



ROBERT VEDDER

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Mietrecht und WEG-Recht,
weitere Schwerpunkte: Immobilienrecht, Verkehrsrecht und Baurecht

NEUES AUS DEM MIETRECHT

BGH: Rückforderungsanspruch des Jobcenters direkt gegen den Vermieter wegen überzahlter Miete nach Vertragsende

Das Jobcenter, das auf Antrag des Mieters Unterkunftsbeihilfen und Heizungsbeihilfen direkt an den Vermieter zahlt (§ 22 Abs. 7 SGB II), kann überzahlte Miete direkt vom Vermieter zurück verlangen (BGH, Urteil vom 31.1.2018 - VIII ZR 39/17, Bundesgerichtshof - Mitteilung der Pressestelle Nr. 42/2018). In dem entschiedenen Fall endete das Mietverhältnis Ende Juli 2014. Das Jobcenter überwies nach Vertragsende noch die Miete für August 2014 an den Vermieter. Der Vermieter zahlte trotz Aufforderung nicht zurück und behielt die Augustmiete wegen noch offener Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis ein. Der BGH kam zu dem Ergebnis, der Vermieter habe den Betrag für August 2014 „auf Kosten des Klägers (Jobcenter) ohne rechtlichen Grund erlangt“ - § 812 Abs. 1 Satz 1, Alt. 2 BGB).

BGH: Zur Kündigung des Mietvertrags bei Tod des Mieters aus Sorge um die finanzielle Leistungsfähigkeit des Nachfolgers

Stirbt der Wohnungsmieter, so ordnet das BGB in §§ 563 ff BGB Nachfolgeregelungen für Erben

und Mitbewohner an. Das Mietverhältnis besteht weiter und endet allein durch den Tod des Mieters nicht. Das Gesetz listet dazu verschiedene Fallgestaltungen auf, gibt dabei aber dem jeweils anderen Vertragsteil Kündigungsrechte. Der BGH hatte sich mit der Frage zu befassen, ob und unter welchen Voraussetzungen die „gefährdet erscheinende“ wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachfolgers des verstorbenen Mieters den Vermieter zur Kündigung gemäß § 563 Abs. 4 BGB berechtigt (BGH, Urteil vom 31.1.2018 - VIII ZR 105/17 Bundesgerichtshof - Mitteilung der Pressestelle Nr. 23/2018).

In dem entschiedenen Fall war der Lebensgefährte der verstorbenen Mieterin, ein Auszubildender, in das Mietverhältnis eingetreten. Der Vermieter kündigte gemäß § 563 Abs. 4 BGB aus wichtigem Grund. Denn aus dem vom Kläger bezogenen Ausbildungsgehalt sei die monatlich zu entrichtende Miete einschließlich der Nebenkostenvorauszahlung auf Dauer nicht zu leisten.

Der BGH stellte sich auf den Standpunkt, eine Kündigung mit dieser Begründung führe nur ausnahmsweise zur Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung. Denn wenn die Leistungsunfähigkeit nicht si-

cher, sondern nur wahrscheinlich sei, bedürfe es einer Prognose, die auch falsch sein könne. Deshalb seien konkrete Anhaltspunkte und objektiven Umstände zu verlangen, die den zuverlässigen Schluss darauf zuließen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben würden. Seien Geldquellen vorhanden, die die vertragsgerechte Erfüllung der Mietforderungen sicherstellten (staatliche Hilfen oder sonst sonstige Einkünfte zum Beispiel aus Untermietzahlungen, Unterstützung durch Verwandte, Nebentätigkeitsvergütungen oder vorhandenes eigenes Vermögen des Eintretenden), sei die Kündigung nicht wirksam. Zur weiteren Sachaufklärung der Vermögenslage des Auszubildenden verwies der BGH an die Berufungsinstanz zurück.

AG Köln: Beheizungspflicht des Vermieters einer Mietwohnung und nächtliche Mindesttemperatur in den Wintermonaten

Regelt der Wohnungsmietvertrag keine konkreten Mindesttemperaturen, die die Heizung immer gewährleisten muss, dann muss in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April des Folgejahres innerhalb der dann laufenden Heizperiode in der Nachtzeit von 23:00 Uhr bis 6:00 Uhr

in allen Räumen einer Mietwohnung eine Raumtemperatur von mindestens 18° erreicht werden. Andernfalls ist die Wohnung mangelhaft, der Mieter kann dann unter anderem die Miete mindern (AG Köln, Urteil vom 5.7.2016 - 205 C 36/16, WuM 2017, 427).

BGH: Zum Inhalt eines Wegerechts über ein Nachbargrundstück

Einem Nachbarn stand ein Wegerecht über das Grundstück einer Wohnungseigentümergeinschaft zu. Ihm war es also erlaubt, sein Grundstück über das Nachbargrundstück zu erreichen und es dafür als Weg in Anspruch zu nehmen. Im Grundbuch war das Wegerecht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Benutzen heißt aber nicht dekorieren, wie der BGH in seinem Urteil vom 13.10.2017 - V ZR 45/17, WuM 2018, 56 klarstellt. Der Wegberechtigte darf deshalb keine Blumenkübel oder ähnliche Dekorationen und auch keine Gartenbank und keine Figuren aufstellen, um den von ihm genommenen Weg zu verschönern. Über das bloße Zutrittsrecht über den Weg auf Nachbarn Grundstück hinaus vermittelt das Wegerecht keine weiteren Rechte der Inanspruchnahme des Nachbargrundes.

alfers. vedder. tensing-winkels
anwältE

FISKEDIEK 7 · 49809 LINGEN
TELEFON 0591 97779-0
MAIL@ALFERS-VEDDER-TENSING.DE

Bürozeiten:
Mo.-Do. 08:30-12:30 u. 13:30-17:30 Uhr
Fr. 08:30-12:30 u. 13:30-16:00 Uhr



SIE HABEN RECHT –
WIR WISSEN WIE SIE
RECHT BEKOMMEN

FRANK ALFERS
Rechtsanwalt u. Fachanwalt
f. Strafrecht, weitere Schwer-
punkte: Vertragsrecht,
Erbrecht u. Arbeitsrecht

BEATE TENSING-WINKELS
Rechtsanwältin
Versicherungsrecht, Familienrecht
u. Sozialrecht

ROBERT VEDDER
Rechtsanwalt u. Fachanwalt
f. Mietrecht und WEG-Recht,
weitere Schwerpunkte: Immobilien-
recht, Verkehrsrecht u. Baurecht