

Mandantenrundsreiben Mietrecht 4. Quartal 2014 vom 03.11.2014

Sehr geehrte Mandanten,

im vierten Quartal dieses Jahres möchten wir Sie wieder über einige interessante Entwicklungen in der Rechtsprechung informieren und Ihnen dazu folgende Entscheidungen erläutern:

I.

In einem spektakulären Urteil hat der Bundesgerichtshof am 04.06.2014 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 289/13 entschieden, dass die Vermieterin u. U. nicht zur fristlosen Kündigung berechtigt ist, wenn der Mieter sie packt und aus seiner Wohnung herausträgt.

Der skurrilen Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Eine Vermieterin forderte ihren Mieter auf, sie in die Wohnung zu lassen, um sich von der richtigen Montage der zuvor angebrachten Raumwarnmelder zu überzeugen.

Dazu berief sie sich auf eine Mietvertragsklausel, wonach ihr der Zutritt zur gesamten Wohnung zu gestatten sei, wenn sie sich vom Zustand der Wohnung überzeugen wolle.

Der Mieter ließ die Vermieterin auch in die Wohnung, damit sie sich die neuen Rauchwarnmelder anschauen und von der korrekten Montage überzeugen könne.

Dies nahm die Vermieterin zum Anlass, gleich auch einmal in die anderen Räume, in denen keine Rauchwarnmelder montiert worden waren, „einzudringen“.

Der Mieter verwahrte sich dagegen und forderte sie auf, dies zu unterlassen, anderenfalls er von seinem Selbsthilferecht als Besitzer Gebrauch machen werde.

Nachdem die Vermieterin sich daran nicht hielt, sondern mit ihrem „Stubendurchgang“ fortfahren wollte, nahm der Mieter sie kurzerhand auf den Arm und trug sie aus der Wohnung heraus.

Die Vermieterin fand dieses Verhalten empörend und erklärte unmittelbar danach die fristlose Kündigung.

Der Bundesgerichtshof hat die fristlose Kündigung in letzter Instanz für unwirksam erklärt.

Er verwies in seiner Entscheidung darauf, dass die Wahrnehmung eigener Rechte eben auch eigene Vertragstreue voraussetze.

Davon könne im vorliegenden Fall keine Rede gewesen sein.

Zwar habe die Vermieterin das Recht gehabt, die Rauchwarnmelder zu überprüfen.

Dazu habe sie die Wohnung auch betreten dürfen.

Weitergehende Rechte, etwa die Durchführung einer Wohnungsbesichtigung, habe sie jedoch nicht gehabt.

Auch die vertragsgegenständliche Klausel, wonach eine Wohnungsbesichtigung je nach Gusto der Vermieterin möglich sei, gebe ihr die entsprechende Befugnis nicht. Die Klausel sei nämlich unwirksam.

Eine Wohnungsbesichtigung stelle einen erheblichen Eingriff in die Privatsphäre des Mieters dar und sei immer an objektiv nachvollziehbare Gründe gebunden.

Eine Klausel, die keine derartigen Gründe verlange, sei von vornherein unwirksam.

Das Urteil kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden. Es ist veröffentlicht u. a. in der Zeitschrift NJW spezial 2014, Seite 579, NZM 2014, 635 usw.

II.

Eine weitere interessante Entscheidung hat der Bundesgerichtshof am 09.07.2014 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 376/13 gefällt.

In seinem Urteil hat der Bundesgerichtshof zur Frage der Qualifikation eines Mietvertrages Folgendes entschieden:

Gibt es ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume und Geschäftsräume ist dieses entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über Geschäftsräume zu bewerten.

Eine „Zwischenlösung“ gibt es nach dem Gesetz nicht.

Ob ein Geschäftsraummietverhältnis oder ein Wohnraummietverhältnis vorliegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Dies ist anhand verschiedener Kriterien, u. a. anhand der Bezeichnung im Vertrag, der tatsächlichen Nutzung, der Flächenanteile der jeweils zugeordneten Wohnungsteile usw. zu entscheiden.

Lässt sich keine eindeutige Festlegung treffen, ist im Zweifel stets von einem Wohnraummietverhältnis auszugehen.

Im vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall ging es um ein mehrstöckiges Haus mit einer Fläche von 270,00 m².

Der Mieter betrieb unten in dem Gebäude eine freiberufliche „Hypnosepraxis“. Den größten Teil des Gebäudes bewohnte er mit seiner Familie privat.

Die Vermieterseite kündigte das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der Regeln für Gewerberaummietverhältnisse. Diese ermöglichen eine deutlich einfachere Kündigung, als sie im Wohnungsmietrecht möglich wäre.

Begründet wurde dies damit, dass der Mieter seinen Lebensunterhalt aus den im Erdgeschoss liegenden Räumen beziehe und damit der Schwerpunkt auf der gewerblichen Nutzung liege.

Der Bundesgerichtshof hat diese Situation sorgfältiger untersucht und insbesondere unter Berücksichtigung der vertraglichen Regelungen, aber auch unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile entschieden, dass mehr für ein Wohnraummietverhältnis spreche, als für ein Gewerberaummietverhältnis.

Er hat dann aber weiter ausgeführt, dass dann, wenn noch Zweifel bestünden, jeweils von einem Wohnraummietverhältnis auszugehen sei. Dies liege einfach darin begründet, dass der Mieter von Wohnraum deutlich besser geschützt wäre.

Dieser Schutzzweck des Gesetzes würde bei Mischmietverhältnissen dann unterlaufen, wollte man im Zweifel von einem Gewerberaummietverhältnis ausgehen.

Das bedeutet für den Anwender, dass dann, wenn man einen Gewerberaummietvertrag vereinbaren möchte, bei dem die Räume auch zum Wohnen durch den Mieter genutzt werden, jeweils sorgfältig vereinbart werden sollte, dass es sich um ein Gewerberaummietverhältnis handelt. Dies sollte auch anhand von tatsächlichen Angaben, die diese Wertung stützen, unterlegt werden, z. Bsp. indem man die jeweilige Wohnungsfläche gleich im Mietvertrag zuordnet, den Mietvertrag einvernehmlich als Gewerberaummietvertrag bezeichnet usw.

Auch die Aufnahme einer Regelung, wonach dem Mieter bekannt ist, dass beim Gewerberaummietvertrag die besonderen sozialen Schutzrechte des Wohnraummietrechts nicht einschlägig sind, könnte im Vertrag bei der Qualifikation als Indiz durchaus gute Dienste leisten.

Das Urteil ist ebenfalls auf der Homepage des Bundesgerichtshofs einzusehen.

Es ist u. a. auch veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2014, 539 ff.

III.

Eine weitere interessante Entscheidung hat das Landgericht Berlin in seinem Urteil vom 17.01.2014 gefällt.

Das Landgericht Berlin hat unter dem Aktenzeichen 65 S 366/13 noch einmal darüber zu entscheiden gehabt, ob die Möglichkeit zur Heilung einer fristlosen Kündigung, die das Gesetz bei einer Nachzahlung der offenen Miete vorsieht, auch für die ordentliche Kündigung gilt.

Prinzipiell ist es so, dass dann - wenn man eine fristlose Kündigung gem. §§ 543, 569 BGB erklärt - zugleich auch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung mit erklärt wird.

Die fristlose Kündigung kann durch Komplettzahlung der offenen Miete geheilt werden.

Streitig war lange Zeit, ob dies auch für die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung gilt.

Dies wurde bereits vom Bundesgerichtshof im Jahre 2005 verneint (vgl. Urteil vom 16.02.2005, Az.: VIII ZR 6/04).

Das Landgericht Berlin hat diese Entscheidung aufgegriffen und in seinem Urteil vom 17.01.2014, Az.: 65 S 366/13, noch einmal unterstrichen.

Insbesondere dann, wenn der Mieter bereits früher mit Mietzahlungen in Verzug geraten sei, müsse dem Vermieter das Recht zur ordentlichen Kündigung offen stehen.

Das Urteil des Landgerichts Berlin ist veröffentlicht in der Zeitschrift IMR 2014, 413.

Wir hoffen, Sie mit diesen Urteilen über einige interessante Entscheidungen in der Rechtsprechung informiert zu haben.

Sollten Sie zu diesem Themen oder zu anderen Themen noch Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.