

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Herausgabe der Mietwohnung erst während des Räumungsstreits nicht ohne Weiteres pflichtwidrig

– AG Bremen, Urteil vom 08. Januar 2021, Az.: 9 C 97/20

→ Hohes Alter und langjährige Mietdauer schützen nicht unbedingt vor Kündigung

– BGH, Urteil vom 03.02.2021 - VIII ZR 68/19

→ Herausgabe der Mietwohnung erst während des Räumungs- streits nicht pflichtwidrig

AG Bremen, Urteil vom 8. Januar 2021, Az.: 9 C
97/20

Akzeptiert ein Mieter eine Eigenbedarfskündigung nicht und gibt während dem Räumungsstreit die Wohnung heraus, handelt er nicht ohne Weiteres pflichtwidrig. Er schuldet dem Vermieter auch keinen Schadensersatz, wenn dieser aufgrund der späten Herausgabe der Wohnung einen vor der Eigenbedarfskündigung abgeschlossenen Mietvertrag erst später kündigt als vorher geplant.

Die Kläger schlossen am 15. Juli 2015 einen Mietvertrag mit dem Beklagten über dessen Eigentumswohnung. Am 27. Juni 2017 erklärte der Beklagte den Klägern gegenüber die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Die Kläger akzeptierten die Kündigung nicht und ließen es auf einen Räumungsrechtsstreit ankommen. Dieser wurde am 26. September 2017 eingeleitet. Noch vor dem Termin zur Hauptverhandlung zogen die Kläger am 27. Februar 2018 aus. Dies wurde dem Beklagten mit Schriftsatz vom 29. Januar 2018 mitgeteilt. Die Kläger klagten nun die Rückzahlung der Mietkaution ein. Der Beklagte lehnt dies mit der Begründung ab, ihm stünde ein aufrechenbarer Gegenanspruch zu. Dieser ergebe sich daraus, dass die Kläger seine berechnete Eigenbedarfskündigung nicht akzeptierten und er deswegen seinen eigenen Mietvertrag im Hinblick auf die dreimonatige Kündigungsfrist nicht rechtzeitig beenden konnte. Eine Kündigung sei ihm erst nach der Mitteilung der Kläger über deren Auszug am 29. Januar 2018 möglich gewesen.

Das Amtsgericht Bremen gab der Klage nun vollumfänglich statt. Zum einen ist es der Meinung, dass der Sicherungszweck der Kautionsabrede nach mehr als sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses entfallen ist. Zum anderen sei die Forderung nicht nach § 389 BGB erloschen, weil dem Beklagten keine Schadensersatzansprüche zustehen. Letzteres ergebe sich mangels Darlegung und Beweis der Tatsache der rechtswirksamen Beendigung des Mietvertrags durch die am 27. Juni 2017 ausgesprochene Kündigung.

Verbleibt der Mieter nach einer rechtswirksamen Kündigung in der Wohnung, steht dem Vermieter ein Anspruch auf Nutzungsausfallentschädigung nach § 546a I BGB zu. Für die Geltendmachung eines weiteren Schadens nach § 546a II BGB ist eine schuldhaft Pflichtenverletzung des Mieters notwendig. Weiter folgt aus dem Gesetz, dass ein Schadensersatzanspruch nur bei Verschulden des Mieters in Betracht kommt. Ein solches liegt hier bei den Klägern nach Ansicht des Gerichts jedoch nicht vor. Es sei gerade nicht positiv festgestellt worden, dass die Eigenbedarfskündigung des Beklagten rechtmäßig war. Gemäß § 574 BGB waren die Kläger berechtigt, der Kündigung zu widersprechen. Aufgrund der vorliegenden Umstände musste es sich den Klägern nicht aufdrängen, dass die Kündigung rechtmäßig war. Im späteren Rechtsstreit über die Räumung der Wohnung hätte sich auch die Unwirksamkeit der Kündigung herausstellen können. Das Recht der Kläger diesen Rechtsstreit durch Herbeiführung eines erledigenden Ereignisses zu beenden war aus keinem Gesichtspunkt eingeschränkt. Im Übrigen wäre die dreimonatige Kündigungsfrist auch beim Abwarten auf die Rechtskraft des Räumungsurteil einzuhalten gewesen. Insoweit liegt auch kein durch den Auszug der Mieter verursachter Schaden vor. Einen Schaden stelle die Mietzinszahlungsverpflichtung des Beklagten allenfalls dar, wenn dieser seine Wohnung gleichzeitig mit Ausspruch der Eigenbedarfskündigung gekündigt hätte.

Fazit:

Ein Schadensersatz des Vermieters gegen den Mieter, wenn dieser nach einer Kündigung nicht auszieht ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Es muss aber die Wirksamkeit der Kündigung dargelegt und bewiesen werden. Gerade bei einer Eigenbedarfskündigung mag dies schwer sein. Angesichts der Folgen, die sie für den Mieter bedeutet, ist dies aber auch unerlässlich.

→ Hohes Alter und langjährige Mietdauer schützen nicht zwingend vor Kündigung

BGH, Urteil vom 3. Februar 2021, Az.: VIII ZR 68/19

Das hohe Alter des Mieters oder eine lange Mietdauer stellen alleine keinen ausreichenden Grund dar, um die Kündigung des Vermieters abzuwenden.

Der Entscheidung des BGH lag folgender Sachverhalt zugrunde: Das 1932 und 1934 geborene Ehepaar mietete im Jahr 1997 von der Rechtsvorgängerin der Vermieterin eine Zweizimmerwohnung in Berlin. Die Vermieterin ist seit 2015 Eigentümerin dieser Mietwohnung und kündigte das Mietverhältnis im Jahr 2016 wegen Eigenbedarfs. Die Mieterin als Beklagte und ihr zwischenzeitlich verstorbener Ehemann widersprachen dieser Kündigung unter Verweis auf ihr hohes Alter, ihren beeinträchtigten Gesundheitszustand, ihre langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache und ihre für die Beschaffung von Ersatzwohnraum zu beschränkten finanziellen Mittel. Die von der Vermieterin erhobene Räumungsklage hatte in beiden Vorinstanzen keinen Erfolg, so dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit angeordnet wurde.

Der BGH entschied in seinem Urteil nun zugunsten der Vermieterin: Nach Ansicht des BGH kommen nur Härtegründe in Betracht, die sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben. Das hohe Lebensalter eines Mieters könne in Verbindung mit weiteren Umständen – im Einzelfall auch der auf einer langen Mietdauer beruhenden tiefen Verwurzelung des Mieters in seiner Umgebung – eine solche Härte begründen. Aber allein wegen des fortgeschrittenen Alters sei der Fortsetzungsanspruch der Mieterin nicht begründet. Das

hohe Alter eines Menschen wirke sich je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung unterschiedlich aus. Erforderlich seien ganz konkrete Feststellungen zu den altersbedingten Erschwernissen. Das gilt nach Ansicht des BGH auch hinsichtlich der sozialen Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache. Denn eine langjährige Mietdauer lasse für sich genommen noch nicht auf eine tiefe soziale Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache schließen. Vielmehr hänge deren Entstehung maßgeblich von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters ab, namentlich davon, ob er beispielsweise soziale Kontakte in der Nachbarschaft pflege, Einkäufe für den täglichen Lebensbedarf in der näheren Umgebung erledige, an kulturellen, sportlichen oder religiösen Veranstaltungen in der Nähe seiner Wohnung teilnehme und/oder medizinische oder andere Dienstleistungen in seiner Wohnumgebung in Anspruch nehme. Und schließlich vermisste der BGH Feststellungen zu den konkreten Folgen, die sich aus dem hohen Lebensalter der Mieterin und ihrer etwaigen sozialen Verwurzelung am bisherigen Wohnort im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels für sie ergeben. Dazu zählt z. B. eine Verschlechterung des gesundheitlichen Zustands infolge des Umzugs.

Fazit:

Begründet der Mieter sein Fortsetzungsverlangen mit dem Alter und/oder der sozialen Verwurzelung am Ort der Mietwohnung, so ist in diesen Fällen ein Gutachten zur Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 13. April 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.