

**Der überforderte Vermieter – der  
fordernde Mieter – der Verwalter  
dazwischen**

**Wissenswertes zum  
Spannungsverhältnis**

*„DIE WERTMINDERUNG, DIE TYPISCHERWEISE MIT DER NUTZUNG EINER VON VIELEN WOHNUNGEN IN EINER EIGENTUMSWOHNUNGSANLAGE ALS BORDELL – WENN AUCH NACH DER METHODE DER CALLGIRLS – FÜR ALLE ANDEREN WOHNUNGEN BEI DER GEBOTENEN TYPISIERENDEN BETRACHTUNGSWEISE EINHERGEHT, IST DEN WOHNUNGSEIGENTÜMERN NICHT ANZUSINNEN. DIE BLOÙE TATSACHE DER RÄUMLICHEN NÄHE DER EIGENEN WOHNUNG ZU EINER WOHNUNG IM SELBEN HAUS, WO DIE PROSTITUTION AUSGEÜBT WIRD, WIRD NACH DER LEBENSERFAHRUNG ALS UNANGENEHM EMPFUNDEN, UND SEI ES AUCH NUR, WEIL MAN MEINT, ES DEM EIGENEN ANSEHEN BEI DRITTEN SCHULDIG ZU SEIN.“*





*Hat ein Vermieter dem Gewerberaummieter die Räume zum Betrieb eines "Swinger-Clubs" vermietet, hat er dadurch jedenfalls stillschweigend sein Einverständnis mit typischen "Emissionen" erklärt, die mit dem Betrieb eines solchen Clubs verbunden sind.*

**EIN WOHNUNGSMIETER KANN DIE MIETE NICHT ALLEIN DESHALB MINDERN, WEIL SICH IN DEM MIETSHAUS EIN SOGENANNTER "SWINGER-CLUB" BEFINDET. IN EINER GROßSTADT OHNE SPERRBEZIRK BEGRÜNDET ALLEIN DAS VORHANDENSEIN EINES BORDELLS ODER EINES BORDELLARTIGEN BETRIEBES IN EINEM MIETSHAUS NOCH KEINEN MANGEL DER GEMIETETEN WOHNUNG. ES BEDARF VIELMEHR EINER KONKRETEN STÖRUNG DES WOHNUNGSMIETERS. DABEI IST ABER ZWISCHEN BORDELLTYPISCHER UND ANDERER STÖRUNG ZU UNTERSCHIEDEN...**

# Einsichtnahme in Betriebskostenunterlagen

- *Im Rahmen der Einsichtnahme hat ein Wohnungseigentümer aber Anspruch auf Fertigung und Aushändigung von Kopien, da es ihm, auch wegen des unterschiedlichen Beweiswertes, in der Regel nicht zugemutet werden kann, handschriftliche Abschriften zu erstellen*
- Jedoch kann der Vermieter... ein berechtigtes Interesse daran haben, den Mieter auf die Einsichtnahme in die Rechnungsbelege zu verweisen, um den durch die Anfertigung von Fotokopien entstehenden zusätzlichen Aufwand zu vermeiden und dem Mieter mögliche Unklarheiten im Gespräch sofort zu erläutern. Hierdurch kann Fehlverständnissen der Abrechnung und zeitlichen Verzögerungen durch ein Verlangen des Mieters nach Übersendung weiterer Kopien von Rechnungsbelegen - wie es auch der Beklagte nach Erhalt von rund 300 Fotokopien gestellt hat - vorgebeugt werden...







***„Kein Minderungsrecht aber auch keinen Anspruch des Mieters auf Störungsabwehr begründen solche Störungen, die von den Parteien - auch stillschweigend nach den ihnen bei Vertragsschluss bekannten Umständen und Verhältnissen - bereits vertraglich vorausgesetzt wurden und im vereinbarten Mietzins entsprechend berücksichtigt werden konnten. So zB die unvermeidlichen Störungen durch einen Gewerbebetrieb im Hause oder in der Nachbarschaft.“***



# Mindeststandard

- *„kann der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung mangels abweichender vertraglicher Vereinbarung jedenfalls einen Mindeststandard erwarten, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht...“, „obgleich der Vermieter zu einer allgemeinen Modernisierung der Wohnung auf den jeweils neuesten technischen Standard nicht verpflichtet ist,“*
- *„Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand der Wohnung, der mangels konkreter vertraglicher Vereinbarungen nach der Verkehrsanschauung zu bestimmen ist, muss auch bei der Anmietung einer unrenovierten Wohnung in einem Altbau einem Mindeststandard genügen, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht...“.*





- *Aus dem vom Vermieter zu beachtenden Grundsatz der Wirtschaftlichkeit lässt sich... keine Verpflichtung des Vermieters zur Modernisierung einer vorhandenen alten, die Wärmeversorgung der Wohnung jedoch sicherstellenden Heizungsanlage herleiten.*

*„Einer Mieterhöhung wegen Modernisierung steht nicht entgegen, dass der Vermieter den Beginn der Modernisierungsarbeiten weniger als drei Monate vorher angekündigt und der Mieter der Maßnahme widersprochen hat“*

*Denn: „Die Mitteilungspflicht dient dem Schutz des Mieters bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, nicht aber der Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung im Rahmen des [§ 559 BGB](#) auf den Mieter umzulegen. Diese Bestimmung soll dem Vermieter im Interesse der allgemeinen Verbesserung der Wohnverhältnisse einen finanziellen Anreiz zur Modernisierung geben...“*



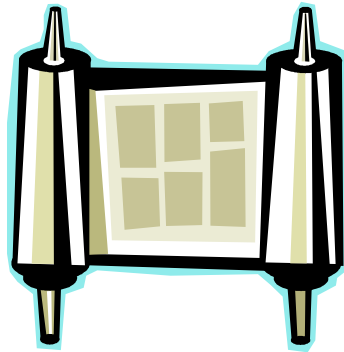




*„dass die von manchen Gutachtern empfohlenen Lüftungsmethoden im bürgerlichen Alltagsleben ungewöhnlich, unüblich und schwer zu praktizieren sind. Dies gilt insbesondere für die Forderung, viermal am Tage sämtliche Heizkörper abzudrehen, sämtliche Fenster sperrangelweit zu öffnen, 15 Minuten geöffnet zu lassen und dann wieder zu schließen, um sodann die Heizkörper wieder anzudrehen.“ Auch das LG Bremen findet, „dass ein Wohnungsnutzer nicht gezwungen werden kann, das Luftvolumen seiner Wohnung stündlich zu 80% auszutauschen.“*

# Beleidigungen

- *„die Nennung von Diktatoren in einem Atemzuge mit einem Hauswart, was nur Bedeutung erlangen kann, wenn man dem Hauswart infolge der ständigen Querelen zwischen den Beteiligten diktatorische Allüren ansinnt. In Garnierung mit dem Todesfall ist dies eine absolut gehässige Äußerung...“.*
- *Äußert ein Mieter einmalig, der Vermieter sei "ein Drecksack, den man erschießen müsste", so berechtigt dies den Vermieter jedenfalls dann nicht zur fristlosen Kündigung, wenn er nicht im selben Hause wohnt.“*



*Frauenspersonen haben  
keinen Nachteil aus  
Rechtsunkenntnis, außer  
wenn sie unerlaubte  
Handlungen begingen.*