



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Vorgetäuschter Eigenbedarf - Vermieter muss auch Kosten des Detektivs zahlen

Kündigt der Vermieter eine Wohnung wegen Eigenbedarfs, obwohl ihm bekannt ist, dass kein Eigenbedarf gegeben ist z.B. um einen unliebsam gewordenen Mieter „loszuwerden“, ist er dem Mieter gem. § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet (so bereits BGH, Urteil v. 10.06.2015, VIII ZR 99/14, WuM 2015, S. 510). Der Schadensersatzanspruch des Mieters umfasst u.a. den Ersatz aller mit dem Umzug in Zusammenhang stehenden Kosten, Ersatz von Anwalts- und Gerichtskosten, Mehrkosten (Mietdifferenz) für die Anmietung einer vergleichbaren Wohnung, Kosten des Maklers für die Anmietung einer Ersatzunterkunft. Strittig ist, ob der Mieter, der die Beweislast für einen vorgetäuschten Eigenbedarf trägt, auch die Kosten eines Detektivs ersetzt verlangen kann, dessen Einschaltung er für die Führung des Nachweises als notwendig erachtet hat.

Dazu hat das LG Berlin entschieden, dass diese Kosten erstattungsfähig sind, wenn sie prozessbezogen sind, sich gemessen an den wirtschaftlichen Verhältnissen der Parteien und der Bedeutung des Streitgegenstandes in vernünftigen Grenzen halten und die Einschaltung eines Detektivs zur Klärung des mit der Kündigung geltend gemachten Eigenbedarfs sachgerecht ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Vernehmung des Detektivs als Zeugen den Ausgang des Verfahrens beeinflusst hat. Allerdings muss der Mieter die Detektivkosten durch Vorlage entsprechender Rechnungsbelege, in denen die erbrachten Leistungen im Einzelnen beschrieben und die hierfür jeweils berechneten Entgelte ausgewiesen werden, nachweisen. Die Vorlage einer Vereinbarung über eine Pauschalvergütung ist nicht ausreichend (LG Berlin, Beschluss v. 18.01.2023, 80 T 489/22, WuM 2023, S. 109).

Untervermietung – Aufnahme von Flüchtlingen ist kein berechtigtes Interesse

Der Wunsch des Mieters, einen Teil des Wohnraums aus humanitären Gründen an Flüchtlinge unterzuvermieten, ist nicht geeignet, ein mieterbezogenes berechtigtes Interesse i.S.d. § 553 Abs. 1 BGB an der teilweise Gebrauchsüberlassung der Mietsache zu begründen. Dies hat das AG München entschieden.

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 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). Nach der Rechtsprechung des BGH kann z.B. die Absicht des Mieters, nach dem Auszug eines Mitmieters nicht alleine leben zu wollen, ein solches Interesse begründen. Gleiches gilt, wenn der Mieter durch die Untervermietung seine Wohnkosten reduzieren möchte, weil nach Anmietung der Wohnung Personen, mit denen bisher die

Mietkosten geteilt wurden, weggefallen sind. Dagegen rechtfertigt die Absicht, durch eine Untervermietung selbst Gewinn zu erzielen nicht die Untervermietung gegen den Willen des Vermieters. Zulässig kann eine Untervermietung auch dann sein, wenn ein Mieter vorübergehend berufsbedingt abwesend sein muss, in der Zwischenzeit aber nicht die Wohnung verlieren möchte, andererseits aber nicht in der Lage ist, die doppelte Miete zu bezahlen. Alle diese berechtigten Interessen betreffen Umstände des Mieters selbst; nicht Umstände von dritten Personen wie z.B. von Flüchtlingen. Der bloße Wunsch des Mieters zur Aufnahme eines Dritten ist nach der Rechtsprechung des BGH für einen Anspruch auf Untervermietung nicht ausreichend.

In dem vom AG München entschiedenen Fall hat der Mieter im Münchner Vorort Gräfelfing ein 240 m² großes Einfamilienhaus zu einer Nettomiete von monatlich € 3.500 gemietet und zusammen mit seinen beiden minderjährigen Kindern und einem Hund bezogen. Einige Monate später hat der Mieter mehrere Flüchtlinge aus der Ukraine aufgenommen und vom Vermieter die Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung verlangt. Dies hat der Vermieter abgelehnt. Daraufhin klagte der Mieter auf Verteilung der Erlaubnis. Das AG München hat die Klage des Mieters abgewiesen.

Zum einen handelt es sich bei den Flüchtlingen nicht um einen genehmigungsfreien Besuch. Besucher ist nach der Rechtsprechung nur, wer den Mieter aufgrund besonderer persönlicher Beziehungen aufsucht und sich in dessen Wohnung für eine vorübergehende Zeit aufhält, ohne hierfür ein Entgelt zu entrichten. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Der Mieter hat die Flüchtlinge bei seiner Aufnahme nicht einmal gekannt. Ferner handelt es sich unstreitig auch nicht um Verwandte des Mieters. Aufgrund der monatelangen Dauer des Aufenthalts liegt allein schon deswegen kein Besuch mehr vor. Letztlich ist der Antrag des Mieters auch nicht auf eine befristete Gestattung gerichtet.

Zum anderen liegt kein berechtigtes Interesse des Mieters i.S.d. § 553 Abs. 1 BGB an der teilweisen Gebrauchsüberlassung der Mietsache vor. Maßgebliches Ziel des § 553 BGB ist es, dem Mieter die Wohnung als Lebensmittelpunkt zu erhalten, nachdem sich bei ihm bestimmte private Umstände nach Abschluss des Mietvertrages so geändert haben, dass der Erhalt der Wohnung gefährdet wäre. Vorliegend fehlt es sowohl an einer derartigen Änderung der persönlichen Umstände, als auch an einer Änderung nach Abschluss des Mietvertrags. Auch vor der Anmietung des Hauses gab es in Deutschland bereits Flüchtlinge u.a. aus der Ukraine. Die Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB wurde nicht geschaffen, damit der Mieter die Interessen anderer Personen wahrnehmen kann; vielmehr sollte der Vermieter danach ausnahmsweise eine Untervermietung des Mieters erlauben müssen, wenn sich nach Anmietung die persönlichen und/oder wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters so geändert haben, dass er die Wohnung aufgeben müsste, wenn ihm eine Untervermietung nicht gestattet wird. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben. Daher war die Klage abzuweisen.

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig (AG München, Urteil v. 20.12.2022, 411 C 10539/22, WuM 2023, S. 94).



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



Betriebskostenabrechnung – Fristlose Kündigung bei Fälschung durch den Mieter

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 BGB).

In dem vom AG Neukölln entschiedenen Fall leitete der Mieter dem Jobcenter eine Betriebskostenabrechnung zu, die einen höheren Nachzahlungsbetrag auswies als die Originalrechnung der Vermieterin. Gegen den Mieter wurde deshalb ein Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts des Sozialleistungsbetrugs eingeleitet. Die Vermieterin wurde darüber in Kenntnis gesetzt und aufgefordert, als Zeugin darüber auszusagen, ob sie zwei unterschiedliche Nebenkostenabrechnungen erstellt habe. Daraufhin kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos mit der Begründung, dass sie aufgrund des vom Landeskriminalamt mitgeteilten Sozialleistungsbetruges das erforderliche Vertrauen in den Mieter verloren habe. Das AG Neukölln bestätigte die Wirksamkeit der Kündigung. Eine vorherige Abmahnung des Mieters war in diesem Fall nicht erforderlich. Da der Mieter ein von der Vermieterin erstelltes Dokument verfälscht hat, hat die Tat des Mieters einen unmittelbaren Bezug zu dem Mietverhältnis.

Daher kann letztlich offen bleiben, ob die Tat des Mieters zu einer strafrechtlichen Verurteilung wegen eines Leistungsbetruges führt, da der Vorwurf nicht darin liegt, dass der Mieter u.U. einen Leistungsbetrag zu Lasten des Steuerzahlers begangen hat; sondern darin, dass er ein von der Vermieterin erstelltes Dokument selbst verfälscht oder zumindest eine Verfälschung des Dokuments ermöglicht hat (AG Neukölln, Urteil v. 18.10.2022, 17 C 141/22, GE 2023, S. 146).

Die „mietpreisbremsfreie“ Mieterhöhung

Die Regelungen über die sog. Mietpreisbremse, wonach bei Neuabschluss eines Mietvertrages die Miete grundsätzlich nicht um mehr als 10 % über der ortsüblichen Miete liegen darf, finden nach einem neuen Urteil des BGH auf eine Mieterhöhungsvereinbarung während eines laufenden Mietverhältnisses keine Anwendung.

Durch die Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kommt nämlich i.d.R. eine Vereinbarung über die Erhöhung der Miete auf die neue Miethöhe zustande, die den Rechtsgrund für die daraufhin erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstellt. Der Mieter kann sich daher grundsätzlich nicht mehr darauf berufen, dass die ursprünglich vereinbarte Miete preisrechtswidrig gewesen sei; und zwar auch dann nicht, wenn das auf eine Mietsteigerung von 10 % lautende Erhöhungsverlangen gleich zum erstmalig zulässigen Termin nach Vertragsabschluss gestellt wird. Dies gilt jedenfalls, solange keine tragfähigen Anhaltspunkte für ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Vermieters vorliegen z.B. um den Mieter strategisch seines Schutzes durch die Mietpreisbremse zu „berauben“.

In der vorbehaltlosen Zustimmungserklärung des Mieters zum Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kann regelmäßig, weil insofern maßgeblich auf den objektiven Empfängerhorizont abzustellen ist, nicht entnommen werden, dass sich der Mieter etwaige Rechte wegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse vorbehalten und deshalb nicht der neuen Gesamtmiete zustimmen wollte, sondern nur dem Erhöhungsbetrag (BGH, Urteil v. 28.09.2022, VIII ZR 300/21, NZM 2022, S. 954).

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