



Rechtsprechungen

Beweissicherung - Sachverständigengutachten ist verbindlich

Mit einer gerichtlichen Beweissicherung können z.B. der Zustand der Mietsache bei Rückgabe oder Mängel von handwerklichen Leistungen festgestellt werden. In einem solchen sog. selbstständigen Beweisverfahren wird auf Antrag einer Partei die Einnahme des Augenscheins, die Vernehmung von Zeugen oder die Begutachtung durch einen Sachverständigen angeordnet, wenn der Gegner zustimmt oder zu besorgen ist, dass das Beweismittel verloren geht oder seine Benutzung erschwert wird (§ 485 Abs.1 ZPO). Dagegen bleibt die Klärung der Rechtslage (z.B. ob ein entsprechender Anspruch besteht) dem Hauptsacheverfahren vorbehalten. Ein selbstständiges Beweisverfahren ist daher sinnvoll, wenn streitig ist, ob ein Mangel überhaupt vorliegt bzw. wer ihn zu vertreten hat (z.B. bei Feuchtigkeits- und Schimmelschäden). Zulässig ist eine Beweissicherung auch für die Feststellung der erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel sowie zu den aufzuwendenden Kosten. Die in diesem Verfahren vorgezogene Beweisaufnahme (z.B. über die Ursache von Schimmelschäden) wirkt nach einem neuen Beschluss des BGH zwischen den Parteien wie eine unmittelbar im anschließenden Hauptsacheverfahren selbst durchgeführte Beweiserhebung. Daher wird die Beweiserhebung des selbstständigen Beweisverfahrens im Hauptsacheprozess verwertet, als sei sie vor dem Prozessgericht selbst erfolgt. Dementsprechend hat die Beweisaufnahme im selbstständigen Beweisverfahren mit dem Zuständigkeitsübergang an das Prozessgericht zu Folge, dass ein neues Gutachten in einem sich anschließenden Rechtsstreit nur unter den engen Voraussetzungen des § 412 ZPO eingeholt werden

entsteht des Mieters zur Nutzung der Räume als Wohnung berechtigt sein sollen, nicht als Wohnungsmietvertrag bezeichnet werden. Für einen solchen Mietvertrag gelten nicht die Schutzvorschriften (u.a. über Kündigung, Mieterhöhung) des Wohnraummietrechts. Allerdings können die Parteien die Geltung der Mieterschutzbestimmungen ausdrücklich vereinbaren (KG Berlin, Beschluss v. 17.07.2017, 8 U 216/16, GE 2017 S.1093).

Fristlose Kündigung bei Gewalttätigkeiten und Bedrohung

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos d.h. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbes. eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs.1 BGB). Ein wichtiger Grund liegt auch dann vor, wenn der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört (§ 569 Abs.2 BGB). Nach ständiger Rechtsprechung und zahlreichen aktuellen Urteilen ist dies der Fall, wenn eine schwerwiegende Vertragsverletzung des Mieters einen Straftatbestand (z.B. Körperverletzung, Sachbeschädigung, Beleidigung) erfüllt. Dabei hängt bei einer Körperverletzung die Zulässigkeit der fristlosen Kündigung nicht davon ab, ob und welche Verletzungen die angegriffene Person tatsächlich erlitten hat. Gleiches gilt, wenn der Mieter durch sein Verhalten eine Bedrohungslage geschaffen und dadurch das Vertrauen in einer Weise zerstört hat, dass dieses durch das Aussprechen der Abmahnung

kann. Danach kann das Gericht eine neue Begutachtung durch dieselben oder durch andere Sachverständige nur dann anordnen, wenn es das Gutachten für ungenügend erachtet oder ein Sachverständiger nach Erstattung des Gutachtens mit Erfolg abgelehnt wurde (BGH, Beschluss v. 14.11.2017, VIII ZR 101/17, NZM 2018 S.167).

Geschäftsräume - Kein Mieterschutz bei Firmenwohnung

Trotz Nutzung zu Wohnzwecken durch den Endmieter werden Mietverhältnisse nach ständiger Rechtsprechung als Geschäftsraummietverhältnisse qualifiziert und unterliegen somit nicht den Wohnraumschutzvorschriften, wenn der Vertragszweck nicht im Wohnen durch den Mieter selbst, sondern in der Weitervermietung – sei es auch zu Wohnzwecken – liegt. Dies ist z.B. der Fall, wenn ein Unternehmen eine Wohnung vom Eigentümer anmietet, um sie bestimmungsgemäß an betriebsangehörige Personen weiterzuvermieten oder ein karitativ tätiger gemeinnütziger Verein eine Wohnung zur Unterbringung von Personen anmietet, die vom Verein betreut und unterstützt werden (so bereits BayObLG, RE v. 30.08.1995, RE-Miet 6/94, WuM 1995 S.645). Dementsprechend hat das KG Berlin in einem neuen Beschluss ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Mietverhältnis über Wohnraum, für das die Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts gelten, nur dann vorliegt, wenn die Räume dem Mieter vertragsgemäß zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse und /oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollen. Daher kann ein Mietvertrag, nach dem nicht der Mieter selbst, sondern Bedi-

nicht mehr hergestellt werden kann. Die Schutzpflicht des Vermieters gegenüber den anderen Mietern gebietet es in diesem Fall, dem Vermieter die Möglichkeit der sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses einzuräumen (AG München, Urteil v. 07.04.2017, 474 C 18956/16, WuM 2018 S.83). Dies gilt auch dann, wenn es sich dabei um ein sucht- oder krankheitsbedingtes Fehlverhalten des Mieters handelt (AG Melsungen, Urteil v. 07.12.2017, 4 C 325/17(70), WuM 2018 S.87) oder der Mieter unter Betreuung steht (AG München, Urteil v. 18.11.2014, 425 C 16113/14, ZMR 2016 S.552). Auch Repressalien des Mieters gegenüber einem Nachbarn (hier: Einschlagen der Wohnungseingangstüre) zur Vergeltung einer Aussage des Nachbarn im Zusammenhang mit einem vom Vermieter geführten Räumungsrechtstreit rechtfertigen auch ohne den vorherigen Ausspruch einer Abmahnung die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gemäß §§ 543 Abs.1, 569 Abs.2 BGB (LG Berlin, Beschluss v. 12.05.2016, 67 S 110/16, WuM 2016 S.419). Störungen des Hausfriedens durch Lärm und Gewalt gegen Mitbewohner sowie Beleidigungen und massive Bedrohungen von Nachbarn rechtfertigen die außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter auch dann, wenn die Wohnung im sozialen Wohnungsbau gelegen ist. Selbst wenn es hier relativ gesehen häufiger zu Störungen des Hausfriedens kommen sollte, sind jedenfalls schwere Vorfälle nicht hinnehmbar (AG München, Urteil v. 07.04.2017, 474 C 18956/16, WuM 2018 S.83).

*Siehe auch letzte Magazinausgabe von immostar.de
(Beleidigungsspiegel von Haus und Grund München).*