



Haus & Grund[®]

Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Leimen e.V.

69181 Leimen, St. Ilgener Str. 37, Tel.: 06224-78203

18.04.2016

Aktuelles zum

- **Mietrecht**
- **Wohnungseigentumsrecht**
- **Erbrecht**

Referent: **Rechtsanwalt Thomas Kern**

Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht und für Arbeitsrecht

Schwerpunkt : **Erbrecht**



Muss ein Vermieter einen möglichen Eigenbedarf vorhersehen und den Mieter beim Abschluss des Mietvertrages vorwarnen?

Sachverhalt:

April 2011 - eine 2-Zimmer-Wohnung wird vermietet

Februar 2013 – Kündigung wegen Eigenbedarfs für 20-jährige Tochter, die nach 1 Jahr Aufenthalt in Australien zurückkommt und eine Wohnung braucht, da sie eine Arbeitsstelle antritt. Sie möchte nicht mehr im Haushalt der Eltern wohnen, sondern will einen eigenen Haushalt gründen.

Der Mieter widerspricht der Kündigung, weil der Vermieter den Eigenbedarf hätte vorsehen und den Mieter warnen müssen, d. h. die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich.

BGH: Eigenbedarfskündigung ist wirksam!

Ein Vermieter hat keine Verpflichtung zu einer umfassenden Lebensplanung bei einer Vermietung, auch wenn ein Eigenbedarf in bis zu 5 Jahren möglich werden kann.

Eine Verpflichtung besteht aber dann, wenn der Eigenbedarf für den Vermieter schon erkennbar war.

(BGH Urt. v. 04.02.2015, Az. VIII ZR 154/14)



Eigenbedarf für eine „Zweitwohnung“ ?

Kann eine Eigenbedarfskündigung auch für eine **Zweitwohnung** ausgesprochen werden, wenn der Vermieter zwar mit seiner Familie **in einer anderen Stadt seinen ständigen Hauptwohnsitz** hat, er aber zur der Ausübung seines Umgangs- und Sorgerechtes für seine Tochter aus 1. Ehe und für ihre Besuche in ihrer Nähe eine Wohnung haben will ?

Räumungsklage vor dem Amtsgericht, Berufung des Mieters vom Landgericht abgewiesen - Revision nicht zugelassen, Mieter erhob Verfassungsbeschwerde.

BVerfG Beschl. v. 23.04.2014, 1 BvR 2851/13
(Quelle: BVerfG Pressemitteilungen v.08.05.2014)

Verfassungsbeschwerde ist unzulässig

Der **Eigenbedarf** ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und des Bundesverfassungsgerichtes dann gegeben, wenn **vernünftige und nachvollziehbare Gründe für eine Inanspruchnahme eigenen Wohnraums sprechen**.

Eigenbedarf verlangt nicht die Begründung des Lebensmittelpunktes in dieser Wohnung.



Nachschieben von Eigenbedarfsgründen

Vermieterin erklärt in ihre Eigenbedarfskündigung lediglich, sie wohne mit ihrem Lebensgefährten über ihrem Büro in einer 2-Zimmer-Wohnung, was ihr auf Dauer nicht mehr zuzumuten sei.

Die Mieterin zieht nicht aus.

Die Vermieterin erhebt Räumungsklage, die vom Amtsgericht abgewiesen wurde, weil das Interesse und der Bedarf an der Wohnung nicht ausreichend dargelegt worden sei.

Vermieterin trägt erst im Verfahren weitere **beachtliche** Eigenbedarfsgründe vor, die für die Kündigung wesentlich waren.

Auch die Berufung der Vermieterin zum Landgericht wurde abgewiesen.

LG Oldenburg v. 14.08.2015, 13 S 209/15
(abgedruckt in IMR März 2016, S. 105)

Der Vermieter hat sein Erlangungsinteresse an der Wohnung schon in der Kündigungserklärung umfassend darzulegen.

Dabei muss er alle Beweggründe erläutern und angeben, warum seine bisherigen Wohnverhältnisse für ihn oder seine Mitbewohner nicht mehr ausreichend und zumutbar sind.

Ein Nachschieben von Kündigungsgründen kann eine formell unwirksame Kündigung nicht (mehr) heilen!

Widerspruch wegen sozialer Härte § 574 BGB

Hat ein depressiver Mieter (Suizidgefahr) das Recht einer begründeten Kündigung des Vermieters (unstreitiger Eigenbedarf) mit der Folge zu widersprechen, dass er nicht ausziehen muss?



LG Berlin Ur. v. 08.07.2015, 65 S 281/15
(abgedruckt in IMR 3/2016, S. 104)

Erleidet der Mieter durch die ihm drohende Räumung seiner Wohnung eine schwere anhaltende depressive Störung, die mit

- Grübeleien,
- Antriebslosigkeit,
- sozialem Rückzug und Scham,
- Verbitterung und
- resignativer Verzweiflung

verbunden ist, liegt eine nicht zu rechtfertigende Härte i.S.d. § 574 BGB vor, hinter der das berechnigte Eigenbedarfsinteresse des Vermieters zurücktreten muss, gegebenenfalls auf Dauer!

Zwangsräumung bei zu erwartender Obdachlosigkeit

Ist die Zwangsräumung eines von der Obdachlosigkeit bedrohten Mieter aufgrund eines vom Vermieter erstrittenen Räumungsurteils zulässig?



Verfassungsg Brandenburg v. 06.01.2016, 88/15
(abgedruckt in IMR 3/2016, S. 124)

Die Obdachlosigkeit begründet für sich alleine keinen Anspruch des (ehemaligen) Mieters auf Aussetzung einer gegen ihn eingeleiteten Zwangsräumung, sondern nur auf Unterbringung (in einer Obdachlosenunterkunft / Gemeindewohnung).

Das gebietet das

Sozialstaatsprinzip:

→ jeder hat Anspruch auf ein Dach über dem Kopf

Fristlose Kündigung bei Verleumdung des Vermieters

Kann ein Vermieter seiner Mieterin fristlos kündigen, wenn sie vor anderen Mieter behauptet hatte, der Vermieter habe sie sexuell belästigt und außerdem sei er geldgierig und wolle alle Mieter nur „abzocken“.



BGH Urteil v. 10.07.2015, V ZR 169/14
(abgedruckt in SWW 9/2015, S. 605)

Der von der Mieterin gegenüber Dritten erhobene Vorwurf, der Vermieter habe sie sexuell belästigt, stellt eine schwerwiegende Pflichtverletzung dar, die eine fristlose Kündigung auch ohne vorherige Abmahnung rechtfertigt.

Eine fristlose Kündigung bedarf nach § 569 Abs. 4 BGB einer Begründung, in der allerdings nur die „Kerntatsachen“ genannt werden müssen.

D.h. Ort, Zeit und Zeugen (Ergänzungstatsachen“) müssen hier noch nicht angegeben werden.

Beleidigung durch den Mieter

Kann der Vermieter das Mietverhältnis mit dem Mieter fristlos kündigen, insbesondere wenn der Mieter ihn in Gerichtsverfahren mehrfach massiv beleidigt hat?



AG München Ur. v. 14.11.2014, 452 C 16687/14
(Quelle: Pressemitteilungen AG München 05.06.2015)

Massive Beleidigungen, die insbesondere bei verschiedenen Gelegenheiten mehrfach wiederholt wurden, berechtigen den Vermieter zur fristlosen, in jedem Fall der ordentlichen fristgerechten Kündigung.

Bei schweren Beleidigungen kann das **Vertrauensverhältnis zwischen Vermieter und Mieter so stark zerstört sein, dass es dem Vermieter nicht mehr zumutbar ist, länger an den Mieter gebunden zu bleiben.**

Kündigung nach einer Hundeattacke

Kann Vermieter gegenüber einer Mieterin den Mietvertrag kündigen, die

- ihren aggressiven Hunde nicht anleint,
- mit einem Stock nach einem Mitmieter schlägt, der sich gegen einen Hundeangriff verteidigt und
- diesen als rechtsradikal beschimpft?



AG München Ur. v. 09.10.2013, 472 C 7153/13

(Quelle: Pressemitteilungen AG München 12.09.2014)

Beleidigungen, Bedrohungen und versuchte tätliche Angriffe auf Mitmieter sind **schwerwiegende Vertragsverletzungen**, die den Vermieter nicht nur zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen, sondern ihn u.U. sogar aufgrund seiner Fürsorgepflicht anderen Mietern gegenüber regelrecht dazu verpflichten, wobei dies auch von den betroffenen Mitmietern verlangt werden kann.

Kündigung wegen nächtlichem Lärm

Kann ein Vermieter dem Mieter kündigen, wenn er in einem Mehrfamilienhaus nachts überlaute Musik hört?



LG Coburg

Pressemitteilung vom 30.05.2008

Der Vermieter kann einem Mieter, der in einem Mehrfamilienhaus wiederholt nachts überlaute Musik hört und dadurch die anderen Hausbewohner in ihrer Nachtruhe stört nach einer **Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens und der Hausordnung fristlos kündigen.**

Vermieter-Kündigung nach Streit in der Mietwohnung

Kann der Vermieter dem Mieter kündigen, wenn dieser ihn nach einem Streit aus der Wohnung trägt, die der Vermieter - ungerechtfertigt - betreten und inspizieren wollte?



BGH Urteil v. 04.06.2014, VIII ZR 289/13

(Quelle: Pressemitteilungen vom 04.06.2014)

Angesichts der Gesamtumstände, insbesondere des vorangegangenen pflichtwidrigen Verhaltens der Vermieterin stellt das „Hinaustragen“ der Vermieterin aus der Wohnung durch den Mieter keine derart gravierende Pflichtverletzung des Mieters (geringfügiges Überschreiten seines Notwehrrechtes) dar, dass ihr die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden könnte.

Die Vermieterkündigung war daher nicht berechtigt.

Kündigung wegen Katzenhaltung

Dürfen Mieter in ihrer Wohnung eine oder mehrere Katzen halten ?

Wo liegt die Grenze ?



BGH Urteil v. 20.03.2013, V III ZR 168/13
(abgedruckt in IMR 2013, S. 231)

Grundsätzlich ist die Haltung einer Katze in der Wohnung ein vertragsgemäßer Gebrauch.

Die Grenze hierzu liegt bei der Überlegung und dadurch verursachten Beeinträchtigung an derer Mieter oder des Vermieters.

Nur die exzessive Tierhaltung ist vertragswidrig.

AG Wiesbaden Urt. 19.03.2013
bis zu **3 Katzen** in der 57 m²-Wohnung noch **zulässig**

LG Aurich, Urt. 05.11.2009:
15 Katzen sind zu viel

VerwG Neustadt a.d.Weinstr. 3 K 890/15:
Neun Huskies sind zu viel (Zucht).

Formelle Anforderungen an eine Nebenkostenabrechnung

Kann der Mieter die Nachzahlung aus einer ihm vorgelegten Nebenkostenabrechnung verweigern, wenn sich aus seiner Abrechnung, die auf das Haus, in dem sich seine Wohnung befindet, entfallenden Gesamtbeträge verschiedener Verbrauchskosten für mehrere Häuser nicht ergeben, verweigern?



BGH Urteil v. 20.01.2016, V III ZR 93/14

(Quelle: Pressemitteilungen des BGH)

Nein, die Abrechnungen dürfen für den Vermieter mit keinem zu hohen Aufwand verbunden sein. Außerdem ist die Betriebskostenabrechnung überschaubarer, wenn sie lediglich die Gesamtkosten für die jeweilige Kostenposition enthält.

Aus dieser BGH-Entscheidung folgt, dass Mieter die **Plausibilität** einer Nebenkostenabrechnung schwerer in Frage stellen können. Für den Vermieter soll demgegenüber das **Erstellen einer Betriebskostenrechnung wesentlich vereinfacht** worden sein.

Die Frage ist allerdings, ob das für ihn wirklich von Vorteil ist.

Schicksal von Nebenkostenabrechnungen beim Hauskauf

Wem stehen die Nachzahlungen der Mieter bei einem Hausverkauf während des Abrechnungszeitraumes nach dessen Ende zu, dem Käufer oder dem Verkäufer?



BGH Urteil v. 29.10.2015, V ZR 61/15
(abgedruckt in IMR April /2015, S. 165)

Fehlen in einem Kaufvertrag über ein Mietshaus Regelungen, wem die innerhalb eines laufenden Abrechnungszeitraums entstehenden Nachzahlungen oder Gutschriften der Mieter zustehen, so hat der Käufer gegen den Verkäufer einen Anspruch auf Herausgabe der Gelder, die diesem nicht zustehen.

Dringende Empfehlung:

Der Notar soll darauf achten, dass hierzu eine praktikable Regelung in den Kaufvertrag aufgenommen wird.

Einbau von Rauchmeldern

Muss der Eigentümer einer Eigentumswohnung dulden, dass auch in seiner Wohnung neue Rauchmelder eingebaut werden, wenn er schon welche in seiner Wohnung installiert hat?



BGH Urteil v. 10.07.2015, V ZR 169/14
(abgedruckt in SWW 9/2015, S. 605)

Ja, wenn die WEG den Bau einheitlicher Rauchmelder in allen Wohnungen einer Gemeinschaftsanlage mehrheitlich beschlossen hat, muss jeder Miteigentümer den Einbau neuer Rauchmelder auch dann dulden, wenn er dort schon funktionsfähige eingebaut hatte. Der Einbau und die Wartung der Rauchmelder „aus einer Hand“ gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit.

Einzelne Eigentümer können keine Sonderbehandlung bei der Erfüllung von Gemeinschaftsaufgaben verlangen.

Teilnahme an der WEG-Versammlung durch Vertreter

Darf ein Miteigentümer an einer WEG-Versammlung zusätzlich auch teilnehmen, an der schon ein von ihm beauftragter Vertreter für ihn teilnimmt?

BGH Beschl. v. 29.01.1993, V ZB 24/92

Nein, grundsätzlich sind WEG-Versammlungen nichtöffentlich abzuhalten.

Hat ein Miteigentümer einen Dritten beauftragt für ihn an der Versammlung teilzunehmen und für ihn abzustimmen, darf er selbst nicht mehr an der Versammlung teilnehmen, es sei denn die Versammlung hat dies ausdrücklich durch einen auf dieser Versammlung gefassten Beschluss genehmigt.

Andernfalls sind alle Beschlüsse auf dieser Versammlung gefasst unzulässig und damit anfechtbar.



Abstellen von Fahrrädern in der Tiefgarage

Kann die WEG mehrheitlich beschließen, dass Miteigentümer künftig Fahrräder auf den ihnen zur Sondernutzung zugewiesenen Stellplätzen in der Tiefgarage abstellen dürfen, auch wenn die Teilungserklärung dies bislang nicht vorsieht?



LG Hamburg Urteil v. 17.06.2015, 3198 S 167/14
(abgedruckt in DWE 1/2016, S. 26)

Nein, ist in der Teilungserklärung für bestimmte Räumlichkeiten der WEG eine konkrete Nutzungsregelung getroffen worden, kann diese nicht durch Mehrheitsbeschluss abgeändert werden.

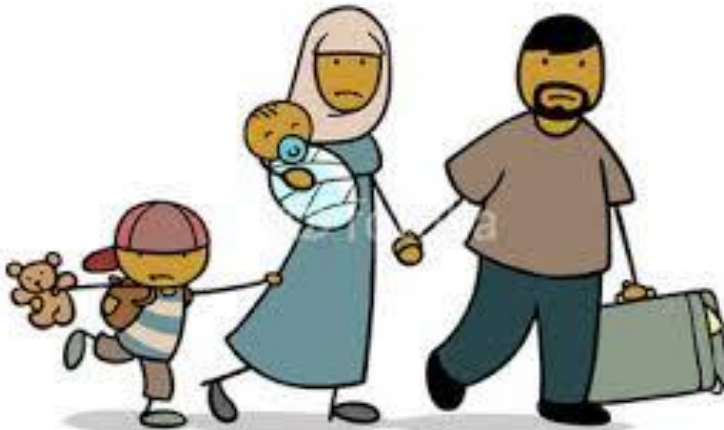
Hierzu ist „Allstimmigkeit“ aller Miteigentümer erforderlich.

Tiefgaragenstellplätze dürfen nach ihrer sinn-gemäßen Auslegung nur für das Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

Solange keine wirksam Änderung der Teilungserklärung vorliegt, ist das Abstellen von Fahrrädern nicht zugelassen.

Obergrenze für Asylanten im WEG

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft das Recht einem einzelnen Miteigentümer zu untersagen seine Wohnung für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylanten zu vermieten?



AG Traunstein Beschl. v. 18.09.2015, 319 C 1083/15
(abgedruckt in IMR 3/2016, S. 119)

AG Laufen, Urt. v. 04.02.2016, 2 C 565/15 WEG
(abgedruckt in IMR 4/2016, S. 159)

Nein, Die Zweckbestimmung „Wohnung“ in der TE (Teilungserklärung) schließt eine Überlassung der Wohnung zum dauernden Bewohnen durch Flüchtlinge oder Asylanten nicht aus. Entscheidend ist, ob im Einzelfall Störungen oder sonstige Beeinträchtigungen vorliegen, die mehr stören, als bei einer „normalen“ Vermietung.

Der Wohngebrauch verlangt aber auch unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Größe einer Wohnung, dass keine Überbelegung vorliegt.

Tod des Mieters – Eintritt ins Mietverhältnis

Ein langjähriger älterer Mieter verstirbt. Er wohnte in dieser Wohnung über 20 Jahre mit einem deutlich jüngeren Bekannten zusammen, zu dem er ein „Vater-Sohn-Verhältnis“ (kein Lebenspartner) aufgebaut hatte.

Kann der Mitbewohner, der auch testamentarischer Erbe des Mieters ist die Fortführung des Mietverhältnisses mit ihm als Mieter verlangen?



**LG Berlin Beschl. v. 17.12.2015, 67 S 390/15
(abgedruckt in IMR 4/2016, S. 116)**

Nach § 563 Abs. 2 S. 4 BGB können Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt führen, in das Mietverhältnis als Mieter eintreten, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner eintritt.

Der Gesetzgeber will diese gesetzliche Regelung auch auf das dauerhafte Zusammenleben alter Menschen als Alternative zum Alten- oder Pflegeheim angewendet wissen.

Tod des Ehegatten – keine Kinder, kein Testament

Ein kinderloser Ehegatte verstirbt ohne eine letztwillige Verfügung (Testament, Erbvertrag, Ehegattentestament).

Der überlebenden Ehegatte möchte über die Konten des verstorbenen Ehegatten und über dessen Immobilien verfügen (Verkauf oder Grundschuld-Belastung).

Banken und Grundbuchamt verweigern dies, weil die Eltern und Geschwister des Verstorbenen noch leben.

Zu Recht?



Ja, leider wird ein überlebender Ehegatte nicht automatisch Alleinerbe des verstorbenen Ehegatten.

Gesetzliche Erben eines Menschen sind nach den §§ 1924 ff BGB seine Verwandten, d.h. solange diese leben, seine Abkömmlinge (die Kinder), seine Eltern oder deren Abkömmlinge.

Der überlebende erbt nur die Hälfte des Nachlasses, wobei sich diese um ein Viertel erhöht, wenn die Ehegatten keinen Ehevertrag hatten, also im gesetzlichen Güterstand des Zugewinnausgleiches lebten.

Letztlich erben dann die Verwandten des verstorbenen Ehegatten das restliche Viertel am gesamten Nachlass (Geld, Immobilien, Wertsachen usw.)