

Urteile, die Mieter und Vermieter kennen sollten - ARAG Experten mit Urteilen rund ums Wohnen



Recht

© Pixabay

Kein Geld ohne Widerrufsbelehrung - Ein Vertrag ist ein Vertrag? Nicht immer - vor allem, wenn das Widerrufsrecht ins Spiel kommt. Dabei verweisen die ARAG Experten auf einen konkreten Fall, in dem ein Kunde einen Dienstvertrag über Handwerkerleistungen widerrufen durfte, obwohl die Arbeiten schon komplett erledigt waren. Was war passiert? Ein Mann ließ die Elektroinstallation seines Hauses erneuern.

Der Vertrag wurde außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmens geschlossen, womit der Kunde ein 14-tägiges Widerrufsrecht hatte. Allerdings hatte der Unternehmer vergessen, ihn darüber aufzuklären. Und damit trägt er das komplette Verlustrisiko. Der Elektrobetrieb erhielt trotz vollständig erbrachter Dienstleistung keine Vergütung und auch keinen Wertersatz (Europäischer Gerichtshof, Az.: C-97/22).

Wenn der Stromzähler fehlt, wird's teuer

Das Wohnkonzept wäre für die Vermieterin eine gute Einnahmequelle gewesen: Sie hatte einzelne Zimmer ihrer Wohnung an unterschiedliche Mieter vermietet, wobei jeder einen separaten Mietvertrag bekam. Küche und Bad durften laut ARAG Experten gemeinschaftlich genutzt werden. Das Problem an dieser Wohngemeinschaft: Wie meist üblich, gab es in der gesamten Wohnung nur einen Zähler für Strom und Gas. Ein schriftlicher Vertrag mit den Stadtwerken existierte nicht. So war automatisch die Vermieterin die Vertragspartnerin des Energieversorgers und nicht etwa ihre Mieter. Auch die Vermieterin hatte mit ihren Mietern keinerlei Absprache zur Aufteilung der Energiekosten getroffen. Und genau damit war der Streit

vorprogrammiert, als es um das Aufdröseln der Kosten für Strom und Gas ging. Denn mangels separater Zähler konnte der Verbrauch keinem der einzeln vermieteten Zimmer zugeordnet werden. Am Ende musste die Vermieterin die Kosten tragen (Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 300/23).

Kündigung wegen unerlaubtem Untermieter?

Sie wollte ein paar Wochen im Ausland verbringen. Um die Kosten für die weiterlaufende Miete für ihre Wohnung wenigstens teilweise zu decken, suchte die Mieterin sich für den Zeitraum ihrer Abwesenheit einen Untermieter. Der übernahm die Wohnung voll möbliert für sechs Wochen. Als ihre Vermieterin von der ungenehmigten Untervermietung erfuhr, kündigte sie ihrer reisenden Mieterin fristlos und ordentlich. Am Ende erhob sie sogar Räumungsklage, weil die Mieterin den Rauswurf nicht akzeptieren wollte. Vor Gericht kassierte die Vermieterin laut ARAG Experten allerdings eine Niederlage. Denn die Richter sahen zwar ein, dass die Mieterin um Erlaubnis zur Untervermietung hätte bitten müssen. Doch sie hatte ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung, um ihre laufenden Kosten während des Auslandsaufenthaltes zu senken. Und da sie einen eigenen Schlüssel einbehalten und die Wohnung möbliert überlassen hatte, konnte nicht die Rede davon sein, dass sie ihre vier Wände aufgegeben hätte. Ein unerlaubtes Überlassen an Touristen wollten die Richter ebenfalls nicht anerkennen, denn eine Verweildauer von sechs Wochen entspricht nicht dem typischen Touristenaufenthalt (Amtsgericht Hamburg, Az.: 43b C 184/23).