

Ihre Ansprechpartner



Christiane Paffrath  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Bau- und  
Architektenrecht  
paffrath@simon-law.de



Dr. Peter Striewe  
Rechtsanwalt  
striewe@simon-law.de

**SIMON und PARTNER**  
Rechtsanwälte

Königsallee 20  
40212 Düsseldorf  
Tel: 0211 86602-0  
Fax: 0211 86602-20  
duesseldorf@simon-law.de  
www.simon-law.de

## **Mietverhältnis: Beschimpfung rechtfertigt nicht ohne Weiteres eine fristlose Kündigung**

Die einmalig gegenüber einem Hausverwalter geäußerten Worte „fuck you“ unter Berücksichtigung der angespannten Situation während eines Räumungsrechtsstreits begründen keine außerordentliche Kündigung. Es handelt sich um eine – jugendsprachlich verbreitete – Unmutsäußerung, die nicht derart schwerwiegend und ehrverletzend ist, dass sie die Unzumutbarkeit der Fortsetzung eines Mietverhältnisses begründet. So sieht es jedenfalls das Amtsgericht (AG) Berlin-Köpenick.

Beleidigungen können eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Dann ist aber grundsätzlich zunächst eine Abmahnung erforderlich. Ein erstmaliger Vorfall berechtigt also nur zur fristlosen Kündigung, wenn die Beleidigung als so schwerwiegend anzusehen ist, dass eine Abmahnung ausnahmsweise entbehrlich ist. Wenn der „Beleidigte“ die Beleidigung gar nicht als solche versteht, sind die Kündigungsvoraussetzungen nicht erfüllt.

Hier hatte der Hausverwalter gesagt, dass es sich bei „fuck you“ um „keine guten Worte“ handle. Das reichte nicht aus, um eine Beleidigung ihm gegenüber anzunehmen.

AG Berlin-Köpenick, Urteil vom 6.10.2020, 3 C 201/19,

## **Mietsache: Kein Anspruch des Mieters auf Verplombung oder Stilllegung von Heizkörpern**

Ein Anspruch des Mieters auf Verplombung oder Stilllegung einzelner Heizkörper besteht nicht. Umgekehrt hat der Mieter die Pflicht, die Mieträume im Rahmen seiner nebenvertraglichen Obhutspflicht entsprechend zu beheizen und zu lüften, sodass die Räume keinen Schaden nehmen. Das hat das Amtsgericht (AG) München entschieden.

Der Mieter einer zentralbeheizten Wohnung wollte zeigen, dass die Verbrauchswerte in einzelnen Räumen stets mit 0 zu veranschlagen seien, weil dort die Heizkörper immer abgestellt waren. Entsprechend

forderte er vom Vermieter, Heizkörper zu verplomben oder zu demontieren.

Das AG hat einen Anspruch des Mieters auf Veränderung der Mietsache verneint. Zwar ist der Mieter nicht zur Nutzung der Mieträume verpflichtet. Mit der Übergabe der Mietsache geht aber die Obhutspflicht auf ihn über. Er muss sein Nutzungsverhalten so einrichten, dass an der Mietsache keine Schäden entstehen. Das bedeutet gerade für Feuchträume eine Beheizungsspflicht (neben der Lüftungspflicht), um z.B. das Aufkommen von Schimmelpilzen zu vermeiden.

Einen Anspruch auf Änderung des Vertragsinhalts hinsichtlich der zu nutzenden mitvermieteten Gegenstände sieht das Gesetz nur für die bestimmte Fälle vor: Barrierefreiheit, Elektromobilität und Einbruchschutz. Im Umkehrschluss ist daraus zu entnehmen, dass weitere (einseitige) Forderungsrechte des Mieters auf Veränderung der Mietsache nicht bestehen.

Darüber hinaus ist es dem Vermieter nicht zumutbar, bei jedem Mieterwechsel die Heizkörper entweder neu anzubringen oder zu deinstallieren. Schließlich würde auch das gesamte Heizsystem durch die Herausnahme einzelner Heizkörper gestört. Ebenso besteht im Falle einer Verplombung und Stilllegung der Heizkörper die Situation, dass benachbarte Mieter mit unverhältnismäßig hohen Heizkosten belangt werden. Wenn nämlich ein Mieter manche Räume gar nicht mehr heizt, ergibt sich für den benachbarten Mieter eine erhöhte Heizbelastung, um die entsprechenden angrenzenden Räume von Feuchtigkeitsschäden freizuhalten.

Amtsgericht (AG) München, Urteil vom 21.10.2020, 416 C 10714/20, rechtskräftig

### **Mietnebenkosten: Kosten für Treppenhausreinigung auf alle Mieter umlegbar**

Der Vermieter kann die Kosten der Reinigung des Treppenhauses als Betriebskosten auf alle Wohnungsmieter umlegen, selbst wenn einzelne Mieter nur die Kellertreppe dieses Treppenhauses benutzen. Das hat das Amtsgericht (AG) Brandenburg jetzt entschieden.

Wenn die Tätigkeiten des Hausmeisters und/oder Gärtners mangelhaft bzw. nur unzulänglich sind, kann der Vermieter zwar ggf. nicht die vollen Kosten hierfür bei der Abrechnung der Betriebskosten gegenüber

den Mietern ansetzen. Dies setzt aber ein Verschulden des Vermieters voraus.

Die Beweislast für die Behauptung, dass der Hausmeister/Gärtner seinen dienstvertraglichen Verpflichtungen nur unzureichend bzw. mangelhaft nachgekommen ist, tragen die Mieter.

AG Brandenburg, Urteil vom 27.5.2021, 31 C 295/19

### **WEG: Einheitliche Jahresabrechnung bei Untergemeinschaften in Mehrhausanlage**

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun entschieden: Auch dann, wenn nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage Untergemeinschaften in eigener Zuständigkeit nach dem Vorbild selbstständiger Eigentümergemeinschaften über die Lasten und Kosten entscheiden, muss für die Wohnungseigentümergeinschaft eine einheitliche Jahresabrechnung erstellt und beschlossen werden.

Über die Gesamtabrechnung als Teil der einheitlichen Jahresabrechnung muss nach dieser Entscheidung zwingend allein die Gesamtgemeinschaft beschließen; ebenso ist die Darstellung der Instandhaltungsrücklage notwendigerweise Sache der Gesamtgemeinschaft, und zwar auch dann, wenn für Untergemeinschaften separate Rücklagen zu bilden sind.

Der BGH: Untergemeinschaften kann eine Befugnis zur eigenständigen Beschlussfassung über Teile der einheitlichen Jahresabrechnung nur durch ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung eingeräumt werden, und zwar beschränkt auf die Verteilung der ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaft betreffenden Kosten in den Einzelabrechnungen; im Zweifel ist das Rechnungswesen insgesamt Sache der Gesamtgemeinschaft.

BGH, Urteil vom 16.7.2021, V ZR 163/20

#### **Urheberrechtlicher Hinweis:**

Der Newsletter ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Eine Weitergabe des Inhalts an Dritte ist nicht gestattet. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien oder Systemen ist – auch auszugsweise – nur nach schriftlicher Zustimmung des Verfassers erlaubt.

#### **Haftungsausschluss:**

Der Inhalt Newsletters ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Haftung und Gewähr für die Korrektheit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte sind ausgeschlossen. Die Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und begründen kein Beratungsverhältnis.

#### **Änderung und Abmeldung des Newsletter-Abonnements:**

Sie erhalten unseren aktuellen Newsletter regelmäßig für die von Ihnen angegebenen Rechtsgebiete unter der von Ihnen angegebenen E-Mail-Anschrift. Sollten Sie eine Änderung der Rechtsgebiete wünschen, lassen Sie uns dies bitte wissen. Wollen Sie den Newsletter nicht mehr beziehen, reicht eine kurze E-Mail an [duesseldorf@simon-law.de](mailto:duesseldorf@simon-law.de) aus, wir werden Sie sodann umgehend aus dem Verteiler entfernen.

**SIMON und PARTNER**  
Rechtsanwälte

Königsallee 20  
40212 Düsseldorf  
Tel: 0211 86602-0  
Fax: 0211 86602-20  
[duesseldorf@simon-law.de](mailto:duesseldorf@simon-law.de)  
[www.simon-law.de](http://www.simon-law.de)