

► Verwertungskündigung

Keine Verwertungskündigung, wenn der Vermieter das Mietobjekt verfallen lässt

| Bei einer Verwertungskündigung des Vermieters nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB sind die Gesamtumstände der Verwertung maßgeblich (LG Osnabrück 29.1.20, 1 S 117/19, Abruf-Nr. 214578). |

Eine Verwertung ist gerechtfertigt, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen getragen wird. Hierzu gehört die Wert-/Preisrelation (im Falle des Verkaufs) ebenso wie alle sonstigen Umstände, etwa das Verwertungsmotiv, der Verwertungszweck oder die Gründe, die den Vermieter zu einem Verkauf im bezugsfreien Zustand bewogen haben. Nach Auffassung des LG Osnabrück ist – unter Verweis auf LG Frankfurt 14.2.95, 2/11 S 365/94 – auch zu berücksichtigen, ob der Vermieter über mehrere Jahre gegen die ihm gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB obliegenden Instandhaltungspflichten verstoßen und so einen erheblichen Sanierungsstau verursacht hat. Dann kann er sich nicht auf eine Angemessenheit der Verwertung berufen.

► Amtshaftungsanspruch

Keine Amtshaftung für nichtige Mietpreisbremse

| Die Nichtigkeit einer Mietpreisbegrenzungsverordnung (hier: Hessen) begründet keinen Amtshaftungsanspruch. Es fehlt die nach der Rechtsprechung erforderliche Drittgerichtetheit der Amtspflicht (OLG Frankfurt 13.2.20, 1 U 60/19, Abruf-Nr. 214579). |

Die gesetzgebenden Staatsorgane nehmen bei Gesetzen, Rechtsverordnungen und Satzungen i. d. R. ausschließlich Aufgaben der Allgemeinheit wahr, also keine drittgerichteten Amtspflichten. Zudem handelt es sich bei der Mietpreisbremse nicht um ein Maßnahme- oder Einzelfallgesetz, das die Belange Dritter unmittelbar berührt, und bei dem ausnahmsweise Amtshaftungsansprüche bestehen könnten. Eine Haftung wegen enttäuschem Vertrauen auf die Gültigkeit der o. g. Verordnung hat das OLG Frankfurt ebenfalls verneint. Die Entscheidung ist nicht rechtskräftig (Revision zum BGH zugelassen). Im Hinblick auf die Rspr. des BVerfG ist noch nicht hinreichend geklärt, ob eine Vertrauenshaftung überhaupt anzunehmen ist und unter welchen Voraussetzungen ggf. objektiv auf die Gültigkeit einer Rechtsverordnung vertraut werden kann.

► Ausschließliche Zuständigkeit

Amtsgericht für Wohnraummietsachen zuständig

| Für die ausschließliche Zuständigkeit der AG in Wohnraummietsachen nach § 23 Nr. 2a GVG ist nicht nur der schlüssige Vortrag des Klägers, sondern auch des Beklagten zu beachten (LG Berlin 13.2.20, 67 O 78/19, Abruf-Nr. 214580). |

Die Zuständigkeit wird mithin auch begründet, wenn der beklagte Mieter das Bestehen eines Wohnraummietverhältnisses einwendet, der klagende Vermieter dieses aber bestreitet.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 214578

Hat der Vermieter das Mietobjekt instand gehalten?



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 214579

Keine drittgerichtete Amtspflicht verletzt



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 214580