

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Eigenbedarf – Keine Kündigung für den Cousin

„Familienangehörige“ i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sind nach Auffassung des AG Berlin nur Personen, für die das Prozessrecht mit Rücksicht auf die persönliche Beziehung zum Vermieter ein Zeugnisverweigerungsrecht vorsieht. Darauf, ob ein besonders enges persönliches Band zwischen dem Vermieter und der Bedarfsperson besteht, kommt es nicht an.

Der Vermieter kann eine Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Räume für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt. Umstritten ist, welche Personen zu den „Familienangehörigen“ i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zählen.

In dem vom AG Berlin Mitte entschiedenen Fall hat die Vermieterin und Klägerin die Wohnung wegen Eigenbedarfs für den Cousin gekündigt. Nach Auffassung des Gerichts fällt ein Cousin nicht unter dem Begriff der „Familienangehörigen“ (BGH, Urteil v. 02.09.2020, VIII ZR 35/19, WuM 2020, S. 730; Urteil v. 27.01.2010, VIII ZR 159/09, NJW 2010, S. 1290). Danach zählen zu den Familienangehörigen die Verwandten in gerader Linie (Kinder, Eltern, Großeltern usw.), Verwandte in der Seitenlinie bis zum dritten Grad (Geschwister, Neffen und Nichten, Tanten und Onkel) sowie Verschwägerter bis zum zweiten Grad (Schwiegerkinder und -eltern, Schwager und Schwägerin - nicht aber der sog. „Schwippschwager“; ferner die Ehegatten - selbst dann, wenn sie getrennt leben, ein Scheidungsantrag bereits eingereicht ist oder die Scheidung schon vollzogen wurde (BGH v. 02.09.2020 a.a.O.) sowie Verlobte. Für weiter entfernte Verwandte (z.B. für die im vierten Grad verwandten Cousins und Cousinen) soll nach einer weit verbreiteten Ansicht im Rahmen einer individualisierenden Betrachtungsweise des mietrechtlichen Familienbegriffs darauf abgestellt werden, dass

über die verwandtschaftliche Verbundenheit hinaus ein besonders enger sozialer Kontakt hinzutreten muss, um die Kündigung zu rechtfertigen. Je entfernter der Grad der Verwandtschaft oder Schwägerschaft, desto höher sind dann die Anforderungen an das besondere soziale Näheverhältnis zur Bedarfsperson zu stellen. Nach anderer Ansicht sind entferntere Verwandte d.h. solche denen kein Zeugnisverweigerungsrecht zusteht auch dann nicht in den Kreis der Bedarfspersonen gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einzubeziehen, wenn im Einzelfall eine besondere persönliche Beziehung zur vermieteten Person besteht (so Milger, NZM 2014 S. 769; Fleindl, NZM 2016, S. 289). Die Räumungsklage des Vermieters wurde daher abgewiesen (AG Berlin Mitte, Urteil v. 20.04.2023, 25 C 183/22, GE 2023, S. 1016).

Schönheitsreparaturen – Fiktive Schadensberechnung ist zulässig

Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses vertraglich wirksam vereinbarte und fällige Schönheitsreparaturen nicht, nicht vollständig oder nicht fachmännisch durchgeführt, kann der Vermieter statt der Durchführung der Schönheitsreparaturen Schadensersatz in Geld verlangen (so bereits BGH, Beschluss v. 21.10.2018, VIII ZR 189/07, WuM 2009, S. 36). Der Schadensersatzanspruch setzt jedoch voraus, dass der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung gesetzt hat (§§ 280, 281 BGB); d.h. dem Mieter Gelegenheit zur Nachholung unterlassener Schönheitsreparaturen oder zur Nachbesserung mangelhaft ausgeführter Schönheitsreparaturen gegeben hat. Das Schreiben, mit dem der Mieter unter Fristsetzung zur Nachholung bzw.

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



Nachbesserung aufgefordert wird, muss zwar nicht zwingend einen Hinweis auf die Rechtsfolgen enthalten, die nach ergebnislosem Ablauf der gesetzten Frist eintreten werden (Schadensersatz wegen Nichterfüllung), jedoch ist ein solcher Hinweis zur Verdeutlichung der Rechtsfolgen trotzdem zu empfehlen.

Der Schadensersatzanspruch des Vermieters setzt nicht voraus, dass der Vermieter die Arbeiten auch tatsächlich ausführen hat lassen. Schadensersatz für nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen kann der Vermieter auch auf Basis eines Kostenvoranschlags verlangen. Im Gegensatz zum Werkvertragsrecht ist im Mietrecht eine solche fiktive Schadensberechnung zulässig. Dabei ist ein pauschales Bestreiten der Größen von Wandflächen und Fußböden im Kostenvoranschlag durch den Mieter unzulässig, wenn der Mieter in der Wohnung längere Zeit gewohnt hat (BGH, Beschluss v. 10.05.2022, VIII ZR 277/20, GE 2022, S. 1053). Ferner ist eine solche fiktive Schadensberechnung auch dann zulässig, wenn der Vermieter bereits mit der Ausführung entsprechender Arbeiten begonnen hat (BGH, Urteil v. 19.04.2023, VIII ZR 280/21).

Eigenbedarf – Rechtsmissbrauch bei Trickserien

Hat im Vorfeld einer Eigenbedarfskündigung die Bedarfsperson eine von ihr genutzte Wohnung an den kündigenden Vermieter zurückgegeben, damit dieser die Wohnung leerstehend zu einem besseren Kaufpreis veräußern kann, und kündigt der Vermieter daraufhin eine andere vermietete Wohnung, um die Bedarfsperson nunmehr dort unterzubringen, so ist die Eigenbedarfskündigung nach Auffassung des LG Berlin wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam. 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). Anders kann die Rechtslage zu beurteilen sein, wenn der Eigenbedarf vom Vermieter erst dadurch geschaffen worden ist, dass die Bedarfsperson eine andere, ebenfalls dem Vermieter gehörende Wohnung geräumt hat, damit der Vermieter diese besser verkaufen kann. In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall verlangte der Vermieter aufgrund einer Eigenbedarfskündigung Räumung und Herausgabe der Wohnung des Mieters, die sein Ehemann als Hauptwohnsitz nutzen will. Einige Zeit vorher hatte der Kläger seinen Ehemann eine vergleichbare Wohnung überlassen, die er aber zur Bildung von Rücklagen verkaufte. Dazu habe er sich aus wirtschaftlichen Gründen entschlossen, weil diese als (dann) freistehende Wohnung zu einem höheren Kaufpreis veräußert werden könne. Das LG Berlin sah in dieser Sachverhaltskonstellation einen Rechtsmissbrauch, da es dem Kläger primär darum gegangen ist, für eine leere Wohnung einen höheren Kaufpreis zu erzielen. Dies stellt ein Verwertungsinteresse dar, das eine Kündigung allerdings nicht wegen Eigenbedarfs, sondern wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB rechtfertigen kann. Die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung sind allerdings deutlich höher als die einer Eigenbedarfskündigung. Diese höheren Anforderungen wollte der Kläger mit der Eigenbedarfskündigung umgehen. Dies stellt nach Auffassung des LG Berlin jedenfalls dann ein rechtsmissbräuchliches Verhalten dar, wenn die veräußerte und die gekündigte Wohnung im Wesentlichen vergleichbare Eigenschaften aufweisen und die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung im Verhältnis zum gekündigten Mieter nicht vorgelegen hätten (LG Berlin, Urteil v. 02.06.2023, 66 S 170/22, GE 2023, S. 799).

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)



Kündigung wegen Strafanzeige gegen den Vermieter?

Erstattet der Mieter gegen den Vermieter Anzeige wegen einer angeblichen Straftat des Vermieters, ist es Aufgabe des Mieters darzulegen und ggfs. zu beweisen, dass der Vermieter die angezeigte Tat entweder tatsächlich begangen oder der Mieter jedenfalls im Rahmen der Anzeigeerstattung nicht leichtfertig gehandelt hat. Leichtfertigkeit liegt vor, wenn der Anzeigende bei gewissenhafter, ihm möglicher und zumutbarer Prüfung hätte erkennen müssen, dass die Unterlagen für seine Behauptungen unzulänglich oder unzuverlässig sind oder auf haltlosen Vermutungen beruhen. Eine auf haltlose Vermutungen gestützte Strafanzeige des Mieters gegen den Vermieter kann eine schwerwiegende Verletzung der Treuepflicht nach § 241 Abs. 2 BGB darstellen und den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen.

Einer vorherigen Abmahnung des Mieters bedarf es nicht, wenn die Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Ferner kann die Erstattung einer Strafanzeige gegen die andere Vertragspartei den Straftatbestand der üblen Nachrede i.S.v. § 186 StGB erfüllen, sofern die Tatsache nicht erweislich wahr ist (LG München I, Urteil v. 04.04.2017, 14 S 284/17, ZMR 2017, S. 484). Dementsprechend berechtigt eine Strafanzeige des Mieters den Vermieter nur zur fristlosen Kündigung, wenn sie auf erfundenen Tatsachen beruht oder leichtfertig erstattet wurde.

In einem vom BGH entschiedenen Fall hatte eine unbekannte Person unter Verwendung der Email-Adresse der Mieterin mehrere Bestellungen aufgegeben und die Mieterin in einem „Seitensprungportal“ angemeldet. Aufgrund von Streitigkeiten mit ihren Vermieter hatte die Mieterin den Verdacht, dass ihr

Vermieter hinter diesen Aktionen stecke und erstattete Strafanzeige. Obwohl der Täter nicht ermittelt werden konnte, sah der BGH die vom Vermieter aufgrund der Anzeige ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses als unwirksam an, weil angesichts der Vorgeschichte der Verdacht nicht fernliegend gewesen sei und die verwendeten Daten daraufhin deuteten, dass der Täter im nahen Umfeld der Mieterin zu vermuten ist. Da die Strafanzeige auch einen von den bestehenden mietrechtlichen Streitigkeiten unabhängigen Sachverhalt betraf, könne der Mieterin auch nicht vorgeworfen werden, die Mietstreitigkeit mittels der Strafanzeige beeinflussen zu wollen. Somit war es nach Auffassung des BGH von der Mieterin nicht leichtfertig, diesen Verdacht zu äußern (BGH, Beschluss v. 08.08.2023, VIII ZR 234/22).

Einbauküche – Formulärmäßig vereinbarte Leihe ist unwirksam

Nach der gesetzlichen Regelung des § 535 BGB hat der Vermieter die vermietete Sache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Abweichend von dieser gesetzlichen Regelung können im Formularmietvertrag lediglich die Kosten sog. Kleinreparaturen unter bestimmten Voraussetzungen und bis zu einer bestimmten Höhe auf dem Mieter abgewälzt werden. Einzelvertraglich d.h. durch individuelles Aushandeln können die Parteien auch bestimmte Einrichtungen und Einbauten der Wohnung von der Instandhaltungspflicht des Vermieters ausnehmen. Allerdings stellt die Rechtsprechung sehr hohe Anforderungen an den Nachweis eines individuellen Aushandeln.



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



In dem vom AG Besigheim entschiedenen Fall bestimmte eine Klausel im Formularmietvertrag, dass die sich in der Wohnung befindliche Einbauküche dem Mieter nicht mitvermietet, sondern nur geliehen sei d.h. kostenlos zum Gebrauch überlassen wer-de. Für die Instandhaltungen und Reparaturen sollte daher der Mieter aufkommen.

Nach Auffassung des Gerichts gehe es bei der vorliegenden Vertragsgestaltung lediglich darum, die Instandhaltungskosten auf den Mieter abzuwälzen. Dies stelle eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, die zur Unwirksamkeit der Vereinbarung führt. Die Kosten für die Reparatur der defekten Dunstabzugshaube musste daher der Vermieter bezahlen (AG Besigheim, Urteil v. 22.06.2023, 7 C 442/22).

Mietende – Beginn der Verjährung durch Schlüsseleinwurf in Briefkasten?

Auch vor Ende des Mietvertrags kann ein Rückerhalt der Mietsache und der Beginn der Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche durch Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters ausgelöst werden. Dies hat das OLG Hamm entschieden.

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache verjähren in der kurzen mietrechtlichen Verjährungsfrist von sechs Monaten ab Rückgabe (§ 548 Abs. 1 BGB). Eine Hemmung dieser Verjährung kann u.a. durch Klageerhebung oder Zustellung eines Mahnbescheids erfolgen. Die Verjährung beginnt mit der Rückgabe der Mietsache zu laufen, unabhängig davon, ob das Mietverhältnis beendet ist oder nicht. Entscheidend ist, dass der Vermieter durch Inbesitznahme des Mietobjekts in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von Beschädigungen am Mietobjekt zu machen. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn der Vermieter nicht die Möglichkeit hat, das Mietobjekt seinerseits in Besitz zu nehmen, sondern nur während des Besizes des Mieters einen von diesem gestatteten Zutritt erhält, um sich in den Mieträumen umzusehen. Vielmehr ist eine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters erforderlich, ebenso die Kenntnis des Vermieters hiervon (BGH, Urteil v. 27.02.2019, XII ZR 63/18).

Gibt der Mieter die Schlüssel beim Hausmeister ab, ist von einer Kenntnis des Vermieters über die Besitzaufgabe nur auszugehen, wenn eine Berechtigung des Hausmeisters oder auch des Hausverwalters zur Entgegennahme der Schlüssel zum Zweck der Wohnungsübergabe vorgelegen hat (BGH, Urteil v. 23.10.2013, VIII ZR 402/12, WuM 2013, S. 729).

In dem vom OLG Hamm entschiedenen Fall war die Frage zu klären, ob es für das „Zurückerhalten“ ausreicht, wenn der Mieter die Schlüssel bereits vor Ablauf der Mietzeit in den Briefkasten des Vermieters einwirft und diesen hiervon in Kenntnis gesetzt hat. Das OLG Hamm bejahte diese Frage und wies daraufhin, dass dem Rückerhalt nicht entgegensteht, dass der Vermieter zur Rückgabe nicht bereit gewesen ist.

Dies schließt nämlich die Erlangung der unmittelbaren Sacherschaft des Vermieters infolge der vollständigen Besitzaufgabe des Mieters nicht aus, so dass mit dem Einwurf der Schlüssel sowie der Kenntnis des Vermieters hiervon die 6-monatige-Frist für die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen anläuft (OLG Hamm, Urteil v. 01.09.2023, 30 U 195/22, GE 2023, S. 1095).

Störung des Hausfriedens – Auch schuldunfähiger Mieter kann gekündigt werden

Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter 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 (§ 569 Abs. 2 BGB) z.B. bei häufig ruhestörendem Lärm zur Nachtzeit.

Bei solchen Störungen kommt es nicht in erster Linie auf das Verschulden des Störers an, sondern allein darauf, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter, auch unter Berücksichtigung der Interessen der Mitmieter im Haus, noch zumutbar ist. Ein Verschulden ist nur insoweit von Relevanz, als die Anforderungen an die Unzumutbarkeit bei nicht schuldhaftem Verhalten des Störers höher sein werden als bei einer schuldhaften Störung des Hausfriedens. Somit ist das Verschulden des Störers zwar nicht Voraussetzung für die fristlose Kündigung, muss aber bei der Beurteilung der Unzumutbarkeit in die Abwägung mit einbezogen werden.

In dem zu entscheidenden Fall häuften sich Beschwerden der Mitmieter über erhebliche Störungen des Hausfriedens zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten. Abmahnungen der Vermieterin blieben erfolglos; andere Mieter kündigten vorzeitig.

Nach fristloser Kündigung der Vermieterin verurteilte das AG Dresden den Mieter zur Räumung; die Berufung wurde vom LG Dresden zurückgewiesen. Auch die Verfassungsbeschwerde des Mieters wurde verworfen mit der Begründung, das Landgericht habe umfangreiche Ausführungen dazu gemacht, dass die fristlose Kündigung eines schuldlos handelnden Mieters zwar problematisch, aber nicht ausgeschlossen sei.

Bei massiven Störungen ist eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar. Unerheblich ist dann der Vortrag des Mieters, ihm sei es wegen seiner Erkrankung unmöglich, Angaben zu seinem Gesundheitszustand zu machen, und es sei ein Sachverständigengutachten einzuholen.

Eine fristlose Kündigung ist daher auch gegenüber einem psychisch kranken oder schuldunfähigen Mieter möglich, wenn trotz Abmahnung der Hausfrieden systematisch, wiederholt und nachhaltig gestört wird mit der Folge der fortzeitigen Kündigung von anderen Mietern und der Nichtvermietbarkeit angrenzender Wohnungen (VerfGH Sachsen, Beschluss v. 30.08.2023, Vf.40-IV-23, GE 2023, S. 949).