



## Interessante Urteile

### Schadensersatz - Mieter darf keine Fenster anbohren

Geringfügige Veränderungen an der Mietsache darf der Mieter (im Gegensatz zu baulichen Veränderungen) auch ohne Einwilligung des Vermieters vornehmen. Dies beruht auf dem Grundsatz, dass der Vermieter dem Wohnungsmieter nicht ohne triftige, sachbezogene Gründe Maßnahmen verbieten darf, die dem Mieter die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung als Mittelpunkt seines Lebens verbessern, (so bereits Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 26.05.1993, 1 BvR 208/93, NJW 1993 S.2035). Im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs liegen daher solche Maßnahmen, die rückgängig gemacht werden können, keinen Eingriff in die bauliche Substanz darstellen, die Einheitlichkeit der Wohnanlage nicht beeinträchtigen und keine nachteiligen Folgewirkungen z.B. auf die Mitbewohner des Anwesens haben, wie z.B. das Anbringen von zusätzlichen Steckdosen, Erstellen eines Internetzugangs, Aushängen der Zimmertüren oder das Setzen von Dübeln in angemessenem Umfang, wobei allerdings 50-60 Dübellöcher in einem Zimmer den vertragsgemäßen Gebrauch überschreiten (so AG Mönchengladbach, Urteil v. 02.08.2012, 11C329/11, ZMR 2013 S.724).

Gleiches gilt nach einem neuen Urteil des AG Witten für Bohrlöcher, die der Mieter z.B. zur Montage von Plissees in den Fensterglasleisten setzen lässt. Dies stellt eine Substanzverletzung der Mietsache dar, da solche Bohrlöcher an sensiblen Stellen der Fenster nicht ohne weiteres und nicht ohne Zurückbleiben einer optischen Beeinträchtigung wieder verschlossen werden können. Das Bohren solcher Löcher ist daher (anders als in vertretbarer Anzahl gebohrte Dübellöcher) nicht mehr vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt und stellt bei fehlender Einwilligung

des Vermieters eine vertragliche Pflichtverletzung dar, die den Mieter zur Leistung von Schadensersatz verpflichtet (AG Witten, Urteil v. 12.04.2018, 2C684/17, MDR 2018 S.925).

### Instandhaltung und Instandsetzung - Keine überzogenen Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht

Die sog. Verkehrssicherungspflicht beruht auf dem Gedanken, dass jeder, der ein Gebäude zur Nutzung zur Verfügung stellt, vorhersehbare Gefahren und Schäden durch die dazu erforderlichen und zumutbaren Sicherheitsmaßnahmen abwenden muss.

Die Überprüfungspflicht des Vermieters hinsichtlich des Zustandes von mitvermieteten technischen Einrichtungen dürfen jedoch nicht überspannt werden. Daher ist der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet, die sich in den Mieträumen befindlichen Geräte laufenden Kontrollen zu unterziehen, wenn sich an ihnen keine Unregelmäßigkeiten zeigen. Im Rahmen seiner Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht ist der Vermieter daher nicht gehalten, ordnungsgemäß installierte Öfen in der Wohnung des Mieters ohne besonderen Anlass einer regelmäßigen Kontrolle z.B. im Hinblick auf die Funktionstüchtigkeit und Dichtigkeit der Wandanschlüsse zu unterziehen (so bereits BGH, Beschluss v. 01.06.2011, XI ZR 310/10, WuM 2011 S.465).

Dementsprechend hat der BGH jetzt in einem neuen Urteil darauf hingewiesen, dass auch bei längerer Abwesenheit des Wohnungsinhabers mehrfache Kontrollen der sanitären Einrichtungen zur Vorbeugung gegen mögliche Wasserschäden z.B. durch einen tropfenden Wasseraustritt nicht verlangt werden können (BGH, Urteil v. 25.01.2018, VII ZR 74/15, GE 2018 S.509).



### Gesetzliche Schriftform - Bei Verstoß ist ordentliche Kündigung jederzeit zulässig

Beträgt die Laufzeit eines Mietvertrages mehr als 1 Jahr, muss er einschließlich sämtlicher Nachträge und Ergänzungen schriftlich abgeschlossen werden; andernfalls gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann daher von jeder Partei jederzeit ordentlich d.h. unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Sog. Schriftformheilungsklauseln sollten dies verhindern z.B. durch Vereinbarung, dass sich die Parteien verpflichten, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen.

Solche Klauseln hat der BGH bereits mit Urteil v. 27.09.2017 (XII ZR 114/16, GE 2017 S.1397) für unwirksam erklärt, weil das gesetzliche Schriftformerfordernis bei langfristigen Mietverträgen nämlich nicht nur sicherstellen soll, dass ein Grundstückserwerber, der als Vermieter in ein langfristiges Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann; sondern ferner dazu dient, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien zu gewährleisten.

In einem neuen Urteil hat der BGH diese Rechtsprechung bestätigt und darauf hingewiesen, dass Schriftformheilungsklauseln deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern können, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel vorzeitig z.B. während dessen Laufzeit ordentlich zu kündigen (BGH, Urteil v. 11.04.2018, XII ZR 43/17, GE 2018 S.704).

### Fristlose Kündigung - Überbelegung bei 4 Personen in 1-Zimmerwohnung

Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt (§ 543 Abs.2 S.1 Nr.2 BGB), kann auch im Falle einer Überbelegung der Mietwohnung vorliegen.

Dies gilt selbst dann, wenn die Überbelegung durch die Geburt von Kindern oder die Aufnahme von Familienangehörigen oder des Ehegatten eingetreten ist (so bereits BGH, Beschluss v. 14.09.1993, VIII ARZ/93, NJW 1993 S.2529).

Wann eine Überbelegung der Wohnung vorliegt, richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles (so bereits OLG Hamm, RE v. 06.10.1982, 4 RE-Miet 13/81, DWW 1982 S.335).

Verbindliche Vorschriften zur Bestimmung der Überbelegung (z.B. ab wieviel Personen eine bestimmte Wohnung überbelegt ist) gibt es nicht. Dementsprechend uneinheitlich ist auch die Rechtsprechung.

Das AG München hat dazu in 2 neueren Urteilen entschieden, dass keine Überbelegung angenommen werden kann, soweit auf jede Erwachsene Person oder auf je 2 Kinder bis zum 13. Lebensjahr ein Raum von jeweils rund 12 qm entfällt oder durchschnittlich 10 qm pro Person bei der Unterbringung von Familien gegeben sind.

Überbelegung liegt dagegen vor beim Bezug einer 26,33 qm großen 1-Zimmer-Wohnung durch ein Ehepaar mit 2 Kindern (AG München, Urteile v. 29.04.2015, 415C3152/15 und v. 25.04.2018, 433 C 777/18).