

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Geschäftsräume - Mieträume müssen öffentlich-rechtliche Anforderungen erfüllen

Der Vermieter von Gewerberäumen schuldet mangels abweichender Vereinbarungen die Überlassung der Mietsache in einem für den vereinbarten Betriebszweck genehmigungsfähigen Zustand. Die hierfür erforderlichen Baumaßnahmen hat der Vermieter auf eigene Kosten zu veranlassen. Dies hat das KG Berlin entschieden.

Zu dem vom Vermieter nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB geschuldeten Zustand der Mietsache gehören über deren physische Beschaffenheit hinaus auch die tatsächlichen Umstände und rechtlichen Verhältnisse, die mit der Mietsache zusammenhängen und ihre Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen können. Werden Mieträume zu einem konkreten Betriebszweck überlassen, müssen sich deshalb die Räume in einem Zustand befinden, der die Aufnahme des Betriebs in rechtlicher Hinsicht uneingeschränkt zulässt. Hierzu gehört, dass das Mietobjekt die in öffentlich-rechtlichen Bestimmungen enthaltenen Anforderungen, die für eine entsprechende Betriebserlaubnis notwendig sind, erfüllt.

In dem vom KG Berlin zu entscheidenden Fall wurden Räume zum Betrieb einer Kindertagesstätte angemietet. Die behördlichen Anforderungen an zwei voneinander unabhängigen Flucht- und Rettungswegen waren nicht erfüllt. Die Mietsache war nach Auffassung des KG Berlin daher mangelhaft. Da der Mietvertrag keine abweichenden Vereinbarungen enthielt, wonach die Mieterin für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen verantwortlich wäre, war nicht die Mieterin, sondern die Vermieterin für die Lösung der „Treppenproblematik“ d.h. Schaffung eines 2. Fluchtweges verantwortlich (KG Berlin, Urteil v. 23.03.2023, 8 U 172/21, ZMR 2023, S. 870).

Fristlose Kündigung bei Verweigerung der Hundehaltung

Wird eine bereits erteilte Genehmigung zur Hundehaltung unberechtigt vom Vermieter widerrufen oder eine solche Genehmigung trotz eines darauf bestehenden Anspruchs nicht erteilt, berechtigt dies nach einem neuen Urteil des LG Frankfurt/O. den Mieter zur außerordentlichen Kündigung nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB. Der Mieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls insbesondere eines Verschuldens des Vermieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 BGB). Dies kann insbesondere bei einem vertragswidrigen Verhalten des Vermieters der Fall sein z.B. wenn der Vermieter jahrelang seiner Verpflichtung zur Abrechnung der Nebenkosten und trotz einer entsprechenden Verurteilung nicht nachkommt; ferner, wenn der Vermieter eine falsche Betriebskostenabrechnung vorlegt und trotz Hinweis des Mieters, dass bestimmte Kosten bereits abgerechnet und somit doppelt in Rechnung gestellt wurden, auf der Durchsetzung seiner falschen Abrechnung beharrt. Verteidigt der Vermieter eine solche Abrechnung im Prozess mit wahrheitswidrigen Angaben, stellt dies für den Mieter einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses dar, ohne dass es einer vor-herigen Abmahnung bedarf (BGH, Urteil v. 06.10.2021, XII ZR 11/20). Ferner steht dem Mieter das Recht zur fristlosen Kündigung u.a. dann zu, wenn der Vermieter ihm den vertragsgemäßen Gebrauch an der Mietsache ganz oder zum Teil nicht gewährt oder wieder entzieht. Dabei kommt es – so das LG Frankfurt/O. – in dem vorliegenden Fall, in dem es um die Versagung der Haltung eines Jack Russell Terriers in der gemieteten 120m² großen Wohnung ging, auf die

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



Frage, ob die Mieter einen Anspruch auf Erlaubnis zur Tierhaltung hatten, nicht entscheidungserheblich an. Ist nämlich eine Genehmigung zur Tierhaltung einmal erteilt, kann der Vermieter sie – egal ob die Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört oder nicht – grundsätzlich nicht einseitig widerrufen. Nur wenn er hierfür besondere Gründe anführt, ist seinem Interesse der Vorrang einzuräumen. Ein solcher wichtiger Grund kann z.B. gegeben sein, wenn das Tier die Hausbewohner belästigt, gefährdet oder Gestank bzw. besondere Ruhestörungen verursacht. Solche Umstände hat die Vermieterin weder vorgetragen noch unter Beweis gestellt. Ferner fehlt es an einem substantiierten Vorbringen, dass und ggfs. wann gerade der von den Mietern gehaltene Hund seine Notdurft in den Beeten des streitgegenständlichen Hausgrundstücks verrichtet haben soll. Die wichtigen Gründe, die gegen die Tierhaltung sprechen, hatte die Vermieterin nicht angeführt. Die Untersagung der Hundehaltung stellt daher ein vertragswidriges Verhalten der Vermieterin dar, das die Mieter zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt hat (LG Frankfurt/O., Urteil v. 26.10.2023, 16 S 25/23, WuM 2024, S. 26).

Fristlose Kündigung - Nachzahlung von Betriebskosten für Heilung nicht erforderlich

Bei einer Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs hat der Mieter von Wohnraum die Möglichkeit, die mit ihrem Zugang bereits wirksam gewordene Kündigung nachträglich unwirksam zu machen, indem er die rückständigen Mieten vollständig nachzahlt oder sich eine öffentliche Stelle (z.B. Jobcenter) zur Nachzahlung verpflichtet. Dabei kann allerdings nur eine vollständige Begleichung der Rückstände zur Unwirksamkeit der Kündigung führen. Dies gilt auch

für Forderungen, die schon im Zeitpunkt der Kündigung offen waren, aber im Kündigungsschreiben nicht erwähnt wurden. Grundsätzlich ist es nämlich Sache des Mieters, sich nach Zugang einer wirksamen Kündigung wegen Zahlungsverzugs einen Überblick über die eigenen Mietzahlungen zu verschaffen und die Gesamthöhe der Mietschulden zu ermitteln. Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn der Mieter nach den besonderen Umständen des Einzelfalls darauf vertrauen durfte, dass die Mietrückstände im Kündigungsschreiben vollständig bezeichnet sind. Dies kann der Fall sein, wenn die Rechts- oder Tatsachenlage unklar oder verworren ist oder der Mieter aus anderen Gründen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Vermieters im Kündigungsschreiben vertrauen durfte (LG Berlin, Beschluss v. 14.03.2022, 64 S 209/21, GE 2022, S. 695).

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall zahlte das Jobcenter aufgrund einer fristlosen Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs die rückständigen Mieten vollständig nach; nicht aber die Betriebskostennachforderung des Vermieters, auf die der Vermieter die Kündigung zusätzlich gestützt hatte. Das LG Berlin entschied, dass die unterlassene Nachzahlung der Betriebskostennachforderung einer Heilung der Kündigung nicht entgegensteht und verwies dabei auf ein Urteil des BGH, wonach „Miete“ i.S.v. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB die Grundmiete zuzüglich der Nebenkosten-Vorauszahlung d.h. nicht aber die Nebenkosten-Nachforderung ist (BGH, Urteil v. 23.07.2008, XII ZR 134/06). Daher sind auf Grundlage einer Jahresabrechnung nachgeforderte Betriebskosten keine (laufende) Mieten und spielen deshalb für die Vollständigkeit der Schonfristzahlung selbst dann keine Rolle, wenn die Kündigung des Vermieters ausdrücklich auch auf die Betriebskostennachforderung gestützt war (LG Berlin, Urteil v. 15.03.2023, 64 S 180/21, ZMR 2023, S. 632).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten.

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)



Kinderwagen und Mülltüten im Treppenhaus sind kein Kündigungsgrund

Das Treppenhaus sowie der Hausflur eines Mehrfamilienhauses ist zwar nicht mitvermietet; allerdings ist der Mieter nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich auch zur Mitbenutzung solcher Gemeinschaftsflächen berechtigt. Bestehen keine besonderen Vereinbarungen umfasst dieses Recht sämtliche mit dem Wohnen typischerweise verbundenen Umstände. Der Mieter ist daher berechtigt einen Kinderwagen, Rollstuhl oder Rollator im Hausflur an geeigneter Stelle abzustellen, wenn er hierauf angewiesen ist und die Größe des Hausflurs das Abstellen zulässt d.h. insb. weder der Fluchtweg noch der Zugang zu Briefkästen verstellt oder erschwert wird. Ob das Transportieren in die Wohnung nach jedem Gebrauch zumutbar ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab u.a. Größe des Kinderwagens, vorhandener Lift, Gesundheitszustand des Mieters etc.

In dem vom AG Neukölln entschiedenen Fall hatte die Mieterin trotz wiederholter Abmahnungen gefüllte Mülltonnen vor der eigenen Wohnungstür abgestellt und auch zugelassen, dass ihre Tochter einen Kinderwagen bei Besuchen der Wohnung im 6. Stock im Treppenhaus abstellte. Das AG Neukölln sah darin kein vertragswidriges Verhalten, da jedenfalls ein kurzfristiges Abstellen von Mülltüten keinen Verstoß gegen die Hausordnung darstellt. Ferner ist es der Mieterin in Anbetracht der örtlichen Gegebenheiten auch nicht zumutbar, den Kinderwagen in die Wohnung mitzunehmen, da im Hausflur ausreichend Platz ist. Auch das Ermittlungsverfahren gegen den Sohn der Mieterin wegen eines Verstoßes gegen das Betäubungsmittelgesetz, auf das die Vermieter die Kündigung zusätzlich gestützt hatten, können die Kündigung nicht begründen, da bis zu einer rechtskräftigen Verurteilung die Unschuldsumutung gilt. Wegen der in Folge der Hausdurchsuchung beschädigten Wohnungseingangstür

verwies das Gericht die Vermieter auf Schadensersatzansprüche gegen die Mieter (AG Neukölln, Urteil v. 01.06.2023, 10 C 121/22, GE 2023, S. 802).

„Komplettumbau“ ist kein ausreichender Befristungsgrund

Während Mietverträge über gewerbliche Räume ohne Weiteres auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden können, ist dies bei Wohnräumen nur in den in § 575 Abs. 1 BGB bestimmten Fällen zulässig. Dies ist der Fall, wenn der Vermieter nach der Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich oder seine Familien- bzw. Haushaltsangehörigen nutzen will; die Räume in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden; oder die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will. Liegt keiner dieser Befristungsgründe vor und schließen die Parteien dennoch einen Mietvertrag auf bestimmte Zeit ab, so gilt das Mietverhältnis kraft Gesetz als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 575 Abs. 1 Nr. 3 S. 2 BGB) und kann jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden; vom Vermieter allerdings nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes.

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall war das Mietverhältnis mit folgender Begründung befristet: „Komplettumbau der Wohnung und Zusammenlegung mit der Nachbarwohnung“. Die Zusammenlegung mit der Nachbarwohnung war allerdings nicht realisierbar und daher nicht zu berücksichtigen. Auch die pauschale Angabe „Komplettumbau“ ist nach Auffassung des LG Berlin kein ausreichend bestimmter Befristungsgrund. Das LG Berlin verwies dabei auf die Rechtsprechung des BGH, wonach bei einer Befristung die geplanten Maßnahmen so genau anzugeben sein, dass der Mieter beurteilen könne, ob diese Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden (BGH, Urteil

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



v. 18.04.2007, VIII ZR 182/06, GE 2007, S. 841). Nach diesen Grundsätzen ist die pauschale Angabe „Komplettumbau“ kein ausreichend bestimmter Befristungsgrund. Die Vorsilbe „Komplett“ vor dem Wort „Umbau“ lässt zwar die Wertung des Vermieters erkennen, dass eine umfassende Umgestaltung der Wohnung angestrebt sei; ermöglicht dem Mieter aber mangels konkreter Angabe der geplanten Baumaßnahmen keine eigene informierte Abschätzung, ob diese Maßnahmen die Beendigung des Mietverhältnisses erfordern und rechtfertigen können. Der Vermieter hätte bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages Inhalt und Stand seiner Planungen vortragen müssen. Dies ist nicht erfolgt. Daher konnte sich der Vermieter nicht auf die Befristung des Mietvertrages berufen (LG Berlin, Beschlüsse v. 15.06.2023 und 24.07.2023, 64 S 40/23, GE 2023, S. 1010).

Mietpreisbremse gilt auch bei Untervermietung

Wenn für einen Mieter von Wohnraum nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse entsteht, einen Teil der Wohnung unterzuvermieten, hat er gegenüber dem Vermieter einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Erlaubnis. Dies gilt nur dann 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). Dabei können auch wirtschaftliche Gründe ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung darstellen so z.B. bei Auszug eines Mitmieters.

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall hatte der Mieter die gemietete Zweizimmerwohnung unerlaubt und auch noch nach Abmahnung durch den Vermieter untervermietet. Der Mieter zahlte an den Vermieter eine Gesamtmiete von monatlich € 460 und verlangte von den beiden Untermietern monatlich € 962. Das LG Berlin hatte zwar im Hinblick auf

die neue Rechtsprechung des BGH (Urteil v. 13.09.2023, VIII ZR 109/22) keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Untervermietung, da sich der Mieter nach dem Untermietvertrag ein Recht zum jederzeitigen Zutritt zur Wohnung sowie den Besitz an einem Satz der Wohnungsschlüssel und damit den Mitgewahrsam an der Wohnung vorbehalten hatte. Ferner hatte der Mieter neben den mitvermieteten Möbeln und weiterem Hausrat auch noch persönliche Gegenstände und Kleidungsstücke in der Wohnung verwahrt, auf die die Untermieter keinen Zugriff hatten. Allerdings müsse ein Vermieter nach ständiger Rechtsprechung der Kammer einem Mieter jedenfalls nicht ohne Partizipation an dem Ertrag erlauben, wirtschaftlichen Gewinn aus der Untervermietung zu erzielen. Dieser hat vorliegend über € 500 monatlich betragen. Ferner verstößt der vom Mieter verlangte Untermietzins gegen die Vorschriften der Mietpreisbremse, da die vom Untervermieter verlangte Miete deutlich mehr als 10 % über der ortsüblichen Miete liegt. Der Anspruch des Mieters auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis scheidet somit zum einen daran, dass er dem Vermieter eine Partizipation an den Erträgen nicht angeboten hat und zum anderen die konkrete Untervermietung wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse ein von der Rechtsordnung nicht gebilligtes Handeln darstellt. Dem Mieter stand daher kein Anspruch auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis zu. Unerheblich ist, dass der Vermieter die Verweigerung der Untervermietungserlaubnis nicht auf die konkreten Mietkonditionen gestützt und den Mieter auch nicht auf die Verletzung der Vorschriften über die Mietpreisbremse hingewiesen hatte. Der Verstoß des Mieters gegen die ihm vom Vermieter ausdrücklich verbotene Untervermietung stellt eine nicht unerhebliche schuldhaft Verletzung des Mietverhältnisses dar, die den Vermieter zur wirksamen Kündigung des Hauptmietvertrages berechtigt hat (LG Berlin, Urteil v. 27.09.2023, 64 S 270/22, GE 2023, S. 1150)

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten.

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (5)



Androhung von Gewalt - Handy-Video als Beweismittel

Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung liegt vor, wenn der Mieter einem anderen Mieter des Wohnhauses, der sich bei ihm wegen nächtlicher Ruhestörung durch laute Musik beschwert, Gewalt androht. Dabei ist nach einem Urteil des AG Köpenick ein mittels Handy aufgenommenes Video des bedrohten Mieters als Beweismittel verwertbar.

Nachhaltige Störungen des Hausfriedens können den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen (§ 569 Abs. 2 BGB). Erfolgt die Störung nicht gegenüber dem Vermieter, sondern gegenüber einem Mitmieter, hat dieser im Streitfall die Stellung eines Zeugen.

In dem vom AG Köpenick entschiedenen Fall klopfte ein Mitmieter bei dem beklagten Mieter an dessen Türe und beschwerte sich wegen anhaltender Ruhestörungen durch laute Musik. Dieser rief durch die Tür: „Klingel hier nie wieder! Wir machen dich fertig! Wenn du nochmal klingelst, dann werde ich dich umbringen!“ Auf die Erwiderung des Mitmieters: „Ich habe das aufgenommen!“ öffnete der beklagte Mieter die Türe und sprang mit einem baseballschlägerartigen Knüppel in der erhobenen Hand auf den Mitmieter zu und schrie: „Ich werde dich umbringen“. Der Mitmieter ergriff daraufhin in Todesangst die Flucht und erstattete Anzeige bei der Polizei.

Die durch Aussage des Mitmieters als Zeugen nachgewiesene Bedrohung rechtfertigt – so das Gericht – regelmäßig eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Dabei ist ein mittels Handy aufgenommenes Video des bedrohten Mieters von der Bedrohungssituation gem. § 201a Abs. 4 StGB als

Beweismittel verwertbar, da überwiegende berechnete Interessen des Opfers der Straftat vorliegen, den Täter zum Zwecke der Beweissicherung zu filmen. Die tonlose Aufnahme war zwar nicht geeignet, die vom beklagten Mieter ausgesprochene Bedrohung wiederzugeben; jedoch ist darauf deutlich erkennbar, dass der beklagte Mieter eine Art Knüppel in der Hand hält und damit dem Zeugen entgegentritt. Die Bedrohung des Mitmieters, die den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, sah das Gericht damit als erwiesen an (AG Köpenick, Urteil v. 07.01.2022, 2 C 33/21, ZMR 2023, S. 551).

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz - Schweigen ist kein Indiz für Diskriminierung

Eine Nichtreaktion der Hausverwaltung auf eine Anfrage des Betroffenen und ein von ihm durchgeführtes sog. Testing, worauf unter Verwendung eines deutsch klingenden Namens eine Reaktion auf eine weitere Anfrage erfolgt, bietet nach einer Entscheidung des LG Essen noch keine hinreichenden Indizien für eine Diskriminierung. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verbietet Benachteiligungen von Bewerbern aus Gründen der Rasse, der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität. Vermietet ein Vermieter nicht mehr als 50 Wohnungen, kommt das AGG nur eingeschränkt zur Anwendung d.h. der Vermieter muss nur die Diskriminierungstatbestände „Rasse“ und „ethnische Herkunft“ beachten (§ 19 Abs. 5 S. 3 AGG). Das Benachteiligungsverbot bei der Vergabe von Wohnungen verbietet eine Ungleichbehandlung z.B. aufgrund ausländisch klingender Namen auch schon bei der Auswahl derjenigen Mietinteressenten, die zu

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (6)



einem Besichtigungstermin eingeladen werden. Ein sog. „Testing-Verfahren“, mit dem ein Vermieter daraufhin überprüft wird, ob er das Benachteiligungsverbot verletzt, indem ihm Bewerbungen von fiktiven Bewerbern übermittelt werden, die sich nur durch ein Kriterium unterscheiden, aufgrund dessen eine Benachteiligung vermutet wird (z.B. deutsch bzw. ausländisch klingende Namen) ist nach der Rechtsprechung zulässig. Gelingt dem Mietinteressenten z.B. der Nachweis, mit seinem ausländisch klingenden Namen Absagen und mit einem deutsch klingenden fiktiven Namen Einladungen zur Besichtigung erhalten zu haben, liegen Indizien für die Vermutung einer unzulässigen Diskriminierung vor (so z.B. AG Charlottenburg, Urteil v. 14.01.2020, 203 C 31/19, GE 2020, S. 336). In dem vom LG Essen zu entscheidenden Fall erfolgte auf Anfrage des Betroffenen und ein von ihm durchgeführtes Testing, unter Verwendung eines deutsch klingenden Namens eine Reaktion der Hausverwaltung auf seine nochmalige Anfrage.

Die zunächst unterlassene Reaktion auf die Anfrage mit ausländisch klingendem Namen stellt nach Auffassung des LG Essen allerdings noch kein hinreichendes Indiz für eine Diskriminierung des Bewerbers dar (LG Essen, Beschluss v. 18.05.2022, 10 S 6/22, ZMR 2023, S. 201).

Untervermietung - Berechtigtes Interesse bei Aufnahme von Flüchtlingen

Nach § 553 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse dafür entsteht. Umstritten ist, wie dieses berechnete Interesse zu definieren ist. Nach

überwiegender Meinung in der Rechtsprechung stellt nicht jedes beliebige Interesse des Mieters ein berechnetes Interesse dar. Dies wäre mit dem geschützten Interesse des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 GG (Eigentumsgrundrecht) nicht vereinbar. Das berechnete Interesse umfasst zwar auch die grundsätzliche Entscheidung des Mieters, sein Privatleben nach seinen Vorstellungen zu gestalten; auch dann, wenn er mit einem Dritten eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft bilden möchte. A

llerdings reicht dafür nicht jede Art von Gemeinschaft aus. Berechnetes Interesse ist das Interesse immer dann, wenn es um die Bildung von auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften geht, in welcher wechselseitig Verantwortung füreinander übernommen wird. Allgemeine humanitäre oder sonst öffentliche Interessen, die der Mieter lediglich fördern möchte, reichen hierfür nicht aus (so z.B. AG München, Urteil v. 20.12.2022, 411 C 10539/22), wonach altruistische Motive wie eine Hilfeleistung für Geflüchtete kein berechnetes Interesse i.S.v. § 553 BGB darstellen).

Das LG Berlin hielt – auch im Gegensatz zur Vorinstanz – die Auffassung für unzutreffend, dass allgemeine humanitäre Erwägungen oder Interessen ein berechnetes Interesse des Mieters nicht begründen könnten. Nach Auffassung des LG Berlin verfolgt die Vorschrift des § 553 BGB nicht nur den Zweck, dem Mieter die Wohnung zu erhalten oder in der Wohnung nicht mehr allein zu leben. Auch humanitäre Erwägungen stellen nach Auffassung des LG Berlin ein berechnetes Interesse dar. Daher hat der Mieter einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung eines Zimmers an einen Geflüchteten aus dem ukrainischen Kriegsgebiet. Eine höchstrichterliche Entscheidung zu dieser Thematik steht noch aus (LG Berlin, Urteil v. 06.06.2023, 65 S 39/23, GE 2023, S. 956).

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (7)



Eigenbedarf - Kündigung auch für den Cousin?

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 LG Berlin entschiedenen Fall hatte die Vermieterin und Klägerin die Wohnung wegen Eigenbedarfs für den Cousin gekündigt. Die Vorinstanz, das AG Berlin wies die Räumungsklage der Vermieterin ab mit der Begründung, dass Cousin nicht zu den Familienangehörigen zählen (Urteil v. 20.04.2023, 25 C 183/22, GE 2023, S. 1016). Das AG Berlin stützte sich dabei auf die Rechtsprechung des BGH (Urteile v. 02.09.2020, VIII ZR 35/19, WuM 2020, S. 730 und vom 27.01.2010, VIII ZR 159/09, NJW 2010, S. 1290), wonach zu den Familienangehörigen nur Personen zählen, denen das Prozessrecht (§ 383 Abs. 2 Nr. 2 ZPO, § 52 Abs. 2 Nr. 2 StPO) ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gewährt. Auf einen bestimmten Grad der Verwandtschaft oder eine besondere persönliche Bindung komme es nicht an.

Danach zählen zu den Familienangehörigen die Verwandten in gerader Linie (Kinder, Eltern, Großeltern usw.), Verwandte in der Seitenlinie bis zum dritten Grad (Geschwister, Nefen und Nichten, Tanten und Onkel) sowie Verschwägernte 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 vom 02.09.2020 a.a.O.) sowie Verlobte. Entferntere Verwandten, d.h. solchen, denen kein Zeugnisverweigerungsrecht zusteht (z.B. Cousins), sind auch dann nicht in den Kreis der Bedarfspersonen einzubeziehen, wenn im Einzelfall eine besondere persönliche Beziehung zu der vermietenden Person besteht (so auch Milger, NZM 2014, S. 769; Fleindl, NZM 2016, S. 289).

Das LG Berlin hat im Berufungsverfahren die Entscheidung des AG Berlin aufgehoben mit der Begründung, dass der BGH das Bestehen eines Zeugnisverweigerungsrechts lediglich als „Anknüpfungspunkt“ für eine Begrenzung des Personenkreises in Betracht gezogen hat und z.B. Cousin – jedenfalls bei Vorliegen einer engen sozialen Bindung – zu den Familienangehörigen zählen können.

Dabei kann sich eine enge soziale Bindung mangels Hinzutreten gegenteiliger Anhaltspunkte auch daraus ergeben, dass sich Familienmitglieder zu gemeinsamen immobilienwirtschaftlichen Unternehmungen zusammenschließen, die mit nicht lediglich unerheblichen finanziellen Investitionen verbunden sind (LG Berlin, Urteil v. 19.10.2023, 67 S 119/23, GE 2023, S. 1248).

Störung des Hausfriedens - Nachträgliches Wohlverhalten lässt Kündigung unberührt

Für die Wirksamkeit einer Kündigung wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens kommt es maßgeblich darauf an, ob der Kündigungstatbestand zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung vorgelegen hat. Nach einem Urteil des AG München wird durch ein nachträgliches Wohlverhalten die Wirksamkeit der Kündigung grundsätzlich nicht berührt. Nur in besonderen Einzelfällen kann das Festhalten am Räumungsanspruch rechtsmissbräuchlich sein, wenn die Ursachen der Störung beseitigt wurden. Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt liegt u.a. dann vor, wenn der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört (§ 569 Abs. 2 BGB).

In dem vom AG München entschiedenen Fall kündigte der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos wegen zahlreicher massiver Beleidigungen von Mitmietern, Besuchern und auch der Vermieter; u.a. wurde die Zeugin N. als „Bitch mit blödem Sohn“ bezeichnet und ihr „Was willst du, du blöde Schlampe?“ nachgerufen; der Zeuge S. lautstark als „Arschloch“ bezeichnet sowie die im Rollstuhl sitzende Zeugin R. als „behinderter Krüppel, Rollstuhlfahrerin, Bastard“ beleidigt.

Die auf diese Vorfälle gestützte fristlose Kündigung der Vermieter war wirksam. Der Hausfrieden – so das AG München – ist Ausdruck der Notwendigkeit, dass die Nutzung von Wohn- und Geschäftsräumen durch mehrerer Personen ein gewisses Maß an Rücksichtnahme

voraussetzt. Der Mieter und die ihm zuzurechnenden Personen müssen sich bei der Nutzung der Mieträume so verhalten, dass die anderen Nutzer nicht mehr als unvermeidlich gestört werden. Gegen diese Grundsätze wurde von den Mietern sowie von ihnen zuzurechnenden Personen in grober Art und Weise verstoßen.

Dabei kommt es für die Wirksamkeit der Kündigung kommt es maßgeblich darauf an, ob der Kündigungstatbestand zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung vorgelegen hat. Durch ein nachträgliches Wohlverhalten (z.B. Unterlassen weiterer Beleidigungen) wird die Wirksamkeit der Kündigung nicht berührt. Nur in besonders gelagerten Einzelfällen kann das Festhalten am Räumungsanspruch rechtsmissbräuchlich sein, wenn die Ursachen der Störung beseitigt wurden. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Dem Vermieter steht daher aufgrund der wirksamen Kündigung ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung zu (AG München, Urteil v. 19.05.2022, 419 C 15714/21, ZMR 2022, S. 978).

Eigenbedarfskündigung - Mieter muss sofort mit Suche nach Ersatzwohnraum beginnen

Ein Mieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen einer Härte nur dann verlangen, wenn der Härtegrund schon vor Ablauf der Kündigungsfrist vorgelegen hat. Nach einem neuen Urteil des LG Berlin muss der Mieter daher umgehend mit der Suche nach Ersatzwohnraum beginnen. Der Mieter von Wohnraum ist bei einer Kündigung durch den Vermieter – abgesehen von wenigen Ausnahmefällen – in doppelter Hinsicht geschützt. Zum einen dadurch, dass der Vermieter grundsätzlich nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses d.h. eines gesetzlichen Kündigungsgrundes (z.B. Eigenbedarf) kündigen kann und zum anderen durch die Sozialklausel des § 574 BGB, wonach der Mieter selbst dann, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses dargelegt und bewiesen hat, unter bestimmten Voraussetzungen die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann. Nach § 574 Abs. 1 BGB kann der Mieter der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Eine Härte liegt auch dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann (§ 574 Abs. 2 BGB). In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall hatte das Gericht festgestellt, dass die vom Mieter nach einer Kündigung wegen Eigenbedarfs nachgewiesenen Bemühungen um eine Ersatzwohnung erst knapp zwei Jahre nach dem Ausspruch der Kündigung sowie über ein Jahr nach Ablauf der Kündigungsfrist erfolgt sind.

Somit lag sowohl im Zeitpunkt der Erklärung des Widerspruchs als auch beim Ablauf der Kündigungsfrist kein zur berücksichtigender Härtegrund vor, auf den sich der Mieter berufen könnte. Ob Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen zu erlangen gewesen wäre, wenn der Mieter vor Ablauf der Kündigungsfrist – von ihm tatsächlich unterlassene – Anmietbemühungen entfaltet hätte, kann dahinstehen, da der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen einer Härte nur dann verlangen kann, wenn der Härtegrund schon vor Ablauf der Kündigungsfrist vorlag. Erstmals nach Beendigung des Mietverhältnisses entstandene Härtegründe können keine Berücksichtigung finden.

Daher ist eine auf fehlenden Ersatzwohnraum beruhende Härte nur dann „nicht zu rechtfertigen“, wenn der Mieter bereits ab dem Zeitpunkt des Kündigungszugangs alles ihm Zumutbare unternommen hat, um den Eintritt der Härte bis zur kündigungsbedingten Beendigung des Mietverhältnisses abzuwenden. Dies erfordert zwingend die Entfaltung von Anmietbemühungen noch vor Ablauf der Kündigungsfrist. Der Mieter darf daher die Ersatzwohnraumsuche nicht mit der Begründung zurückstellen er habe an den Erfolgsaussichten seiner Rechtsverteidigung gegen den Räumungsanspruch nicht ernsthaft zweifeln müssen (LG Berlin, Urteil 28.09.2023, 67 S 101/23, WuM 2023, S. 767).



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (8)



Einbauküche - Abwälzung von Reparaturkosten ist unwirksam

Eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Formularmietvertrag über Wohnräume, wonach eine bei Anmietung vorhandene Einbauküche dem Mieter unentgeltlich zur Leihe überlassen wird und der Mieter die Kosten für Instandhaltungen und Reparaturen trägt, ist nach einem Urteil des AG Besigheim wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

Der Vermieter ist gem. § 535 BGB verpflichtet, die vermietete Wohnung einschließlich aller mitvermieteten Einbauten in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten d.h. auf seine Kosten alle notwendigen Reparaturen bzw. Erneuerungen durchzuführen. Keine Instandhaltungspflicht des Vermieters besteht z.B. für Gegenstände und Ausstattungen, die der Mieter selbst in die Mieträume eingebracht hat. Die gesetzliche Instandhaltungspflicht des Vermieters gilt auch nicht für Gegenstände und Einbauten, die der Mieter von seinem Mietvorgänger erworben hat bzw. die ihm von diesem unentgeltlich überlassen wurden. Eine Formulklausel, wonach vom Vormieter stammende, in der Wohnung zurückgelassene Mobilartefakte (z.B. Herd, Kühlschrank, Schränke, Bodenbeläge) in das Eigentum des Mieters übergehen, ist überraschend und wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam; insbesondere wenn der Mieter keinen Kontakt zum Vormieter hatte.

Daher kann diese Klausel keine Freizeichnung des Vermieters von seinen gesetzlichen Instandhaltungspflichten bewirken (AG Hamburg, Urteil v. 05.05.2020, 314b C 56/19, ZMR 2020, S. 663). Gleiches gilt nach einem neuen Urteil des AG Besigheim für eine Formulklausel, wonach eine bei Anmietung vorhandene Einbauküche dem Mieter unentgeltlich zur Leihe überlassen wird und der Mieter die Kosten für Instandhaltungen und Reparaturen trägt. In dem vom AG Besigheim entschiedenen Fall bestand nach einem Defekt an der Dunstabzugshaube, die Bestandteil der Einbauküche war, Streit zwischen den Parteien über die Kosten der Reparatur bzw. Erneuerung.

Dazu enthielt der Formularmietvertrag folgende Klausel: „Die Einbauküche ist nicht Bestandteil des Mietvertrags. Sie gehört dem Vermieter und wird dem Mieter kostenlos zum Gebrauch überlassen. Für Instandhaltungen und Reparaturen muss der Mieter aufkommen.“

Eine solche Klausel könnte nach Auffassung des Gerichts nur dann wirksam sein, wenn sie nicht formularvertraglich d.h. für eine Mehrzahl von Vertragsabschlüssen vorgefertigt ist; sondern zwischen den Parteien individuell ausgehandelt d.h. der Inhalt zur Disposition gestellt worden wäre. Eine solche ausgehandelte Individualvereinbarung lag zur Überzeugung des Gerichts nicht vor. Der Vermieter war daher für die mitvermietete Einbauküche instandhaltungspflichtig und damit zur Tragung der Reparaturkosten verpflichtet (AG Besigheim, Urteil v. 22.06.2023, 7 C 442/22, WuM 2023, S. 470).

Kündigungsschutz - Mietzeit über ein Jahr ist nicht nur vorübergehend

Eine Vermietung zum lediglich vorübergehenden Gebrauch liegt typischerweise bei der Inanspruchnahme von Hotel- und Pensionszimmern sowie Ferienwohnungen vor; ferner während einer zeitlich befristeten Berufstätigkeit oder zeitlich bestimmter Veranstaltungen. Nach einem Urteil des LG Berlin fehlt es an der Kurzfristigkeit i.d.R. jedenfalls dann, wenn die Nutzungszeit einen Zeitraum von mehr als einem Jahr beträgt.

Die ordentliche Kündigung von Wohnraum durch den Vermieter setzt grundsätzlich ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses d.h. einen gesetzlichen Kündigungsgrund z.B. Eigenbedarf voraus (§ 573 Abs. 1 BGB). Ein freies Kündigungsrecht des Vermieters, wie es z.B. bei Geschäftsräumen besteht, ist damit bei Mietverhältnissen über Wohnraum weitgehend ausgeschlossen und gilt nur in den gesetzlich bestimmten Ausnahmefällen.

Ausgenommen vom Kündigungsschutz sind z.B. Wohnräume, die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet sind (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Ein „vorübergehender Gebrauch“ liegt allerdings nicht schon bei einer vertraglichen Befristung der Gebrauchsüberlassung vor. Vielmehr muss nach dem Gebrauchszweck das Ende des Mietverhältnisses entweder zeitlich genau fixierbar oder von einer Bedingung abhängig sein, deren Eintritt in naher Zukunft gewiss ist. Daher ist Wohnraum nur dann vorübergehend vermietet, wenn ein vorübergehender Sonderbedarf gedeckt werden soll. In einem solchen Fall muss nicht nur die kurzfristige Vertragsdauer, sondern auch der Vertragszweck, der die Kurzfristigkeit sachlich begründen kann, im Mietvertrag genannt sein. In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall hatten die Parteien einen

als „Mietvertrag zum vorübergehenden Gebrauch“ bezeichneten Vertrag über die streitgegenständliche Wohnung abgeschlossen; verlängerten diesen allerdings mehrfach auf insgesamt mehrere Jahre. Dazu hat das LG Berlin ausgeführt, dass eine Vermietung zum lediglich vorübergehenden Gebrauch typischerweise vorliegt bei der Inanspruchnahme von Hotel- und Pensionszimmern sowie Ferienwohnungen; ferner während zeitlich befristeter Berufstätigkeit oder bestimmter Veranstaltungen z.B. Unterkünfte für die Dauer einer Messe, Unterbringung eines auswärtigen Monteurs oder eines ausländischen Wissenschaftlers bis zur Erledigung des Arbeitsziels. An der Kurzfristigkeit fehlt es dagegen – so das LG Berlin – i.d.R. jedenfalls dann, wenn die Nutzungszeit einen Zeitraum von mehr als einem Jahr beträgt. Die Kündigung des Vermieters, die nicht auf einen gesetzlichen Kündigungsgrund gestützt worden ist, war daher unwirksam (LG Berlin, Urteil v. 13.09.2023, 67 S 51/22, GE 2023, S. 1147).