
MietrechtInformationen

Juni 2017

Eigenbedarfskündigung – kurzfristige Zwischenvermietung ist zulässig! **LG Köln, Urteil vom 29.07.2016, Az.: 10 S 15/16**

Eine Vermieterin wollte ihr Mietshaus umbauen und als Drei-Generationen-Haus für ihre Familie nutzen. Mit den meisten Mietern konnte sie sich über die Beendigung des Mietverhältnisses einigen. Lediglich bei einer Mieterin scheiterten die Versuche zum Abschluss eines Aufhebungsvertrags. Die Vermieterin erklärte daher die Eigenbedarfskündigung. Als die Mieterin den Auszug verweigerte, schloss die Vermieterin für die bereits leerstehenden Wohnungen befristete Mietverträge ab, um die Kosten der Verzögerung des geplanten Umbaus zu kompensieren. Die Mieterin wandte daraufhin ein, die Umbaupläne seien nur vorgetäuscht. Überdies hätte ihr die Vermieterin eine der befristet vermieteten Wohnungen als Alternativwohnung anbieten müssen. Die Vermieterin erhob Räumungsklage.

Die Räumungsklage hatte Erfolg. Die Eigenbedarfskündigung sei wirksam. Die Vermieterin habe dargetan und bewiesen, dass sie den der Mieterin überlassenen Wohnraum für sich und ihre Familie benötigt. Die befristete Vermietung der übrigen Wohnungen sei nicht rechtsmissbräuchlich. Es sei auch nicht erforderlich gewesen, die Wohnungen als Alternative zur gekündigten Wohnung anzubieten. Die Mieterin habe durch die Verweigerung des Auszugs die Realisierung der Umbaupläne verzögert und damit überhaupt erst den Anlass für die befristete Vermietung gesetzt. Überdies könne aus dem Bestreiten des Eigenbedarfs bzw. der Umbaupläne geschlussfolgert werden, dass die Mieterin nach Ablauf der Befristung auch hier die Räumung verweigert hätte.

Mieterhöhung auf Basis städtischer Auskünfte zur Durchschnittsmiete? **AG Ludwigsburg, Urteil vom 29.12.2016, Az.: 7 C 1931/16**

Eine Vermieterin stützte ihr Mieterhöhungsverlangen auf eine Auskunft der Stadtverwaltung zu den durchschnittlichen örtlichen Mietpreisen. Der Mieter verweigerte die Zustimmung, woraufhin die Vermieterin Klage erhob.

Die Klage war erfolglos. Die Vermieterin habe die Mieterhöhung nicht hinreichend begründet. Insbesondere habe sie nicht entsprechend § 558a Abs. 2 BGB auf einen Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein Gutachten eines öffentlich

bestellten und vereidigten Sachverständigen oder auf Vergleichswohnungen verwiesen. Zwar sei diese Aufzählung nicht abschließend. Zulässig seien vielmehr alle Begründungsmittel, die dem Mieter die erforderlichen Informationen für die Entscheidung über die Zustimmung zur Mieterhöhung bereitstellen. Der bloße Verweis auf Auskünfte einer Gemeinde oder Stadt genüge hingegen nicht. Abgesehen davon, dass die Ämter regelmäßig nicht über die erforderlichen Daten verfügten, könne der Mieter die Angaben nicht nachprüfen.

Verleumderische Strafanzeigen des Mieters – Kündigung nur unverzüglich!
LG Dresden, Urteil vom 21.12.2016, Az.: 4 S 304/16

Ein Mieter erstattete gegen die Mitarbeiter der Vermieterin 14 Strafanzeigen mit zum Teil verleumderischem Inhalt. Daraufhin sprach die Vermieterin eine Abmahnung aus. Zudem forderte sie zur nachweislichen Rücknahme der Strafanzeigen sowie zum Unterlassen auf. Als vom Mieter keine Reaktion erfolgte, sprach die Vermieterin die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aus. Der Mieter verweigerte den Auszug, woraufhin die Vermieterin Räumungsklage erhob.

Die Räumungsklage blieb ohne Erfolg. Die Kündigung sei unwirksam. Die Vermieterin hätte die Kündigung unverzüglich aussprechen müssen. Indem sie lediglich eine Abmahnung aussprach, habe sie zum Ausdruck gebracht, dass ihr das Fortsetzen des Mietverhältnisses zumutbar ist. Überdies habe die Vermieterin die Kündigung ersichtlich von wenigstens einer weiteren ungerechtfertigten Strafanzeige abhängig gemacht. Hierzu sei es bislang nicht gekommen. Auf die unterlassene Rücknahme der Strafanzeigen könne die Kündigung im Übrigen nicht gestützt werden, da die Strafanzeigen im konkreten Fall nicht zurückgenommen werden konnten.

Zur Kündigung eines Mieters mit „Messi-Syndrom“
AG Neustadt/Aisch, Urteil vom 25.08.2016, Az.: 1 C 321/15

Ein Mieter lagerte im nicht vermieteten Eingangsbereich eines Wohnhauses diverse Dinge und lies ebendort regelmäßig seine medizinische Fußpflege durchführen. Nachdem dieser Zustand über mehrere Jahre andauerte, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich. Daraufhin entfernte der Mieter seine Sachen aus dem Eingangsbereich. Im Rahmen einer Wohnungsbesichtigung zeigte sich, dass die gesamte 3-Raum-Wohnung stark verschmutzt und mit Unrat vollgestellt war. Ein Raum war gänzlich unbetretbar. Die Beheizung der gesamten Wohnung erfolgte über einen Radiator in der Küche. Schönheitsreparaturen hatte der Mieter im Laufe der 30-jährigen Mietzeit unterlassen. Aufgrund dieser Umstände sprach der Vermieter erneut die ordentliche Kündigung aus und erhob Räumungsklage. Der Mieter entgegnete, sein

gesundheitlicher Zustand und seine Finanzen würden einem Umzug im Wege stehen.

Die Klage hatte Erfolg. Zwar sei die erste Kündigung mangels erheblicher Pflichtverletzung unwirksam. Die bemängelten Zustände hätten bereits seit vielen Jahren vorgelegen und seien nach Kündigungsausspruch vom Mieter abgestellt worden. Die erneute Kündigung sei aber wirksam. Der Mieter habe seine vertraglichen Pflichten erheblich verletzt. Er habe die gesamte Wohnung verwaarlosten lassen und durch die Überlastung von Räumen übermäßig in Gebrauch genommen. Aufgrund der langjährigen Mietzeit und dem gesundheitlichen und finanziellen Zustand des Mieters sei eine Räumungsfrist von einem Jahr angemessen.

**Fristlose Kündigung wegen Anbau und Konsum von Marihuana?
AG Karlsruhe, Urteil vom 03.02.2017, Az.: 6 C 2930/16**

Ein Vermieter erappte einen Mieter beim Konsum von Cannabis in der Wohnung. Er rief die Polizei, die bei einer Wohnungsdurchsuchung zahlreiche Cannabispflanzen sicherstellte. Ob der Mieter die Pflanzen für den Eigenkonsum oder für den Drogenhandel angebaut hatte, konnte nicht festgestellt werden. Der Vermieter sprach gleichwohl die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aus. Der Mieter verweigerte den Auszug und erläuterte, er leide unter Asthma, weshalb er das Marihuana aus medizinischen Gründen benötige. Der Vermieter erhob Räumungsklage.

Die Klage hatte Erfolg. Die Kündigung sei wirksam. Der illegale Anbau und Konsum von Marihuana stelle einen wichtigen Kündigungsgrund dar. Der Mieter habe die Mietsache missbraucht, um in erheblichem Umfang illegale Substanzen zu produzieren. Eine vorherige Abmahnung sei entbehrlich gewesen, da der Mieter das Vertrauensverhältnis zum Vermieter nachhaltig beschädigt habe. Zwar habe er weder dem Vermieter noch anderen Mietern geschadet. Er habe die Wohnung jedoch zur Begehung einer Straftat genutzt. Ein ärztliches Attest oder eine Ausnahmegenehmigung zum Anbau und Konsum von Marihuana habe nicht vorgelegen.

**Gewerberaummietrecht:
Zur Umdeutung einer fristlosen Kündigung des Mieters
OLG Düsseldorf, Urteil vom 25.04.2017, Az.: 24 U 150/16**

Ein Vermieter verweigerte die Zustimmung zu einer Untervermietung. Hierauf kündigte die Mieterin das langjährige Gewerberaummietverhältnis außerordentlich, stellte die Mietzahlungen ein, räumte das Mietobjekt und gab die Schlüssel zurück. Der Vermieter klagte daraufhin mit Erfolg auf Fortzahlung der Miete. Dennoch verweigerte die Mieterin die Zahlung der neueren Miete. Sie machte erstmals geltend, dass die fristlose Kündigung in eine ordentliche Kündigung umzudeuten sei, weshalb sie für die Zeit nach Ablauf der Kündigungsfrist keine Miete schulde. Die Vermieterin erhob Zahlungsklage.

Die Klage blieb ohne Erfolg. Die außerordentliche Kündigung sei in eine ordentliche Kündigung umzudeuten, die das Mietverhältnis wirksam beendete. Voraussetzung für eine solche Umdeutung sei, dass der Wille zur nächstmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses entweder aus der Kündigungserklärung oder aus den Begleitumständen zum Ausdruck kommt. Indem die Mieterin das Mietobjekt räumte und die Schlüssel zurückgab, habe sie hinreichend deutlich gemacht, dass sie an einer Fortsetzung des Mietverhältnisses keinerlei Interesse hat.

**Gewerberaummietrecht:
Fristlose Kündigung wegen erhöhter DDT-Werte
OLG Brandenburg, Urteil vom 07.02.2017, Az.: 6 U 169/14**

Ein Teil der vermieteten Geschäftsräume war mit einem Holzgebälk versehen, welches zu DDR-Zeiten mit dem Holzschutzmittel „Hylotox 59“ behandelt worden war. Das hierin enthaltene Insektizid DDT (Dichlordiphenyltrichlorethan) hat abhängig von der Konzentration eine gesundheits-schädigende Wirkung. Aufgrund gesundheitlicher Beschwerden von Mitarbeitern veranlasste die Mieterin Untersuchungen, die eine zum Teil gesundheitsgefährdende Belastung der Räume mit DDT-Werten belegten. Die Vermieterin bot an, die Balken in einigen Räumen mit einem Versiegelungslack zu beschichten. Die Mieterin lehnte ab und kündigte das Mietverhältnis außerordentlich. Die Vermieterin erhob Klage auf Fortsetzung der Mietzahlung.

Die Klage blieb ohne Erfolg. Die fristlose Kündigung sei wirksam. Ein wichtiger Grund liege vor, da Teile der gemieteten Räumlichkeiten so beschaffen seien, dass ihre Benutzung mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung verbunden ist. Zwar seien nicht alle Räume betroffen. Vorliegend sei aber zumindest die Benutzung einiger Haupträume mit einer erheblichen Gesundheitsgefahr verbunden, womit eine erhebliche Beeinträchtigung der Mietsache im Ganzen einhergehe. Eine vorherige Abhilfefrist oder Abmahnung sei ausnahmsweise entbehrlich gewesen. Die angebotenen Sanierungsmaßnahmen seien laut Sachverständigengutachten unzureichend.

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.