

# MietrechtInformationen

---

August 2018

## **Haften Mitmieter stets gemeinsam für Mietschulden? AG Brandenburg, Urteil vom 23.03.2018, Az.: 34 C 93/15**

Ein Ehepaar trennte sich kurz nach dem Bezug der gemeinsamen Wohnung. Der Ehemann blieb in der Wohnung, die Ehefrau bezog eine neue Wohnung, die demselben Vermieter gehörte. Die Betriebskosten für die alte Wohnung stellte der Vermieter fortan nur noch dem Ehemann in Rechnung. Als dieser später mit den Mietzahlungen in Verzug geriet, erklärte der Vermieter gegenüber dem Ehemann die Kündigung. Wegen der rückständigen Miete klagte er allerdings sowohl gegen den Ehemann als auch gegen die Ehefrau.

Die gegen die Ehefrau gerichtete Klage hatte keinen Erfolg. Zwar habe das Ehepaar die alte Wohnung gemeinsam angemietet. Auch könne ein Mitmieter regelmäßig selbst dann noch in Anspruch genommen werden, wenn er ausgezogen ist. Der Vermieter habe vorliegend aber ausnahmsweise keinen Anspruch gegen die Ehefrau, weil er diese stillschweigend durch schlüssiges Verhalten aus dem Mietvertrag über die alte Wohnung entlassen habe. Das folge daraus, dass dem Vermieter die Trennung des Ehepaars zumindest aus der Anmietung einer neuen Wohnung bekannt gewesen sei. Nicht ohne Grund habe er die Betriebskosten der alten Wohnung lediglich gegenüber dem Ehemann in Rechnung gestellt und nur diesem gegenüber die Kündigung erklärt.

---

## **Zur Kündigung eines Mieters mit Messie-Syndrom LG Berlin, Beschluss vom 19.01.2018, Az.: 66 S 230/17**

Eine Mietwohnung war in erheblichem Ausmaß mit Fäkalien, Schmutz, Abfall und Essensresten verdreckt. Trotz Abmahnung nahm der Mieter keine Reinigung vor. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis daraufhin fristlos und klagte auf Räumung. Der Mieter verweigerte den Auszug. Im Prozess trug er vor, er leide an Depressionen und habe die Verschmutzungen daher nicht zu vertreten.

Die Räumungsklage hatte Erfolg. Die fristlose Kündigung sei wirksam. Der Mieter habe die ihm obliegende Sorgfaltspflicht verletzt, indem er die Wohnung verwahrlosen ließ. Hierdurch habe er die Mietsache

und die Gesundheit der anderen Bewohner des Mietshauses erheblich gefährdet. Der Mieter habe die Verschmutzung auch zu vertreten. Trotz Erkrankung sei es ihm gelungen, sich gegen die Räumungsklage zu verteidigen. Außerdem habe er verschiedene soziale Einrichtungen aufgesucht, um sich im Hinblick auf sein Messie-Syndrom Hilfe zu holen. Es sei anzunehmen, dass er in diesen Phasen auch im Stande war, seine Wohnung zu putzen oder sich hierfür Unterstützung zu organisieren. Spätestens die Abmahnung habe dem Mieter die Unhaltbarkeit der Zustände deutlich vor Augen geführt.

---

### **Verlängerung der Räumungsfrist bei angespanntem Wohnungsmarkt LG Berlin, Beschluss vom 05.04.2018, Az.: 67 T 40/18**

Ein Berliner Amtsgericht verurteilte Mieter zur Räumung einer Wohnung. Den Mietern gelang es nicht, innerhalb der Räumungsfrist Ersatzwohnraum zu finden, weshalb sie Fristverlängerung beantragten. Das Amtsgericht lehnte den Antrag ab. Die Mieter hätten sich nicht rechtzeitig und intensiv genug gekümmert. Die Mieter legten sofortige Beschwerde ein. Als Bezieher von Sozialleistungen hätten sie auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt derzeit keine realistische Chance auf Ersatzwohnraum. Auch seien sie nicht kreditwürdig und der bisherige Vermieter habe die Bescheinigung über ihre Mietschuldenfreiheit zu spät erteilt. Ferner sei die Wohnungssuche

durch die Geburt des zweiten Kindes während der Räumungsfrist erschwert worden.

Die sofortige Beschwerde hatte Erfolg. Das Amtsgericht müsse die Verlängerung der Räumungsfrist erneut prüfen. Bei der vorzunehmenden Interessenabwägung sei der gesamte Vortrag der Mieter zu berücksichtigen. Insbesondere seien die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse angemessen zu würdigen. Es dürfe dabei nicht außer Acht bleiben, dass die Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Preisen in Berlin ausweislich der örtlichen Mietenbegrenzungsverordnung als kritisch zu bewerten sei.

---

### **Anspruch auf Einsicht in die Ablesebelege anderer Wohnungen? BGH, Urteil vom 07.02.2018, Az.: VIII ZR 189/17**

In einem Mehrfamilienhaus befand sich eine 92 m<sup>2</sup> große Mietwohnung, die an einen Heizkreis mit einer Wohnfläche von insgesamt 720 m<sup>2</sup> angeschlossen war. Die Vermieterin forderte zur Nachzahlung von Heizkosten für die Jahre 2013 und 2014 in Höhe von ca. 5.300 € auf. Hierbei legte sie Verbrauchswerte zugrunde, die 42,8 % bzw. 47 % der gesamten Verbrauchseinheiten ausmachten. Die Mieter verweigerten die Zahlung und forderten Einsicht in die Ablesebelege der anderen Wohnungen bzw. Darlegung aller Ablesewerte. Die Vermieterin weigerte sich und erhob Zahlungsklage.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Die Vermieterin habe keinen fälligen, durchsetzbaren Zahlungsanspruch. Die Mieter dürften die Zahlung bis zur Einsicht in die Ablesebelege der anderen Wohnung bzw. bis zur Darlegung aller Ablesewerte zurückbehalten. Selbst ohne besonderes Interesse seien Mieter regelmäßig berechtigt, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt und ob die Kostenverteilung korrekt erfolgte.

---

### **Zur Räum- und Streupflicht des Vermieters BGH, Urteil vom 21.02.2018, Az.: VIII ZR 255/16**

Der Ehemann einer Mieterin stürzte im Eingangsbereich des Mietshauses auf einem öffentlichen Gehweg. Der Bereich war trotz Schneeglätte nicht geräumt. Die Zuständigkeit für den Räum- und Streudienst lag gemäß Straßenreinigungsverordnung bei der Stadt, welche den Gehweg zwar mehrfach geräumt und gestreut hatte, nicht jedoch bis zur Schwelle des unmittelbar angrenzenden Mietshauses. Der Ehemann meinte, der Vermieter hätte das erkennen und den Eingangsbereich abstumpfen müssen. Klageweise begehrte er vom Vermieter Schadensersatz und Schmerzensgeld.

Die Klage blieb ohne Erfolg. Der Ehemann habe keinen Anspruch gegen den Vermieter. Zwar falle er in den Schutzbereich des mit der Ehefrau geschlossenen Mietvertrags. Der Vermieter sei jedoch nicht verpflichtet gewesen, den auf öffentlichem Grund liegenden Eingangsbereich zu räumen bzw. zu streuen. Liegt die Räum- und Streupflicht bei der Stadt, beschränke sich die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters auf den privaten Grundstücksbereich. Abgesehen davon sei es bei Gehwegen regelmäßig ausreichend, einen etwa 1 Meter breiten Streifen zu räumen. Es sei zumutbar, kurze Strecken auf nicht geräumten Abschnitten zurückzulegen. Bei einem Sturz verwirkliche sich dann lediglich das allgemeine Lebensrisiko.

---

### **Gewerberaummietrecht: Zu den Anforderungen an die Schriftform eines Mietvertrags BGH, Urteil vom 07.03.2018, Az.: XII ZR 129/16**

Ein Grundstückseigentümer vermietete Dach- und Freiflächen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage. Vereinbart war eine feste Mietzeit von 30 Jahren. Die Vertragsparteien unterzeichneten jeweils ein Exemplar des Vertrags und übersandten dieses per Telefax an die jeweils andere Vertragspartei. Die Originale verblieben bei den Unterzeichnern. Später erklärte der Grundstückseigentümer die Kündigung des Vertrags. Der Mieter hielt die Kündigung unter Verweis auf § 542 Abs. 1 BGB für unwirksam, weil eine feste Mietzeit vereinbart worden sei. Klageweise begehrte er die Feststellung, dass das Mietverhältnis fortbesteht.

Über die Klage konnte noch nicht abschließend entschieden werden. Grundsätzlich könne ein Mietverhältnis, das für eine bestimmte Zeit geschlossen ist, nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Voraussetzung für die Vereinbarung einer festen Mietzeit sei aber, dass der Vertrag gem. § 550 S. 1 BGB der Schriftform genügt. Ob das hier der Fall ist, müsse das Berufungsgericht klären. Werden – wie hier – zwei gleichlautende Exemplare des Vertrags angefertigt, genüge es jedenfalls, wenn jeweils das für den Vertragspartner bestimmte Exemplar unterzeichnet wird. Einer Aushändigung des unterzeichneten Originals an den jeweiligen Vertragspartner bedürfe es zur Wahrung der Schriftform hingegen nicht.

---

**Gewerberaummietrecht:  
Erfordert der Betrieb einer Filiale die Beschäftigung von Personal?  
LG Schwerin, Urteil vom 22.03.2018, Az.: 21 HK O 42/17**

Eine Bank mietete ein Ladengeschäft in einem Einkaufszentrum. Ausweislich des Mietvertrags war die Bank zum Betrieb einer Filiale verpflichtet. Anfänglich beschäftigte sie in den Räumlichkeiten Personal. Später fanden sich dort nur noch Geld- und Kontoführungsautomaten. Die Vermieterin forderte zur Beschäftigung von Personal auf. Sie meinte, das gehöre zum Betrieb einer Filiale. Als sich die Bank verweigerte, erhob die Vermieterin Klage.

Die Klage hatte Erfolg. Die Vermieterin habe einen vertraglichen Anspruch auf den Betrieb einer Filiale. Eine Filiale sei nach allgemeinem Verständnis eine selbständige Zweigstelle, die mit Personal besetzt ist. Das Aufstellen von Automaten sei unzureichend. Es sei auch nicht ersichtlich, dass die Parteien den Begriff anders verstanden hätten. Nicht ohne Grund habe die Bank zum Mietbeginn Personal vorgehalten. Auch seien die Räume zur Beschäftigung von Personal ausgelegt und für das bloße Aufstellen von Automaten überdimensioniert. Im Übrigen habe die Vermieterin ein berechtigtes Interesse an dem Betrieb einer Filiale samt personellem Kundenservice. Das erhöhe die Attraktivität des Einkaufszentrums.

---

**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](mailto: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.