

## MIETRECHT UND WEG

## EIGENBEDARF

## LG Berlin stärkt Mieterschutz bei Eigenbedarfskündigung

| Eine auf Eigenbedarf des Vermieters gestützte Kündigung ist, sofern es sich um in Berlin gelegenes Wohnungseigentum handele, während einer Sperrfrist von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Veräußerung der Wohnung ausgeschlossen. Wegen der überragenden Bedeutung des Mieterschutzes sei die mit Wirkung zum 1.10.2013 in Kraft getretene Kündigungsschutzklausel-Verordnung auch anwendbar, wenn die Wohnung bereits vor diesem Zeitpunkt veräußert worden sei. |

So entschied es das Landgericht (LG) Berlin. Nach einer Wohnungsumwandlung in Wohnungseigentum sei die Eigenbedarfskündigung von Wohnraum im gesamten Stadtgebiet von Berlin nach der anwendbaren Kündigungsschutzklausel-VO des Senats von Berlin vom 13.8.2013 für die Dauer einer zehnjährigen Sperrfrist seit dem Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs ausgeschlossen. Diese Frist, die vorliegend in 2009 zu laufen begonnen habe, sei bei Ausspruch der Kündigung am 21.4.2014 noch nicht abgelaufen gewesen. Die Berliner Kündigungsschutzklausel-VO erfasse auch zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits bestehende Mietverhältnisse, selbst wenn der Vermieter den Wohnraum – wie im zu beurteilenden Fall – bereits vor ihrem Inkrafttreten erworben habe.

Die Verordnung sei verfassungsgemäß. Sie verstoße insbesondere wegen der überragenden Bedeutung des Mieterschutzes für das allgemeine Wohl nicht gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot. Zwar vertraue ein Vermieter bei Erwerb von Wohnungseigentum darauf, dass er nur nach Maßgabe der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Vorschriften in seinen rechtlichen Möglichkeiten, über die Wohnung zu verfügen, beschränkt werde. Diese Erwartungshaltung müsse jedoch im Hinblick auf das Ziel zurücktreten, die Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu versorgen. Zudem habe der Vermieter damit rechnen können, dass der Senat von Berlin den bereits seit 2004 geltenden Kündigungsschutz (sieben Jahre in einigen Bezirken von Berlin) zeitlich und räumlich erweitern könnte.

**QUELLE** | LG Berlin, Beschluss vom 17.3.2016, 67 O 30/16, Abruf-Nr. 193123 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## KÜNDIGUNGSRECHT

## Taubenfüttern aus dem Wohnungsfenster: Vermieter kann außerordentlich kündigen

| Ein Vermieter darf das Mietverhältnis außerordentlich kündigen, wenn der Mieter trotz mehrfacher Abmahnung das Füttern von Tauben aus dem Fenster seiner Mietwohnung nicht einstellt. |

Diese Klarstellung traf das Amtsgericht Nürnberg. Nachdem der Mieter mehrfach täglich aus seinem Fenster Tauben gefüttert und dabei jeweils um die 30 Tauben angelockt hatte, forderte ihn der Vermieter auf, das Füttern künftig zu unterlassen. Der Mieter setzte das Füttern der Tauben jedoch fort. Darum kündigte der Vermieter schließlich das Mietverhältnis außerordentlich.

Das Amtsgericht hielt die Kündigung für gerechtfertigt. Das Verhalten des Mieters, der an sieben Tagen mehrmals täglich Tauben fütterte, stellt nach der Auffassung des Gerichts eine er-

hebliche nachhaltige Pflichtverletzung dar, aufgrund welcher der Kläger das Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung beenden durfte. Das Gericht war nach der Beweisaufnahme davon überzeugt, dass der Mieter durch sein Verhalten den Hausfrieden in dem Wohnanwesen nachhaltig gestört habe. Auch Nachbarn waren bereits an den Vermieter herangetreten und hatten von diesem verlangt, das Füttern der Tauben zu unterbinden. Der Mieter reagierte trotz zahlreicher Aufforderungen und auch auf eine bereits zuvor ausgesprochene Kündigung des Vermieters nicht. Darum durfte dieser außerordentlich kündigen.

**QUELLE** | Amtsgericht Nürnberg, Urteil vom 8.4.2016, 14 C 7772/15, Abruf-Nr. 193124 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## HAFTUNGSRECHT

### Küchendiebstahl: Keine Minderung wenn Küche des Vermieters gestohlen wird

| Wird eine vereinbarungsgemäß im Keller der Mietwohnung eingelagerte Einbauküche des Vermieters gestohlen, darf der Mieter nicht die Miete mindern. |

Das ist das Ergebnis eines Rechtsstreits vor dem Bundesgerichtshof (BGH). Geklagt hatte die Mieterin einer Wohnung, in der ursprünglich eine Einbauküche war. Die Mieterin musste dafür monatlich 17,71 EUR zahlen.

Im Jahr 2010 bat die Mieterin, die Einbauküche durch eine eigene Kücheneinrichtung ersetzen zu dürfen. Die Vermieterin erklärte sich damit einverstanden. Sie machte die Entscheidung aber von bestimmten Bedingungen abhängig, die die Mieterin akzeptierte. Die Parteien vereinbarten (unter anderem), dass die Mieterin die bisher eingebaute Küche auf ihre Verantwortung sachgerecht zu lagern und bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Verlangen der Vermieterin den ursprünglichen bauseitigen Zustand wiederherzustellen habe. Die Mieterin zahlte nach dem Einbau der eigenen Küche zunächst die bisherige Miete (inklusive des für die Küche ausgewiesenen Zuschlags) weiter.

Im Februar 2014 wurde die in einem Kellerraum gelagerte Küche entwendet. Die Versicherung der Mieterin zahlte einen Entschädigungsbetrag von 2.790 EUR. Diesen Betrag erhielt die Vermieterin. Die Mieterin meint, die für die Nutzung der Einbauküche vorgesehene anteilige Miete nicht mehr entrichten zu müssen. Die Küche stehe ihr ja infolge des Diebstahls nicht mehr zur Verfügung. Das Amtsgericht hat die Klage auf Mietminderung abgewiesen. Das Landgericht hat ihr dagegen auf die Berufung der Mieterin stattgegeben und die Revision zugelassen.

Der BGH stellte das Urteil des Amtsgerichts wieder her. Der Verlust der im Keller eingelagerten Einbauküche berechtige die Mieterin nicht dazu, die Miete zu mindern. Denn mit der im Jahr 2010 getroffenen Abrede, dass die Mieterin die vorhandene Küche gegen eine Küche eigener Wahl austauschen durfte, die ausgebaute Küche aber – vorrangig im Interesse der Vermieterin für den Fall eines Wiedereinbaus nach Beendigung des Mietverhältnisses – aufzubewahren hatte, haben die Parteien den Mietvertrag unter Beibehaltung der vereinbarten Gesamtmiete dahin abgeändert, dass sich die Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters jedenfalls solange nicht auf eine Einbauküche erstreckte, als die Mieterin die Wohnung selbst mit einer Küche ausgestattet hatte. Durch das Abhandenkommen der im Keller eingelagerten und von der Mieterin derzeit nicht benötigten Kücheneinrichtung ist also keine nachteilige Abweichung der Ist-Beschaffenheit von der Soll-Beschaffenheit eingetreten. Darum liegt kein Mangel der Mietsache vor, der zur Mietminderung führt.

**QUELLE** | BGH, Urteil vom 13.4.2016, VIII ZR 198/15, Abruf-Nr. 185942 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).