



## Urteile für Vermieter und Mieter

### Eigenbedarf - Zweitwohnung muss nicht Lebensmittelpunkt sein

Der Vermieter kann eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er diese für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt. Soll die gekündigte Wohnung lediglich als Zweitwohnung genutzt werden, ist nach der Rechtsprechung des BGH eine zeitliche Ausfüllung des Tatbestandsmerkmals „Benötigen“ nicht möglich; eben weil die erforderliche einzelfallbezogene tatrichterliche Würdigung aller Umstände des Einzelfalles allgemein verbindliche Aussagen - etwa über eine konkrete „Mindestnutzungsdauer“ der Wohnung - nicht zulässt (BGH, Beschluss v. 22.08.2017, VIII ZR 19/17, GE 2017 S. 1465). Daher kann nach einem neuen Beschluss des BGH auch ein im Ausland lebender Eigentümer für seine bislang vermietete Wohnung in Deutschland auch dann Eigenbedarf geltend machen, wenn er oder seine Angehörigen die Wohnung künftig nur wenige Wochen im Jahr (hier: zweimal im Jahr für mehrtägige Familientreffen) nutzen möchten. Die Begründung des Lebensmittelpunktes in der Mietwohnung ist dabei nicht erforderlich (BGH, Beschluss v. 21.08.2018, VIII ZR 186/17, NZM 2018 S. 983).

Dementsprechend hat der BGH in einem weiteren neuen Beschluss darauf hingewiesen, dass auch ein auswärts, ca. zwei Autostunden von der herausverlangten Mietwohnung entfernt beheimatete Vermieter, der bereits eine Zweitwohnung in dem Anwesen vorhält, die für eine Eigenbedarfskündigung „vernünftigen und nachvollziehbaren“ Gründe im Sinne der höchstrichterlich Rechtsprechung haben kann, wenn er in dem Anwesen eine weitere Wohnung beansprucht, weil diese größer und heller ist, er in dieser Wohnung daher auch

mehrtägige Besuche unter angemessenen Bedingungen empfangen und damit auch den Kontakt zur Familie der Tochter intensivieren kann und dieser „Wohlfühlaspekt“ dazu beitragen wird, die zuletzt reduzierte Aufenthaltsquote in der Stadt und die Teilnahme am städtischen Kulturleben wieder zu erhöhen.

Dabei sind die vom Vermieter genannten Bedarfsgründe besonders sorgfältig zu prüfen, wenn es in der Vergangenheit zu Meinungsverschiedenheiten oder Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien gekommen ist. Eine solche „Zerrüttung“ des gekündigten Mietverhältnisses durch eine Vielzahl von Rechtstreitigkeiten und gegenseitigen Strafanzeigen ist auf der Ebene eines ggf. missbräuchlichen Verhaltens des Vermieters zu würdigen. Will das Berufungsgericht Aussagen von Zeugen dabei anders würdigen als die Vorinstanz, muss es die Vernehmung der Zeugen wiederholen; andernfalls stellt dies eine rechtsfehlerhafte Anwendung von zivilprozessualen Vorschriften dar, die den Anspruch des Vermieters auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 Grundgesetz) verletzt (BGH, Beschluss v. 23.10.2018, VIII ZR 61/18, NZM 2018 S. 988 - entgegen LG München I, Urteil v. 24.01.2018, 14 S 9552/17, ZMR 2018 S. 334).

### Mieterhöhung - Küche des Mieters muss unberücksichtigt bleiben

Die Frage, ob eine durch einen Mieter eingebrachte Einbauküche als Zubehör anzusehen und damit bei Auszug in dem Mietobjekt zu belassen ist, richtet sich nach den regional unterschiedlichen Gegebenheiten sowie nach der Zweckbestimmung durch den Mieter. Für die Zweckbestimmung ist maßgeblich, ob lediglich eine vorübergehende



Benutzung der Einbauküche für die Wohnung begründet wurde (so bereits BGH, Urteil v. 20.11.2008, VIII ZR 180/07). Insofern kann eine aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen zusammengesetzte Küche grundsätzlich nicht als „Zubehör“ (§§ 97, 1120 BGB) angesehen werden (so bereits BGH, NJW-RR 1990 S. 586). Dagegen ist für den Fall, dass die Küche aus Mitteln des Grundstückseigentumes beschafft und eingebaut wurde, die dauerhafte Zubehöreigenschaft zu bejahen (BGH v. 20.11.2008 a.a.O.).

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (z.B. anlässlich einer Mieterhöhung) bleibt nach einem neuen Urteil des BGH jedenfalls eine vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten eingebaute Küche auf Dauer unberücksichtigt.

Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter gestattet hat, eine in der Wohnung vorhandene Einrichtung (hier: Küche) zu entfernen und durch eine auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung zu ersetzen. Entgegenstehende Vereinbarungen der Mietvertragsparteien zum Nachteil des Mieters sind nach § 558 Abs. 6 BGB unwirksam (BGH, Urteil v. 24.10.2018, VIII ZR 52/18, WuM 2018 S. 771).

#### Neuregelung -

#### Kein Geschäftsraummietverhältnis bei Vermietung an Sozialträger

Trotz Nutzung zu Wohnzwecken durch den Endmieter werden Mietverhältnisse 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. So z.B. wenn ein Unternehmen eine Wohnung vom Eigentümer anmietet,

um sie bestimmungsgemäß an betriebsangehörige Personen weiter zu vermieten; wenn ein caritativ tätiger gemeinnütziger Verein eine Wohnung zur Unterbringung von Personen anmietet, die vom Verein betreut und unterstützt werden oder der Verein die Wohnung an einen seiner Mitarbeiter vermietet; wenn eine gemeinnützige GmbH Wohnungen vom Eigentümer anmietet und diese dann an Bewohner des von ihr betriebenen „Betreuten Wohnen“ weiter vermietet.

Diese Art der Vertragsgestaltung wurde durch das am 01.01.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz eingeschränkt. Gemäß dem neuen § 578 Abs. 3 BGB können mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts sowie mit anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege d.h. mit Sozialträgern, die Personen mit dringendem Wohnbedarf Wohnungen zur Verfügung stellen, keine Gewerberaummietverträge mehr abgeschlossen werden.

Diese Mietverträge werden als Wohnraummietverhältnisse gewertet, für die die allgemeinen Mieterschutzvorschriften insb. bzgl. Kündigung und Mieterhöhung gelten. Allerdings kann ein solches Mietverhältnis auch dann auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für ihm obliegende oder ihm übertragene öffentliche Aufgaben nutzen will (§ 578 Abs. 3 S. 2 BGB).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Mehr Urteile von HAUS + GRUND MÜNCHEN  
auf den nächsten beiden Seiten.



## Urteile für Vermieter und Mieter

### Kenntnis von Mängeln - Vorbehaltlose Zahlung kann Mietminderung ausschließen

Zahlt der Mieter bei einem Mangel in der Mietwohnung, der nach Abschluss des Mietvertrages entstanden oder bekannt geworden ist, die Miete über einen längeren Zeitraum ohne Vorbehalt ungekürzt weiter, kann er den überzahlten Betrag nach Bereicherungsgrundsätzen (§§ 812 ff. BGB) zurückfordern. Dies gilt aber nur dann, wenn der Mieter nicht gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet ist d.h. ihm nicht bekannt war, dass eine Minderung kraft Gesetz ohne weiteres eintritt, wenn ein erheblicher Mangel vorliegt und es keiner Zustimmung des Vermieters zu einer Mietminderung bedarf. Anders ist die Rechtslage, wenn der Mieter gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war d.h. der Mieter zumindest aus den ihm bekannten Tatsachen zutreffende rechtliche Schlussfolgerungen über eine ihm zustehende Mietminderung gezogen hat. In diesem Fall entfällt der Rückforderungsanspruch des Mieters gem. § 814 BGB. Die Beweislast dafür, dass der Mieter wusste, aufgrund eines angezeigten Mangels nicht zur vollen Mietzahlung verpflichtet zu sein, obliegt dem Vermieter. Zweifel gehen daher zu dessen Lasten (BGH, Beschluss v. 04.09.2018, VIII ZR 100/18, WuM 2018 S. 712).

### Geschäftsunfähigkeit - Kündigung muss Betreuer zugestellt werden

Im Fall einer Geschäftsunfähigkeit des Kündigungsgegners z.B. des Mieters muss die Kündigung des Vermieters gegenüber dem gesetzlichen Vertreter erklärt werden (§ 131 BGB). Insofern kann der

Vermieter die Bestellung eines Betreuers anregen und ist gegen die ablehnende Entscheidung des Vormundschaftsgerichts auch beschwerdeberechtigt.

Ist für den Mieter für den Bereich Wohnungsangelegenheiten ein Betreuer (§ 1896 BGB) bestellt, muss die Kündigung an den Betreuer gerichtet werden; dessen bloße Kenntnisnahme vom Inhalt eines Kündigungsschreibens reicht für eine wirksame Kündigung nicht aus d.h. es genügt nicht, wenn das Kündigungsschreiben nur zufällig oder als Durchschrift in den Empfangsbereich des Betreuers gelangt. In diesem Fall darf ein ordnungsgemäßer Zugang der Kündigung auch nicht wegen Treuwidrigkeit fingiert werden, weil der Betreute bzw. sein Vertreter den nicht ordnungsgemäßen Zugang nicht gerügt hat. Der Schutz des Geschäftsunfähigen hat Vorrang (AG Idar-Oberstein, Urteil v. 21.06.2018, 303 C 784/17, WuM 2018 S. 757).

### Instandhaltungspflicht - Vermieter muss auch Telefonanschluss funktionsfähig halten

Nach der gesetzlichen Regelung des § 535 BGB muss der Vermieter die vermietete Sache dem Mieter nicht nur in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen, sondern sie während der Mietzeit auch in diesem Zustand erhalten. Diese Instandhaltungspflicht des Vermieters erstreckt sich auch auf Einrichtungen, die von den Bewohnern des Hauses gemeinschaftlich genutzt werden. So gehört z.B. ein zum Zeitpunkt des Beginns eines Mietverhältnisses vorhandener Personenaufzug zum vertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache. Daher muss der Vermieter einen wegen sicherheitstechnischer Mängel außer Betrieb gesetzten bzw. abgebauten Aufzug



durch einen mangelfreien ersetzen (so bereits AG München, Urteil v. 29.09.2015, 425 C 11160/15, ZMR 2016 S. 466).

Gleiches gilt nach einem neuen Urteil des BGH für einen vom Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses zur Verfügung gestellten Telefonanschluss. Wird eine Wohnung mit einem Telefonanschluss z.B. mit einer sichtbaren Telefonanschlussdose vermietet, der zu Beginn des Mietverhältnisses störungsfrei funktioniert hat, muss der Vermieter aufgrund seiner gesetzlichen Pflicht, die Mietsache in vertragsgemäßen Zustand zu erhalten (§ 535 BGB), auf seine Kosten die erforderlichen Maßnahmen durchführen, wenn der Anschluss nicht mehr funktioniert z.B. weil zwischen dem Hausanschluss und der Wohnung ein Defekt im Kabel aufgetreten ist. Dies gilt unabhängig davon, ob der Mieter auch Ansprüche gegen den jeweiligen Telekommunikationsanbieter hätte. Unerheblich ist dabei auch, ob die Ursache des Defekts z.B. des Kabels innerhalb oder außerhalb der Wohnung liegt, da die Instandhaltungspflicht des Vermieters nicht auf das eigentliche Mietobjekt beschränkt ist, sondern sich auch auf die nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteile erstreckt, die, wenn auch nur mittelbar, dem Mietgebrauch unterliegen (BGH, Urteil v. 05.12.2018, VIII ZR 17/18, WuM 2019 S. 23).

## Altmietverträge - Verlängerungsklauseln bleiben wirksam

Seit 01.09.2001 gilt für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Mieter unabhängig von der Mietdauer grundsätzlich die kurze gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten. Allerdings sind vertragliche Verlängerungsklauseln in Mietverträgen, die vor

Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 01.09.2001 abgeschlossen wurden, weiterhin wirksam. Dies hat der BGH in einem neuen Urteil bekräftigt. Ein am 01.09.2001 bereits bestehendes Wohnraummietverhältnis, das auf bestimmte Zeit abgeschlossen und bei dem vereinbart wurde, dass es sich mangels Kündigung (mit gesetzlicher Frist) jeweils um einen bestimmten Zeitraum (z.B. um jeweils ein Jahr) verlängert, kann auch jetzt nur zu dem im Vertrag vereinbarten Ablauftermin gekündigt werden (so bereits BGH, Urteil v. 12.03.2008, VIII ZR 71/07, ZMR 2008 S. 608). Beispiel: Bei einem Mietverhältnis, das am 01.08.1991 begonnen hat, auf die Dauer von sieben Jahren abgeschlossen worden ist und bei dem vereinbart wurde, dass es sich jeweils um ein Jahr verlängert, falls es nicht mit der gesetzlichen Frist gekündigt wird, kann eine Kündigung (unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten) nur jeweils zum 31.07. eines Jahres erfolgen. Gleiches gilt nach einem neuen Urteil des BGH für ein nach § 564 c BGB a. F. begründetes Wohnraummietverhältnis mit Verlängerungsklausel, wonach sich dieses Mietverhältnis nicht verlängert, wenn eine der Parteien rechtzeitig widerspricht. Ein solches Mietverhältnis kann nur unter Einhaltung der Kündigungsvoraussetzungen der §§ 564 b, 565, 565 a BGB a. F. zum jährlich vereinbarten Ablauftermin beendet werden (Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB; BGH, Urteil v. 19.09.2018, VIII ZR 261/17, NZM 2018 S. 1017).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN