
MietrechtInformationen

Januar 2018

Zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs BGH, Urteil vom 27.09.2017, Az.: VIII ZR 193/16

Eine Mieterin zahlte im Februar und März 2015 jeweils nur 80 % der Miete, wobei die Zahlung im März erst 12 Tage nach Fälligkeit erfolgte. Einen Tag nach Zahlungseingang erklärte die Vermieterin die außerordentliche Kündigung, weil die Mieterin für zwei aufeinander folgende Termine mit einem erheblichen Teil der Miete in Verzug geraten sei. Die Mieterin wandte ein, im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung habe sich der Zahlungsrückstand insgesamt nur noch auf 40 % einer Monatsmiete belaufen. Die Vermieterin erhob Räumungsklage. Die Mieterin leistete keine weitere Zahlung.

Die Räumungsklage hatte Erfolg. Die außerordentliche Kündigung sei gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a) BGB wirksam, weil die Mieterin für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug geraten sei. Nicht unerheblich sei der Rückstand, weil er gem. § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB eine Monatsmiete überstiegen hatte. Dass die Mieterin vor Zugang der Kündigung einen Teil des Rückstands beglich, ändere nichts. Der einmal entstandene Kündigungsgrund entfalle gem. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB nur dann, wenn der Zahlungsrückstand vollständig beglichen wird.

Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung auf airbnb.com? LG Amberg, Urteil vom 09.08.2017, Az.: 24 S 299/17

In einem Wohnraummietvertrag war geregelt, dass die Untervermietungen der Zustimmung des Vermieters bedürfe und andernfalls die Kündigung des Untermietverhältnisses binnen Monatsfrist verlangt werden könne. Der Mieter annoncierte die Wohnung gleichwohl ohne Zustimmung des Vermieters auf der Internetplattform aribnb.com und überließ sie mehrfach an Touristen zur Untermiete. Als der Vermieter hiervon Kenntnis erlangte, kündigte er das Mietverhältnis außerordentlich und erhob Räumungsklage. Der Mieter löschte daraufhin die Annoncen und sicherte zu, sich künftig vertragstreu zu verhalten.

Die Räumungsklage war erfolglos, weil die fristlose Kündigung unwirksam sei. Zwar habe der Mieter mehrfach gegen seine Vertragspflichten verstoßen. Allerdings könne dies keine Kündigung rechtfertigen. Zum einen habe der Vermieter in Anbetracht der vertraglichen Regelung zum Ausdruck gebracht, dass die Untervermietung nicht sonderlich schwer wiege. Er habe sich insoweit nicht die Kündigung des Hauptmietverhältnisses, sondern nur das Recht vorbehalten, die Kündigung des Untermietverhältnisses zu verlangen. Zum anderen hätte es einer vorherigen Abmahnung bedurft, weil die Untervermietung keine übergebührlischen Abnutzungen der Wohnung nach sich zog.

Schimmelbefall – außerordentliche Kündigung trotz Kenntnis? AG Saarbrücken, Urteil vom 23.08.2017, Az.: 4 C 348/16

Eine Mieterin bezog eine Wohnung, die insbesondere im Küchenbereich großflächig Schimmelbefall aufwies. Im Übergabeprotokoll hatte sie sich mit dem Zustand einverstanden erklärt. Sechs Monate später forderte die inzwischen schwangere Mieterin jedoch zur Schimmelbeseitigung auf. Nach Ablauf der hierfür gesetzten Frist erklärte sie die außerordentliche Kündigung, stellte die Mietzahlung ein und zog aus der Wohnung aus. Als sie später die Rückzahlung der Mietkaution verlangte, lehnte der Vermieter ab, weil er die Kündigung für unberechtigt hielt.

Die auf Rückzahlung der Mietkaution gerichtete Klage hatte Erfolg. Die außerordentliche Kündigung sei gem. § 569 Abs. 1

S. 1 BGB wirksam. Der Schimmelbefall gefährde die Gesundheit der Mieterin und des ungeborenen Kindes erheblich. Die Erheblichkeit folge aus der Dimension der betroffenen Flächen im Verhältnis zur Gesamtgröße der Wohnung sowie aus der Tatsache, dass vor allem die Küche von Schimmel befallen sei. Die Kenntnis hiervon bei Vertragsschluss und Wohnungsübergabe stehe der Kündigung gem. § 569 Abs. 1 S. 2 BGB nicht entgegen. Der Vermieter habe somit hinsichtlich der Mietkaution kein Zurückbehaltungsrecht. Dass etwaige Betriebskostennachzahlungen zu erwarten oder sonstige Ansprüche aus dem Mietverhältnis noch offen wären, habe der Vermieter nicht dargetan.

Abmahnung und Kündigung wegen desselben Sachverhalts? LG Berlin, Beschluss vom 26.09.2017, Az.: 67 S 166/17

Die Vermieterin einer Wohnung mahnte ihren Mieter wegen Zahlungsverzugs ab und setzte zur Begleichung des Rückstands eine Frist. Noch vor Ablauf der Frist erklärte die Vermieterin sodann aber die ordentliche Kündigung wegen des Zahlungsverzugs. Der Mieter hielt die Kündigung für unberechtigt, weil die Vermieterin durch die Einräumung der Zahlungsfrist zum Ausdruck gebracht habe, dass sie wenigstens bis zum Fristablauf auf ihr Recht zur Kündigung verzichtet. Die Vermieterin erhob Räumungsklage.

Die Klage hatte keinen Erfolg, weil die Kündigung unwirksam sei. Es könne dahinstehen, ob der vorliegende Zahlungsrückstand überhaupt eine Kündigung recht-

fertigt. Die Vermieterin habe jedenfalls stillschweigend durch schlüssiges Verhalten auf ihr Kündigungsrecht verzichtet, indem sie dem Mieter eine Nachfrist zur Begleichung des Zahlungsrückstands einräumte. Auch habe sie durch die Abmahnung zu erkennen gegeben, dass das Vertragsverhältnis durch den bisherigen Verzugszeitraum noch nicht unwiederbringlich zerrüttet ist. Es sei der Vermieterin daher verwehrt, die Kündigung auf denselben Sachverhalt zu stützen, auf den sie die Abmahnung gestützt hat. Andernfalls werde der Sinn einer Abmahnung, der darin liege, den Mieter zur Vertragstreue anzuhalten, entleert. Nur wenn der Mieter erneut das abgemahnte Verhalten zeigt, wäre eine Kündigung gerechtfertigt.

Zur Nachrüstpflicht bei Änderung von Sicherheitsvorschriften LG Kempten, Beschluss vom 17.07.2017, Az.: 51 S 644/17

Aufgrund einer Fehlfunktion eines im Jahre 1976 installierten Tiefgaragentors entstand an dem PKW eines Mieters ein Schaden. Die Fehlfunktion wäre bei einer Nachrüstung entsprechend der seit mehr als 10 Jahren geltenden DIN EN 13 241-1 nicht aufgetreten. Der Vermieter wies jegliche Verantwortung von sich. Eine Nachrüstung der Anlage sei wegen Bestandsschutzes nicht geboten gewesen. Im Übrigen werde das Tor regelmäßig von einer Fachfirma gewartet. Der Mieter erhob Schadensersatzklage.

Die Klage hatte Erfolg. Der Mieter habe Anspruch auf Schadensersatz. Der Vermieter könne sich nicht auf Bestands-

schutz berufen. Er habe seine Verkehrssicherungspflicht und seine mietvertraglichen Fürsorgepflichten verletzt. Zwar müsse bei Änderungen von Sicherheitsvorschriften nicht sofort reagiert werden. Die Mietsache sei aber so zu erhalten, dass von ihr keine Gefahr für das Eigentum der Mieter ausgeht. Demnach schulde der Vermieter nicht nur eine regelmäßige Wartung, sondern eine Überprüfung entsprechend der aktuellen Sicherheitsanforderungen. Soweit die für die Wartung beauftragte Fachfirma nicht auf die neuesten Sicherheitsvorschriften und eine erforderliche Nachrüstung hinwies, müsse sich der Vermieter dieses Versäumnis zurechnen lassen.

Gewerberaummietrecht:

Darf eine Gaststätte als „Shisha-Bar“ genutzt werden? OLG Köln, Urteil vom 19.05.2017, Az.: 1 U 25/16

In einem Gewerberaummietvertrag war die Nutzung der Mieträume als Gaststätte mit Alkoholausschank vereinbart. Der Mieter betrieb darin aber eine „Shisha-Bar“, in der neben Getränken auch das Nutzen von Wasserpfeifen angeboten wurde. Die Vermieterin monierte, der Mietvertrag gebe eine derartige Nutzung nicht her. Als der Mieter den Betrieb unverändert fortsetzte, kündigte die Vermieterin den Mietvertrag außerordentlich und erhob Räumungsklage.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Die außerordentliche Kündigung sei unwirksam. Der Betrieb einer „Shisha-Bar“ sei vom vereinbarten Vertragszweck gedeckt. In dem Lokal des Mieters würden insbesondere alkoholische Getränke ausgeschenkt. Der Konsum von Wasserpfeifen sei im Vertrag nicht ausgeschlossen worden. Außerdem sei der Konsum von Tabakwaren in Gaststätten – trotz des gesetzlichen Rauchverbots – nicht unüblich. Nicht anders sei der Fall zu beurteilen, wenn der Betreiber bzw. Mieter – wie hier – seinen Gästen die Nutzung von Wasserpfeifen ermöglicht.

**Gewerberaummietrecht:
Marktmiete um 125 % überschritten – Mietvertrag sittenwidrig?
LG Regensburg, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 1 HK O 1790/16**

In einem bis 2028 befristeten Gewerberaummietvertrag war in einer sogenannten Triple-Net-Klausel geregelt, dass die Mieterin sämtliche Instandhaltungskosten (auch Dach und Fach) zu tragen hat. Im Gegenzug zahlte die Vermieterin einen einmaligen Investitionszuschuss i. H. v. 600.000 € Mitte 2016 stellte die Mieterin die Mietzahlung ein. Unter Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands würden die von ihr zu tragenden Kosten die marktübliche Miete um 125 % übersteigen, weshalb der Mietvertrag als wucherähnliches Rechtsgeschäft zu qualifizieren und sittenwidrig sei. Die Vermieterin erhob Klage auf Zahlung der rückständigen und künftigen Mieten.

Die Klage war erfolgreich. Der Mietvertrag sei wirksam, sodass die Vermieterin Anspruch auf Zahlung der Miete habe. Zwar liege ein grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vor. Es fehle aber an der für die Sittenwidrigkeit erforderlichen verwerflichen Gesinnung der Vermieterin. Bei Gewerberaummietverhältnissen werde die verwerfliche Gesinnung auch im Falle einer evident hohen Kostentlast des Mieters nicht vermutet. Insbesondere wenn der Mieter – wie hier – ein Kaufmann ist, müsse dargelegt werden, inwieweit der Vermieter die persönliche oder geschäftliche Unterlegenheit bei den Vertragsverhandlungen ausgenutzt hat. Der entsprechende Nachweis sei dem Mieter nicht gelungen.

Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig
Telefon: 0341/ 46 23 50
Telefax: 0341/ 46 23 525
E-Mail: info@kanzlei-schenderlein.de
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen.

Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

- BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung
- RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
- BRAGO Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte
- BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte
- FAO Fachanwaltsordnung
- Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Ust.-IdNr.: DE 227724334

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.