

MIETRECHT UND WEG

BETAGTE MIETER

Schwerwiegende persönliche Härtegründe müssen bereits bei der Kündigung berücksichtigt werden

| Der BGH stellt klar: Gerichte müssen schwerwiegende persönliche Härtegründe aufseiten des Mieters auch bei fristloser Kündigung berücksichtigen. |

Die 97-jährige Beklagte hat 1955 von der Vermieterin eine Dreizimmerwohnung und 1963 zusätzlich eine im selben Gebäude und Stockwerk gelegene Einzimmerwohnung angemietet. Die bettlägerige und demenzkranke Beklagte bewohnt die Dreizimmerwohnung. In der Einzimmerwohnung wohnt ihr langjähriger Betreuer. Er pflegt sie ganztägig. 2015 beleidigte der Betreuer die Vermieterin grob. Diese kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos.

Das Amtsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen. Das Landgericht sah dies anders. Bei derart groben Beleidigungen liege es auf der Hand, dass der Vermieterin ein Fortsetzen des Mietvertrags unzumutbar sei. Persönliche Härtegründe könnten erst im Rahmen der Zwangsvollstreckung im Wege eines Vollstreckungsschutzantrags geprüft werden. Die Revision der Beklagten hatte Erfolg.

Das Gesetz schreibt bei einer fristlosen Kündigung ausdrücklich vor, dass die beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien abgewogen werden müssen. Dabei müssen alle Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden. Die Abwägung auf bestimmte Gesichtspunkte zu beschränken und deren Berücksichtigung – wie das Berufungsgericht – auf das Vollstreckungsverfahren zu verschieben, verbietet sich bereits aufgrund der eindeutigen gesetzlichen Regelung. Das Berufungsgericht hätte insoweit dem Vortrag der Beklagten nachgehen müssen, wonach sie auf die Betreuung in ihrer bisherigen häuslichen Umgebung angewiesen und ansonsten schwerwiegende Gesundheitsschäden zu besorgen seien.

QUELLE | BGH, Urteil vom 9.11.2016, VIII ZR 73/16, Abruf-Nr. 190304 unter www.iww.de.

EIGENBEDARF

Verletzung der Anbietspflicht des Vermieters bei einer Eigenbedarfskündigung

| Der Vermieter braucht sich im Falle einer Eigenbedarfskündigung nicht darauf verweisen zu lassen, dass eine andere in seinem Eigentum stehende Wohnung frei stand, wenn diese nicht mit der gekündigten Wohnung vergleichbar war, etwa weil diese kleiner war oder einen geringeren Wohnwert aufwies. |

Eine Pflicht des Vermieters, dem gekündigten Mieter eine Alternativwohnung anzubieten, besteht dann nicht, wenn eine Vergleichbarkeit der Wohnung mit der gekündigten von vornherein ausscheidet. Gleiches gilt nach Auffassung des Landgerichts (LG) Berlin für den Fall, in dem der Mieter die Alternativwohnung ohnehin nicht angemietet hätte, wenn sie ihm angeboten worden wäre. Dann wäre es treuwidrig, wenn sich der Mieter auf eine Verletzung der Anbietspflicht des Vermieters beruft.

QUELLE | LG Berlin, Urteil vom 1.12.2016, 67 S 323/16, Abruf-Nr. 191374 unter www.iww.de.

KÜNDIGUNGSRECHT

Lkw sperrt Zufahrt zum Mietobjekt – Mieter darf fristlos kündigen

| Versperrt der Vermieter die Zufahrt zum Mietobjekt über mehrere Wochen mit einem Lkw, darf der Mieter – nachdem er abgemahnt hat – das Mietverhältnisses fristlos kündigen. Mit einem solchen Verhalten verletzt man die Pflicht den Mietgebrauch ungestört zu überlassen schwerwiegend. |

So entschied es das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf im Fall einer Vermieterin, die die einzige Zufahrt einer Gewerbehalle über mehrere Wochen mit einem Lkw blockierte hatte. Sie wollte damit ein ihr vermeintlich zustehendes Vermieterpfandrecht sichern. Der Mieter kündigte nach erfolgloser Abmahnung das Mietverhältnis fristlos und stellte die Mietzahlungen ein. Das Landgericht wies die Zahlungsklage der Vermieterin ab. Das OLG bestätigte die Entscheidung des Landgerichts. Durch die längerfristige Blockade sei es dem Mieter unmöglich gewesen, die Halle vertragsmäßig zu nutzen. Dadurch habe die Vermieterin ihre Verpflichtung gravierend verletzt, einen ungestörten Mietgebrauch zu überlassen.

Außerdem lag hier kein Vermieterpfandrecht vor, denn:

- Zum einen unterlagen die in der Halle befindlichen Gegenstände nicht dem Pfandrecht.
- Zum anderen hat die Vermieterin ein etwaiges Selbsthilferecht erheblich überschritten. Sie hätte die Zufahrt allenfalls solange blockieren dürfen, bis gerichtliche Hilfe in Anspruch genommen werden kann.

QUELLE | OLG Düsseldorf, Urteil vom 8.3.2016, I-24 U 59/15, Abruf-Nr. 191376 unter www.iww.de.

ERSATZVORNAHME

Schimmelbeseitigungsmaßnahmen dulden keinen Aufschub

| Wird ein Vermieter zur fachgerechten Schimmelbeseitigung in einer Wohnung verurteilt, handelt es sich um eine vertretbare Handlung. Diese kann auch von einem Dritten, insbesondere von einem Handwerksbetrieb vorgenommen werden. |

So entschied es das Amtsgericht Bremen. Sei für die Sanierungsarbeiten der zeitweise Auszug des Mieters erforderlich, müsse der Vermieter dem Mieter zeitnah und verbindlich/schriftlich vergleichbaren möblierten Ersatzwohnraum inklusive Einlagerung oder Sicherung des Mobiliars anbieten. Ist der Mieter anwaltlich vertreten, muss der Vermieter sich zur Abstimmung organisatorischer Fragen an dessen Rechtsanwalt wenden. Der Vermieter muss beweisen, dass die dem Mieter für die Zeit der Maßnahme angebotene Ersatzwohnung frei ist, und dass der Mieter den vorübergehenden Umzug in die Ersatzwohnung verweigert hat. Der Mieter ist allerdings nicht verpflichtet zu warten, bis ihm vom Vermieter geeigneter Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt wird. Er kann vielmehr unverzügliche Umsetzung des Urteils verlangen.

QUELLE | Amtsgericht Bremen, Urteil vom 29.12.2016, 9 C 447/13, Abruf-Nr. 191375 unter www.iww.de.