



Unterbringung von Flüchtlingen - Schutzvorschriften für Mieter gelten nicht

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. Dies ist z.B. der Fall, wenn ein Unternehmen eine Wohnung vom Eigentümer anmietet, um sie bestimmungsgemäß an betriebsangehörige Personen weiter zu vermieten (so bereits bei BayObLG, RE v. 30.08.1995, RE-Miet 6/94, WuM 1995, S. 645) oder ein karitativ tätiger gemeinnütziger Verein eine Wohnung zur Unterbringung von Personen anmietet, die vom Verein betreut und unterstützt werden. In solchen Fällen kann sich eine konkludente d.h. schlüssige Vereinbarung des Wohnraummietrechts auch nicht durch eine Bezugnahme auf die Kündigungsfristen für Wohnraum und die Bezeichnung des Mietvertrages als Wohnraummietvertrag ergeben.

Die Vereinbarung der Regelungen zu den Kündigungsgründen d.h. der Kündigungsschutzbestimmungen des Wohnraummietrechts ist nur dann anzunehmen, wenn der Wille, die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters aus bestimmten Gründen einzuschränken, auch konkret geregelt wird und dann im Vertrag zum Ausdruck kommt (LG Mainz, Urteil v. 06.06.2018, 3 S 103/17, ZMR 2018, S. 941). Dementsprechend sind die Mieterschutzvorschriften nach einem neuen Urteil des BGH auch nicht anwendbar, wenn eine Stadt bzw. Gemeinde Räume anmietet, um darin zugewiesene Flüchtlinge unterzubringen. Dies gilt auch dann, wenn der Vertrag als Wohnraummietvertrag bezeichnet wurde (BGH, Urteil v. 23.10.2019, XII ZR 125/18, WuM 2019, S. 697).

Zahlungsverzug - Geringfügige Verspätung berechtigt nicht zur Kündigung

Hat der Vermieter den Mieter wegen laufend unpünktlicher Mietzahlungen bereits abgemahnt, kann nach der Rechtsprechung des BGH für eine fristlose Kündigung schon eine weitere unpünktliche Mietzahlung nach Abmahnung ausreichend sein, da der Mieter mit der Fortsetzung seiner unpünktlichen Zahlungsweise nach Abmahnung zu erkennen gibt, dass er nicht bereit ist, seine zögerliche Zahlungsweise ernsthaft und auf Dauer abzustellen und das Vertrauen des Vermieters in eine pünktliche Zahlungsweise wieder herzustellen (so bereits BGH, Urteil v. 11.01.2006, VIII ZR 364/04, WuM 2006, S. 193).

Dementsprechend ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, wenn der Mieter nach einer Abmahnung wegen mehrfacher unpünktlicher Mietzahlungen auch die Miete des Folgemonats ohne besonderen Entschuldigungsgrund um 17 Tage verspätet zahlt (LG Berlin, Urteil v. 10.07.2006, 67 S 159/04, ZMR 2006, S. 864). Einer Kündigung wegen nur einer nach Abmahnung unpünktlich gezahlten Miete steht grundsätzlich nicht entgegen, dass der Vermieter bis zur Abmahnung unpünktliche Mietzahlungen über einen längeren Zeitraum nicht beanstandet hatte. Die Hinnahme unpünktlicher Zahlungen ist nämlich nicht geeignet, einen entsprechenden Vertrauenstatbestand für den Mieter zu begründen (BGH, Urteil v. 14.09.2011, VIII ZR 301/10, NZM 2012, S. 22). Nur in ganz besonders gelagerten Fällen kann für eine fristlose Kündigung eine unpünktliche Zahlung nach Abmahnung ausnahmsweise nicht ausreichend sein z.B. wenn es der Vermieter über einen sehr langen Zeitraum (hier: 24 Jahre) widerspruchslos hingenommen hat, dass der Mieter die Miete unpünktlich z.B. statt am dritten Werktag immer erst zur Monatsmitte

Urteile für Mieter und Vermieter (2)



zahlt und er den Mieter daraufhin erstmals abgemahnt hat (BGH, Urteil v. 04.05.2011, VIII ZR 191/10, NJW 2011, S. 2201). Allerdings kann eine Kündigung wegen erneut verspäteter Zahlung nach bereits erfolgter Abmahnung unwirksam sein, wenn es sich dabei um einen geringfügigen Verstoß handelt. Wird die Mietzahlung z.B. insgesamt dreimal verspätet geleistet, wovon zwei Zahlungen nur um einen Tag und eine dritte um drei Werktage verspätet waren, rechtfertigt dies weder eine fristlose noch eine fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses (LG Berlin, Urteile v. 08.11.2013, 63 S 134/13, GE 2014, S. 195 und v. 09.10.2013, 65 S 140/13, WuM 2014, S. 93). Gleiches gilt nach einem neuen Urteil des KG Berlin für eine nur viermalige Verspätung um jeweils einige Tage. Auch dies berechtigt nicht zum Ausspruch einer ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB (KG Berlin, Urteil v. 20.06.2019, 8 U 132/18, WuM 2019, S. 579).

Betriebskosten - Papierlose Akteneinsicht

Der Vermieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, seiner jährlich zu erstellenden Betriebskostenabrechnung Fotokopien der Abrechnungsbelege (z.B. Rechnungen, Gebührenbescheide) beizufügen. Er kann den Mieter auf dessen Recht zur Einsichtnahme in die Belege verweisen. Dadurch kann zusätzlicher Aufwand durch Anfertigung von Kopien vermieden werden. Ferner können dem Mieter mögliche Unklarheiten in einem Gespräch sofort erläutert werden.

Ein Anspruch des Mieters auf Überlassung von Kopien kommt daher nur ausnahmsweise nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) in Betracht, wenn ihm die Einsichtnahme in die Unterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann (so bereits BGH, Urteile v. 08.03.2006, VIII ZR 78/05, WuM 2006, S. 200

und v. 13.09.2006, VIII ZR 105/06, WuM 2006, S. 616). Dies kann z.B. der Fall sein, wenn Mieter und Vermieter heillos zerstritten sind, der Ort der Belegeinsicht nicht in zumutbarer Weise und in angemessener Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist oder der in einer entfernt liegenden Stadt wohnende Vermieter sich trotz Aufforderung des Mieters weigert, die Belege am Ort des Mietobjekts zur Einsicht bereit zu stellen (OLG Düsseldorf, Urteil v. 22.06.2006, 10 U 164/05, DWW 2006, S. 378).

Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter in der Vergangenheit Kopien übersandt hat. Eine solche „Gefälligkeit“ begründet keine vertragliche Verpflichtung für die Zukunft (BGH, Urteil v. 13.09.2006, VIII ZR 71/06, WuM 2006, S. 618).

Der Vermieter genügt seiner Pflicht zur Gewährung der Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen, wenn er dem Mieter einen Aktenordner mit Belegen vorlegt, in dem sich der Mieter, ggf. mit fachkundiger Hilfe, zurechtfinden kann. Auch wenn sich darin Rechnungen über nicht umlegbare Kosten befinden, führt dies nicht zu einer mangelnden Übersichtlichkeit der Belege (LG Berlin, Urteil v. 28.09.2006, 67 S 225706, WuM 2006, S. 617). Führt der Vermieter ein papierloses Büro und werden die Originalunterlagen regelmäßig eingescannt und dann nach drei Monaten vernichtet, ist es grundsätzlich ausreichend, wenn der Vermieter dem Mieter im Termin zur Belegeinsicht Kopien oder Ausdrucke der Belege vorlegt. Bestreitet der Mieter die Richtigkeit, muss er aufzeigen, dass an der Übereinstimmung der vorgelegten Kopien oder Ausdrucke mit den maßgeblichen Originalen Zweifel bestehen (LG Berlin, Urteil v. 30.10.2018, 63 S 192/17, ZMR 2019, S. 122).



Hausbesichtigung - Kein Schadenersatz für Neugierige

Bei Besichtigung eines Hauses durch Kaufinteressenten wird nach der Rechtsprechung ein Schuldverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Interessenten begründet (§ 311 Abs. 2 Nr. 2 BGB), das dem Verkäufer gewisse Fürsorge- und Obhutspflichten gegenüber dem Kaufinteressenten auferlegt. Befinden sich im Verantwortungsbereich des Hauseigentümers Gefahrenquellen, hat dieser grundsätzlich die Vorkehrungen zu treffen, die erforderlich und zumutbar sind, um Schädigungen Dritter möglichst zu verhindern. Allerdings besteht eine solche Verkehrssicherungspflicht nur für Bereiche, die für die Besichtigung bestimmt sind. Ein Verkäufer muss nicht damit rechnen, dass Interessenten unaufgefordert einen erkennbar provisorischen und nicht Wohnzwecken dienenden Bereich betreten.

In dem vom OLG Düsseldorf entschiedenen Fall kletterte ein Interessent in einen, nicht für die Besichtigung vorgesehenen Dachboden des Hauses, um festzustellen, ob dieser als Ausbaureserve für ein Büro geeignet ist. Dabei stürzte der Interessent durch die außerhalb des Einstiegsbereiches der Leiter vorhandene Öffnung, fiel in den darunter befindlichen Raum und verletzte sich dabei schwer.

Seine Forderung auf Schmerzensgeld, Schadenersatz und Verfahrenskosten wurde vom Gericht abgewiesen. Für etwaige Gefahrenquellen in einem Bereich, der für eine Besichtigung nicht vorgesehen ist, ist der Eigentümer nicht verkehrssicherungspflichtig. Kommt es in Fällen, in denen keine Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen, weil eine Gefährdung anderer zwar nicht völlig ausgeschlossen, aber nur unter besonders entfernt liegenden Umständen zu befürchten ist, ausnahmsweise doch einmal zu einem Schaden, so muss der

Geschädigte diesen selbst tragen. Er hatte – so das OLG Düsseldorf – ein „Unglück“ erlitten d.h. ganz einfach Pech gehabt und kann dem Schädiger kein „Unrecht“ vorhalten (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 01.10.2019, I – 24 U 245/18, NJW-RR 2020, S. 19).

Garten - Großes Schwimmbecken nur mit Einwilligung

Bauliche Veränderungen der Mietsache darf der Mieter grundsätzlich nur mit Einwilligung des Vermieters durchführen. Ausgenommen sind Veränderungen geringfügiger Art im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs. 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 oder des Hauses als Mittelpunkt seines Lebens verbessern (so bereits BVerfG, Beschluss v. 26.05.1993, 1 BvR 208/93, NJW 1993, S. 2035). Dies gilt z.B. für die Montage zusätzlicher Steckdosen, Setzen von Dübeln in angemessenem Umfang; aber auch für das Aufstellen eines Pavillonzelts auf der Terrasse eines Reihenhauses während der Sommermonate oder eines Planschbeckens für die Kinder. Gleiches gilt mangels entgegenstehender Regelungen auch für Spielgeräte (z.B. Schaukel, Klettergerüst, Sandkasten) sofern diese nicht fest mit dem Grund und Boden verbunden sind. Dagegen stellt nach einem Urteil des AG München die Errichtung eines Aufstellschwimmbeckens mit einem Durchmesser von fünf Metern in massiver Holzbauweise, das auf einem Fundament von Platten und Kies steht und mit einem Sandfilter betrieben wird, eine bauliche Änderung dar, die auf Dauer angelegt ist und daher vom Vermieter nur dann geduldet werden muss, wenn weder eine Substanzverletzung noch eine ästhetische Beeinträchtigung hervorgerufen wird (AG München, Urteil v. 13.12.2018, 472 C 16138/18, ZMR 2019, S. 287).



Eigenbedarf - Konkrete Benennung der Bedarfsperson erforderlich

Zur Begründung der Eigenbedarfskündigung genügt grundsätzlich die Angabe der Person (Angabe von Name, Alter, Anschrift), für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, Ausführungen zu Räumlichkeiten, die für die begünstigte Person alternativ als Wohnraum in Betracht kommen könnten, muss das Kündigungsschreiben nicht enthalten. Das Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB dient nämlich nicht dazu, eine aus Sicht des Vermieters bestehende Alternativlosigkeit der Kündigung aufzuzeigen oder sonst den Mieter schon im Vorfeld eines etwaigen späteren Kündigungsprozesses auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen (so bereits BGH, Urteile v. 15.03.2017, VIII ZR 270/15, ZMR 2017, S. 382 und v. 23.09.2015, VIII ZR 297/14, ZMR 2016, S. 22). Allerdings muss der Vermieter die Gründe für den Eigenbedarf näher darlegen z.B. durch Schilderung der derzeitigen Wohnverhältnisse des Berechtigten, damit der Mieter sich darüber im Klaren werden kann, ob berechnigte Interessen des Vermieters zu einer Beendigung des Mietverhältnisses führen (so BVerfG, Beschluss v. 20.10.1988, 1 BvR 127/88, WuM 1989, S. 483). Bei der Eigenbedarfskündigung zu Gunsten eines volljährig werdenden Kindes, das seinen eigenen Hausstand begründen will, bedarf es ausnahmsweise nicht einer näheren Darlegung der bisherigen Wohnverhältnisse des Kindes, da der Wille zur Gründung eines eigenen Hausstands ohne weiteres nachvollziehbar ist (BGH, Urteil v. 13.10.2010, VIII ZR 78/10, NJW 2010, S. 3775). Jedoch muss die Bedarfsperson im Kündigungsschreiben namentlich konkret benannt oder zumindest eindeutig identifizierbar sein. Eine mögliche Auswahl – von auch nur zwei Personen – ist nicht ausreichend. Wird der Eigenbedarf z.B. damit begründet, die miteinander verheirateten Vermieter würden sich trennen

und daher die Mietwohnung benötigen, ist die Benennung beider Personen nicht ausreichend, auch wenn feststeht, dass ein Ehegatte auf jeden Fall die Wohnung bezieht und damit der Kreis der Begünstigten bestimmbar ist (AG Leonberg, Urteil v. 16.05.2019, 8 C 34/19, WuM 2019, S. 594).

Wohnraum - Kündigungsschutz für Gesellschafter einer GbR

Die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) z.B. einer Erbengemeinschaft können Räume zur eigenen Wohnzwecken anmieten. Für sie gelten die Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts insb. hinsichtlich Kündigung und Mieterhöhung. Dies hat das KG Berlin entschieden. Anders ist die Rechtslage bei Vermietung von Wohnraum an eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Eine GmbH ist eine juristische Person und kann Räume daher schon begrifflich nicht zu eigenen Wohnzwecken anmieten. Bei Vermietung an eine GmbH besteht daher grundsätzlich ein gewerbliches Mietverhältnis, für das die Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts nicht gelten – unabhängig davon, ob die Räume vorwiegend als Geschäftsräume oder als Wohnung z.B. für den Geschäftsführer genutzt werden (BGH, Urteil v. 16.07.2008, VIII ZR 282/07). Dagegen können die Gesellschafter einer GbR als teilrechtsfähige Personengesellschaft Räume durchaus zu eigenen Wohnzwecken mieten. Enthält der Mietvertrag zahlreiche wohnungstypische Elemente (z.B. Hinweis auf Wohnraumkündigungsfristen, gesetzliches Mieterhöhungsrecht des Vermieters) ist kein Geschäftsraummietverhältnis anzunehmen (KG Berlin, Urteil v. 20.06.2019, 8 U 132/18, GE 2019, S. 1078).



“
Vermieten hat **sicher** noch
nie so viel **Spaß** gemacht.
Viele Verträge und Mieter-
Bonitätscheck – **rund um**
die Uhr. Jetzt Mitglied werden.”

ALLE
INFOS:



 **HAUS+GRUND MÜNCHEN**
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // Regional im Einsatz für Sie als Immobilieneigentümer
- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Std. **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile und Gesetze
- // Fordern Sie weitere Informationen an ✉ info@hug-m.de
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr

☎ **089/55141-0** | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de