigt Winterdienst



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 222579

Schimmel durch
Gerümpel