



Interessante Urteile

Verweigerung des Zutritts - Fristlose Kündigung bei Gefährdung

Der Vermieter ist unter bestimmten Voraussetzungen zum Betreten und Besichtigen der Mieträume berechtigt z.B. zur Durchführung von Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen oder zur Prüfung, ob solche Maßnahmen erforderlich sind. Verweigert der Mieter grundlos das Betreten der Wohnung, darf der Vermieter die Wohnung weder mit einem Nachschlüssel noch mit Gewalt öffnen, da er sich damit dem Vorwurf der verbotenen Eigenmacht (§ 858 BGB) und des Hausfriedensbruchs (§ 123 StGB) aussetzen könnte. Vielmehr ist der Vermieter in diesem Fall darauf angewiesen, Klage auf Zutritt vor dem zuständigen Amtsgericht zu erheben, wobei in eilbedürftigen Fällen das Betretungsrecht auf dem Wege einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden kann.

Die Verweigerung des Zutritts berechtigt den Vermieter grundsätzlich nicht zur sofortigen Kündigung des Mietverhältnisses (so bereits Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 16.01.2004, 1 BvR 2285/03, WuM 2004, S. 80). Wurde der Mieter jedoch wegen der unberechtigten Verweigerung des Zutritts bereits abgemahnt und verweigert er daraufhin dennoch den Zutritt an einem weiteren ihm mitgeteilten und zumutbaren Termin, kann der Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt sein (so LG Berlin, Urteil v. 18.04.2011, 67 S 502/10). Gleiches gilt nach einem neuen Urteil des LG Konstanz, wenn die Verweigerung des Zutritts zu einer Gefährdung der Mietsache oder der Mitbewohner führen kann z.B. wenn dem Vermieter oder dessen Beauftragten der Zutritt zwecks Überprüfung und Wartung von Rauchwarnmeldern verweigert wird. Dies stellt eine schwerwiegende Vertragsverletzung dar, die den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt (LG Konstanz, Urteil v. 08.12.2017 – A11 S 83/17, WuM 2018 S. 201).

Ältere Gebäude - Kein Anspruch des Mieters auf Wärmedämmung

Den Vermieter trifft grundsätzlich keine Pflicht zur Modernisierung, um ein Anwesen mit veralteter Ausstattung dem gegenwärtigen Stand der Technik anzupassen. Dies hat der BGH in zwei neuen Urteilen entschieden. Für die Beurteilung der Frage, ob eine Mietwohnung Mängel aufweist, sind nämlich mangels gegenteiliger Vereinbarungen grundsätzlich nicht die aktuellen technischen Normen, sondern die Normen und Bauvorschriften maßgeblich, die im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes gegolten haben. Daher sind z.B. Wärmebrücken in den Außenwänden nicht als Sachmangel einer Mietwohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht. So bestand z.B. für Gebäude, die in den Jahren 1968 bzw. 1971 errichtet wurden, noch keine Verpflichtung zur Ausstattung mit einer Wärmedämmung. Demgemäß ist das Vorhandensein von Wärmebrücken und die Gefahr der Schimmelbildung bei solchen Gebäuden als allgemein üblicher Bau-

zustand anzusehen, der keinen Grund zur Beanstandung darstellt und den Vermieter nicht zu einer Nachisolierung verpflichtet. Anders als bei einer nicht zeitgemäßen Elektroinstallation, bei der der Mieter einen bestimmten Mindeststandard verlangen kann z.B. um zwei haushaltsübliche Elektrogeräte gleichzeitig benutzen zu können ohne dass die Sicherung auslöst (so BGH, Urteil v. 26.07.2004, VIII ZR 281/03, NJW 2004 S. 3174), gibt es bzgl. der Wärmedämmung eines Gebäudes keinen solchen Mindeststandard, auf die sich der Mieter berufen könnte. Zur Vermeidung einer Schimmelbildung ist dem Mieter einer solchen Wohnung auch ein verstärktes Heizen und Lüften zumutbar. Reicht ein täglich zweimaliges Stoßlüften von rund 15 Minuten bzw. ein täglich dreimaliges Stoßlüften von rund 10 Minuten aus, um eine Schimmelpilzbildung an den Außenwänden zu vermeiden, ist dies dem Mieter zumutbar (BGH, Urteile v. 05.12.2018, VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18).

Eigenbedarf - Zweitwohnungswunsch muss nachvollziehbar sein

Der Vermieter kann eine Wohnung wegen Eigenbedarf kündigen, wenn er die Räume für sich oder seine Angehörigen benötigt. Ein „Benötigen“ liegt vor, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnräume für sich oder eine begünstigte Person hat (BGH, RE v. 20.01.1988, VIII ARZ 4/87, DWW 1988, S. 78). Diese Grundsätze gelten nach der neuen Rechtsprechung des BGH auch dann, wenn der Vermieter die Räume lediglich als Zweitwohnung nutzen will. Dabei kann auch ein zeitlich begrenzter Bedarf die Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung erfüllen, da es keine konkrete „Mindestnutzungsdauer“ der Zweitwohnung gibt (so BGH, Urteil v. 20.10.2004,



VIII ZR 246/03, NZM 2005, S. 143, Beschluss v. 22.08.2017, VIII ZR 19/17, GE 2017, S. 1465). Dementsprechend kann ein Eigenbedarf z.B. dann angenommen werden, wenn aufgrund von Indizien und nach persönlicher Anhörung des Vermieters dieser die Absicht hat, sich regelmäßig und mehrfach im Jahr aus beruflichen Gründen in der Stadt aufzuhalten und nicht mehr auf eine Unterkunft im Hotel oder bei privaten Bekannten angewiesen sein möchte. Die Begründung des Lebensmittelpunkts in der Mietwohnung ist dabei nicht erforderlich BGH v. 22.08.2017 a.a.O). Dagegen kann es nach einem neuen Urteil des LG München I an vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen für die Nutzung als Zweitwohnung fehlen, wenn der Vermieter im gleichen Mehrfamilienhaus bereits eine Zweitwohnung für sich vorhält und seinen Zweitwohnungsbedarf lediglich durch Umzug in eine hellere und größere Wohnung verbessern möchte. In diesem Fall liegen nach Auffassung des LG München I keine vernünftigen und nachvollziehbaren Gründe für die Eigennutzung der Wohnung vor (LG München I, Urteil v. 24.01.2018, 14 S 9552/17, ZMR 2018, S. 334).

Fristlose Kündigung - Mieter muss Mietausfall ersetzen

Veranlasst der Mieter durch sein Verhalten z.B. Vertragsverstöße, Zahlungsverzug eine fristlose Kündigung des Vermieters, muss er dem Vermieter alle Nachteile ersetzen, die diesem aufgrund der von ihm veranlassten fristlosen Kündigung entstanden sind. Dieser Schadensersatzanspruch des Vermieters umfasst nicht nur die Kosten des Verfahrens (z.B. Anwalts- und Gerichtskosten), sondern insbesondere auch den Mietausfall d.h. die dem Vermieter entgehende Miete für die vereinbarte feste Vertragsdauer (so bereits BGH, Urteil v. 16.02.2005, XII ZR 162/01, NZM 2015, S. 340) oder

(z.B. bei einem unbefristeten Mietverhältnis) bis zu dem Zeitpunkt, zu dem sich der Mieter nach Vertrag oder Gesetz erstmals nach der Kündigung seinerseits hätte vom Vertrag lösen können (Berliner Verfassungsgerichtshof, Beschluss v. 01.09.2006, VerfGH 14/06, NZM 2007, S 480) – maximal jedoch bis zu einer vorzeitigen Neuvermietung, wobei der Mieter im Fall einer Neuvermietung zu einer reduzierten Miete auch die Mietdifferenz zu ersetzen hat (so bereits BGH, Urteil v. 04.04.1984, VIII ZR 313/82, NJW 1984, S. 2687). Diese Ansprüche des Vermieters auf Schadensersatz sind auch dann nicht ausgeschlossen, wenn das Mietverhältnis aufgrund von Mietrückständen anstatt durch fristlose Kündigung des Vermieters durch eine einvernehmliche Vertragsaufhebung beendet wird (OLG Brandenburg, Beschluss v. 15.11.2006, 3 U 88/06, WuM 2007, S. 14). Ferner sind nach einem neuen Urteil des BGH nach einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs Schadensersatzansprüche auf Zahlung des Mietausfalls bis zum regulären Ablauf eines befristeten d.h. noch bis zu einem bestimmten Zeitpunkt laufenden Mietverhältnisses nicht ausgeschlossen, wenn es zunächst zu einer stillschweigenden unbefristeten Vertragsverlängerung kommt z.B. weil der Mieter trotz der Kündigung die Wohnung nicht geräumt und der Vermieter der Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht widersprochen hat (§ 545 BGB) und der Mieter in der Folge dann seinerseits ordentlich kündigt (BGH, Urteil v. 24.01.2018, XII ZR 120/16, MDR 2018 S. 516).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Mehr Urteile unter www.immostar.de/recht
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de