

## Interessante Urteile für Vermieter + Mieter



### **Einbauküche - Instandhaltungspflicht des Vermieters auch bei Beteiligung des Mieters**

Nach der gesetzlichen Regelung des § 535 BGB muss der Vermieter die Wohnung und mitvermietete Ausstattungsgegenstände während der Mietzeit in vertragsgemäßem Gebrauch erhalten d.h. er muss auf seine Kosten sämtliche notwendigen Verschleißreparaturen durchführen. Keine Instandhaltungspflicht des Vermieters besteht dagegen für Gegenstände und Ausstattungen, die vom Mieter selbst in die Mieträume eingebracht worden sind.

Die Beweislast dafür, dass die Mieträume vom Vermieter mit einer bestimmten Ausstattung versehen wurden, für die der Vermieter instandsetzungspflichtig ist, trägt der Mieter; d.h. im Zweifel muss der Mieter die Instandhaltungspflicht des Vermieters für bestimmte Gegenstände in den Mieträumen beweisen (so BGH, Beschluss v. 17.08.2011, VIII ZR 96/11, WuM 2011, S. 618).

Nach einem Urteil des AG Berlin-Neukölln gilt § 535 BGB auch für sog. gemischte Einbauten. In dem zur Entscheidung vorliegenden Fall vereinbarten die Parteien vor Mietbeginn, dass die Küche in der Wohnung des Mieters abweichend von der eigentlich vorgesehenen Raumaufteilung eingebaut werden sollte.

Der Vermieter bezahlte die Grundausrüstung der Küche, der Mieter die Sonderanfertigungen, durch welche die Küchenausstattung erweitert und verbessert wurde. In dem Rechtsstreit über die Zahlung von Reparaturkosten an in der Zwischenzeit defekt gewordenen Geräten vertrat der Mieter die Auffassung, dass es sich bei der Einbauküche um einen Teil der Mietsache handle und der Vermieter folglich zur Instandsetzung verpflichtet sei. Dieser meinte, die Küche sei Sache des Mieters; er habe nur in Höhe der bauseits vorgesehenen Standardküche einen Zuschuss geleistet. Das AG Berlin-Neukölln schloss sich der Auffassung des Mieters an mit der Begründung, dass die gesamte Küche als mitvermietet gilt, wenn der Vermieter einen Zuschuss in Höhe der Kosten der Standardküche geleistet hat. Zu empfehlen ist in diesen Fällen daher eine klare und eindeutige Individualvereinbarung darüber, wer für welche Reparaturen die Kosten trägt (AG Berlin-Neukölln, Urteil v. 01.07.2021, 6 C 303/19).

### **Lärm – Toleranzgebot gegenüber Kindern ist nicht grenzenlos**

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis ordentlich d.h. unter Einhaltung der gesetzlichen Drei-Monatsfrist kündigen, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Dies gilt auch und insbesondere bei laufenden Störungen des Hausfriedens z.B. durch Lärm.

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall haben die beklagten Mieter auch in den Ruhezeiten durch laute Streitereien, Geschrei und Gebrüll sowie Türklopfen und Kinderlärm, der ihnen zuzurechnen ist, ihre vertraglichen Pflichten, nämlich Rücksichtnahme auf andere Mieter schuldhaft nicht unerheblich verletzt.

Dabei betonte das Gericht, dass Kinderlärm auch in Ruhezeiten (d.h. nach 22 Uhr) zwar nicht ganz ausgeschlossen werden kann und von Kindern ausgehender Lärm nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 22 Abs. 1a) grundsätzlich auch privilegiert ist. Allerdings hat diese erhöhte Toleranz bei Kinderlärm auch ihre Grenzen.

Nach der Rechtsprechung des BGH sind diese Grenzen im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung u.a. von Art, Qualität, Dauer und Zeit des verursachten Lärms, des Alters und des Gesundheitszustands der Kinder sowie der Vermeidbarkeit des Lärms z.B. durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare und ggfs. gebotene bauliche Maßnahmen (so BGH, Beschluss v. 22.08.2017, VIII ZR 226/16, GE 2017, S. 1153). Hinzu kommt vorliegend die gegenüber der Zeugin, die wegen des ständigen Lärms aus der Nachbarwohnung ausgezogen ist, ausgesprochenen Beleidigungen sowie das aggressive und unsittliche Verhalten der beklagten Mieter u.a. durch Spucken in den Hausflur.

Nachdem die beklagten Mieter auch nach insgesamt drei Abmahnungen

durch den Vermieter ihr Verhalten nicht änderten, war die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Die Beklagten wurden zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt (LG Berlin, Beschluss v. 30.07.2021, 65 S 104/21, ZMR 2021, S. 853).

### **Untermieter - Vermieter kann nicht persönliches Kennenlernen verlangen**

Besteht für den Mieter von Wohnraum nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt jedoch nicht, wenn in Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann (§ 553 BGB).

Will sich der Mieter aus einem langfristigen Mietverhältnis lösen oder vermeiden, dass er bei einer Kündigung mit einer langen Kündigungsfrist doppelt Miete d.h. für die gekündigte sowie für die neue Wohnung zahlt, kann ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung der Wohnung vorliegen. Dazu hat das LG Berlin entschieden, dass der Vermieter der Untervermietung an einen in Aussicht genommenen Untermieter gem. § 553 Abs. 1 BGB nur dann widersprechen kann, wenn dafür in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt.

Dies kann etwa der Fall sein, wenn der Dritte mit dem Vermieter oder anderen Mietern im Hause verfeindet ist oder wenn es sonst Anhaltspunkte dafür gibt, dass er den Hausfrieden stören oder die Mietsache beschädigen wird.

Kennt der Vermieter den Untermieter weder persönlich noch hat er etwa aus Presseveröffentlichungen Kenntnis von dessen Person und Anhaltspunkte für seine mangelnde Eignung, muss der Mieter es dem Vermieter nicht erst durch zusätzliche Informationen ermöglichen, nach denkbaren Hinderungsgründen zu forschen; vielmehr liegt dann der Regelfall vor, dass der Mieter einen Untermieter ausgesucht hat und ein wichtiger Grund, der die Person des Untermieters ausnahmsweise als ungeeignet erscheinen lässt, aus Sicht des Vermieters nicht vorliegt. Mehr als den Namen (sowie zur eindeutigen Identifikation auch Geburtsdatum und Geburtsort) und Angaben über die berufliche oder sonstige Tätigkeiten des Untermieters muss der Mieter deshalb regelmäßig nicht mitteilen. Die Forderung des Vermieters, in Aussicht genommene Untermieter persönlich vor einer Entscheidung über die Erlaubnis zur Untervermietung kennenzulernen, läuft auf eine vertragswidrige Ablehnung der Untervermietungserlaubnis mit möglichen Schadensersatzansprüchen des Mieters hinaus (LG Berlin, Beschluss v. 30.11.2020, 64 T 49/20, GE 2021, S. 57).

### **Kündigungsrecht des Vermieters bei Ignorieren von Urteil**

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Diese ordentliche Kündigung, das heißt, die Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen 3-Monatsfrist, ist auch bei einer schuldhaften Vertragsverletzung geringeren Gewichts möglich, die für sich genommen noch nicht zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigen würde. Eine solche erhebliche Vertragsverletzung liegt vor, wenn der Mieter trotz gerichtlicher Verurteilung, z.B. zur Unterlassung bestimmter Handlungen oder Einhaltung der Hausordnung dem Urteilspruch nicht nachkommt. Unerheblich ist dabei, ob der Mieter zur Vornahme der Handlung selbst in der Lage ist. Falls nicht, muss der Mieter einen Dritten mit der Handlung beauftragen. Dementsprechend liegt nach einem Urteil des LG Berlin ein Kündigungsgrund auch dann vor, wenn der Mieter die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in seiner Wohnung verweigert, obwohl er rechtskräftig zu deren Duldung verpflichtet ist. In diesem Fall ist der Vermieter nicht verpflichtet, zunächst das Duldungsurteil zu vollstrecken (LG Berlin, Urteil v. 28.05.2020, 67 S 21/20, ZMR 2020, S. 748).