



Urteile für Vermieter und Mieter

Kündigung - Kein Zahlungsverzug bei Einzugsermächtigung

Der Vermieter kann das Mietverhältnis bei Zahlungsverzug des Mieters mit zwei Monatsmieten oder bei laufend unpünktlichen Mietzahlungen außerordentlich und fristlos kündigen. Das für den Eintritt des Verzugs notwendige Verschulden des Mieters wird gesetzlich vermutet (§ 286 Abs. 4 BGB). Daher trifft die Beweislast für das Nichtvertretenmüssen des Zahlungsverzuges den Mieter.

Hat der Mieter dem Vermieter jedoch eine Einzugsermächtigung erteilt und ist vereinbart, dass der Vermieter die Miete vom Konto des Mieters durch Lastschrift einzieht, gerät der Mieter nicht in Schuldnerverzug (§ 286 BGB), soweit der Vermieter von der Einzugsermächtigung keinen Gebrauch macht. Dies gilt jedenfalls dann, wenn keinerlei Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das Konto des Mieters keine genügende Deckung aufweist, und der Mieter auch im Übrigen nicht (mit-) veranlasst, dass der Vermieter die Einziehung unterlässt (OLG Karlsruhe, Urteil v. 14.11.2017, 8 U 87/15, ZMR 2019, S. 19).

Beleidigung - Fristlose Kündigung auch ohne Störung des Hausfriedens

Das Mietverhältnis kann vom Vermieter aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insb. eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt auch dann vor, wenn der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört (§ 569 Abs. 2 BGB). Dementsprechend kann ein wichtiger Grund auch dann gegeben sein, wenn das Fehlverhalten des Mieters noch nicht zu einer Störung des Hausfriedens führt. Nach einem neuen Urteil des AG Gronau rechtfertigt z.B. ein tätlicher Angriff und massive Beleidigungen des

Hausmeisters mit den Worten „Arschloch“ und „Scheiß Ausländer“ eine fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung.

Dies gilt auch dann, wenn diese einmalige Beleidigung und der tätliche Angriff durch den Mieter keine nachhaltige Störung des Hausfriedens (i.S.v. § 569 Abs. 2 BGB) begründet, da es an der hierfür erforderlichen Dauerhaftigkeit fehlt. Ein Verhalten, das zwar den Hausfrieden nicht nachhaltig stört, kann trotzdem so gewichtig sein, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist und damit eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigen. Ein körperlicher Angriff bzw. eine Nötigung oder eine schwere Beleidigung durch den Mieter stellt auch bei gebotener Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und Abwägung der beiderseitigen Interessen ein solches Verhalten dar, welches es für den Vermieter nicht mehr zumutbar macht, am Mietvertrag festzuhalten.

Verweigerung von Rauchwarnmeldern - Klage auf Duldung oder auf Räumung?

Der Einbau von Rauchwarnmeldern in bestimmten Räumen in der Wohnung ist gesetzlich vorgeschrieben. Daher hat der Mieter den Einbau durch den Vermieter oder einen Beauftragten zu dulden. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter bereits eigene Rauchwarnmelder installiert hatte. Weigert sich der Mieter, den Einbau zu dulden, ist strittig, ob der Vermieter aus diesem Grund sofort zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist oder ob er den Mieter vorher auf Duldung verklagen muss und erst nach einem ergebnislosen Versuch der Vollstreckung des Duldungstitels kündigen und auf Räumung klagen kann.

Nach einem neuen Urteil des AG Augsburg stellt die Weigerung des Mieters, den Einbau von Rauchwarnmeldern zu dulden, einen Kündigungsgrund dar, da diese Pflichtverletzung so schwer wiegt, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zu zumuten ist.



Schließlich ergeben sich für den Vermieter strafrechtliche Sanktionen und Schadensersatzforderungen oder die Kürzung von Versicherungsleistungen, wenn ein Brand auftritt und die Rauchmelder nicht installiert sind. Daher muss der Vermieter auch nicht zunächst den Duldungsanspruch titulieren und vollstrecken. Dies folgt bereits daraus, dass ein Brand als unvorhersehbares Ereignis jederzeit eintreten kann. Ein Zuwarten kann daher nicht verlangt werden. Auch die Duldung der Montage durch den Mieter nach Ablauf der Räumungsfrist und Klageerhebung ändert nichts an der Wirksamkeit der Kündigung und der Verpflichtung zur Räumung (AG Augsburg, Urteil v. 16.05.2018, 22 C 5317/17; so auch BGH, Urteil v. 15.04.2015, VIII ZR 281/13, wonach die Verhinderung von Modernisierungsarbeiten, zu deren Duldung der Mieter verpflichtet ist, eine Vertragsverletzung darstellt). Eine andere Auffassung vertritt das AG München im Urteil v. 07.03.2019 (Az. 432 C 21079/18, ZMR 2019, S. 603). Danach muss vor Ausspruch der fristlosen Kündigung ein Duldungstitel erwirkt und ein Vollstreckungsversuch erfolgt sein. Eine höchstrichterliche Entscheidung zu dieser Thematik bleibt abzuwarten.

Vertragsverletzung - Vermüllung der Wohnung kann Kündigungsgrund sein

Eine erhebliche Vertragsverletzung, die den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, kann vorliegen, wenn der Mieter durch sein Verhalten die Mietsache gefährdet z.B. die Mieträume bei längerer Abwesenheit nicht gegen vorhersehbare Schäden (z.B. Frostschäden) ausreichend sichert oder durch mangelhaftes Heizen und Lüften Feuchtigkeit und Schimmelschäden in der Wohnung verursacht. Gleiches gilt nach einem neuen Urteil des LG Karlsruhe, wenn der Mieter seine Wohnung bis auf 50 - 60 cm breite Durchgänge zustellt und das Lüften durch Verstellen von Fenstern und Balkontüre unmöglich macht, da dadurch eine erhebliche Gefährdung der Mietsache eintritt.

Kautio - Abrechnung kann auch schlüssig erfolgen

Nach Mietende muss die Abrechnung über eine vom Mieter geleistete Kautio innerhalb angemessener Frist (i.d.R. sechs Monate), allerdings nicht zwingend durch eine formelle Kautionsabrechnung erfolgen. Nach einem neuen Urteil des BGH kann die Kautio auch durch schlüssiges Verhalten abgerechnet werden z.B. durch Erklärung des Vermieters, für welche Forderungen er ein Verwertungsinteresse an der Kautio geltend macht. Gleiches gilt bei einer vom Vermieter erklärten Aufrechnung mit Forderungen z.B. Schadensersatzansprüchen oder bei Klageerhebung. Macht der Vermieter dabei keinen Vorbehalt bzgl. weiterer Ansprüche geltend, bringt er dadurch - wie bei einer den gesetzlichen Vorgaben (§ 259 BGB) entsprechenden Kautionsabrechnung - für den Mieter erkennbar zum Ausdruck, dass sich sein Verwertungsinteresse auf die in der Forderungsaufstellung bezeichneten bzw. aufgerechneten oder klageweise geltend gemachten Forderungen beschränkt. Mit Zugang der (auch schlüssigen) Abrechnung beim Mieter wird die Barkautio zur Rückzahlung fällig, da sich der Vermieter dann ohne weitere Schritte ergreifen zu müssen, wegen seiner nunmehr bestimmten und bezifferten Ansprüche aus der Barkautio befriedigen kann. Macht der Vermieter nach Abrechnung von seiner Verwertungsbefugnis keinen Gebrauch, kann der Mieter seinerseits mit dem fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen die vom Vermieter erhobenen Forderungen aufrechnen (BGH, Urteil v. 24.07.2019, VIII ZR 141/17, WuM 2019, S. 524).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN