



Urteile für Vermieter und Mieter

Mangelhafte Vollmacht - Kündigung kann nachträglich genehmigt werden

Bei der Kündigung durch einen Bevollmächtigten (z.B. Hausverwalter, Rechtsanwalt, Haus- und Grundbesitzerverein) muss das Kündigungsschreiben einen klaren Hinweis auf das Vertretungsverhältnis enthalten. Da die Kündigung eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung darstellt, ist insb. § 174 BGB zu beachten. Danach ist ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grund unverzüglich zurückweist. Dies bedeutet, dass eine Kündigung ohne Vorlage einer Vollmachtsurkunde zwar nicht unwirksam ist, der Kündigungsempfänger jedoch die Möglichkeit der Zurückweisung der Kündigung hat und die Kündigung daher unwirksam wird, wenn der Kündigungsempfänger die Kündigung aus diesem Grund unverzüglich zurückweist. § 174 BGB betrifft den Fall, dass die Kündigung von einem Bevollmächtigten d.h. von einer zur Kündigung berechtigten Person ausgesprochen wurde, diese aber lediglich keine Originalvollmacht vorgelegt hat. Stammt die Unterschrift unter der Kündigung dagegen von einer nicht zeichnungsberechtigten Person, ist die Kündigung wegen fehlender Vertretungsvollmacht grundsätzlich unwirksam (§ 180 S. 1 BGB). Allerdings kann die Kündigung vom Berechtigten nachträglich genehmigt und damit wirksam gemacht werden, wenn der Erklärungsempfänger z.B. der Mieter die von dem Vertreter durch die Unterzeichnung der Kündigung konkludent behauptete Vertretungsmacht nicht beanstandet (§§ 180 S. 2, 177 BGB). Sofern z.B. ein Mangel der Vertretungsmacht bei Kündigung durch

eine Hausverwaltung vorgelegen hat, muss der Mieter die Erklärung nach § 180 S. 2 BGB zurückweisen. Hat er dies nicht getan, kann der Vermieter nach einem neuen Urteil des AG München die Kündigung nachträglich genehmigen und damit eine rückwirkende Wirksamkeit herbeiführen. Eine solche Genehmigung ist auch in der Erhebung der Räumungsklage zu sehen (AG München, Urteil v. 15.02.2018, 423 C 14088/17, ZMR 2018 S. 1009).

Mietminderung - Wann berechtigt Baulärm zur Mietminderung?

Mängel der Mietsache können den Mieter zur Minderung der Miete berechtigen und den Vermieter zur Zahlung von Schadensersatz verpflichten (§§ 536, 536 a BGB). Kennt der Mieter jedoch bei Abschluss des Vertrages den Mangel, stehen ihm diese Rechte nicht zu (§ 536 b S. 1 BGB). Kenntnis bedeutet in diesem Fall positive Kenntnis, nicht nur fahrlässige Unkenntnis. Dabei muss sich die positive Kenntnis auch auf einen konkreten Mangel beziehen, nicht nur auf allgemeine Umstände, die eine Beeinträchtigung verursachen könnten. Nicht ausreichend ist daher die bloße Kenntnis davon, dass sich im Haus ein Gewerbebetrieb befindet, die Wohnung in einem hochwassergefährdeten Gebiet liegt oder in den Räumen früher Tätigkeiten durchgeführt wurden, die zu einer Schadstoffbelastung führen können. Ausreichend ist dagegen, dass der Mieter die Tatsachen kennt, die eine Gebrauchseinschränkung begründen können. Daher kann der Mieter keine Rechte geltend machen, wenn er aufgrund von Umständen, die bereits bei Vertragsschluss erkennbar waren, mit dem Eintritt einer konkreten Störung rechnen musste. Liegt das Mietobjekt z.B. in



einem Gebiet mit älteren Anwesen, muss im Hinblick auf die ältere Bausubstanz jederzeit mit baulichen Veränderungen und Reparaturen gerechnet werden. Insofern muss der Mieter nicht nur mit einem Abriss und Neubau rechnen, sondern auch mit einer Sanierung und Entkernung, die sie über einen Zeitraum von zwei Jahren erstreckt und mit erheblicher Staub- und Geräuschbelästigung sowie mit Arbeiten auch am Samstag verbunden ist. Dies gilt auch dann, wenn bei Vertragsabschluss noch keine konkrete Bautätigkeit in der Nachbarschaft absehbar war. Ein Mieter, der Räume im dichtbebauten Innenstadtbereich anmietet, muss immer damit rechnen, dass früher oder später Gebäude in der Nachbarschaft entfernt oder abgerissen oder Fassaden erneuert werden und dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen kann. Dementsprechend ist auch die Minderung der Miete wegen Bauarbeiten (z.B. Fensteraustausch, Balkonsanierung) gegenüber denjenigen Mietern deutlich reduziert, die bereits bei Anmietung der Wohnung aufgrund des Alters des Gebäudes und der Nachbargebäude z.B. mit zahlreichen Wohnblöcken älteren Baujahres dichtbebautes Gebiet, damit rechnen mussten, dass in absehbarer Zeit an den einzelnen Gebäuden Sanierungsarbeiten stattfinden (so AG München und LG Berlin). Eine andere Auffassung vertritt das LG München I in einem neueren Urteil. Danach kann die Üblichkeit des Baulärms nur dann ausschlaggebend sein, wenn die Mietvertragsparteien in einer Beschaffenheitsvereinbarung die Duldung von näher zu definierendem Lärm vereinbart hatten. Fehlt eine solche Vereinbarung, kommt eine entschädigungsfreie Duldungspflicht des Mieters nur dann in Frage, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr – oder Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hätte hinnehmen müssen. Hierfür ist der Vermieter als Eigentümer darle-

gungs- und beweispflichtig (BGH, Urteil v. 29.04.2015, VIII ZR 197/14; LG München I, Urteil v. 15.11.2018, 31 S 2182/18).

Vertragswidriger Gebrauch - Gewerblicher Skiservice berechtigt zur fristlosen Kündigung

Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, liegt vor, wenn der Mieter die ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Räume ohne Zustimmung des Vermieters zu anderen Zwecken nutzt. Dies stellt einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar, der den Vermieter nach Abmahnung zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn seine Rechte dadurch in erheblichem Maße verletzt werden (§ 543 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BGB); so z.B., wenn die geschäftlichen (freiberuflichen oder gewerblichen) Aktivitäten des Mieters nach außen hin in Erscheinung treten und der Mieter keinen Anspruch auf Gestattung durch den Vermieter hat. Dies ist nach einem neuen Urteil des AG München der Fall, wenn der Mieter in der Garage der gemieteten Wohnung trotz entsprechender Abmahnung durch den Vermieter einen gewerblichen Skiservice betreibt, den er in lokalen Anzeigenblättern und mit einem Werbebanner am Balkon der Wohnung bewirbt. Die daraus resultierenden Störungen u.a. durch den damit verbundenen Kundenverkehr mit Kraftfahrzeugen, mit denen Skier und Snowboards i.d.R. angeliefert und abgeholt werden, verletzen in erheblichem Maß die Rechte des Vermieters (AG München, Urteil v. 30.11.2017, 423 C 8953/17).