

Interessante Urteile für Vermieter + Mieter (1)



Finanzierung von Mietkosten einer Zweitwohnung berechtigt nicht zur Untervermietung

In einem vom LG Berlin entschiedenen Fall wollte der Mieter einer 3-Zimmer-Wohnung zwei Zimmer untervermieten, um mit der dadurch erzielten Miete die Miete einer Doppelhaushälfte am Stadtrand zu finanzieren, in der er mit seiner Familie wohnt. Nach Auffassung des LG Berlin steht dem Mieter ein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung gem. § 553 Abs. 1 BGB nicht zu. Gemäß § 553 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Mieter von Wohnraum vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse besteht. Ein solches liegt vor, wenn es vernünftige Gründe auf Seiten des Mieters gibt, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen. Berechtigt ist jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht. Vorliegend kommt dem Mieter an dem geltend gemachten Interesse an der Senkung seiner Mietbelastung kein erhebliches Gewicht zu. § 553 Abs. 1 BGB dient nämlich ausschließlich dem Bestandsschutz. Das Mietverhältnis soll auch dann aufrechterhalten bleiben, wenn der Mieter aufgrund veränderte Umstände (z.B. Auszug des Partners) ein Interesse daran hat, einen Teil des Wohnraums an Dritte zu überlassen. Dementsprechend kommt es für die Bemessung des hinreichenden Gewichts des vom Mieter verfolgten wirtschaftlichen Interesses vornehmlich darauf an, ob die zum Zwecke der Erzielung von Untermieteinnahmen beabsichtigte Gebrauchsüberlassung dem Fortbestand des den Hauptwohnsitz des Mieters betreffenden Mietverhältnisses dient oder lediglich sonstigen wirtschaftlichen Interessen des Mieters. Diesen kommt ein erhebliches

Gewicht allenfalls dann zu, wenn sie denjenigen Interessen des Mieters entsprechen, die mit dem fortdauernden Bestand des seinen Hauptwohnsitz betreffenden Mietverhältnisses im Zusammenhang stehen. Dazu zählt das Interesse am Bestand eines durch Untermieteinnahmen zu finanzierenden Nebenwohnsitzes nur dann, wenn es sich bei diesem – so wie etwa im Fall eines zeitweiligen Auslandsaufenthalts des Mieters – um den ehemaligen Hauptwohnsitz des Mieters handelt und die Gebrauchsüberlassung im Zusammenhang mit der (Doppel-) Eigenschaft des Nebenwohnsitzes als voraussichtlich auch zukünftigen Hauptwohnsitz des Mieters steht (so BGH, Urteil v. 11.06.2014, VIII ZR 349/13, MDR 2014, S. 887). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt, da es sich bei der streitgegenständlichen Wohnung lediglich um einen bloßen Nebenwohnsitz des Mieters handelt und der Mieter auch nicht beabsichtigt, dort in Zukunft wieder seinen Hauptwohnsitz zu begründen (LG Berlin, Urteil v.17.03.2022, 67 S 286/21, MDR 2022, S. 817).

Stadtwohnung - Lärm berechtigt nicht zur Mietminderung

Beeinträchtigungen des Wohnwerts der gemieteten Wohnung berechtigen den Mieter gem. § 536 BGB grundsätzlich zur Minderung der Miete unabhängig von einem Verschulden des Vermieters. In dem vom AG München entschiedenen Fall fühlte sich der Mieter einer Wohnung in City-Lage durch Lärm und Gerüche beeinträchtigt und minderte die Miete. Nachdem ein Mietrückstand von mehr als zwei Monatsmieten aufgelaufen war, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzugs und erhob Räumungsklage. Das AG München verurteilte den Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung. Die

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Vermieter + Mieter (2)



Mietminderung des Mieters war unberechtigt. Der dadurch entstandene Zahlungsverzug berechtigte den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Die Vorteile seiner Wohnung, nämlich die zentrale urbane Lage in mitten der Gastronomie, Bildungseinrichtungen und Geschäften, gehen nämlich spiegelbildlich mit den daraus üblicherweise resultierenden Geräuschen und Gerüchen einher. Hinsichtlich möglicher Lärmbelastigungen und sonstiger Mängel aus dem Umfeld bedürfte es für eine Mietminderung einer (ausdrücklichen oder konkludenten) Vereinbarung der Parteien dahingehend, dass solche in Zukunft nicht auftreten.

Weil aber der Vermieter keinen Einfluss darauf hat, dass durch veränderte Umstände Lärm auftreten kann, kann der Mieter nicht darauf vertrauen, dass Lärm nicht eintreten werde und der Vermieter hierfür einsteht. Eine darauf gestützte Mietminderung ist daher unbegründet (AG München, Urteil v. 25.06.2021, 473 C 2232/21, ZMR 2022, S. 229).

Fristlose Kündigung - Heilung nur bei Nachzahlung sämtlicher Rückstände

Der Mieter von Wohnraum kann eine fristlose Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs unwirksam machen, wenn er die rückständigen Mieten spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Zustellung einer Räumungsklage des Vermieters nachzahlt oder sich eine öffentliche Stelle z.B. das Sozialamt zur Nachzahlung verpflichtet. Dies gilt auch für die Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete, die nach Zugang der fristlosen Kündigung bis zur Räumung zu zahlen ist. Allerdings kann der Mieter eine fristlose

Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs nicht mehr unwirksam machen, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine Kündigung vorausgegangen war, die der Mieter durch vollständige Nachzahlung der Miete unwirksam gemacht hat (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB). Ferner trägt der Mieter die Kosten des Verfahrens (z.B. Anwalts- und Gerichtskosten), wenn die ursprünglich aufgrund der wirksamen Kündigung begründete Räumungsklage des Vermieters durch nachträgliche Zahlung bzw. Schuldübernahme unbegründet wird und der Vermieter daraufhin die Erledigung des Rechtsstreits erklärt.

Eine wirksame Schonfristzahlung liegt nach einem Beschluss des LG Berlin allerdings nur dann vor, wenn alle offenen Mietforderungen des Vermieters getilgt werden, einschließlich solcher, die schon im Zeitpunkt der Kündigung offen waren, aber im Kündigungsschreiben nicht erwähnt wurden. Grundsätzlich ist es nämlich Sache des Mieters, sich nach Zugang einer wirksamen Kündigung wegen Zahlungsverzugs einen Überblick über die eigenen Mietzahlungen zu verschaffen und die Gesamthöhe der Mietschulden zu ermitteln. Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn der Mieter nach den besonderen Umständen des Einzelfalles darauf vertrauen darf, die Mietrückstände seien im Kündigungsschreiben vollständig bezeichnet. Dies kann der Fall sein, in denen die Rechts- oder Tatsachenlage unklar oder verworren ist oder der Mieter aus anderen Gründen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Vermieters im Kündigungsschreiben vertrauen darf (LG Berlin, Beschluss v. 14.03.2022, 64 S 209/21, GE 2022, S. 695).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten.

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Vermieter + Mieter (3)



Fristlose Kündigung bei Untervermietung an Touristen

Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt liegt u.a. dann vor, wenn der Mieter die Wohnung unbefugt einem Dritten überlässt (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB), so z.B. wenn der Mieter die gemietete Wohnung an Touristen als Ferienwohnung weitervermietet. Dies gilt auch dann, wenn dem Mieter die Untervermietung grundsätzlich erlaubt ist. Die Überlassung der Wohnung an Touristen unterscheidet sich nämlich von einer gewöhnlichen, auf eine gewisse Dauer angelegten Untervermietung, sodass die Untervermietung an Touristen grundsätzlich nicht von einer gewöhnlichen Erlaubnis zur Untervermietung gedeckt ist.

In dem vom AG München entschiedenen Fall hat der Mieter die Wohnung auf verschiedenen Internetplattformen für 45 € pro Nacht und Person an Touristen angeboten und wurde daraufhin vom Vermieter abgemahnt. Nach einer erneuten Untervermietung kündigte der Vermieter fristlos. Im Räumungsverfahren wendete der Mieter ein, er habe die Wohnung von Beginn an unter der Voraussetzung angemietet, dass die zum damaligen Zeitpunkt bestehende Wohngemeinschaft bestehen bleibt. Deshalb sei er grundsätzlich zur Untervermietung berechtigt gewesen. Unbeschadet dessen, dass eine grundsätzliche Erlaubnis zur Untervermietung nach der Rechtsprechung des BGH eine Vermietung an Touristen nicht umfasst, richtet sich der Text des Wohnungsangebots nicht an dauerhafte Mitbewohner, sondern an Touristen für eine tageweise Anmietung. Damit ist die Behauptung des Mieters widerlegt, er habe nie eine Vermietung an Touristen beabsichtigt, sondern lediglich über diverse Plattformen einen Mitbewohner gesucht. Mit seiner Abmahnung hat der Vermieter dem Mieter deutlich vor Augen geführt, dass er eine Untervermietung der Wohnung nicht duldet. Mit der erneuten Untervermietung hat sich

der Mieter bewusst über den Willen des Vermieters hinweg gesetzt. Daher war die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt (AG München, Urteil v. 14.05.2022, 417 C 7060/21).

Wohngemeinschaft - Anspruch auf Auswechseln von Mietern

Schließen mehrere Personen als Mieter einen Mietvertrag (z.B. Ehegatten, Lebens-partner), besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch der Mieter auf Ausscheiden eines Partners und Zustimmung des Vermieters zur Aufnahme z.B. des neuen Lebenspartners in den Mietvertrag. Ein Ausscheiden eines aus der Wohnung ausgezogenen Partners aus dem (fortbestehenden) Mietvertrag ist nur einvernehmlich mit Zustimmung des anderen und des Vermieters möglich. Gleiches gilt für den Eintritt eines neuen Mieters (so bereits BayOblG, Beschluss v. 21.02.1983, DWW 1983, S. 71). Anders ist die Rechtslage, wenn der Vermieter einen Mietvertrag mit Mitgliedern einer (z.B. studentischen) Wohngemeinschaft (WG) schließt und ein Wechselrecht der WG-Mitglieder im Mietvertrag nicht ausdrücklich ausschließt. Dann haben die bisherigen Mieter nach einem Beschluss des LG München I gegenüber dem Vermieter grundsätzlich einen Anspruch auf Zustimmung zur Entlassung eines ausscheidenden Mitglieds und Aufnahme eines neuen Mitglieds als Mieter in den Mietvertrag. Insoweit ergibt die Auslegung des Mietvertrags regelmäßig das Bestehen einer vertraglichen Nebenpflicht des Vermieters (§ 241 Abs. 2 BGB) auf Zustimmung zum beantragten Mieterwechsel. Der Vermieter hat jedoch in analoger Anwendung des § 553 Abs. 1 S. 2 BGB grundsätzlich das Recht, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person des potenziellen neuen Mieters (z.B. unzureichende finanzielle Leistungsfähigkeit) die Entlassung eines ausscheidenden Mitglieds einer

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Vermieter + Mieter (4)



WG aus den Mietvertrag und die Aufnahme des neuen Mieters an dessen Stelle abzulehnen. Verweigert der Vermieter jedoch unberechtigterweise die Zustimmung zur beantragten Auswechslung eines Mieters, kann regelmäßig Schadensersatz gem. § 280 Abs. 1 BGB in Höhe des entgangenen Mietanteils des potenziellen neuen WG-Mitglieds verlangt werden (LG München I, Beschluss v. 17.02.2022, 14 S 15283/21, ZMR 2022, S. 378).

Eigenbedarfskündigung - Keine Sozialauswahl erforderlich

Der Vermieter kann eine Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Räume für sich oder seine Familien- oder seine Haushaltsangehörigen benötigt. Dabei kommt es insoweit nicht auf eine (aktuelle) Dringlichkeit des Nutzungswunsches an, sondern nur darauf, ob der vorgetragene Nutzungswunsch tatsächlich besteht. In dem vom AG München entschiedenen Fall wurde der Klägerin die streitgegenständliche Wohnung von ihrem Großonkel (88 Jahre alt) und ihrer Großtante (82 Jahre) übertragen u.a. mit der Verpflichtung, sie bei Einkäufen, Besorgungen sowie Arztbesuchen zu unterstützen. Derzeit bewohnt die Klägerin eine deutlich kleinere Wohnung, 2,7 km von ihrer Großtante und ihrem Großonkel entfernt. Wichtig sei nach dem Vortrag der Klägerin insbesondere die unmittelbare Nähe, um gerade in Notfällen einen möglichst kurzen Weg zu haben. Sollten ihr Großonkel oder ihre Großtante Hilfe benötigen, so kann auch nur eine kleine Entfernung bereits ausreichen, dass ihre Hilfe zu spät kommt. Diesen Ausführungen schloss sich das Gericht an und betonte, dass es auf den konkreten aktuellen Gesundheitszustand von Großonkel und Großtante nicht ankommt. Denn bereits angesichts des Alters von 82 und 88 Jahren ist eine zeitnahe

Hilfsbedürftigkeit derart naheliegend, dass selbst ein aktuell blendender Gesundheitszustand in keiner Weise gegen den Nutzungswunsch der Klägerin spricht. Ferner betonte das Gericht, dass der Vermieter bei einer Eigenbedarfskündigung nicht zu einer Sozialauswahl verpflichtet ist. Daher kann der Mieter nicht einwenden, der Vermieter hätte anderen Mietern im Hause kündigen sollen, denen z.B. aufgrund des Alters ein Umzug leichter fällt oder die z.B. wegen eines höheren Einkommens leichter eine neue Wohnung finden. Liegt Eigenbedarf vor, steht es dem Vermieter frei, welchem von mehreren Mietern seines Hauses er kündigt (so bereits BayObLG, RE vom 02.03.1982, NJW 1982, S. 1159). Soziale Belange braucht der Vermieter bei seiner Entscheidung daher nicht zu berücksichtigen. Er handelt somit auch nicht treuwidrig, wenn seine Wahl unter mehreren vergleichbaren Wohnungen auf diejenige mit dem ältesten Mietverhältnis und der niedrigsten Quadratmetermiete fällt. Der Mieter kann sich somit nicht darauf berufen, dass der Vermieter einen anderen Mieter hätte kündigen müssen. Eine besondere Schutzwürdigkeit des Mieters ist vielmehr erst auf seinen Widerspruch im Rahmen der Härteklausele zu berücksichtigen (BGH, RE v. 06.04.1994, VIII ARZ 2/94, WuM 1994, S. 452). Vorliegend hat das AG München den von der Mieterin vorgetragenen Härteeinwand zurückgewiesen. Soweit in dem von der Mieterin vorgelegten ärztlichen Attest vorgetragen wird, aufgrund erhöhten Blutdrucks der Mieterin bestehe die Gefahr von Herzinfarkt und Schlaganfall insbesondere durch den durch die Wohnungskündigung ausgelösten Stress und die existenzielle Bedrohung bis zum Auffinden einer Ersatzwohnung, reicht dies für die Annahme einer Härte, die gerade in der Beendigung des Mietverhältnisses liegen muss, nicht aus (AG München, Urteil v. 09.06.2021, 453 C 3432/21, ZMR 2022, S. 226).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten.

Interessante Urteile für Vermieter + Mieter (5)



Parken auf fremdem Stellplatz - Sofortiges Abschleppen ist zulässig

Unbefugtes Parken auf einem fremden Stellplatz stellt rechtlich eine Besitzstörung dar. Der berechtigte Besitzer des Parkplatzes (Eigentümer oder Mieter) ist daher berechtigt, auf Kosten des Störers ein Abschleppunternehmen mit der Beseitigung des Fahrzeugs zu beauftragen.

In dem vom LG München I entschiedenen Fall war das unberechtigt abgestellte Fahrzeug beim Eintreffen des Abschleppunternehmens bereits weggefahren. Trotzdem verurteilte das Gericht den Störer zum Ersatz der ortsüblichen Kosten einer Leerfahrt des Abschleppunternehmens. Das Gericht weist unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BGH (Urteil v. 05.06.2009, V ZR 144/08) daraufhin, dass ein unbefugt auf einem fremden Grundstück abgestelltes Fahrzeug auch ohne konkrete Behinderung entfernt werden darf. Auf eine konkrete Nutzungsabsicht des Stellplatzes kommt es daher nicht an. Ferner besteht auch keine Wartepflicht bis zum Rufen des Abschleppunternehmens, da es letztlich das Risiko des Besitzstörers ist, dass der Berechtigte sogleich ein Abschleppunternehmen beauftragt; insbesondere dann, wenn keine Anhaltspunkte dafür vorhanden sind, dass das Fahrzeug demnächst wieder entfernt werden wird.

Auch einer Güterabwägung wie etwa bei Notwehr bedarf es hierbei nicht. Es kommt grundsätzlich nur darauf an, dass der Gegenseite keine unverhältnismäßig großen Nachteile zugefügt werden, die durch die Wahl anderer ebenso zur Abwehr geeigneter Maßnahmen hätten vermieden werden können. Dass der berechtigte Inhaber des Stellplatzes in anderer, insbesondere kostengünstiger Weise von seinem Selbsthilferecht hätte Gebrauch machen können, war in dem vom LG München I

entschiedenen Fall weder vorgetragen noch ersichtlich. Der Störer war daher zur Erstattung der ortsüblichen Kosten einer Leerfahrt verpflichtet. Inkassokosten, Vorbereitungskosten oder eine Verwaltungspauschale gehören jedoch nicht dazu (LG München I, Urteil v. 23.06.2022, 31 S 10277/19, GE 2022, S. 740).

Straftat in der Mietwohnung als Kündigungsgrund

Straftaten z.B. das Handeln mit Rauschgift als Verstoß gegen das Betäubungsmittelgesetz sind grundsätzlich geeignet, eine verhaltensbedingte Kündigung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen; insbesondere dann, wenn sich der Tatort in der Mietsache befunden hat. In der Mietsache begangene Straftaten rechtfertigen eine Kündigung des Vermieters allerdings nur dann, wenn der Mieter selbst Täter ist oder ein Erfüllungsgehilfe des Mieters das Delikt in Kenntnis des Mieters begangen hat.

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall wurde nicht den Mietern selbst, sondern dem Sohn einer Mieterin der Handel mit Rauschgift zur Last gelegt. Deshalb kündigte der Vermieter fristlos, hilfsweise ordentlich das Mietverhältnis. Die Räumungsklage wurde vom Amtsgericht abgewiesen; auch die Berufung blieb erfolglos. Nach Auffassung des Gerichts fehlt es an einer erheblichen Pflichtverletzung. Dies wäre nur dann der Fall gewesen, wenn entweder die beklagten Mieter selbst Täter der behaupteten Delikte gewesen wären oder ihr Sohn die behaupteten Straftaten in Kenntnis der Mieter begangen hätte. Daran fehlt es vorliegend. Deshalb fällt den Mietern kein persönliches Eigenverschulden, sondern allenfalls ein ihnen gem. § 278 BGB zugerechnetes Verschulden ihres

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Vermieter + Mieter (6)



Sohnes zur Last. Dieses wiegt für den Mieter bei der Beurteilung der Erheblichkeit seiner Pflichtverletzung jedoch weit weniger schwer als ein eigenes Verschulden. Diese Wertung entspricht dem allgemeinen kündigungrechtlichen Grundsatz, dass für den Gekündigten nicht erkenn- oder beherrschbare Pflichtverstöße seines Erfüllungsgehilfen (hier: Sohn) das Gewicht der ihm zugerechneten und zum Gegenstand der Kündigung erhobenen Pflichtverletzung deutlich mindern. Daher kommt vorliegend den vorgetragenen Pflichtverletzungen das für den Ausspruch einer verhaltensbedingten Kündigung erforderliche Gewicht nicht zu. Auch wenn sich die dem Sohn der Mieterin zur Last gelegten Straftaten als zutreffend erweisen würden, wäre zudem vor der Kündigung eine Abmahnung und anschließend weitere Verstöße der Mieter oder ihres Sohnes für eine Kündigung erforderlich gewesen (LG Berlin, Beschluss v. 09.06.2022, 67 S 90/22, WuM 2022, S. 402).

Untervermietung - Gründe müssen nach Vertragsabschluss entstanden sein

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

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall waren die Mieter bereits vor Abschluss des Mietvertrages zum Teil langjährig beruflich im Ausland tätig. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden keine Anhaltspunkte,

dass die beruflichen Auslandsaufenthalte des für eine politische Stiftung tätigen Mieters nach Vertragsabschluss beendet sind. Trotzdem hat das Amtsgericht den Vermieter zur Erteilung der Untervermietungs Erlaubnis verurteilt. Das berechnete Interesse der Mieter an der Untervermietung sei erst nach Mietvertragsabschluss entstanden, da die Mieter bei dessen Abschluss noch nicht hätten sicher sein können, ihr gesamtes Berufsleben im Ausland zu verbringen.

Das Landgericht sah dies anders. Es erachtete die Berufung des Vermieters als begründet und hob die Entscheidung des Amtsgerichts auf. Ein Anspruch auf Erteilung der Untervermietungs Erlaubnis besteht nicht. Das wirtschaftliche Interesse der Mieter an einer Deckung der ihnen auch während ihrer berufsbedingten Auslandseinsätze erwachsenen Mietkosten und einer der Erzielung von Untermieteinnahmen dienenden Drittüberlassung der Mietsache war bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhanden; jedenfalls aber latent angelegt, da die Mieter schon vor Abschluss des Mietvertrags zum Teil langjährig beruflich im Ausland tätig waren.

Dieser Umstand ist typischer Ausdruck einer bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses latent vorhandenen Anlage des Überlassungsinteresses, bei der nicht das spätere Ob des Interesses ungewiss ist, sondern lediglich der genaue Zeitpunkt, an dem es erstmals offen zu Tage treten wird. Das berechnete Interesse der Mieter an einer Untervermietung ist daher nicht erst nach Vertragsabschluss entstanden. Daher besteht kein Anspruch auf Erteilung der Untervermietungs Erlaubnis (LG Berlin, Urteil v. 30.06.2022, 67 S 35/22, GE 2022, S. 739).

Mehr Urteile auf der nächsten Seite.

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Vermieter + Mieter (7)



Schönheitsreparaturen - Parteien können „Substandard“ vereinbaren

Nach der neuen Rechtsprechung des BGH muss sich der Mieter an den Kosten der im Laufe der Mietzeit notwendig gewordenen und dann vom Vermieter durchgeführten Schönheitsreparaturen beteiligen, wenn der renovierungsbedürftige Zustand einer Wohnung als vertragsgemäß vereinbart ist (BGH, Urteil v. 08.07.2020, VIII ZR 270/18, NZM 2020, S. 710). Dabei steht es den Parteien mit Blick auf die Vertragsfreiheit jedoch grundsätzlich frei, einen unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Zustand der Mietwohnung als vertragsgemäßen „Substandard“ zu vereinbaren. In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall war der Mieter der unrenovierten Wohnung allerdings vertraglich zu einer Erstrenovierung verpflichtet. Damit haben die Parteien nach Auffassung des LG Berlin gerade nicht den renovierungsbedürftigen Zustand als vertragsgemäßen Zustand vereinbart, so dass eine Pflicht des Mieters, sich an den Kosten gemäß der BGH-Rechtsprechung zu beteiligen nicht gegeben ist. Auch nach Europarecht (Klausel-Richtlinie 93/13/EWG) verbiete es sich, die Rechtsprechung des BGH „großzügig“ auf andere Konstellationen anzuwenden (LG Berlin, Urteil v. 17.03.2022, 65 S 211/21, GE 2022, S. 743).

Wohnungsbesichtigung - Kündigung bei grundloser Verweigerung

Der Vermieter ist nach vorheriger Terminvereinbarung berechtigt, die vermietete Wohnung zu betreten und zu besichtigen, wenn dafür vernünftige Gründe vorliegen (§ 809 BGB) z.B. zur Prüfung der Erforderlichkeit oder Durchführung von Reparatur- oder In-

standhaltungsmaßnahmen; ferner nach Kündigung des Mietverhältnisses und anstehender Neuvermietung oder bei einem beabsichtigten Verkauf der Wohnung.

Verweigert der Mieter grundlos das Betreten der Wohnung, darf der Vermieter die Wohnung weder mit einem Nachschlüssel noch mit Gewalt öffnen, da er sich damit dem Vorwurf der verbotenen Eigenmacht (§ 858 BGB) und des Hausfriedensbruchs (§ 123 StGB) aussetzen könnte. Vielmehr ist der Vermieter darauf angewiesen, Klage auf Zutritt vor dem zuständigen Amtsgericht zu erheben, wobei in eilbedürftigen Fällen das Betretungsrecht auf dem Wege einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden kann.

Die Verweigerung des Zutritts berechtigt den Vermieter grundsätzlich nicht zur sofortigen Kündigung des Mietverhältnisses. Wurde der Mieter jedoch wegen der unberechtigten Verweigerung bereits abgemahnt und verweigert er daraufhin dennoch den Zutritt an einem weiteren ihm mitgeteilten und zumutbaren Termin, kann der Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt sein.

In dem vom AG München entschiedenen Fall hat der Vermieter die Wohnung zum Kauf angeboten und wollte diese mit Interessenten besichtigen. Der Mieter ließ im Zeitraum von fünf Monaten ohne plausible Gründe und auch noch nach vorheriger Abmahnung insgesamt acht Besichtigungstermine platzen. Darauf kündigte der Vermieter das Mietverhältnis und erhob Räumungsklage. Das AG München gab der Räumungsklage statt, da die Verweigerung der Wohnungsbesichtigung trotz Abmahnung einen wichtigen Grund für eine außerordentliche Kündigung darstellt (LG München, Urteil v. 26.08.2021, 474 C 4123/21).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht