

oder dessen Lage steht. Mietzahlungen kann der Mieter auch nicht nach §§ 326, 275 BGB verweigern, da es möglich ist, den Vertrag durchzuführen.

MERKE | Es besteht aber ein Anpassungsrecht nach § 313 BGB. Die Pandemie begründet eine nachträgliche schwerwiegende, unzumutbare Störung des Vertragsverhältnisses. Dieses Risiko liegt außerhalb der Sphären beider Parteien. Das Risiko ist daher gleichermaßen zu verteilen. Dies führt dazu, dass sich der Anspruch auf Mietzahlung auf 50 Prozent ab der Geschäftsschließung reduziert.

► Mietminderung

Einbau eines Fensters nach den Vorgaben des Denkmalschutzes

| Vermietereinbauten nach Vorgaben der Denkmalschutzbehörde können eine Minderung rechtfertigen (LG Berlin 27.2.20, 64 S 270/18, Abruf-Nr. 219556). |

Der Vermieter baute in die Wohnung nach den Auflagen des Denkmalschutzes neue Fenster ein, die sich nur einen Spalt öffnen lassen und sehr geruchs- und lärmundurchlässig sind. Der Mieter mindert die Miete um 5 Prozent – nach dem LG zu Recht. Denn § 536 Abs. 1 BGB stellt nur darauf ab, ob die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt ist (hier gegeben). Auf ein Verschulden des Vermieters, öffentlich-rechtliche Vorgaben oder Beschränkungen komme es dabei nicht an.

PRAXISTIPP | Unerheblich ist auch, ob der Mieter die Modernisierungsmaßnahme dulden muss und der Vermieter die Änderungen wegen denkmalschutzrechtlicher Auflagen nur so durchführen konnte. Der Vermieteranwalt sollte bei einer Modernisierung unter Auflagen des Denkmalschutzes darauf hinwirken, dass der Mietgebrauch möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Achtung: Inzwischen hat sich der Gesetzgeber der Problematik angenommen (s. S. 21 in dieser Ausgabe).

► Wohnungseigentum

Dönergrill ist kein „Laden“

| Ein Dönergrill darf im Teileigentum „Laden“ nicht betrieben werden, da er typischerweise mehr stört als ein Ladengeschäft (AG München 31.10.20, 483 C 8260/19, Abruf-Nr. 219557). |

Es liegt eine zweckbestimmungswidrige Nutzung vor. Auch wenn ein Bedeutungswandel beim Begriff „Laden“ in Betracht kommt, etwa nach Wegfall der Ladenschlusszeiten, bedeutet das nicht, dass ein Imbiss wie ein Laden zu qualifizieren wäre. Ein Imbiss hat ein potenziell größeres Störpotenzial.

Die Nutzung einer Sondereigentumseinheit kann wegen § 13 Abs. 1 WEG nicht durch Beschluss eingeschränkt werden, möglich sind nur Gebrauchsregelungen (§ 10 Abs. 1 S. 2 WEG). Nutzt der Mieter eine Wohnungs- oder Teileigentumseinheit zweckwidrig, besteht ein Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB (BGH 25.10.19, V ZR 271/18, Abruf-Nr. 213147).



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 219556

Vermieteranwälte
aufgepasst



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 219557

Tatsächliche
Störungen unerheblich



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 213147