

Neues vom Bundesgerichtshof

Kündigung wegen beharrlichen Leugnens einer mietvertraglichen Pflichtverletzung und einer Verletzung vertraglicher Obhutspflichten

Im Rahmen einer Streitigkeit über die Verantwortlichkeit von Schimmelschäden in der Wohnung und der Zulässigkeit einer Mietminderung verurteilte das Amtsgericht den Mieter zur Zahlung von Schadensersatz an den Vermieter in Höhe von 2.805,45 Euro. Das Gericht stützte sich dabei auf ein Sachverständigengutachten, wonach die Ursachen für die feuchtigkeitsbedingten Schäden auf ein falsches Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters zurückzuführen seien. Weil der Mieter in der Folgezeit den Schadensersatz nicht zahlte, erneut Feuchtigkeitsschäden reklamierte und die Miete minderte, kündigte der Vermieter. Das Landgericht wies die Klage ab mit der Begründung, die Nichtzahlung der Schadensersatzforderung sei keine schuldhafte Pflichtverletzung, der Mieter und ALG-Empfänger habe kein Geld für die Zahlung der Schadensersatzforderung gehabt und dies durch eine eidesstattliche Versicherung belegt.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 39/15) ließ die Frage offen, ob hier in der Nichtzahlung der Schadensersatzforderung eine die Kündigung rechtfertigende Pflichtverletzung liegt. Entscheidend sei letztlich, dass der Vermieter argumentiert, ihm sei ein Festhalten am Mietvertrag nicht mehr zumutbar, und dass diese Argumente bisher nicht ausreichend berücksichtigt wurden. So hat der Vermieter ausgeführt, der Mieter habe seine durch das Amtsgericht rechtskräftig festgestellte Verantwortung für in der Wohnung aufgetretene Feuchtigkeitsschäden beharrlich geleugnet, indem er erneut unberechtigte Mängelanzeigen vorgenommen und die Miete wiederum unberechtigt gemindert habe. Außerdem setze der Mieter seine pflichtwidrige und schuldhafte Vernachlässigung der Wohnung fort, indem er weiterhin nur unzureichend lüfte und heize. Hierbei, so der Bundesgerichtshof, handele es sich um erhebliche Vertragsverletzungen des Mieters, die die Vorinstanzen hätten abklären müssen. Der Bundesgerichtshof verwies die Sache zurück an das Landgericht zur neuen Verhandlung und Entscheidung.

Aktuelle Infos

- **Besichtigungsgebühr:** Makler dürfen von Mietern keine Besichtigungsgebühr verlangen, entschied auf eine Klage des Mietervereins Stuttgart hin das Landgericht Stuttgart (38 O 73/15 KfH und 38 O 10/16 KfH). Nach dem Bestellerprinzip im Maklerrecht muss der Wohnungssuchende allenfalls dann eine Maklerprovision zahlen, wenn er den Makler beauftragt und der Makler daraufhin erst mit der Wohnungssuche begonnen hat. Makler dürfen auch nicht „am Gesetz vorbei“ beim Mieter kassieren und für die Terminvergabe oder Durchführung einer Wohnungsbesichtigung eine Gebühr von ihm verlangen, hier zwischen 35,50 und 50 Euro. Das Landgericht Stuttgart stoppte den Versuch eines Stuttgarter Maklers, die Unkenntnis vieler Mieter auszunutzen und die gesetzlichen Bestimmungen zu umgehen. Für den Fall, dass der Makler noch einmal eine Besichtigungsgebühr fordert, droht ihm jetzt ein Ordnungsgeld bis zur Höhe von 250.000 Euro. Zahlen muss der Makler auch die Kosten des Rechtsstreit, ca. 6.500 Euro.
- **Wohnungsneubau 2015:** Der Wohnungsneubau in Deutschland kommt nicht von der Stelle. 2015 wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 247.724 Wohnungen gebaut, nur 2.399 mehr als 2014. Damit bleiben die aktuellen Fertigstellungszahlen weit hinter dem Bedarf zurück, der auf 400.000 Wohnungen geschätzt wird. Vor allem Mietwohnungen werden viel zu wenig neu gebaut. 2015 wurden 105.095 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut, davon aber allein 58.962 (teure) Eigentumswohnungen.

Mietrecht zum Lachen

Stehen oder sitzen?

Ein Mieter fühlte sich durch seinen Nachbarn belästigt: genauer durch dessen Toilettengeräusche. Er wollte deshalb den Störenfried zum Sitzen erziehen und klagte. Dem Amtsgericht Wuppertal ging das aber zu weit, und es empfahl dem Kläger Gelassenheit (Az: 34 C 262/96). In der eigenen Toilette darf – zumindest in Wuppertal - jeder weiterhin nach Lust und Laune pinkeln. Anders in Berlin. Hier entschied das Landgericht Berlin (Az: 67 S 335/08), dass eine Mietminderung von zehn Prozent gerechtfertigt ist, wenn „Urinstrahlgeräusche“ des Nachbarn im eigenen Wohnzimmer zu hören sind. Ein Sachverständiger hatte bestätigt, dass die Geräusche eines „Stehpinklers“ akustisch deutlich auffällig zu hören sind.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2015/2016
Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)