

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Kündigung um 22:30 Uhr ist verspätet

Eine schriftlich auszusprechende Kündigung eines Wohnraummietvertrages geht nicht schon am dritten Werktag zu, wenn der Kündigende sie erst um 22:30 Uhr in den Briefkasten des Empfängers wirft. Dies gilt nach einem Urteil des LG Krefeld auch dann, wenn der Empfänger mündlich über den Einwurf und den Inhalt informiert wird.

Die Kündigung stellt eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung dar und wird daher erst in dem Zeitpunkt wirksam, in welchem sie dem Kündigungsempfänger zugeht (§ 130 Abs. 1 BGB). Zugegangen ist die Kündigung, wenn sie so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Umständen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen (so bereits BGH, Urteil v. 13.02.1980, VIII ZR 5/79, NJW 1980, S. 590). Dabei muss die Kenntnisnahme möglich und nach der Verkehrsanschauung zu erwarten sein. Daher geht z.B. die Nachts – wenn auch noch vor 24 Uhr – in den Briefkasten geworfene Kündigung erst am nächsten Morgen zu, da erst in diesem Zeitpunkt mit einer Leerung des Briefkastens durch den Empfänger zu rechnen ist (so bereits Bundesarbeitsgericht, Urteil v. 12.08.1983, 2 AZR 337/82, NJW 1984, S. 1651).

In dem vom LG Krefeld entschiedenen Fall hatte die Mieterin am 4. Februar 2020 (dritter Werktag des Februars) gegen 22:30 Uhr eine Kündigung in den Briefkasten des Vermieters eingeworfen und behauptet, diesen über die Gegensprechanlage davon informiert zu haben. Das Gericht verwies darauf, dass eine schriftliche Kündigung nach § 130 BGB so in den Machtbereich des Empfängers gelangen müsse, dass dieser in der Lage ist, vom Inhalt Kenntnis zu nehmen. Bei einem Briefkasten ist die Zeit der Leerung durch den Empfänger nach den gewöhnlichen Verhältnissen maßgeblich. Dies ist bei einem Einwurf erst um 22:30 Uhr nicht der Fall.

Daran ändert auch die behauptete mündliche Information über den Einwurf nichts. Dem Empfänger muss zugestanden werden, sich zur Nachtzeit der Kenntnisnahme einer rechtserheblichen geschäftlichen Erklärung zu entziehen. Die Mieterin musste daher die Miete für einen weiteren Monat bezahlen (LG Krefeld, Urteil v. 21.09.2022, 2 S 27/21, WuM 2023, S. 20).

Altbauwohnung - Salzausblühungen sind kein Mangel

Ein Mietmangel i.S.d. § 536 BGB liegt vor, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist. Mangels besonderer Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache liegt ein Mietmangel dann nicht vor, wenn der vorgefundene Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen im Einklang steht (so bereits BGH, NJW 2019 S. 507). Sind dem Mieter bei Vertragsabschluss das Alter und die Ausstattung der Wohnung bekannt, können im Hinblick auf den im Zeitpunkt der Errichtung der Wohnung geltenden Baustandard bestimmte Mängel als vertragsgemäße Beschaffenheit angesehen werden. Dies gilt auch für Feuchtigkeit und Nässe bei alte-en Gebäuden. In den vom AG Paderborn entschiedenen Fall minderte der Mieter die Miete wegen Salzausblühungen im Sockelbereich des Schlafzimmers und verlangte deren Beseitigung. Nach den Feststellungen des vom Gericht beauftragten Sachverständigen sind hohe Feuchtigkeitswerte bauzeit- und bauarttypisch. Bauzeittypische Bodenplatten sind nicht wasserdicht. Ferner wurden damals weder bei den Außen- noch bei den Innenwänden Horizontalsperren gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut. Dies war erst ab ca. 1930 der Fall. Zum Zeitpunkt der Errichtung des streitgegenständlichen Gebäudes Mitte der 20-iger Jahre lagen

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



keine verbindlichen Abdichtungsvorschriften vor. Sind die Wände eines Mietobjekts dieses Baujahres im Sockelbereich und z.T. bis zur Höhe von einem Meter feucht mit Salzausblühungen, jedoch ohne Auftreten von Schwarzsimmel, ist die Mietsache nach Auffassung des AG Paderborn nicht mangelhaft. Auch ein teilweises Zerbröseln des Wandputzes an den feuchten Stellen mindert die Tauglichkeit der Wohnung allenfalls unerheblich. Der Mieter kann daher weder die Miete mindern noch Beseitigung der Salzausblühungen verlangen (AG Paderborn, Urteil v. 30.09.2022, 51 C 90/21, ZMR 2023, S. 49).

Fristlose Kündigung bei Verweigerung von Schädlingsbekämpfung

Die nachhaltige Weigerung des Mieters, aus der Wohnung zeitweise auszuziehen und Maßnahmen zu einer von ihm zu vertretenden Schädlingsbekämpfung zu dulden, stellt nach einem Urteil des AG München einen wichtigen Grund dar, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung insbesondere dann berechtigt, wenn die Duldungspflicht bereits tituliert war. Der Vermieter kann ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls insb. eines Verschulden des Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 BGB).

In dem vom AG München entschiedenen Fall beschwerten sich Bewohner des Anwesens über Geruchsbelästigung aus der Wohnung des Mieters. Dabei wurde ein starker Befall durch Speckkäfer im Treppenhaus des Anwesens festgestellt und die Wohnung des Mieters mit großer Wahrscheinlichkeit als dessen Quelle ausgemacht. Im darauhin angestrengten Verfahren vor dem AG München wurde eine einstweilige

Verfügung des Inhalts erlassen, dass der Mieter die zur Bekämpfung der Speckkäfer erforderlichen Maßnahmen dulden muss. Bei Vollstreckung dieser einstweiligen Verfügung wurden neben Speckkäfern auch weitere Schädlinge sowie Schädlingsspuren und in den Zimmern der Wohnung große Mengen an Müllsäcken festgestellt. Zudem wurde festgestellt, dass zur Schädlingsbeseitigung in der Wohnung größere Sanierungsarbeiten erforderlich sind, die einen Auszug des Mieters für ca. sechs Wochen erforderlich machten. Die Vermieterin forderte die Mieterin unter Kündigungsandrohung erfolglos auf, die erforderlichen Maßnahmen zu dulden und die Wohnung für den Zeitraum der Maßnahmen zu räumen. Die Mieterin machte die zeitweise Räumung von der Stellung einer kostenfreien Ersatzunterkunft abhängig. Daraufhin kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis aufgrund der beharrlichen Weigerung der Mieterin, der Vermieterin bzw. von ihr beauftragten Personen Zutritt zur Wohnung zu gewähren und die Schädlingsbekämpfung erforderlichen Maßnahmen zu dulden.

Der anschließend erhobenen Räumungsklage wurde vom AG München stattgegeben. Die Kündigung der Vermieterin ist begründet, da die nachhaltige Weigerung der Mieterin, aus der Wohnung zeitweise auszuziehen und die Maßnahmen zur Schädlingsbekämpfung zu dulden, einen wichtigen Grund i.S.v. § 543 Abs. 1 S. 1 BGB darstellt, der die Vermieterin zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls insb. der Tatsache, dass die Mieterin den Speckkäferfall zu vertreten hat, ist das Gericht bei Abwägung der gegenseitigen Interessen zu dem Ergebnis gekommen, dass der Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann (AG München, Urteil v. 02.08.2022, 420 C 3852/22, ZMR 2023, S. 125).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)



Ausnahme von Mietpreisbremse - Vorlage von Mietvertrag genügt

Nach den Bestimmungen über die sog. Mietpreisbremse (§§ 556 e, 556 g BGB) darf bei Neuabschluss eines Wohnungsmietvertrages die verlangte Miete nicht um mehr als 10 % über der ortsüblichen Miete liegen, die i.d.R. nach dem örtlichen Mietspiegel zu ermitteln ist. Eine Ausnahme besteht, wenn bereits die vom Vormieter gezahlte Miete mehr als 10 % über der ortsüblichen Miete lag. Dann darf diese Miete auch bei Neuabschluss des Mietvertrags wieder verlangt werden. In dem vom AG Schöneberg entschiedenen Fall verlangte der Mieter über eine Inkassogesellschaft Rückzahlung der angeblich überhöhten Miete mit der Behauptung, bei dem Vormietvertrag handele es sich um ein Scheingeschäft. Das AG Schöneberg wies darauf hin, dass es ausreichend ist, wenn der Vermieter den Mietvertrag mit der höheren Vormiete vorlegt. Einen Nachweis, dass diese Miete vom Vormieter auch tatsächlich gezahlt wurde, muss der Vermieter nicht erbringen. Die Klage auf Rückzahlung der Miete wurde abgewiesen (AG Schöneberg, Urteil v. 06.10.2022, 9 C 177/21, GE 2023, S. 149).

Betriebskostenabrechnung - Bezeichnung „Tiefgarage“ ist unzureichend

Nach ständiger Rechtsprechung muss eine Betriebskostenabrechnung u.a. eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten enthalten. Dies setzt eine exakte Bezeichnung der angesetzten Betriebskostenpositionen voraus. Nicht ausreichend ist z.B. die Angabe „Versicherungen“, da nur Sach- und Haftpflichtversicherungen, nicht aber z.B. eine Rechtsschutz- oder Mietausfallversicherung angesetzt werden kann und der Mieter aus der Angabe „Versicherungen“ nicht erkennen kann, welche Versicherungsprämien in dem angesetzten Betrag enthalten sind (so bereits AG Berlin, Urteil v. 31.10.2001, 18 C 259/01, NZM 2002, S. 523).

Diese Grundsätze gelten nach einem Urteil des LG Krefeld auch bei der Umlage der Betriebskosten einer mitvermieteten Tiefgarage. Daher ist eine Betriebskostenabrechnung bezüglich der Position „Tiefgarage“ formell unwirksam, wenn der Mieter der bloßen Angabe „Tiefgarage“ ohne nähere Erläuterung nicht entnehmen kann, welche Kosten sich im Einzelnen hinter dieser Position verbergen. Der Mieter kann z.B. nicht erkennen, ob darin nur umlagefähige Betriebskosten wie Grundsteuer, Strom etc. enthalten sind oder auch nicht umlagefähige Kosten wie z.B. Reparaturen, Verwaltungskosten oder die Instandhaltungsrücklage (LG Krefeld, Urteil v. 21.09.2022, 2 S 27/21, WuM 2023, S. 20).

Beschädigung der Mietsache - Ersatzanspruch auch ohne Reparatur

Die Frage, ob dem Vermieter auch ein sog. fiktiver Schadensersatzanspruch zusteht d.h. der Vermieter vom Mieter den zur Beseitigung der Schäden erforderlichen Geldbetrag auch dann verlangen kann, wenn er die Schäden nicht repariert, wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt. In dem vom LG Halle entschiedenen Fall verlangte der Vermieter vom Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Schadensersatz für Beschädigungen an Fenstern, Fliesen, Naturstein und sanitären Anlagen in Höhe von € 14.916. Allerdings hat der Vermieter diese Kosten nicht zur Beseitigung der Schäden aufgewendet und die Wohnung zwischenzeitlich verkauft.

Das LG Halle hat sich in seiner Entscheidung der neueren Auffassung des BGH angeschlossen. Danach räumt die bei einem Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB uneingeschränkt anwendbare Bestimmung des § 249 BGB dem Geschädigten die Wahlmöglichkeit ein zwischen der in Abs. 1 vorgesehenen Naturalrestitution und dem in Abs. 2 S. 1 geregelten Zahlungsanspruch auf den zur Wiederherstellung der beschädigten

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



Sache erforderlichen Geldbetrag. Die Höhe des Schadensersatzanspruchs kann auch im Mietrecht mit den für die Instandsetzung oder -haltung oder für den Rückbau der Mietsache erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten („fiktiven“) Kosten bemessen werden (BGH, Beschluss v. 26.04.2022, VIII ZR 364/20, GE 2022, S. 1054). Der Geltendmachung einer solchen fiktiven Schadensersatzanspruchs durch den Vermieter steht auch nicht entgegen, dass dieser die geltend gemachten Beschädigungen an der Mietwohnung nicht beseitigt und die Wohnung zwischenzeitlich veräußert hat. Der Geschädigte kann sich die Instandsetzungskosten auch auszahlen lassen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob er vor der Veräußerung wenigstens eine Abrechnung auf Reparaturkostenbasis verlangt hat. Auch wenn dies nicht der Fall ist, bleibt die Ersetzungsbefugnis nach § 249 Abs. 2 S. 1 BGB bestehen. Der Schadensersatzanspruch des Vermieters beschränkt sich daher auch nicht auf einen durch die Schäden bedingten Mindererlös beim Verkauf der Wohnung (LG Halle, Urteil v. 03.02.2023, 1 S 91/21, GE 2023 S. 242).

Hundehaltung - Zusätzliche Kautions ist zulässig

Die gesetzliche Begrenzung der Höhe der Mietkaution auf drei Monatsmieten verbietet nicht eine Überschreitung dieser Grenze zur Absicherung von zusätzlichen Risiken. Nach einem Urteil des AG Köpenick darf der Vermieter deshalb eine zweckgebundene Zusatzkaution beispielsweise für die Erlaubnis zur Hundehaltung in einer Neubauwohnung mit hochwertigem Parkett vereinbaren. Bei Mietverhältnissen über Wohnraum darf die Kautions des Mieters höchstens das 3-fache der auf einen Monat entfallenen Miete betragen (§ 551 BGB). Darüber hinausgehende Beträge kann der Mieter trotz Bestehens einer entsprechenden Vereinbarung zurückfordern, da er

sie „rechtsgrundlos“ i.S.v. § 812 ff. BGB geleistet hat. In einem vom AG Köpenick entschiedenen Fall hat der Mieter bei Anmietung einer Neubauwohnung mit hochwertigem Parkettboden zusätzlich zur Kautions von drei Nettokaltmieten eine zusätzliche Kautions in Höhe von € 2.030 (€ 25/m² geleistet, damit der Vermieter die Erlaubnis zur Hundehaltung erteilt.

Mit dieser zweckgebundenen Zusatzkaution sollte für den Vermieter das Risiko einer Beschädigung des neuen hochwertigen Parkettbodens durch die Krallen des Hundes abgesichert werden. Nach Zahlung der Zusatzkaution verlangte der Mieter diese nebst Zinsen sowie außergerichtlichen Anwaltskosten zurück mit der Begründung, die zusätzliche Kautions verstöße gegen die gesetzliche Begrenzung der Kautions auf drei Monatsmieten.

Das Amtsgericht hat die Klage des Mieters abgewiesen, da für die Zahlung der Kautions ein Rechtsgrund vorhanden war. Die gesetzliche Begrenzung der Höhe der Mietkaution auf drei Monatsmieten verbietet nämlich nicht eine Überschreitung dieser Grenze zur Absicherung von zusätzlichen Risiken. Ein solches zusätzliches Risiko ist mit der Haltung eines Hundes verbunden, auf die der Mieter vorliegend keinen Rechtsanspruch hat. Der Vermieter war nicht verpflichtet, den Parkettboden einem weiteren, über die normale Abnutzung hinaus bestehenden Risiko auszusetzen. Die Zusatzkaution hat die Hundehaltung daher erst ermöglicht. Mit der Gestattung der Hundehaltung wurde dem Mieter ein weitergehendes, ein besonderes Schadensrisiko beinhaltendes Recht an der Mietsache eingeräumt. Somit bestand ein Rechtsgrund für die Leistung der zusätzlichen zweckgebundenen Kautions. Ein Rückforderungsrecht des Mieters ist damit ausgeschlossen (AG Köpenick, Urteil v. 13.09.2022, 7 C 36/22, GE 2022, S. 1313).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (5)



Sex auf der Motorhaube - Keine Haftung des Stellplatzvermieters

Die Nebenpflichten eines Stellplatzvermieters gehen nach einem neuen Urteil des LG Köln nicht soweit, dass er die von ihm installierten Überwachungskameras ununterbrochen beobachten lassen müsste, um etwaige Verstöße gegen die Sicherheit und Ordnung lückenlos zu bemerken oder gar verhindern zu können.

Videoüberwachung durch den Vermieter z.B. im Treppenhaus, den Eingängen oder in der Tiefgarage wird von den Gerichten im Hinblick auf das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Betroffenen sehr kritisch gesehen und nur unter engen Voraussetzungen für zulässig erklärt. Klagen gegen eine Videoüberwachung werden meist von Mietern oder anderen Personen initiiert, die sich dadurch in ihren Rechten verletzt sehen.

Einen Fall mit umgekehrten Vorzeichen hatte das LG Köln zu entscheiden. Hier hat ein Mieter dem Stellplatzvermieter eine zu oberflächliche Videoüberwachung vorgeworfen. Als der Mieter zu seinem über Nacht geparkten Pkw kam, stellte er fest, dass dieser auf der Motorhaube, den Kotflügeln und im Bereich der Außenspiegel erheblich beschädigt ist. Aufschluss über die Ursache der Schäden ergaben die Videoaufzeichnungen: Ein junges Paar vergnügte sich über einen Zeitraum von neun Minuten auf der Motorhaube des Mercedes. Den dadurch entstandenen und von einem Gutachter festgestellten Schaden von ca. € 4.700 zzgl. Anwaltskosten verlangte der Mieter von dem Betreiber des Parkplatzes mit der Begründung, dieser hätte die Videoaufzeichnungen durchgehend beobachten müssen, um derartige Vorkommnisse unterbinden oder zumindest die Polizei rufen zu können, um die Identität der Unbekannten feststellen zu lassen. Das LG Köln hat die Klage abgewiesen. Die Nebenpflichten des Vermieters gehen nämlich nicht soweit, dass er die von ihm installierten Kameras ununterbrochen beobachten

lassen müsste um solche Vorkommnisse umgehend und lückenlos zu bemerken oder gar zu verhindern. Das Gericht wies daraufhin, dass eine Videoüberwachung hauptsächlich einen repressiven Zweck hat d.h. dass diese z.B. bei Schäden an geparkten Fahrzeugen durch Bereitstellung des Videomaterials bei der Aufklärung mithelfen kann. Im Normalfall d.h. bei den üblichen „Parkreplemern“ sei dies auch i.d.R. erfolgreich, da in vielen Fällen das Kennzeichen des Schädigers zu sehen ist und so der Halter ermittelt werden kann. Dagegen sei auf dem vorliegenden Videofilm lediglich ein Zeitraum von neun Minuten dokumentiert, in dem das unbekannte Paar auf der Motorhaube aktiv war.

Das Gericht sah daher keine Pflichtverletzung darin, eine mögliche Beschädigung durch die Unbekannten in diesem „kurzen“ Zeitraum nicht erkannt und unterbunden zu haben. Dabei sei ohnehin fraglich, ob die Polizei überhaupt rechtzeitig hätte vor Ort sein können (LG Köln, Urteil v. 09.01.2023, 21 O 302/22, GE 2023, S. 194).

E-Mobilität - Anspruch auf Wallbox auch für Reihenhausmieter

Eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass der Mieter grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Erlaubnis zur Vornahme größerer baulicher Veränderungen an der Mietsache hat, besteht nach der Neufassung des § 554 BGB durch das am 1.12.2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG). Danach kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (6)



Dabei sind in die Abwägung alle relevanten Umstände einzubeziehen. Daher kann in die Abwägung auch miteinbezogen werden, ob durch Auflagen an den Mieter z.B. durch Abschluss einer Haftpflichtversicherung, mögliche Nachteile für den Vermieter gemildert werden können.

Diese Grundsätze gelten nach einem Urteil des LG München I auch für eine mitvermietete Reihenhausgarage. Aus § 554 Abs. 1 S.1 BGB ergibt sich grundsätzlich ein Anspruch des Mieters einer Einzelgarage auf Erlaubnis des Vermieters zum Einbau einer „Wallbox“ nebst Anschluss an eine bereits vorhandene Starkstromleitung zum Laden eines Elektrofahrzeugs. Allgemeine moralische Vorbehalte des Vermieters gegenüber der E-Mobilität, die abstrakte Furcht vor einer angenommenen erhöhten Brandgefahr bei Elektrofahrzeugen und pauschale Bedenken in Bezug auf eine ggfs. nicht ausreichende Stromversorgung des vermieteten Anwesens können im Rahmen der Interessenabwägung nach § 554 Abs. 1 S. 2 BGB keine Berücksichtigung finden (LG München I, Urteil v. 25.05.2022, 14 S 16374/21, ZMR 2022, S. 731).

Kündigungsrecht des Vermieters bei unerlaubten Eingriffen in die Bausubstanz

Eingriffe in die bauliche Substanz z.B. bauliche Veränderungen der Mieträume sind dem Mieter i.d.R. ohne Zustimmung des Vermieters nicht gestattet; eine Zuwiderhandlung berechtigt den Vermieter zur ordentlichen Kündigung und gibt ihm einen Anspruch auf Rückbau. Dies hat das AG Kreuzberg entschieden. Veränderungen der Mietsache durch den Mieter sind nur in engen Grenzen zulässig. Der Mieter muss die Wohnung grundsätzlich in dem Zustand belassen, wie er sie gemietet hat. Bauliche Veränderungen der Mietsache darf der Mieter daher grundsätzlich nur mit Einwilligung des Vermieters durchführen. Ausgenommen sind Veränderungen geringfügiger Art im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs, d.h. solche Maßnahmen, die ohne weiteres rückgängig gemacht werden können, keinen Eingriff in die bauliche Substanz darstellen, die Einheitlichkeit der Wohnanlage nicht beeinträchtigen und keine nachteiligen Folgewirkungen z.B. auf die Mitbewohner des Anwesens haben wie z.B. die Montage zusätzlicher Steckdosen, Anbringen neuer Fußleisten, Erstellen eines Internetzugangs etc. Größere bauliche Veränderungen mit Eingriff in die Bausubstanz ohne Einwilligung des Vermieters stellen dagegen ein vertragswidriges Verhalten des Mieters dar, das den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen kann.

In dem vom AG Kreuzberg entschiedenen Fall hat der Mieter ohne Kenntnis und Erlaubnis des Vermieters in Eigenarbeit in einem ungefließen, nur mit Waschbecken und WC ausgestatteten Raum eine Badewanne sowie einen Warmwasserboiler eingebaut, Fliesen verlegt und die ursprünglich in der Küche vorhandene Dusche entfernt und Leitungen von der Küche durch eine Trennwand zur Badewanne verlegt. Der Aufforderung des Vermieters mit Kündigungsandrohung zum Rückbau dieser Maßnahmen ist der Mieter nicht nachgekommen. Durch die vom

Mieter durchgeführten Maßnahmen ist nach der Lebenserfahrung - so das AG Kreuzberg - die Gefahr einer Durchfeuchtung der Bauräume geschaffen worden, was selbst bei Einschaltung einer Fachfirma nicht ganz auszuschließen wäre. Daher überschreiten die Ein- und Umbauten ohne Zustimmung des Vermieters die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs und stellen eine schuldhaftige Vertragsverletzung dar.

Die Vertragsverletzung ist auch erheblich, da sich der Mieter auch durch das vorprozessuale Aufforderungsschreiben zum Rückbau des rechtswidrig geschaffenen Zustands in keiner Weise verpflichtet gesehen hat, diesen Zustand zu beenden, sondern sein vertragswidriges Verhalten hartnäckig fortgesetzt hat. Dabei ist die Gefährdung, die von den Einbauten insb. dem un-fachmännischen Einbau der Badewanne im Zusammenhang mit den dazu notwendigen Wasseranschlüssen ausgeht, so schwerwiegend, dass diese vom Vermieter nicht hingenommen werden muss. Der Vermieter war daher berechtigt, vom Mieter den Rückbau sämtlicher Maßnahmen zu verlangen und aufgrund der schuldhaften erheblichen Vertragsverletzung das Mietverhältnis zu kündigen (AG Kreuzberg, Urteil v. 08.02.2022, 13 C 285/18, GE 2023, S. 242).

Keine Instandhaltungspflicht für Mietereinbauten

Gemäß der gesetzlichen Bestimmung des § 535 BGB muss der Vermieter die Mietsache einschließlich aller mitvermieteten Einbauten (z.B. Einbauküche) und Gegenstände während der gesamten Mietdauer auf seine Kosten in vertragsgemäßem Zustand erhalten und somit auf seine Kosten sämtliche notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ausführen lassen.

Dies gilt allerdings nicht für Gegenstände und Ausstattungen, die der Mieter selbst in die Mieträume eingebracht hat. Die Beweislast dafür, dass die Mieträume vom Vermieter mit einer bestimmten Ausstattung versehen wurden (z.B. Einbauküche), für die der Vermieter instandhaltungspflichtig ist, trägt der Mieter d.h. im Zweifel muss der Mieter die Instandhaltungspflicht des Vermieters für bestimmte Gegenstände in den Mieträumen beweisen (so bereits BGH, Beschluss v. 17.08.2011, VIII ZR 96/11, WuM 2011, S. 618). Bei Übergabe der Mieträume sollte daher auch die Ausstattung der Mieträume in einem Übergabeprotokoll dokumentiert werden.

In dem vom AG Charlottenburg entschiedenen Fall hatte der Mieter mit Zustimmung des Vermieters u.a. das Bad der Mietwohnung vergrößert und eine Dusche eingebaut. Nach einem nach längerer Zeit aufgetretenem Wasserschaden musste das Bad mit Kosten von über € 4.000 saniert werden, die der Mieter vom Vermieter verlangte. Das Gericht wies die Klage ab, da der Vermieter für mieterreigene Einbauten – mangels ausdrücklicher anderweitiger Vereinbarungen – nicht instandhaltungspflichtig ist. Auch die Zustimmung des Vermieters zu den Umbaumaßnahmen des Mieters ändert daran nichts (AG Charlottenburg, Urteil v. 17.01.2023, 206 C 256/22, GE 2023, S. 195).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (7)



Mietpreisbremse gilt auch für Untermiete

Die Vorschriften der §§ 556 d ff BGB zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse) binden nach einem Urteil des LG Berlin grundsätzlich auch den Mieter, der einen Untermietvertrag abschließt. Dieser ist im Verhältnis zum Untermieter rechtlich als Vermieter anzusehen.

Nach § 553 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Mieter von Wohnraum die Erlaubnis verlangen einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse hieran entsteht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist als berechtigt jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht.

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall wollte der Mieter einen Teil seiner gemieteten Wohnung, für die er eine Miete von € 7,22/m² zahlt, zu einer Miete von € 11,53/m² untervermieten. Diese Miethöhe verstößt gegen die Bestimmungen der Mietpreisbremse, wonach bei Neuabschluss eines Mietvertrages die vereinbarte Miete die ortsübliche Miete (i.d.R. die Mietspiegelmiet) um nicht mehr als 10 % übersteigen darf. Der Vermieter verweigerte die Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung. Zu Recht – wie das LG Berlin entschied. Die hier vom Mieter begehrte Untervermietungserlaubnis stand nämlich nicht im Einklang mit der geltenden Rechtsordnung, sondern in Widerspruch zum sozialen Wohnraummietrecht des BGB, hier den Bestimmungen über die Mietpreisbremse bei Neuabschluss eines Mietvertrages. Diese binden grundsätzlich auch den Mieter, der im Verhältnis zum Untermieter rechtlich als Vermieter anzusehen ist. Der Vermieter hat daher mit seiner Weigerung, dem Mieter die von ihm in Aussicht genommene

Untervermietung zu gestatten, keine Pflichten aus dem Mietverhältnis verletzt (LG Berlin, Urteil v. 26.04.2022, 65 S 221/21, WuM 2022, S. 489).

Türschloss verklebt – Vermieter muss zahlen

Lässt sich das Schloss der Wohnungseingangstür zur Nachtzeit nicht öffnen, weil es durch Leim verklebt worden ist, und kann der Mieter aus diesem Grund seine Wohnung nicht betreten, kann der Mieter eine Notöffnung und einen Schlossaustausch durch einen Schlüsseldienst veranlassen und die Aufwendungen zur Mangelbeseitigung vom Vermieter ersetzt verlangen. Dies hat das AG Leipzig entschieden.

Der Vermieter ist gem. der gesetzlichen Bestimmung des § 535 BGB verpflichtet, die Mietsache auf seine Kosten in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten d.h. alle notwendigen Reparaturen auszuführen. Der Mieter ist zur Zahlung von Reparatur- und Instandhaltungskosten nur dann verpflichtet, wenn er Schäden an der Mietsache verursacht und verschuldet hat. Ist der Verursacher eines Schadens nicht zu ermitteln (z.B. beschädigte Eingangstüre bei einem Einbruch) bleibt der Vermieter aufgrund seiner gesetzlichen Instandhaltungspflicht auf den Kosten „sitzen“.

Diese Grundsätze gelten nach einem Urteil des AG Leipzig auch dann, wenn unbekannte Täter das Schloss der Eingangstüre zur Mietwohnung verklebt haben. In dem entschiedenen Fall wurde das Schloss der Wohnungseingangstüre zur Nachtzeit von unbekannten Tätern mit Klebern unbrauchbar gemacht. Die Mieterin ließ das Schloss von einem Schlüsseldienst austauschen und verlangte vom Vermieter die Kosten in Höhe von € 195. Der Vermieter verweigerte die Zahlung mit der Begründung, dass er jederzeit erreichbar gewesen wäre. Das AG Leipzig entschied, dass die Mieterin die Aufwendungen zur

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (8)



Mangelbeseitigung vom Vermieter nach § 536 a Abs. 2 Nr. 2 BGB ersetzt verlangen kann. Eine Notwendigkeit zur umgehenden Mängelbeseitigung erfordert zwar eine besondere Intensität des Mangels, dessen Beseitigung keinen Aufschub duldet. Ein solcher extremer Notfall war hier gegeben. Die Mieterin hat unbestritten zur Nachtzeit festgestellt, dass sich ihre Wohnungstür nicht öffnen ließ. Sie war zwingend darauf angewiesen, sofort in ihre Wohnung zu kommen, da es einem Mieter nicht zuzumuten ist, die Nacht woanders zu verbringen, was ggfs. noch höhere Kosten verursacht hätte bzw. vor der Wohnungstüre zu warten, bis der Vermieter reagieren könnte. Der Vermieter kann sich vorliegend nicht erfolgreich darauf berufen, dass er jederzeit erreichbar gewesen wäre.

Hat der Vermieter den Mieter nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er Tag und Nacht für seine Mieter erreichbar ist und die Möglichkeit einer sofortigen von ihm veranlassten Reparatur rund um die Uhr besteht, kann der Mieter nicht davon ausgehen, dass der Vermieter auch nach 22 Uhr erreichbar ist. Vorliegend konnte der Mieter daher eine Notreparatur des Türschlosses veranlassen, ohne den Vermieter zuvor über den Mangel zu informieren und zur Beseitigung aufzufordern (AG Leipzig, Urteil v. 13.07.2022, 134 C 5827/21, WuM 2023, S. 32).

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

Bild rechts: Haus + Grund München in der Sonnenstraße 13/III in 80331 München ist die Adresse für Haus- und Grundstückseigentümer.

