

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Mieter in Pflegeeinrichtung - Kein gemeinsamer Haushalt möglich

Beim Tod des Mieters treten entweder der Ehegatte, der Lebenspartner, andere Familien- oder Haushaltsangehörige oder die Erben in das Mietverhältnis ein. Voraussetzung eines solchen Eintritts ist, dass der bzw. die Eintretenden beweisen können, dass sie zum privilegierten Personenkreis gehören und mit dem Erblasser einen gemeinsamen bzw. einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben. Pauschale Behauptungen reichen hierzu nicht; es müssen vielmehr hinreichende Indizien vorgetragen werden. Daher ist ein lediglich gemeinsamer Aufenthalt in der Wohnung nicht ausreichend (AG Düsseldorf, Urteil v. 17.04.2013, 23 C 10824/12, ZMR 2014, S. 294). Aufgrund der Vielgestaltigkeit der Lebensverhältnisse können die notwendigen Voraussetzungen nicht schematisch festgelegt werden. Daher muss sich aus dem Gesamtbild ergeben, dass jeder der Bewohner etwas zur Haushaltsführung beigetragen hat und so die Lasten des Haushalts arbeits- und zeitanteilig auf die Bewohner verteilt waren z.B. durch Erledigung von Einkäufen oder einer Tätigkeit im Haushalt oder Garten. Ist dies gegeben, kann bereits ein Zeitraum von fünf Monaten gemeinsamer Haushaltsführung für den Eintritt in das Mietverhältnis ausreichend sein (so bereits LG Heidelberg, Urteil v. 25.11.2013, 5 S 33/13, GE 2014, S. 1339). Für den Eintritt in das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters fordert § 563 Abs. 2 S. 4 BGB nämlich lediglich, dass zuvor von dem Eintrittswilligen und dem Mieter ein auf Dauer angelegter Haushalt geführt wurde. Der Vermieter kann beim Eintritt des Ehegatten, Lebenspartners oder von Familien- oder Haushaltsangehörigen das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt

in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit gesetzlicher Frist (drei Monate) kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt (§ 563 Abs. 4 BGB). In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall hatte sich der Mieter zum Zeitpunkt seines Todes bereits seit 1 ½ Jahren in einer Pflegeeinrichtung befunden, ohne dass noch die medizinisch begründbare Erwartung einer Besserung oder gar Heilung und einer Rückkehr in die Wohnung bestanden hatte. Damit - so das LG Berlin - sei der Haushalt bereits vor dem Ableben des Mieters aufgelöst gewesen. Eintrittsberechtigt in das Mietverhältnis waren daher nur die Erben des Mieters, denen der Vermieter - im Gegensatz zu den Haushaltsangehörigen - kündigen kann, ohne dass ein wichtiger Grund oder ein berechtigtes Interesse z.B. Eigenbedarf vorliegen muss (§ 573d Abs. 1, 575a Abs. 1 BGB) (LG Berlin, Urteil v. 04.07.2023, 67 S 120/23, WuM 2023, S. 613).

Mieter beschädigt Aufzug - Kein Abzug „Neu für Alt“

Ein Mieter, der beim Umzug durch den Transport von Möbeln zwei Kratzer in einem noch relativ neuen und mit Edelstahl ausgekleideten Aufzug verursacht, muss den kompletten Austausch der betroffenen Edelstahlteile bezahlen, ohne dass ein Abzug „Neu für Alt“ zu machen ist. Dies hat das LG Koblenz entschieden. Verursacht der Mieter Schäden an der Mietsache ist er gegenüber dem Vermieter schadensersatzpflichtig. Dies gilt auch für Schäden am Gemeinschaftseigentum einer Wohnanlage (z.B. Treppenhaus, Eingangstür, Aufzug), da der Wohnungseigentümer seinerseits der Eigentümergemeinschaft für Schäden haftet, die von seinem Mieter verursacht worden sind. Allerdings ist im Schadensersatzrecht im Wege der Vorteilsausgleichung ein Abzug „Neu für Alt“

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



vorzunehmen, wenn die beschädigte Sache durch eine neue bessere ersetzt wird. Daher muss der Schädiger häufig nicht die vollen Kosten der Erneuerung der beschädigten Sache bezahlen.

Anders ist die Rechtslage nach einem Urteil des LG Koblenz, wenn der Mieter beim Umzug Schäden an der Edelstahlverkleidung eines noch relativ neuen Aufzugs verursacht hat. In diesem Fall scheidet ein Abzug „Neu für Alt“ aus, da mit der Erneuerung der beschädigten Wandverkleidungen weder eine Verbesserung des Aufzugs noch eine Verlängerung seiner Lebensdauer einhergeht. Ein Aufzug muss im Hinblick auf die Betriebssicherheit regelmäßig überprüft und ständig dem jeweiligen Stand der Technik angepasst werden. Dies führt dazu, dass zugelassene Aufzüge regelmäßig erneuert und modernisiert werden müssen. Die Erneuerung von Teilen führt daher nicht zu einem Vorteil für die Eigentümer. Dementsprechend verurteilte das LG dem Mieter zur Zahlung der vollen Reparaturkosten in Höhe von € 13.550 abzüglich der von seiner Haftpflichtversicherung außergewöhnlich bezahlten € 5.000 (LG Koblenz, Urteil v. 24.04.2023, 4 O 98/21).

Schadensersatzpflicht des Mieters bei fahrlässigem Umgang mit Haustürschlüssel

Ein Wohnungseigentümer haftet für das fahrlässige Verhalten seines Mieters, wenn dieser den Haustürschlüssel außen stecken lässt und der Schlüssel daraufhin von einem Fremden entwendet wird. Wird daraufhin die alte Schließanlage durch eine neue bessere Anlage ersetzt, ist bei Ermittlung des Schadensersatzanspruches eine Vorteilsausgleichung d.h. ein Abzug Neu für Alt zu berücksichtigen - so das OLG Brandenburg in einem neuen Urteil. Verliert ein Mieter einen Schlüssel für die Zugänge zu gemeinschaftlichen

Räumen (z.B. Haustür, Kellergänge, Tiefgarage, Müllhaus) oder wird ihm dieser aufgrund Fahrlässigkeit entwendet, macht sich der Mieter gegenüber dem Vermieter schadensersatzpflichtig. In dem vom OLG Brandenburg entschiedenen Fall entwendete eine fremde Person einen zur Haustür, Tiefgarage, Keller und Müllhaus passenden Schlüssel, den der Mieter eines Wohnungseigentümers an der Kellertür außen stecken ließ. Da es nachfolgend zu mehreren Diebstählen in der Wohnanlage kam, ließ die Eigentümergemeinschaft zahlreiche Schließzylinder auswechseln und verlangte vom beklagten Wohnungseigentümer die Kosten von über € 6.000. Das OLG Brandenburg bestätigte den Schadensersatzanspruch zumindest dem Grunde nach.

Die mangelhafte Verwahrung des Schlüssels stellt eine Pflichtverletzung des Mieters dar, die sich der Wohnungseigentümer und Vermieter zurechnen lassen muss. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass durch den Austausch der 24 Jahre alten Schließanlage gegen eine modernere Ausführung, bei der nunmehr alle Schlüssel nachweisbar sind und der deswegen eine erhöhte Sicherungsfunktion zukommt, eine Wertsteigerung eingetreten und daher ein Abzug „Neu für Alt“ zu machen ist. Dabei schloss sich das OLG Brandenburg der Auffassung mehrerer Gerichte an, wonach bei einer älteren Anlage die Abnutzung grundsätzlich mit 4 – 5 % pro Jahr zu bemessen ist; die Abnutzung aller-dings nicht 100 % erreichen kann, solange die Anlage noch funktionsfähig ist. Dementsprechend hielt das OLG Brandenburg unter Abwägung aller relevanten Gesichtspunkte für die im Laufe der 24-jährigen Nutzung der Anlage herabgesetzte Sicherungsfunktion einen Abzug von 75 % für gerechtfertigt. (OLG Brandenburg, Urteil v. 27.04.2023, 10 U 100/22, MDR 2023, S. 1170).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)



Untervermietung - Mieter muss Absicht konkret darlegen

Entsteht für den Vermieter 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 ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist als berechtigt „jedes, auch ein höchstpersönliches Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht“ (so BGH, Urteil v. 23.11.2005, VIII ZR 4/05). Darunter kann auch das Interesse eines Wohnungsmieters an einer anteiligen Entlastung von den Mietkosten während einer längeren Urlaubsreise fallen. Auch eine mehrmonatige „Workation“, also beispielsweise ein längerer Auslandsaufenthalt eines selbstständigen Programmierers, den er freiwillig und ohne zwingende berufliche Veranlassung unternimmt, wird in aller Regel mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang stehen und kann daher ein berechtigtes Interesse an einer anteiligen Untervermietung der Wohnung begründen.

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall verlangte der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung machte aber keine konkreten Angaben dazu, aus welchen Gründen und wie lange er sich außerhalb der Wohnung aufhalten will. Das LG wies daraufhin, dass die bloße abstrakte Umschreibung eines berechtigten Interesses z.B. „wirtschaftliche Gründe“, „doppelte Haushaltsführung“, „Abwesenheit vom Wohnort“ nicht ausreichend ist. Eine Untervermietungserlaubnis kann nur verlangt werden, wenn der Mieter das berechtigte Interesse durch Offenlegung seiner konkreten Pläne vorträgt. Ein Geheimhaltungsbedürfnis ist dabei regelmäßig nicht ersichtlich. Vorliegend komme hinzu, dass der Mieter in der Vergangenheit hinter dem Rücken der Vermieterin die Wohnung nicht nur teilweise, sondern insgesamt und für mehr als das Doppelte der Vertragsmiete sowie über einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten vermietet hatte. Wegen des fehlenden berechtigten Interesses an der Untervermietung wurde die Klage des Mieters auf Ausgleich entgangener Untervermieterträge abgewiesen (LG Berlin, Beschluss v. 22.06.2023, 64 S 280/22, WuM 2023, S. 531).

Mieterhöhung - Zugang um 17:55 Uhr noch ausreichend

Willenserklärungen z.B. Mieterhöhungen oder Kündigungen werden erst wirksam, wenn sie dem Empfänger zugehen (§ 130 Abs. 1 BGB). Eine Zustellung der Willenserklärung durch einen Boten d.h. eine Person, die nicht Vertragspartner ist, ist grundsätzlich empfehlenswert, da der Bote

im Streitfalle Zeuge dafür ist, wann er das Schreiben mit welchem Inhalt dem Empfänger übergeben oder in dessen Briefkasten eingeworfen hat. Bei fristgebundenen Erklärungen ist darauf zu achten, dass diese nicht zu spät am Tag übergeben bzw. eingeworfen werden, da diese sonst erst am nächsten Tag als zugestellt gelten. Gilt z.B. eine Mieterhöhungserklärung nicht am letzten Tag des Monats als zugestellt, sondern erst am nächsten Tag d.h. am ersten des Folgemonats, wird die Mieterhöhung erst einen Monat später wirksam.

In dem vom AG Kreuzberg entschiedenen Fall verlangte der Vermieter mit Schreiben vom 31.08.2022 vom Mieter eine Zustimmung zur Mieterhöhung. Der Bote hat dieses Schreiben um 17:55 Uhr in den Briefkasten des Mieters eingeworfen. Das Gericht hat dies als gerade noch rechtzeitig angesehen. Allerdings gibt es hierzu divergierende Gerichtsentscheidungen. Andere Gerichte haben z.B. bei einem Einwurf um 17 Uhr einen Zugang erst am nächsten Tag angenommen (AG Lüdenscheid, WuM 2011, S. 628). Nach Auffassung des LG Berlin (Urteil v. 13.11.2001, 65 S 132/01, GE 2002, S. 193) geht sogar ein nach 16 Uhr in den Briefkasten eingeworfenes Schreiben erst am nächsten Tag zu, da die Rechtsprechung, wonach ein Zugang innerhalb der gewöhnlichen Geschäftszeiten zu erwarten sei, nur für Geschäftsbriefkästen gilt und eine Privatperson nicht damit rechnen muss, dass nach 16 Uhr Post in ihrem Briefkasten eingeworfen wird. Bei drohendem Fristablauf sollte der Vermieter daher kein Risiko eingehen und das Schreiben möglichst früh am Tag durch den Boten in den Briefkasten einwerfen bzw. dem Mieter übergeben lassen (AG Kreuzberg, Urteil v. 31.07.2023, 3 C 349/22, GE 2023, S. 905).

Tod des Mieters - Verschweigen durch Lebensgefährten kann Kündigungsgrund sein

Der wichtige Grund für eine Kündigung des Vermieters nach dem Tod des Mieters (§ 563 Abs. 4 BGB) muss sich an dem gesetzgeberischen Zweck der Vorschrift orientieren, nämlich zu verhindern, dass dem Vermieter ein unzumutbarer Mieter aufgezwungen wird. Erhebliche Zweifel an der Zuverlässigkeit des Lebensgefährten bestehen, wenn dieser dem Vermieter über mehr als ein Jahr hinweg keine Mitteilung über das Versterben der ursprünglichen Mieterin machte. Dies hat das AG München entschieden.

Beim Tod des Mieters treten entweder der Ehegatte, der Lebenspartner, andere Familien- oder Haushaltsangehörige oder die Erben in das Mietverhältnis ein. Beim Eintritt des Ehegatten, Lebenspartners oder von Familien- oder Haushaltsangehörigen kann der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit gesetzlicher Frist (drei Monate) kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt (§ 563 Abs. 4 BGB).

In dem vom AG München entschiedenen Fall erfuhren die Vermieter vom Tod des Mieters erst zufällig aufgrund einer Nachfrage ihrer Rechtsanwältin beim Mieterverein infolge von Namensdifferenzen hinsichtlich des Mitgliedernamens. Dazu wies das AG München daraufhin, dass der eintretende Mieter den Vermieter zeitnah über den Tod der Mietpartei in

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



Kenntnis setzen muss. Den Einwand des Lebensgefährten, dies sei ihm nicht bekannt gewesen, ließ das AG nicht gelten. Er hätte sich entsprechend erkundigen müssen z.B. in gängigen und über das Internet frei verfügbaren Checklisten zum Vorgehen beim Versterben Angehöriger. Das Unterlassen dieser Mitteilung stellt ein vertragswidriges Verhalten dar, das eine konkrete Erschütterung des Vertrauens in die Zuverlässigkeit und künftige Vertragstreue des Eingetretenen begründet, dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund dieser Umstände unzumutbar macht und damit einen wichtigen Grund i.S.v. § 563 Abs. 4 BGB darstellt (AG München, Urteil v. 12.10.2022 – 417 C 9024/22, LG München I, 14 S 13506/22, ZMR 2023, S. 553).

Verkehrssicherungspflicht des Vermieters für Müllcontainer

Die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers bzw. Vermieters gebietet es, ein Gebäude einschließlich seiner Außenanlagen so zu unterhalten, dass es ohne Gefährdung anderer denjenigen Witterungseinflüssen standhält, mit denen in der betreffenden Region gerechnet werden muss. Verletzt der Vermieter die ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht z.B. für die Zuwege zum Anwesen oder umsturzgefährdete Bäume, haftet er den Mietern für Schäden, die aufgrund der Pflichtverletzung entstanden sind. Dies gilt nach einem Urteil des LG Darmstadt grundsätzlich auch für Müllcontainer, die zum Anwesen gehören. In dem zu entscheidenden Fall verlangte ein Mieter von den Eigentümern Schadensersatz, weil sein Fahrzeug an einem stürmischen Tag durch die vom Wind gegen sein Fahrzeug gedrückten Müllcontainer beschädigt worden ist. Die beklagten Eigentümer wendeten ein, dass sie davon ausgehen

durften, dass die Müllcontainer durch Anziehen der Feststellbremse durch das beauftragte Müllentsorgungsunternehmen ausreichend gesichert waren. Dieses Unternehmen hat in der Vergangenheit immer zuverlässig gearbeitet. Das LG hat die Klage des Mieters abgewiesen, da eine Verletzung von Verkehrssicherungspflichten nicht ersichtlich ist. Bei Müllcontainern, die zum Anwesen des Vermieters gehören genügt der Vermieter seiner Verkehrssicherungspflicht, wenn er Sorge dafür trägt, dass die Müllcontainer standsicher sind. Die Standsicherheit kann durch Aktivierung der Pedalbremsen gewährleistet werden. Insofern darf sich der Vermieter grundsätzlich darauf verlassen, dass das Müllentsorgungsunternehmen die Pedalbremsen betätigt. Solange den Eigentümern keine Hinweise darauf vorliegen, dass das Müllentsorgungsunternehmen nicht fachgerecht arbeitet, war ein Anlass zum Handeln nicht gegeben. Auch Anhaltspunkte für ein eventuelles Auswahl- oder Überwachungsverschulden im Hinblick auf das beauftragte Unternehmen liegt nicht vor, da bei der Müllentsorgung ein Anschlusszwang besteht. Für ein Überwachungsverschulden wurde vom Kläger nichts vorgetragen. Ferner bestand auch keine Verpflichtung, die geleerte Tonne sofort wieder auf das Grundstück zurückzufahren. Insofern ist ausreichend, wenn dies im Laufe des Leerungstages erfolgt. Anders könnte die Beurteilung nur bei Vorliegen besonderer Umstände ausfallen z.B. bei Aufziehen eines besonders schweren Unwetters, wenn davon ausgegangen werden muss, dass eine über die Feststellbremse hinausgehende Sicherung der Tonnen erforderlich ist. Dazu wurde vom Kläger nichts Konkretes vorgetragen (LG Darmstadt, Urteil v. 23.06.2023, 19a O 23/23, GE 2023, S. 752).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (5)



Kombination von Staffelmiete und Indexmiete ist zulässig

Im Mietvertrag kann wirksam vorgesehen werden, dass nach Ende der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung eine Indexmietvereinbarung greift. Dies hat das AG Hamburg entschieden. Enthält ein Wohnungsvertrag keine Vereinbarungen über die künftige Entwicklung der Miete, kann der Vermieter vom Mieter eine Zustimmung zur Erhöhung der Miete nur verlangen, wenn die Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete d.h. i.d.R. unter der Mietspiegelmiet liegt. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557a BGB) wird die ab bestimmten Zeitpunkten geltende Miete im Voraus betragsmäßig festgelegt. Bei einer Indexmiete (§ 557b BGB) entwickelt sich die Miete entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland. Dem vom AG Hamburg entschiedenen Fall lag die Kombination von Staffelmiete und Indexmiete zugrunde. Das Mietverhältnis begann am 01.03.2012 mit einer Miete von € 560 zzgl. Betriebskostenvorauszahlungen. Nach § 6 des Mietvertrages war eine Staffelmiete vorgesehen und zwar ab dem 01.03.2013 eine Nettomiete von € 570 und ab dem 01.03.2014 von € 580. Nach § 5 des Mietvertrages war ab 01.03.2015 eine Mietanpassung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) vorgesehen. Mit Schreiben vom 30.03.2021 machte der Vermieter die Mieterhöhung unter Berufung auf eine Änderung des VPI von € 565 auf € 606,36 ab dem 01.05.2021 geltend und mit Schreiben vom 29.03.2022 die Erhöhung von € 606,36 auf € 637,53 ab dem 01.05.2022. Der Mieter zahlte die Erhöhungsbeträge nicht und hielt die Mieterhöhungen für unzulässig. Auf Klage des Vermieters entschied das AG Hamburg, dass die ausgesprochenen Mieterhöhungen vom 30.03.2021 und vom 29.03.2022 gem. § 5 des Mietvertrages in Verbindung mit § 557b BGB wirksam gewesen sind, da in § 5 des Mietvertrages zulässigweise vorgesehen ist, dass nach

Ende der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung, nämlich nach Ende Februar 2015, eine Indexvereinbarung greift (AG Hamburg, Urteil v. 06.03.2023, 713 C 106/22, ZMR 2023, S. 549).

Eigenbedarf - Vorratskündigung ist unzulässig

Der Vermieter kann eine Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Räume für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Ausreichend ist, wenn die Gründe für den Eigenbedarf spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses mit einiger Sicherheit vorliegen. Ein Vorliegen bereits im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung kann nicht gefordert werden (so bereits bei BayObLG, RE v. 02.03.1982, NJW 1982, S. 1159). Dagegen ist eine sog. Vorratskündigung, mit der nicht ein mit einiger Sicherheit eintretender, sondern nur ein wahrscheinlicher künftiger Eigenbedarf geltend gemacht wird, unzulässig (z.B. Kündigung, weil die Vergrößerung der Familie „geplant“ ist oder die Verschlechterung des Gesundheitszustands einer Eigenbedarfsperson befürchtet wird, ohne dass dafür konkrete Anhaltspunkte vorliegen). In dem vom LG München I entschiedenen Fall kündigte der Vermieter mit Schreiben vom 25.01.2021 das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs für die Tochter zum 31.01.2022, obwohl die Tochter in die Wohnung nach eigener Darstellung frühestens zum 01.10.2022 einziehen wollte. Zur Begründung der frühen Kündigung führte der Vermieter aus, es sei absehbar, dass der Mieter seiner Pflicht zur Räumung und Herausgabe vertragswidrig nicht (rechtzeitig) nachkommen werde. Das LG wies daraufhin, dass zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung jedenfalls feststehen muss, dass mit Ablauf der Kündigungsfrist der Eigennutzungswunsch mit einiger Sicherheit eingetreten ist. Auch wenn man dabei nicht fordern will, dass der beabsichtigte Nutzungswunsch des Vermieters sich zeitlich



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (6)

unmittelbar an das Ende der Kündigungsfrist anschließt, stellt eine Kündigung jedenfalls dann eine unzulässige Vorratskündigung dar, wenn sie für einen Zeitpunkt erklärt wird, zu dem der Nutzungswunsch des Vermieters schon nach eigenem Sachvortrag ganz offensichtlich noch nicht besteht. Dem Kündigungsschreiben vom 25.01.2021 kann auch nicht entnommen werden, dass der Vermieter die Wohnung zu einem früheren Zeitpunkt benötigt hätte, etwa um vor Überlassung der Wohnung an die Tochter Renovierungsarbeiten durchführen zu lassen. So wäre grundsätzlich insbesondere dann keine Vorratskündigung anzunehmen, wenn der Vermieter vor dem Bezug der Wohnung noch Sanierungs-, Umbau- oder Renovierungsarbeiten durchzuführen beabsichtigen würde. Es käme dabei in rechtlicher Hinsicht regelmäßig auch nicht darauf an, ob sich die Arbeiten über einen (wesentlich) längeren als den üblichen Zeitraum erstrecken. Eine solche Absicht muss allerdings klar im Kündigungsschreiben zum Ausdruck gebracht werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Auch das Argument, es sei absehbar gewesen, dass der Mieter die streitgegenständliche Wohnung nicht räumen werde, ließ das LG nicht gelten. Ein Mieter ist im Falle einer wirksamen Kündigung verpflichtet, das Mietobjekt nach Ablauf der Kündigungsfrist zu räumen und an die Vermieter herauszugeben; andernfalls entstehen Schadensersatzansprüche sowie ein Anspruch auf Zahlung einer – regelmäßig erhöhten – Nutzungsentschädigung (nach § 546a Abs. 1 BGB). Eine Vorratskündigung kann auch nicht mit dem Argument begründet werden, der Mieter werde sich (voraussichtlich) vertragswidrig verhalten und seiner Räumungsverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommen. Vielmehr verhält sich ein Vermieter selbst vertragswidrig, wenn er bereits zu einem Wirkungszeitpunkt kündigt, zu dem augenscheinlich die Wohnung noch nicht benötigt wird. Nach alledem hat das LG München I die Kündigung des Vermieters für unwirksam erklärt und die Räumungsklage abgewiesen (LG München I, Urteil v. 15.03.2023, 14 S 14047/22, ZMR 2023, S. 642).

Todesdrohung rechtfertigt fristlose Kündigung

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls insbesondere eines Verschuldens des Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 BGB). Diese Voraussetzungen sind nach einem Urteil des AG Hanau gegeben, wenn der Mieter oder ein Mitbewohner des Mieters den Vermieter bei einem Streit über die Nutzung des Gartens ankündigt, er werde ihn töten und dabei einen Dritten auffordert, ihm ein Messer zu bringen. Allein dies rechtfertigt bereits eine fristlose Kündigung. Ob das von dem Dritten dem Mieter oder Mitbewohner gebrachte Messer dann gegen die vom Vermieter daraufhin verschlossene Wohnungstüre eingesetzt worden ist, kommt es nicht mehr an. Unerheblich ist auch, ob die Tat vom Mieter selbst oder lediglich von einem Mitbewohner begangen wurde. Dessen Fehlverhalten muss sich der Mieter zurechnen lassen. Somit haftet der Mieter auch für alle Kosten u.a. Rechtsanwaltskosten, die dem Vermieter für den Ausspruch der Kündigung entstanden sind (AG Hanau, Urteil v. 22.05.2023, 34 C 80/22, GE 2023, S. 801).

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

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