

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Mieterhöhung - Vergleichsobjekte müssen nur nach Art, Größe und Lag vergleichbar sein

Handelt es sich bei den zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für eine Doppelhaushälfte genannten Vergleichsobjekten ebenfalls um Doppelhaushälften in unmittelbarer Nähe mit vergleichbarer Wohnfläche, kommt es nicht auf die Ausstattung und die Beschaffenheit der Vergleichsobjekte an. Gibt es in Städten/Gemeinden keinen Mietspiegel oder gilt der Mietspiegel nicht für das streitgegenständliche Objekt (z.B. nur für Wohnungen, nicht für Häuser), kann der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen mit drei Vergleichsmieten oder einem Sachverständigengutachten begründen. In dem vom LG München I entschiedenen Fall handelt es sich bei den drei vom Vermieter im Mieterhöhungsverlangen benannten Vergleichsobjekten ebenfalls um Doppelhaushälften, die in unmittelbarer Nähe zu der streitgegenständlichen Doppelhaushälfte liegen. Diese drei Vergleichsobjekte verfügen alle über ca. 150 m² Wohnfläche; vergleichbar mit der von den Mietern bewohnten Doppelhaushälfte mit mindestens 134 m². Somit liegen drei Wohnwertmerkmale vor, die mit der Doppelhaushälfte der Mieter im Wesentlichen übereinstimmen: Art, Größe und Lage. Auf die Frage der Ausstattung (renoviert oder unrenoviert) sowie der Beschaffenheit (Zuschnitt) kommt es daher bei der vorzunehmenden Gesamtschau nicht mehr an. Insofern ist auch nicht ersichtlich, dass es unterschiedliche Teilmärkte für renovierte und nicht renovierte Doppelhaushälften gibt. Die angegebenen Doppelhaushälften sind daher vergleichbar im Sinne des Gesetzes und als Vergleichswohnungen tauglich. Die Frage, ob es insoweit der Einholung eines Sachverständigengutachtens

betreffend der Ausstattung und damit die Vergleichbarkeit der angegebenen Vergleichsobjekte bedarf, ist ohne Belang, da i.d.R. keine Beweiserhebung über die tatsächlichen Angaben in einem Mieterhöhungsverlangen erfolgt. Gibt es in einer Gemeinde keinen Mietspiegel oder ist dieser Mietspiegel auf das streitgegenständliche Objekt nicht anwendbar, ist die ortsübliche Miete mit einem Sachverständigengutachten zu ermitteln. Letztlich ist ein Mieterhöhungsverlangen auch im Hinblick auf die von den Mietern gerügten behebbaren Sachmängel des Hauses nicht treuwidrig (AG München, Urteil v. 19.08.2022, 414 C 10005/21; LG München I, 31 S 11493/22, ZMR 2022, S. 973).

Keine Mietminderung bei ortsüblichen Beeinträchtigungen

Ortsübliche Einwirkungen durch Tiere sind grundsätzlich für jeden Mieter entschädigungslos hinzunehmen. Dies gilt nach einem Urteil des AG Starnberg auch für Verschmutzungen durch Fledermäuse. Bei Vorliegen von Mängeln der Mietsache, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs des Mieters führen, ist der Mieter zur Minderung der Miete berechtigt und kann vom Vermieter Beseitigung des Mangels verlangen. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Beeinträchtigung der Mietsache auf ortsüblichen Umständen beruht z.B. bei Verkehrslärm in der Innenstadt oder Geräusche und Verschmutzungen durch Tiere in ländlicher Umgebung. In dem vom AG Starnberg entschiedenen Fall hausten im Dachbereich eines Mehrfamilienhauses in ländlicher Umgebung mehrere Fledermäuse, die beim Ein- und Ausfliegen in ihr Quartier erhebliche Verschmutzungen auf der nur teilweise überdachten Terrasse der Mieter im Erdgeschoss verursachten. Die Mieter monierten, dies sei gesundheitsgefährdend, schränke die Nutzung der Terrasse ein und mache



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



immer wieder Reinigungsarbeiten erforderlich. Sie forderten den Vermieter auf, das Fledermausquartier zu verschließen und kündigten eine Minderung der Miete an. Das AG Starnberg wies die Klage der Mieter ab. Ortsübliche Beeinträchtigungen müssten Mieter grundsätzlich entschädigungslos hinnehmen. Im Bereich der in ländlicher Gegend liegenden Wohnung handelt es sich bei Fledermäusen um ein natürliches Tiervorkommen. Ein Grund zur Beanstandung für die Mieter wäre nur dann gegeben, wenn die störenden Tiere erheblich vermehrt auftreten oder im Bereich des Mietobjekts gezüchtet werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Auch das Verschließen des Quartiers der Fledermäuse lehnte das Gericht ab, da Fledermäuse aus naturschutzrechtlichen Gründen unter besonderem Artenschutz stehen (AG Starnberg, Urteil v. 10.02.2023, 4 C 768/21).

Fristlose Kündigung bei Drogenhandel in der Wohnung

Das Handeln mit Drogen in der gemieteten Wohnung berechtigt den Vermieter nach einem Beschluss des LG München I zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls insbesondere eines Verschuldens des Mieters die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 BGB). Danach können vom Mieter begangene Straftaten eine fristlose Kündigung grundsätzlich nur dann begründen, wenn diese in der Wohnung begangen worden sind oder einen Bezug zu der gemieteten Wohnung haben. Dies kann der Fall sein, wenn der Mieter in der Wohnung Rauschgift produziert z.B. Cannabispflanzen in erheblichem Umfang anbaut (so z.B. AG Köln, Urteil v. 25.03.2008, 219 C 554/07, WuM 2008, S. 595). Dagegen soll der

Anbau einer geringen Menge für den Eigenverbrauch des Mieters nicht zur Kündigung berechtigen (so AG Köln, Urteil v. 28.03.2003, 208 C 141/02, WuM 2006, S. 220).

In dem vom LG München I entschiedenen Fall wurde von der Polizei bei einer aufgrund eines konkreten Hinweises durchsuchten Mietwohnung 850 Gramm Marihuana mit einem Wirkstoffgehalt von 10,9 % sowie eine Schreckschusspistole sichergestellt. Daraufhin kündigten die Vermieter das Mietverhältnis fristlos und erhoben Räumungsklage. Das LG München I, das über die sofortige Beschwerde der Mieter gegen das stattgebende Urteil des Amtsgericht zu entscheiden hatte, stellte fest, dass der Drogenhandel in der Wohnung sowie die damit zusammenhängende Lagerung von Marihuana in erheblicher Menge offenkundig eine massiv vertragswidrige Nutzung des Mietobjekts darstellt. Daran ändert auch der Vortrag der Mieter nichts, wonach es sich bei Marihuana um eine „weiche Droge“ handle und überdies Legalisierungsdiskussionen in der Politik vorlägen. Insofern wies das Gericht daraufhin, dass bei der mietrechtlichen Beurteilung die aktuelle Rechtslage entscheidend ist und nicht etwaige, zumal ungewisse künftige Gesetzesänderungen. Ferner kommt es auch nicht darauf an, ob der Handel in oder außerhalb der Wohnung stattgefunden hat. Der Bezug zur Mietwohnung ist jedenfalls durch die Lagerung der Drogen in erheblicher Menge innerhalb der Wohnung hergestellt. Eine Straftat hat bereits dann hinreichend in Bezug zum Mietverhältnis, wenn sie innerhalb des Mietobjekts begangen wird, was insbesondere bei der Aufbewahrung von Betäubungsmitteln zu bejahen ist (LG München I, Beschluss v. 03.07.2022, 14 T 7020/22, GE 2023, S. 498, GE 2023, S. 498).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)



Eigenbedarf - Bedarfsperson muss identifizierbar sein

Bezeichnet der Vermieter die Bedarfsperson in der Erklärung einer Eigenbedarfskündigung mit einem vollständig unzutreffenden Nachnamen, ist die Kündigung nach einer Entscheidung des LG Berlin wegen Verstoßes gegen § 573 Abs. 3 BGB unwirksam. Der Vermieter kann ein Wohnungsmietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Räume für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt. Zur Begründung der Eigenbedarfskündigung reicht 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.

Der Zweck des gesetzlichen Begründungserfordernisses besteht darin, dem Mieter zum frühesten möglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck wird im Allgemeinen genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann.

Nur eine solche Konkretisierung ermöglicht es dem Mieter, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten. Dementsprechend sind bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich die Angabe der Person (Angabe von Name, Alter, Anschrift) und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend (so z.B. BGH, Urteil v. 28.04.2021, 8 ZR 6/19, WuM 2021, S. 451). In dem vom LG Berlin

entschiedenen Fall genügte das Kündigungsschreiben nicht den formalen Anforderungen des § 573 Abs. 3 BGB, da die Bedarfsperson im Kündigungsschreiben mit einem vollständig unzutreffenden Nachnamen bezeichnet worden ist. Damit ist die Bedarfsperson für den Mieter nicht identifizierbar. Das Kündigungsschreiben entspricht daher nicht dem in § 573 Abs. 3 BGB geschützten Informationsbedürfnis des Mieters. Es kann zwar dahinstehen – so das LG Berlin – ob regelmäßig die namentliche Benennung der Bedarfsperson zu fordern ist. Jedenfalls bedarf es aber im Falle einer namentlichen Benennung der Bedarfsperson der Richtigkeit der mitgeteilten Kernfakten, um es dem Mieter zu ermöglichen, seine Verteidigung auf den für diese Person angegebenen Kündigungsgrund auszurichten und ihn vor einer Auswechslung des Kündigungsgrundes zu schützen (LG Berlin, Beschluss v. 14.02.2023, 67 S 5/23, GE 2023, S. 352).

Nachlässigkeit ist nicht gleich Kündigungsgrund

Pflichtverletzungen des Mieters können den Vermieter zur ordentlichen fristgemäßen Kündigung berechtigen; bei schwerwiegenden Pflichtverletzungen kann der Vermieter auch zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt sein. Allerdings kann auch eine mehrfache Missachtung der dem Mieter obliegenden Reinigungs- und Mülltonnenpflichten auch nach Abmahnung noch keinen hinreichenden Kündigungsgrund darstellen. In dem vom LG Hanau entschiedenen Fall hatte der Vermieter das Mietverhältnis wegen mehrfacher Verletzung der Hausordnung insbesondere wegen unterbliebener Reinigungsarbeiten im Treppenhaus und an der Straße ordentlich gekündigt. Das Gericht

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



wies daraufhin, dass eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB eine nicht nur unerhebliche Vertragsverletzung verlangt, der in der Gesamtwürdigung aller Umstände ein gewisses Gewicht zukommen muss. Die Beendigung des Mietverhältnisses darf nicht außer Verhältnis zu der Pflichtverletzung stehen. Dabei würde in Literatur und Rechtsprechung auch das mehrfache Missachten der per Hausordnung auferlegten Treppenhausreinigung überwiegend als nicht hinreichend erhebliche Pflichtverletzung beurteilt. Entsprechendes dürfte für Straßenreinigungsarbeiten und das Herausstellen der Mülltonnen gelten. Nach Auffassung des Gerichts steht die erzwungene Beendigung des Mietverhältnisses zu der in Rede stehenden Pflichtverletzungen außer Verhältnis.

Der Vermieter ist daher insbesondere auf eine Ersatzvornahme zu verweisen, die ihm vorliegend auch zumutbar ist. Der damit verbundene Aufwand für den Vermieter mag lästig sein, rechtfertigt nach Auffassung des LG Hanau für sich jedoch keine andere Beurteilung. Als geringeres Mittel ist der faktische Wechsel in die Betriebskostenumlage dem Vermieter zumutbar. Es ist zwar zutreffend, dass ohne Einverständnis des Mieters und ohne Änderung des Mietvertrages dem Mieter die Pflicht und das Recht zur Hausreinigung nicht entzogen werden kann. Ein Anspruch auf Vertragsänderung besteht nach § 242 BGB (Grundsatz von Treu und Glauben) jedoch dann, wenn es bei der Durchführung der Hausreinigung andauernd zu erheblichen Unzuträglichkeiten kommt und gerade auch der betroffene Mieter seiner Reinigungspflicht nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist (so bereits AG Stuttgart, WuM 2004, S. 475).

Die entsprechenden Kosten sind dann jedoch nicht auf alle Mieter umzulegen, sondern im Wege eines Schadensersatzanspruches nur den betreffenden Mietern anzulasten (LG Hanau, Beschluss v. 10.10.2022, 2 S 87/21, NJW-RR 2023, S. 588).

Kündigung bei Zugriff des Mieters auf Kautionskonto

Ein eigenmächtiger Zugriff des Mieters auf ein an den Vermieter verpfändetes Kautionsguthaben verletzt das vertraglich geschützte Sicherungsrecht des Vermieters und kann eine ordentliche Kündigung rechtfertigen. Dies hat das LG München I entschieden. Eine vom Mieter geleistete Mietsicherheit sollte vom Vermieter auf einem von seinem Vermögen getrennten, aber auf seinen Namen laufenden Konto angelegt werden. Wird die Kautionsguthaben auf den Namen des Mieters angelegt, muss an dem gesamten Guthaben als Sicherheit ein Pfandrecht zu Gunsten des Vermieters bestellt werden. In dem vom LG München I entschiedenen Fall hat der Mieter die Kautionsguthaben auf ein auf seinen Namen lautendes Konto eingezahlt und ein Pfandrecht an dem Kautionsguthaben zu Gunsten des Vermieters bestellt.

Aufgrund eines bankinternen Versehens wurde dabei jedoch kein diesbezüglicher Kontosperrvermerk eingetragen, so dass das Kautionskonto für die Mitarbeiter der Bank nicht als solches

erkennbar war. Nachdem der Mieter in finanzielle Schwierigkeiten geraten war, ließ er die Mietsicherheit in voller Höhe auf sein Girokonto umbuchen und das streitgegenständliche Mietkautionskonto auflösen. Nach Kenntnis dieser Umstände kündigte der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich fristlos, hilfsweise ordentlich mit der Begründung, dass der Mieter damit gegen den Mietvertrag verstoßen und einen massiven Vertrauensbruch begangen habe. Daraufhin stellte der Mieter dem Vermieter eine neue Mietkaution in der vertraglich vereinbarten Höhe zur Verfügung.

Das LG München I bestätigte in seiner Entscheidung die Berechtigung des Vermieters zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses. Die Annahme einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung (i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) komme nämlich bereits dann in Betracht, wenn der Mieter unberechtigterweise das – die Höhe einer Monatsmiete übersteigende – Kautionsguthaben vollumfänglich umbucht und das Mietkautionskonto auflöst.

Für die Annahme eines jedenfalls fahrlässigen Verhaltens spricht dabei, wenn der Mieter unter Berücksichtigung der Höhe des umgebuchten Betrags und seiner angespannten finanziellen Verhältnisse hätte erkennen können und müssen, dass er über das verpfändete Kautionsguthaben verfügt.

Ein damit verbundenes Bankversehen durch die unterlassene Eintragung eines Kontosperrvermerks geht (gem. § 278 BGB) regelmäßig zu Lasten des vertragswidrig über das Kautionskonto verfügenden Mieters. Ein nachträgliches Wiederauffüllen der Kautionsguthaben durch den Mieter berührt wie auch ein nachträgliches Wohlverhalten des Mieters in anderen Kündigungsfällen nicht die materiell rechtliche Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung. Auch die Annahme eines treuwidrigen Verhaltens des Vermieters kommt in diesem Fall regelmäßig nicht in Betracht.

Letztlich war auch eine Abmahnung vor der Kündigung nicht erforderlich. Anders als bei der fristlosen Kündigung, auf die das Gericht vorliegend nicht mehr einzugehen hatte, ist eine Abmahnung bei der ordentlichen Kündigung gerade keine grundsätzliche Wirksamkeitsvoraussetzung. Der Mieter war daher zur Räumung und Herausgabe der Mieträume zu verurteilen (LG München I, Urteil v. 23.11.2022, 14 S 10546/22, ZMR 2023, S. 219).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten

Mein **immostar**
...suchen, finden, wohlfühlen.

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (5)



Keine Mietpreisbremse bei Indexmieterhöhung

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen eine sog. Mietpreisbremse gilt, darf die Miete bei Neuabschluss eines Mietvertrages nicht um mehr als 10 % über der ortsüblichen Miete d.h. i.d.R. der Mietspiegelmiete liegen. Bei einer mietvertraglich vereinbarten Indexmiete beziehen sich die Vorschriften zur Mietpreisbremse jedoch lediglich auf die bei Mietbeginn zulässige Miethöhe. Werden diese Vorgaben eingehalten, ist eine Erhöhung der Miete gem. der Indexvereinbarung auch dann wirksam, wenn sie die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete übersteigt. Indem vom AG Berlin entschieden wurde, dass die Miete bei Neuabschluss des Mietvertrages im Rahmen der Mietpreisbremse. Erst nach einer Mieterhöhung gem. der vereinbarten Indexklausel überstieg die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete. Das AG Berlin wies die Klage des Mieters auf Rückzahlung der angeblich überhöhten Miete ab. Das Gericht wies daraufhin, dass die Vorgaben der Mietpreisbremse nur auf die Ausgangsmiete in der Indexvereinbarung anzuwenden sind (§ 557a Abs. 4 BGB). Da die Miete bei Mietbeginn im Rahmen der Vorschriften der Mietpreisbremse lagen, darf die Indexmiete die ortsübliche Vergleichsmiete im Laufe der Jahre auch übersteigen (AG Berlin, Urteil v. 02.11.2022, 123 C 77/22).

Eigenbedarf – Neue Kündigungssperrfrist bei Änderung der Aufteilung

Die ordentliche Kündigungsfrist z.B. bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist ab-hängig von der Dauer des Mietverhältnisses und beträgt maximal neun Monate. Wurde an den vermieteten Wohnräumen jedoch nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet (Umwandlung) und das Wohnungseigentum veräußert, kann sich der Erwerber auf Eigenbedarf erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen (Kündigungssperrfrist, § 577a Abs. 1 BGB). Diese Sperrfrist beträgt

bis zu zehn Jahre, wenn in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die Landesregierung von ihrer Ermächtigung Gebrauch gemacht hat, diese Gebiete sowie die Frist durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen (§ 577a Abs. 2 BGB). Zahlreiche Bundesländer u.a. auch Bayern haben von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht. Der Lauf der Sperrfrist beginnt mit der Eintragung des ersten Erwerbers des (nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter begründeten und sodann veräußerten) Wohnungseigentums im Grundbuch. Weitere Erwerber treten in diese Frist ein (§ 566 BGB); für sie beginnt die Frist nicht neu zu laufen.

Wird die Aufteilung nach dem WEG jedoch später geändert und das Sondereigentum an der Mietwohnung mit einem veränderten Miteigentumsanteil erneut veräußert, wird nach einem neuen Urteil des LG Berlin eine neue Kündigungssperrfrist in Gang gesetzt. In dem zugrundeliegenden Fall hatte die Eigentümerin, eine GbR, nach Abschluss des Mietvertrages eine Aufteilung in Wohnungseigentum vorgenommen und eine Wohnung an eine GmbH veräußert. Zwei Jahre später wurde die Teilung aufgehoben, eine neue Aufteilung vorgenommen und die Wohnung anschließend an eine GmbH, und dann an den jetzigen Vermieter und Kläger verkauft, der das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt hat. Das LG Berlin begründete sein Urteil damit, dass sich die erste Veräußerung auf einen anderen Vermögenswert bezogen habe als die WEG-Einheit, die vom Kläger erworben wurde. Diese sei neu geschaffen und anders zusammengesetzt als das Wohnungseigentum bei der ersten Veräußerung. Mit der Veräußerung nach der neuen Aufteilung wird daher eine neue Kündigungssperrfrist in Gang gesetzt (LG Berlin, Urteil v. 26.10.2022, 66 S 249/21, GE 2023, S. 43).

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