

Karlsruhe hat gesprochen: Wichtige Urteile zum Mietrecht für die Verwaltungspraxis

Prof. Dr. Martin Häublein

1. Zulässige Miethöhe
2. Besichtigungsrecht des Vermieters
3. Modernisierungsmieterhöhung
4. Untervermietung
5. Beendigung des Mietverhältnisses
6. Erklärung über die Räumungsbereitschaft

1. Vertragsabschluss und zulässige Miethöhe

Sachverhalt

M mietete am 26.10.2015, beginnend zum 1.12.2015, eine Wohnung der V, die gem der Berliner MietenbegrenzungsV in einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. Der Vormieter hatte eine NKM von 727,50 € gezahlt. Vereinbart wurde eine Indexmiete von 850 € netto kalt.

Zugleich wurde am 26.10.2015 eine „Kellernutzungsvereinbarung“ zw M und V geschlossen, nach der M zur Nutzung des im Mietobjekt gelegenen "Kellerverschlages Nr. 9" berechtigt ist gg eine „Nutzungspauschale“ iHv 79 €/Monat. Diese Pauschale sollte sich zu Beginn eines neuen Vertragsjahres jeweils um 2,5 % bezogen auf den vorangegangenen Betrag erhöhen. Im April 2016 rügt M die Überhöhung der Miete. Zulässig sei nach dem Mietspiegel nur eine Miete von knapp 700 €.

Kann M die Differenz zurückverlangen?

Entscheidung

- Zunächst bestätigt der Senat, dass die *MietenbegrenzungsV* in Berlin wirksam ist, insb deren Begründung bekannt gemacht wurde
- Allerdings mindert der BGH den vom LG dem Mieter gewährten Rückzahlungsanspruch aus folgenden Gründen
 - Das LG hatte die Miete für Wohnung und Keller zusammengerechnet, was 929 € ergab

Entscheidung

- Das sieht der BGH anders
- Wohnung und Keller wurden aufgrund **rechtlich selbständiger Verträge** vermietet, sodass auch die zur Miethöhe gesondert zu bewerten ist
 - Das folge aus den **getrennt errichteten Urkunden**, in denen es heißt, der Kellernutzungsvertrag bestehe „unabhängig von ggf. nebenher bestehenden Miet- oder Nutzungsverträgen für Wohn-/Gewerberäume“
 - Ferner enthalte die Kellernutzungsvertrag einen Ausschluss der Kündigung für zehn Jahre, der Wohnungsmietvertrag einen solchen lediglich für zwei Jahre und auch die Anpassung der Miethöhe sei **unterschiedlich geregelt**
 - Schließlich hatte M vor Vertragsschluss den **Wunsch nach einem einheitlichen Vertrag** geäußert, was V aber **abgelehnt** hatte
- Es ist hier **nur die Wohnungsmiete** nach [§§ 556d ff. BGB](#) zu überprüfen

Hinweis

- Zur Berücksichtigung der Vormiete verweist der BGH darauf, dass der **Vertragsgegenstand** (jew Wohnung ohne Keller) **identisch** sein müsse
 - Danach war hier eine Vormiete von 727,50 € zugrunde zu legen
- Nach [§ 557b IV BGB](#) ist bei einer Indexmiete **allein die Ausgangsmiete** (hier: 850 €) anhand der [§§ 556d ff. BGB](#) zu überprüfen

Sachverhalt

Es besteht seit **1.11.2015** ein Mietverhältnis über eine Wohnung, die gem der Berliner MietenbegrenzungsV in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die Mietvertragsparteien vereinbarten eine Staffelmiete; danach erhöhte sich die Miete mit Wirkung ab dem 1.11.2018.

Im **Mai 2020** rügt der Mieter einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Miethöhebegrenzung ([§§ 556d ff. BGB](#)) und verlangt Auskunft ua über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete.

Ist das zu spät?

Zugrundeliegende Normen

§ 556g III BGB

Der Vermieter ist **auf Verlangen des Mieters** verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. ...

§ 195 BGB

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt **drei Jahre**.

Entscheidung

- Der BGH sieht den Auskunftsanspruch **nicht als verjährt** an
- Mit jeder neuen Staffelstufe entstehe ein **selbständiger Anspruch** auf Auskunftserteilung über die für die Beurteilung der Zulässigkeit der Miethöhe der jew. Mietstaffel maßgeblichen Tatsachen gem. [§ 556g III BGB](#)
 - Die Verjährung eines zu einem früheren Zeitpunkt entstandenen Anspruchs auf Auskunft – zB mit Vertragsschluss oder mit Inkrafttreten vorangegangener Staffelstufen – hindere die Durchsetzung des neuen Anspruchs nicht
- Aber wie sieht es mit der Verjährung aus, wenn die Parteien keine Staffelmiete vereinbart haben?

Sachverhalt

Es besteht seit 1.11.2015 ein Mietverhältnis über eine Wohnung, die gem der Berliner MietenbegrenzungsV in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt.

Im September 2020 rügt der Mieter einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Miethöhebegrenzung ([§§ 556d ff. BGB](#)) und verlangt Auskunft ua über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete.

Ist das zu spät?

Entscheidung

- Zu entscheiden war darüber, ob der Auskunftsanspruch selbständig verjährt, wenn ja, mit welcher Frist und **wann diese anläuft**
 - Hierzu gab es in Rspr und Lehre verschiedenste Ansichten
- Aussage 1 des BGH: Der Auskunftsanspruch unterliegt selbständig der **dreijährigen Regelverjährung**
 - Der Auskunftsanspruch kann vor dem Rückzahlungsanspruch verjähren
 - Anders als bei anderen Auskunftsansprüchen könne ein Mieter Rückforderungsansprüche wegen überhöhter Miete auch ohne Auskunft beziffern
 - Information über die Vormiete diene nur zur Einschätzung des Prozessrisikos

Entscheidung

- Aussage 2 des BGH: Für den **Beginn der Verjährungsfrist** kommt es nicht auf die Entstehung des Anspruchs (= Vertragsabschluss) an, sondern auf den **Zeitpunkt der Geltendmachung** durch den Mieter
- Grund: Bei sog **verhaltenen Ansprüchen** ist erst dieser Ztpkt maßgeblich
 - s [§ 604 V](#), [§ 695 S 2](#), [696 S 3](#) BGB
- Weil [§ 556g III BGB](#) den Auskunftsanspruch des Mieters von einem vorherigen **Auskunftsverlangen abhängig** mache („auf Verlangen“), handele es sich um einen solchen verhaltenen Anspruch
 - Daran ändert der – hier noch nicht anwendbare – [§ 556g Ia BGB](#) („unaufgefordert Auskunft“) nach Ansicht des BGH nichts
- Der BGH erkennt ein **schutzwürdiges Interesse des Mieters**, die Auskünfte nicht gleich „zu Beginn“ des MV geltend machen zu müssen (Rn 31 ff)

Sachverhalt

Es besteht seit 1.12.2016 ein Mietverhältnis über eine Wohnung, die gem der Berliner MietenbegrenzungsV in einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. Die Mietvertragsparteien vereinbarten eine Indexmiete. Die Vermieterin erhöhte hierauf gestützt die Nettokaltmiete ab dem 1.3.2018. Im April 2020 rügt der Mieter einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe ([§§ 556d ff. BGB](#)) und verlangt Auskunft unter anderem über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete. Ist das zu spät?

Entscheidung

- Der Auskunftsanspruch ist **nicht verjährt**
- Zwar beginnt die regelmäßige Verjährungsfrist (3 Jahre) grds. mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist ([§ 199 I BGB](#))
 - Das wäre hier Ende 2016, sodass nach dem 31.12.2019 Verjährung vorläge
- Die Verjährungsfrist beginne hier aber abweichend von [§ 199 BGB](#) nicht bereits mit dessen Entstehung im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters, da es sich um einen **sog verhaltenen Anspruch** handele (s dazu oben)

Sachverhalt

Es geht um die nach Mietpreisbremse (gilt seit 1.6.2015) zulässige Miete. Im Vertrag, der im Juli 2017 geschlossen wurde, steht eine Miete iHv 460 € im Monat. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 255,29 €/Monat. Im Vertrag des Vormieters vom 16.6.2015 standen 422 €/Monat. Der Vor-Vormieter schuldete seit 1.3.2014 lt. Vertrag 380 €/Monat. Kann sich V auf die 380 €/Monat berufen?

§ 556e I 1 BGB

Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d I zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden.

Entscheidung

- Ja!
- Die Anwendung von [§ 556e I 1 BGB](#) scheidet nicht deswegen aus, weil in dem Vormietverhältnis eine überhöhte Miete vereinbart worden war
- Vielmehr ist als geschuldete Vormiete in diesem Fall die **auf die zulässige Höhe reduzierte Miete** anzusehen
 - Hier waren das 380 €/Monat, die der Vermieter rechtmäßig statt der 422 € mit dem Vormieter hätte vereinbaren können, weil dessen Vormieter diese – vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse – geschuldet hatte
 - Er **verliert das Privileg** der höheren Vormiete also **nicht** dadurch, dass er sich an diese nicht gehalten und stattdessen eine (noch) höhere gefordert hat
 - Rechtspolitisch ist das umstritten, entspricht aber dem geltenden Recht

Zum Abschluss noch ein aktueller Leitsatz

Es genügt den inhaltlichen Anforderungen der vorvertraglichen Auskunftspflicht nach [§ 556g Ia 1 Nr. 1 BGB](#), wenn der Vermieter, der sich auf den Ausnahmetatbestand des [§ 556e I 1 BGB](#) berufen will, dem Mieter die **Höhe** der mit dem Vormieter vertraglich vereinbarten Vormiete **mitteilt**. Eine Verpflichtung des Vermieters, nicht nur die ihm ohne weiteres bekannte vertraglich vereinbarte Vormiete anzugeben, sondern diese **auf ihre Zulässigkeit** nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB zu überprüfen und nur die hiernach zulässige Miete mitzuteilen, ergibt sich hingegen aus § 556g Ia 1 Nr. 1 BGB **grundsätzlich nicht**.

2. Besichtigungsrecht des Vermieters

Sachverhalt

Der Formularmietvertrag enthält folgende Regelung: *"Betreten der Mieträume: Dem Vermieter oder seinem Beauftragten oder beiden steht aus besonderem Anlass (insbes. im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf der Mietsache) die Besichtigung der Mieträume zuverkehrsüblicher Tageszeit nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung an Werktagen (auch samstags) frei."*

2019 forderte V im Hinblick auf den beabsichtigten Verkauf der Wohnung M erstmals auf, Zutritt zu der Wohnung in Begleitung von Maklern und Kaufinteressenten zu gestatten. M lehnte dies unter Verweis auf ihre schwerwiegende psychische Erkrankung ab. V möchte Zutritt zur Wohnung gemeinsam mit den vorgenannten Personen an einem Werktag zwischen 10 und 18 Uhr nach einer mindestens drei Werktage vorhergehenden Ankündigung. Mit Erfolg?

Entscheidung

- Wohnraummietter **müssen** als vertragliche Nebenpflicht dem Vermieter nach entsprechender Vorankündigung **Zutritt gewähren** ([§ 242 BGB](#))
 - eine solche Pflicht kann sich zudem – wie hier – aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag ergeben
- Voraussetzung: sachlicher Grund (hier beabsichtigte Veräußerung)
- Werde der Mieter durch die Besichtigung der Gefahr schwerwiegender Gesundheitsbeeinträchtigungen oder einer **Lebensgefahr** ausgesetzt und damit in seinem Grundrecht aus [Art. 2 II 1 GG](#) beeinträchtigt, müsse das Besichtigungsrecht aber **ausnahmsweise zurückstehen**

Hinweise

- Dem Mieter, der sich seit rd 20 Jahren in psych. Behandlung befand, wurde vom Sachverständigen insb. eine Suizidgefahr attestiert
 - wohl an dieser war zuvor die Eigenbedarfskündigung des Vermieters gescheitert, weshalb sich dieser zum Verkauf entschloss
- Die Vorinstanz hatte sich aber nicht hinreichend damit befasst, ob sich das **Gesundheitsrisiko mindern lässt**, wenn sich der Mieter bei der Besichtigung durch eine Vertrauensperson vertreten lässt
- Das muss das LG jetzt nach der Zurückverweisung der Sache durch den BGH nachholen

3. Modernisierungsmieterhöhung

Sachverhalt

V kündigt verschiedene einzeln aufgeführte Maßnahmen zur Energieeinsparung und Verbesserung der Mietsache sowie reine Instandhaltungsarbeiten an. In der Ankündigung heißt es, V **beabsichtige**, zur Durchführung der Maßnahmen **Mittel der KfW** zu beantragen. Die Mieterhöhungserklärung enthält folgende Angaben:

- die **durchgeführten Mod-maßnahmen** (= Einbau einer Türsprechanlage an Haus-/Wohnungstüren, einer Gasbrennwertanlage sowie Wärmedämmung an den Keller- und obersten Geschossdecken)
- die hierfür jew. angefallenen **Gesamtkosten** nebst separat ausgewiesenen Baunebenkosten,
- die von diesen Summen **abgezogenen Instandhaltungskosten**
- den verbleibenden **umlagefähigen Modernisierungskostenanteil**
- den anhand der Wohnfläche der Wohnung im Verhältnis zu der Gesamtwohnfläche ermittelten **Mod-kostenanteil** sowie die daraus folgende **Mieterhöhung** und den verlangten **Erhöhungsbetrag**

Außerdem wird auf die vorausgegangene Ankündigung „volumfänglich“ Bezug genommen. Ist diese Mieterhöhungserklärung formell rechtmäßig?

Gesetzliche Grundlagen

§ 559a BGB:

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit **Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten** gedeckt werden, gehören **nicht** zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

(2) Werden die Kosten für die Mod-maßnahmen ganz o. teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung.

§ 559b BGB:

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und **559a** erläutert wird.

Entscheidung

- Die Mieterhöhungserklärung war **formell nicht rechtmäßig**
- Allerdings hält der BGH eine nach einzelnen Gewerken aufgeschlüsselte oder anderweitig untergliederte Darstellung der Gesamtkosten **nicht für nötig**
 - Der **Aufschlüsselung** bedürfe es auch dann **nicht**, wenn es sich um umfangreiche und kostenträchtige o. um Baumaßnahmen handelt, die (teilweise) Arbeiten außerhalb der Wohnung oder an mehreren Gebäuden umfassen
 - Dazu bereits BGH v. 20.7.2022 - [VIII ZR 361/21](#); zur zulässigen Bezugnahme auf das Ankündigungsschreiben s. BGH v. 21.2.2023 - [VIII ZR 106/21](#)
- Es fehlten hier aber Angaben zu den **KfW-Mitteln**
- Das ist ein Formfehler, weil der Mieter **angesichts der Ankündigung**, auf die sich die Erhöhung bezog, nicht weiß, ob/welche KfW-Mittel gewährt wurden

4. Untervermietung

Sachverhalt

M mietete 2000 eine Einzimmerwohnung. Am 17.3.2021 bat er V wegen eines beruflichen Auslandsaufenthalts um die Gestattung der Untervermietung vom 15.6.2021 bis 30.11.2022 an eine namentlich benannte Person. V lehnte dies ab. M klagt auf Erlaubnis der Untervermietung "eines Teils der Wohnung" an den bezeichneten Untermieter. Für die Dauer seiner näher erläuterten Abwesenheit wolle er einen Teil der Wohnung an die benannte Person untervermieten, jedoch persönliche Gegenstände in der Wohnung lagern.

Wie angekündigt lagerte M persönliche Gegenstände während seines Aufenthalts im Ausland in einem Schrank und einer Kommode sowie in einem am Ende des Flurs gelegenen, durch einen Vorhang abgetrennten, nur von ihm zu nutzenden Bereich von der Größe eines Quadratmeters. Er behielt einen Wohnungsschlüssel.

Sachverhalt

Die Klage auf Zustimmung hatte vor dem AG keinen Erfolg, während das LG Berlin V verurteilte, die Untervermietung "eines Teils der Wohnung" an die von dem Kläger benannte Person zu gestatten.

V erklärte während des Verfahrens die Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund der ohne ihre Erlaubnis erfolgten Untervermietung.

Musste V zustimmen oder muss M ausziehen?

Zugrundeliegende Normen

§ 553 BGB

(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein **berechtigtes Interesse**, einen **Teil** des Wohnraums einem **Dritten** zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die **Erlaubnis hierzu verlangen**. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

Entscheidung

- V musste zustimmen; M darf bleiben
- Dabei geht der BGH von **folgenden Leitlinien** aus (s Rn 20):
 - Als berechtigtes Interesse iSv § 553 I BGB gilt **jeder vernünftige Grund**, der den Wunsch des Mieters nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte **nachvollziehbar erscheinen** lässt
 - Berechtigt ist jedes Interesse von **nicht ganz unerheblichem Gewicht**, das mit der geltenden **Rechts- und Sozialordnung in Einklang** steht
 - Dass die Wohnung auch nach der Untervermietung Lebensmittelpunkt des Mieters bleibt, wird nicht vorausgesetzt
 - S zu diesen Anforderungen auch sogleich BGH v. 27.9.2023 – VIII ZR 88/22

Entscheidung

- Auch bei einer Einzimmerwohnung kann „ein Teil“ untervermietet werden; der BGH legt einen **großzügigen Maßstab** an
- [§ 553 BGB](#) stelle weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch qualitative Anforderungen bezüglich dessen weiterer Nutzung durch den Mieter auf (s Rn 24)
- Der Anspruch auf Erlaubnis bestehe **nur dann nicht**, wenn der Mieter den Wohnraum **insgesamt einem Dritten** überlasse
 - Davon sei hier aber nicht auszugehen, weil der **Mieter** den **Gewahrsam** an dem Wohnraum **nicht vollständig aufgegeben** habe
- Dass der Mieter den zurückbehaltenen Gewahrsam auch dazu nutzen könne, in der Wohnung weiterhin zu nächtigen, sei nicht erforderlich
- Schließlich beruft sich der BGH zugunsten des Mieters auf Flexibilitäts- und Mobilitätsanforderungen in der Gesellschaft

Hinweis

- Obwohl M daher Anspruch auf die Erlaubnis hatte, war es **vertragswidrig**, die Wohnung ohne Erlaubnis dem Dritten zu überlassen
- Kündigen konnte V deswegen aber nicht, weil M die Erlaubnis **rechtzeitig** vor Überlassung der Mieträumlichkeit an den Untermieter erbeten hatte
- Verweigert der Vermieter die Erlaubnis dann zu Unrecht, ist es ihm wegen des Verbots **rechtsmissbräuchlichen Verhaltens** ([§ 242 BGB](#)) verwehrt, sich bei einer Kündigung des Mietverhältnisses auf das Fehlen einer Erlaubnis zu berufen, die er dem Mieter hätte erteilen müssen

Sachverhalt

M mietete 2014 eine ca 72 m² große Dreizimmerwohnung und bewohnte sie zunächst allein, später mit Ehefrau und einem Kind. Nach der Geburt eines weiteren Kindes zog die Familie von Berlin in eine Doppelhaushälfte mit Garten, welche von der Wohnung rund 17 km entfernt liegt.

M möchte die Wohnung aus beruflichen Gründen weiterhin nutzen. Er sei Geschäftsführer eines 10 Gehminuten entfernten Unternehmens, welches auf Lateinamerika und den Mittleren Osten spezialisiert sei. Aufgrund der Zeitverschiebung beginne sein Arbeitstag häufig früh und ende nach längeren Pausen am Nachmittag erst nachts gegen 2 Uhr. Er nutze die Wohnung in der Arbeitswoche zum Ausruhen und übernachtete dort zwei bis drei Mal wöchentlich, um Fahrtzeit (mind 40 Min pro Weg) zu ersparen.

Sachverhalt

Zudem habe er einen weiteren Sohn, der in Berlin lebe und den er regelmäßig treffe.

Im Mai 2019 bat M die Vermieterin (V) um Erlaubnis, 2 Zimmer ohne zeitliche Begrenzung an zwei namentlich genannte Personen unterzuvermieten. V erteilte zunächst eine bis zum 30.6.2020 befristete Erlaubnis und lehnte weitere Begehren auf Erteilung einer entsprechenden Erlaubnis ab. M verklagt V auf Zustimmung zur unbefristeten Untervermietung von je einem Zimmer der Wohnung an zwei namentlich benannte Personen. Damit hatte M vor dem AG Erfolg, nicht aber beim LG Berlin. Wie wird der BGH entscheiden?

Entscheidung

- Nach Ansicht des BGH hat das LG die **Anforderungen an das berechtigte Interesse** des Mieters überhöht
- Es genügen „**vernünftige** Gründe“, die den Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte „**nachvollziehbar** erscheinen lassen“
 - BGH: „*jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht*“ (Rn 17)
- Der Wunsch, Mietkosten zu sparen, begründet grds ein solches Interesse
- Es sei hingegen **nicht erforderlich**, dass die Wohnung auch nach der Untervermietung **Lebensmittelpunkt** des Mieters bleibe
 - Ein Mietvertrag verpflichte den Mieter nicht, in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt einzurichten (Rn 31)

Hinweise

- Ob der Mieter auf die fortdauernde Nutzung der Wohnung aus beruflichen Gründen oder auf die Erzielung von Einnahmen aus der Untervermietung **zwingend angewiesen** ist, ist **nicht entscheidend**
- Dem BGH genügt **jedes nachvollziehbare Interesse** an einer finanziellen Ersparnis oder Lebenskomfort (Vermeidung von Pendelzeiten etc)
 - Das korrespondiert mit den geringen Anforderungen, die der BGH an den Eigennutzungswunsch des Vermieters stellt
- Dass auf diese Weise Wohnungen dem „primären“ **Wohnungsmarkt** vorenthalten bleiben und Wohnungssuchende die schwächere Stellung eines Untermieters akzeptieren müssten, sei mit der Sozialordnung vereinbar

5. Beendigung des Mietverhältnisses

Sachverhalt

Die Mieter wohnen seit 2011 im 1. OG des MFH der KI, die im EG wohnen. Seit 2014 kam es zw den Parteien zu regelmäßigen Auseinandersetzungen wegen angeblicher beidseitiger Vertragsverletzungen, wie Verstößen gg die Haus- und Reinigungsordnung, Lärmbelästigungen, fehlerhaftem Befüllen und Abstellen von Mülltonnen sowie Zuparken von Einfahrten.

In einem auch an eine im Haus lebende Familie türkischer Abstammung gerichteten Schreiben erklärten die KI, die Mieter hätten sich rassistisch über Ausländer geäußert, was nach den Feststellungen des Landgerichts inhaltlich nicht zutraf.

Sachverhalt

Die Mieter erstatteten Strafanzeige wegen Verleumdung, in der sie ua angaben, die Kl hätten behauptet, sie hätten sich über türkischstämmige Mitbürger rassistisch geäußert, und die Mutter des Mieters aufgrund der Anzahl ihrer Kinder als "asozial" bezeichnet. Die Kl habe den Mieter zudem mit den Worten "Du Penner" beleidigt und sich im Treppenhaus schreiend über mangelndes Putzverhalten der Mieter diesen gegenüber geäußert. Ferner parke die Kl die Garage der Mieter regelmäßig absichtlich zu. Wegen dieser Strafanzeige und des zerrütteten Mietverhältnisses erklärten die Kl die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Die Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung hatte vor AG und LG keinen Erfolg. Was meint der BGH dazu?

Zugrundeliegende Normen

§ 543 BGB

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 569 Abs. 2 BGB ergänzt, dass auch die **nachhaltige Störung des Hausfriedens** einen solchen wichtigen Grund darstellen kann

Entscheidung

- Auch der BGH sieht **keinen Grund für eine ao Kündigung**
- Eine **Zerrüttung** des MV iSe Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein **reichte** bei der Wohnraummiete **nicht**
 - Anders etwa noch OLG Dresden v. 23.6.2021 – 5 U 2366/20
- **Ohne** die Feststellung, dass die Zerrüttung durch ein pflichtwidriges Verhalten des Anderen **(mit)verursacht** wurde, **billigt** der BGH einer Partei ein Recht zur außerordentlichen Kündigung **nicht zu** (Rn 27)
 - Hierfür stützt sich der VIII. ZS auch auf Judikatur zur Geschäftsraummiete, zB BGH v. 15.9.2010 - [XII ZR 188/08](#) Rn. 11 und v. 23.1.2002 - [XII ZR 5/00](#)
- Bei der Strafanzeige handelten die Mieter in **Wahrnehmung eigener berechtigter Interessen**, weil die Kl sie rass Äußerungen bezichtigt hatte

6. Erklärung über die Räumungsbereitschaft

Sachverhalt

M mietete von V eine Arztpraxis. Am 16.3.2022 kündigte V ordentlich zum 30.9.2022. M reagierte nicht. V plante eine Anschlussvermietung und ließ M anwaltlich am 28.4. auffordern, bis 12.5.2022 die fristgerechte Räumung zu bestätigen. Da M auch hierauf nicht reagierte, forderte ihn V am 27.5.2022 erneut zur Bestätigung bis zum 10.6.2022 auf.

Mangels Reaktion klagte M auf künftige Räumung und verlangte auch die Freistellung von den Anwaltskosten. Anfang August führte M Gespräche mit der Nachmieterin und einigten sich mit dieser auf die Übernahme von Mobilien. Dies teilte M V mit und schlug die letzte Septemberwoche für die Rückgabe vor. Muss M die Rechtskosten des V übernehmen?

Entscheidung

- Nein, sagt der BGH
 - Dabei geht er mit der hM davon aus, dass der Schuldner vor Fälligkeit des Anspruchs grundsätzlich **nicht verpflichtet** oder zur Vermeidung eigener Kostennachteile gehalten ist, sich zu seiner **Leistungsbereitschaft zu erklären**
- Allerdings wird für das MietR zT betont, Vermieter hätten ein **berechtigtes Interesse**, frühzeitig zu wissen, ob die Räume sofort nach Vertragsende für eine Weitervermietung oder Baumaßnahmen zur Verfügung stünden, weshalb sich der Mieter auf Nachfrage erklären müssen
 - OLG Nürnberg v. 12.1.2004 - 8 W 2530/02; OLG Stuttgart v. 7.5.19995 W 16/99
- Dem folgt der BGH nicht

Entscheidung

- Anlass zu einer Klage habe ein Schuldner nur dann gegeben, wenn sein Verhalten darauf schließen lies, er werde seine künftige Verpflichtungen (hier zur Rückgabe) bei Fälligkeit nicht erfüllen
- BGH fordert **konkrete**, aus dem Verhalten des Schuldners abzuleitende **Anhaltspunkte** dafür, dass dieser **nicht leisten werde**
- **Schweigen genüge** dafür grundsätzlich **nicht**
 - Reagiere der Schuldner auf Nachfragen nicht, könne das vielfältige Gründe haben und sei nicht als Ausdruck fehlender Erfüllungsbereitschaft zu deuten
- Der **Mieter habe ein Interesse**, die Berechtigung der Kündigung und die mögliche Beschaffung von Ersatzräumen gründlich zu prüfen und sich nicht frühzeitig zur Herausgabe der Räume äußern zu müssen

Abschließender Hinweis

- Das gilt sinngemäß auch **für die Wohnraummiete**

Vielen Dank!

Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein

Stellv. Präsident des Evangelischen
Immobilienverbandes Deutschland

Besuchen Sie unser 50. Fachgespräch zum
Wohnungseigentumsrecht in Fischen i.A.
23. bis 25. Oktober 2024

[Zum Programm geht's hier](#)