

## Neues aus der Rechtsprechung

**Verwertungskündigung:** Nach dem Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, seine Kündigung zu begründen. Danach muss er dem Mieter den für die Kündigung wesentlichen Lebenssachverhalt offenlegen, das heißt alle wesentlichen Tatsachen und Lebensvorgänge bekanntgeben, aus denen sich der Kündigungstatbestand ergibt. Der Mieter muss auf der Grundlage des vom Vermieter mitgeteilten Sachverhalts überprüfen können, ob er die Kündigung mit Aussicht auf Erfolg in Frage stellen kann oder hinnehmen muss. Ein Kündigungsschreiben, das lediglich den Gesetzeswortlaut oder das Kündigungsinteresse - wie z. B. hier die Absicht des Verkaufs der Wohnung - mitteilt, genügt diesen Anforderungen nicht.

Hier hatte der Vermieter seine Absicht mitgeteilt, die Wohnung aus Altersgründen im leerstehenden Zustand verkaufen - und damit anderweitig verwerten - zu wollen. Dabei hatte er sich auf die bloße Mitteilung allgemein bekannter Tatsachen beschränkt, dass er die Wohnung im vermieteten Zustand nur mit einem erheblichen Abschlag verkaufen könne. Es fehlten jegliche Konkretisierungen des Verlustes, insbesondere fehlten Angaben dazu, welche konkreten Nachteile beim Unterlassen des Verkaufs oder bei einem Verkauf im vermieteten Zustand eintreten würden. Dass für eine Wohnung in unvermietetem Zustand ein deutlich höherer Verkaufspreis erzielt werden kann als für eine vermietete Wohnung, ist offenkundig. Würde dies für eine Kündigung ausreichen, liefe der Mieterschutz ins Leere (LG Berlin 65 S 4/15).

**Fristlose Kündigung:** Verhindert ein Mieter das Ablesen der Zählerstände und die Durchführung der Jahresprüfung der Rauchwarnmelder in seiner Wohnung, indem er die beauftragte Ableserin ins Gesicht schlägt und beleidigt und Nachfolgeablesern den Zutritt zur Wohnung verweigert, ist der Vermieter zu einer fristlosen Kündigung berechtigt. Das gilt auch, wenn der Mieter aufgrund einer psychischen Erkrankung wohl schuldlos gehandelt hat. Kann der Vermieter die Rauchmelder nicht warten, werden das Mietobjekt und seine Bewohner konkret erheblich gefährdet. Ggf. droht dem Vermieter auch der Verlust seines Versicherungsschutzes im Fall eines Brandes. Bei einer solch schwerwiegenden Gefährdung des Mietobjekts ergibt der Abwägung der beiderseitigen Interessen, auch unter Berücksichtigung des schuldlosen Verhaltens des Mieters, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (LG Konstanz A 11 S 83/17).

## Aktuelle Infos

- **100 Jahre Mieterschutz:** Vor 100 bzw. 101 Jahren, am 26. Juli 1917, wurde von der damaligen Reichsregierung eine Mieterschutzverordnung erlassen und damit der Grundstein des heutigen Mieterschutzes gelegt. In einer Festveranstaltung in Berlin, auf der an „100 Jahre Mieterschutz“ erinnert wurde, sagte Mieterbund-Präsident Dr. Franz-Georg Rips: „Mieterschutz, das heißt der Schutz vor grundlosen Kündigungen und willkürlichen Mieterhöhungen, ist der Kitt, der unsere Gesellschaft zusammenhält. Mieterschutz stellt sicher, dass das Wohnen zur Miete kein Wohnen zweiter Klasse ist.“ Heute sei der Mieterschutz in unserem sozialen Mietrecht fest verankert. Gleichwohl müsse er immer wieder gegen Angriffe aus marktliberalen Kreisen verteidigt werden und es gelte, das soziale Mietrecht im Interesse der Mieter fortzuentwickeln.
- **Städte wachsen, Landkreise schrumpfen:** In Großstädten und ihrem Umland ist die Bevölkerung in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen, in einigen ländlichen Gebiete, fernab der Ballungsräume dagegen geschrumpft. Nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) haben deutschlandweit 282 der 401 Kreise und kreisfreien Städte zwischen 2010 und 2016 zugelegt. Am stärksten fiel der Zuwachs in den 66 kreisfreien Großstädten aus. Hier wuchs die Einwohnerzahl zwischen 2010 und 2016 um 1,35 Millionen. Besonders kräftig fiel der Zuwachs in Leipzig, Darmstadt, Münster und Frankfurt am Main aus. Aber auch viele ländliche Räume zählten mehr Einwohner. Nicht nur die an München angrenzenden Landkreise Ebersberg, Freising, Erding und Fürstenfeldbruck, sondern rund die Hälfte der Landkreise legten einwohnermäßig zu.
- **Zwei Personen pro Haushalt:** Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes leben in einem deutschen Privathaushalt durchschnittlich zwei Menschen (2,01 im Jahr 2016). Die kleinsten Haushalte befinden sich laut Statistik in den Stadtstaaten Berlin (1,80), Hamburg (1,85) und Bremen (1,87). Die größten Haushalte leben in Baden-Württemberg (2,10) und Rheinland-Pfalz (2,08).

## Mieter-Tipp

### DSL

Der Vermieter ist verpflichtet, zur Freischaltung eines DSL-Anschlusses Zugang zum Telefonhausverteiler zu gewähren. Wird der Zugang vom Vermieter verhindert, ist wegen des fehlenden Internetanschlusses ein Mietmangel anzunehmen, der nach einer Entscheidung des Amtsgerichts Wedding (15 AC 99/16) zu einer Mietminderung von 5 Prozent berechtigt.



**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...](#)



**Mieterlexikon**  
2018/2019  
700 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)