

Das Merkblatt Nr. 40: BGH-Urteile zum Mietrecht

Der Bundesgerichtshof (BGH) produziert fleißig mietrechtliche Urteile und trägt damit zur Klärung streitiger Auslegungsfragen und zur Vereinheitlichung der Rechtsprechung bei. Hier stellen wir die wichtigsten neuen Grundsatzurteile vor und erläutern kritisch, welche praktische Bedeutung sie für Mieter und Vermieter haben.

Vorsicht Protokoll!

Auch nach Abschluss eines Mietvertrags können noch Änderungen vereinbart werden. Wie ein Urteil des BGH zeigt, müssen Mieter offenbar besonders aufpassen, dass ihnen nicht bei der Übergabe der Wohnung noch kostspielige Verpflichtungen "untergejubelt" werden. Der Bundesgerichtshof entschied nämlich jüngst, dass die Absprache in einem Wohnungsübergabeprotokoll

„Herr U. übernimmt vom Vormieter M. die Wohnung im renovierten Zustand. Er verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber, die Wohnung ebenfalls im renovierten Zustand zu übergeben“,

wirksam sein kann (VIII ZR 71/08, Urteil vom 14.1.2009). Keine Rolle soll es nach Ansicht der Karlsruher Richter spielen, dass weitere Regelungen zu Schönheitsreparaturen im Mietvertrag vorgegeben, aber unwirksam waren. Der Mieter hat sich allerdings darauf berufen, dass es sich - entgegen der Behauptung des Vermieters, nicht um eine individuell ausgehandelte Klausel handle. Der Rechtsstreit geht deshalb über diese Frage beim Landgericht Hannover weiter.

Außenanstrich ist Vermietersache

Wieder einmal war ein Fall zu entscheiden, in dem der Vermieter dem Mieter alles und jedes aufbürden wollte. Er schrieb in den Mietvertrag: "Schönheitsreparaturen trägt der Mieter einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia." Das geht zu weit, befand der BGH. Nur die Innenseiten von Fenstern und Außentüren sind vom Mieter zu renovieren, nicht die Außenseiten und auch nicht die Loggia. Pech für den Vermieter: Die Richter urteilten, dass es nicht angehe, nur die fraglichen Satzteile zu streichen; nein, die gesamte Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist in diesem Fall gescheitert (Urteil vom 18. Februar 2009 - VIII ZR 210/08).

Mindest-Wohndauer

Interessante Sätze enthält ein Urteil vom 21. Januar 2009 - VIII ZR 62/08 - zur Frage, ob ein Vermieter alsbald nach der Vermietung einer Wohnung wieder kündigen kann: *"Der Vermieter setzt sich zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch, wenn er eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen. Er darf dem Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, die mit jedem Umzug verbundenen Belastungen dann nicht zumuten, wenn er ihn über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer nicht aufklärt."* Im vorliegenden Fall nutzte dies den Mietern aber nichts, denn sie hatten die Wohnung bereits seit 1994 bewohnt; der Mietvertrag war zweimal verlängert worden, zuletzt bis 2004. Die dann zum 31. August 2005 ausgesprochene Kündigung sei nicht rechtsmissbräuchlich, entschied der BGH.

Verwertungs-Kündigung zwecks Abbruchs

Mitunter begründen Vermieter eine Kündigung damit, dass sie durch das Mietverhältnis an einer angemessenen wirtschaftliche Verwertung der Wohnung gehindert seien und dadurch erhebliche Nachteile erlitten. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB lässt in der Tat eine solche Kündigung zu, die allerdings in der Praxis eher selten zum Erfolg führt. Anders lag es in den Fällen, die der BGH am 28.1.2009 entschied (VIII ZR 9/08, 8/08 und 7/08):

Die auf Räumung klagende Vermieterin hatte das von 6 Parteien bewohnte Haus, einen Altbau, gekauft und dann den Mietern gekündigt, um das Haus abreißen zu lassen und einen Neubau zu errichten. Der BGH gab ihr aus folgenden Erwägungen Recht: Der schlechte Zustand des Hauses war offenbar nicht bewusst herbeigeführt worden; nach Auffassung eines Gutachters hätten für die dringendsten Sanierungsarbeiten 70.000 Euro aufgewandt werden müssen, ohne dass aber dadurch die Rest-Lebenszeit des Gebäudes verlängert und ein zeitgemäßer Zustand der Wohnungen erreicht worden wäre. Als Alternative wurde - außer einem Neubau - eine "Vollsanierung" genannt, die mit einer Entkernung und mit Grundrissänderungen verbunden gewesen wäre. Dies Vorhaben hätte sich bei bestehenden Mietverhältnissen nicht durchführen lassen.

Die Richter sahen es unter diesen Umständen als erheblichen Nachteil im Sinne des Gesetzes an, wenn der Vermieter sich mit einer Minimallösung hätte begnügen müssen, und erklärten die Kündigungen für rechens.

§ 573 Abs. 2 BGB lautet:

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn ...

3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; ...

Au-pair-Mädchen ohne Sperrfrist

Wird eine Wohnung während eines bestehenden Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft, so sind Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen für mindestens 3 Jahre - in Hamburg für 10 Jahre - ausgeschlossen. Wie man als Wohnungskäufer diese Schutznorm mit Hilfe des Bundesgerichtshofs elegant umgehen kann, zeigt folgender Fall:

Die kündigende neue Vermieterin, eine Wohnungsnachbarin, kaufte die seit 1999 vermietete Wohnung nach der Umwandlung und sprach später die Kündigung mit der Begründung aus, sie benötige die Wohnung zur Unterbringung einer Betreuungs- und Pflegeperson - eines "Au-pair-Mädchens" - für ihre beiden minderjährigen Kinder und ihre in ihrem Haushalt lebende Schwiegermutter. Die Mieterinnen stellten sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass die Kündigungs-Schutzfrist nicht abgelaufen und die Kündigung deshalb unwirksam sei.

Dem widersprachen aber die BGH-Richter mit dem schlichten Argument, dass die Wohnung für das Au-pair-Mädchen ja gar nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt worden sei, denn das Au-pair-Mädchen gehöre nicht zum Haushalt der Vermieterin. Deshalb stehe keine Sperrfrist der Kündigung entgegen. So einfach ist das. (Urteil vom 11. März 2009 - VIII ZR 127/08)

Zu einer analogen Anwendung der Sperrfristregelung wollten die Richter sich nicht bereit finden. Eine durch Analogie zu schließende Gesetzeslücke liege nicht vor. Dass nach einer Umwandlung ein Wohnungskäufer Bedarf für ein Au-pair-Mädchen oder eine sonstige Betreuungsperson geltend mache, sei unwahrscheinlicher als ein normaler Eigenbedarf. Der BGH übersieht dabei, dass auch sonstige Bedarfspersonen, für die Eigenbedarf geltend gemacht werden kann, nicht immer zum Haushalt des Vermieters gehören, wie z.B. enge Angehörige oder sogar ein Schwager (siehe das Urteil im Abschnitt Kurzfassungen). Auch BGH-Richter könnten eigentlich auf die Idee kommen zu argumentieren: Wenn schon der Eigenbedarf für Angehörige der Sperrfrist unterliegt, dann erst recht der für Betreuungspersonen von Angehörigen. Auch folgende Überlegung zeigt, auf welchem schwankendem Grund der BGH urteilt: Hätte die Vermieterin beispielsweise ihre Schwiegermutter - zusammen mit dem betreuendem Au-pair-Mädchen - in die Wohnung einziehen lassen wollen, hätte sie Eigenbedarf gehabt, aber wegen der Sperrfrist nicht kündigen können.

Vorgetäuschter Eigenbedarf

Einer Mieterin in Berlin wurde unter Hinweis auf Eigenbedarf gekündigt und dabei mit Schadensersatzansprüchen für den Fall gedroht, dass sie nicht rechtzeitig ausziehe. Kaum war die Wohnung geräumt, boten die Vermieter sie über einen Makler zum Verkauf an. Als die Mieterin verlangte, wieder in das Haus einziehen zu dürfen oder Schadensersatz zu erhalten, verteidigten die Vermieter sich damit, die Kündigung sei gar nicht ordnungsgemäß begründet worden und deshalb unwirksam; im Übrigen sei die Mieterin nicht wegen der Kündigung ausgezogen, sondern aufgrund einer Räumungsvereinbarung. Amts- und Landgericht hielten das für richtig.

Nicht so der BGH, der am 8.4.2009 entschied, dass ein Vermieter sich schadensersatzpflichtig macht, wenn er Eigenbedarf vortäuscht und den Mieter damit zur Räumung bewegt (VIII ZR 231/07). Die Richter machten deutlich, dass es allein darauf ankommt, ob der Mieter im Glauben auszog, dass er zur Räumung verpflichtet sei. Diese richtige und lebensnahe Entscheidung sollte allen Vermietern zur Warnung dienen, die glauben, sich ihrer Mieter mit Kündigungstricks entledigen zu können!

Renovierung ohne Grundlage

Mieter hatten bei Beendigung ihres Mietverhältnisses renoviert, weil sie sich aufgrund eines entsprechenden mietvertraglichen Passus hierzu verpflichtet hielten. Später bekamen sie heraus, dass die Vertragsklausel unwirksam ist. Sie verlangten Wertersatz. Zu Recht, urteilte der BGH (Urteil vom 27.5.2009 - VIII ZR 302/07). Der Vermieter sei nämlich "ungerechtfertigt bereichert" und müsse den Mietern Ersatz für ihre Aufwendungen (Material, Freizeit, Kosten der Helfer) leisten.

Wohnfläche - ein Fehlurteil

Übersteigt die im Mietvertrag genannte Wohnfläche die tatsächliche um weniger als 10 Prozent ("Toleranzgrenze"), so ist sie für Mieterhöhungen zugrunde zu legen (VIII ZR 205/08, Urteil vom 8.7.2009). Das ist ein krasses Fehlurteil, denn ein Vermieter, der - bewusst oder unbewusst - eine zu hohe Wohnfläche in den Mietvertrag schreibt, erhält dadurch das Recht, bei jeder Mieterhöhung mehr als die ortsübliche Miete (= ortsübliche Quadratmetermiete mal Wohnfläche) zu erlangen. Das Urteil fügt nicht nur den betroffenen Mietern einen erheblichen Schaden zu, sondern ermuntert alle möglichen Vermieter, sich durch geschönte Flächenangaben Vorteile zu verschaffen. Das wird die ehrlichen Vermieter nur insofern freuen, als auch sie von dem durch das Urteil zusätzlich angeheizten Mietenanstieg profitieren.

Trittschall - Hauptsache normgerecht

Die Mieterin einer Wohnung in einem um 1970 erbauten Haus hatte die Miete um 30% gemindert und weitere 20% als Druckmittel vorläufig einbehalten. Als Grund gab sie an, die Bewohner über ihrer Wohnung hätten den früher vorhandenen PVC-Belag durch Fliesen ersetzt; dadurch sei es zu Schallbrücken und damit zu einer höheren Lärmbelästigung durch Trittschall gekommen. Ein Sachverständiger hatte festgestellt, dass mit 61 dB zwar die Trittschall-Anforderungen der im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - in der Fassung von 1962 (maximal 63 dB), nicht aber diejenigen der DIN 4109 in der Fassung von 1989 (maximal 53 dB) eingehalten sind.

Der BGH verurteilte die Mieterin, die einbehaltenen Beträge nachzuzahlen (Urteil vom 17.6.2009 - VIII ZR 131/08). Ein zur Minderung berechtigender Mangel liege nämlich nicht vor, solange der Trittschallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Normen entspreche. Auf die tatsächliche Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Zustand komme es nicht an, der Mieter habe nur bei Umbauten Anspruch darauf, dass die heutigen Normen eingehalten werden. Insofern liegt der Fall anders als beim Dachgeschossausbau, der dem Urteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03 - zugrunde lag, siehe MieterJournal 2004 S. 82. Hier war die zur Zeit des Ausbaus geltende Norm einzuhalten.

Eigenbedarf - so darf man tricksen

Mit Urteil vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08 - entschied der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs, dass eine BGB-Gesellschaft nicht deswegen an der Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter gehindert ist, weil die Gesellschaft mit dem Ziel gegründet wurde, Wohnräume in Wohnungseigentum der Gesellschaft umzuwandeln.

Die Klägerin, eine aus acht Gesellschaftern bestehende "Gesellschaft bürgerlichen Rechts", erwarb ein Wohnhaus in München. Erklärter Zweck der Gesellschaft ist die Eigennutzung der Wohnungen als Eigentumswohnungen durch die Gesellschafter. Die Klägerin hat das Mietverhältnis einer Mieterin wegen Eigenbedarfs eines der Mitgesellschafter gekündigt und Räumungsklage erhoben.

Zunächst stellt der BGH klar, dass eine BGB-Gesellschaft als Vermieterin einem Mieter grundsätzlich wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auch dann kündigen darf, wenn die BGB-Gesellschaft durch Erwerb des Mietwohnraums gemäß § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag eingetreten ist. So weit, so gut.

Schlecht hingegen ist die Auffassung des BGH, dass die beabsichtigte Umwandlung der Wohnungen in Wohnungseigentum kein Hindernis für die Kündigung darstelle. Beim Erwerb bereits umgewandelter Wohnungen gilt gemäß § 577a BGB eine Kündigungssperrfrist von mindesten drei - in Hamburg zehn - Jahren. Diese Vorschrift könne aber, so der BGH, für den vorliegenden Fall auch nicht analog angewendet werden. Mangels erfolgter Umwandlung sei die vom Gesetzgeber gesehene erhöhte Gefahr einer Eigenbedarfskündigung nicht gegeben.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) sieht das ganz anders: „Wir sehen die Gefahr, dass jetzt der Mieterschutz in Umwandlungshäusern aufgeweicht werden könnte“, kommentierte Ulrich Ropertz, Pressesprecher des DMB, die Entscheidung. „Wenn mehrere Käufer sich zu einer BGB-Gesellschaft zusammenschließen, kann die Gesellschaft zu Gunsten der einzelnen Gesellschafter sofort wegen Eigenbedarfs kündigen, und danach wird Wohnungseigentum begründet. Hier werden Mieter schlicht und einfach ausgetrickst“, sagte Ropertz. „Wir erwarten, dass der Gesetzgeber prüft, wie diese Gesetzeslücke zu schließen ist.“

Gewerbe in der Mietwohnung

Mieter einer Wohnung der Klägerin in Frankfurt am Main erhielten eine Kündigung, weil der Ehemann die Wohnung in vertragswidriger Weise beruflich nutze.

Der beklagte Ehemann ist Immobilienmakler. Er besitzt kein eigenes Büro, sondern betreibt seine selbständige Tätigkeit von der Wohnung aus, wobei streitig ist, ob er Angestellter in der Wohnung beschäftigt. In § 1 des Mietvertrages heißt es, dass die Anmietung "zu Wohnzwecken" erfolgt. § 11 des Formularmietvertrages legt fest, dass "die Mietsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Einwilligung des Vermieters" zu benutzen ist.

Der Bundesgerichtshof hat am 14. Juli 2009 - VIII ZR 165/08 - entschieden, dass der Vermieter einer Wohnung geschäftliche Aktivitäten seines Mieters freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen hin in Erscheinung treten, mangels entsprechender Vereinbarung - auch ohne ausdrücklichen Vorbehalt - nicht in der Wohnung dulden muss.

Der Vermieter kann, so der BGH, allerdings im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zu einer teilgewerblichen Nutzung zu erteilen. Der BGH macht das davon abhängig, dass keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder die Mitbewohner erfolgen als bei einer reinen Wohnnutzung. In diesem

engen Rahmen sei auch Publikumsverkehr zulässig, in keinem Fall aber die Beschäftigung von Mitarbeitern in der Wohnung. (Siehe auch AG Hamburg in: MieterJournal 2009 S. 44 - im vorigen Heft.)

Weitere BGH-Urteile in Kurzfassung:

Fahrstuhlkosten

Eine formularmäßige Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, durch die ein Mieter anteilig mit Kosten für einen Aufzug belastet wird, mit dem seine Wohnung nicht erreicht werden kann, weil sich der Aufzug in einem anderen Gebäudeteil befindet, benachteiligt den Mieter unangemessen (Abgrenzung zum Senatsurteil vom 20. September 2006 - VIII ZR 103/06). (BGH, Urteil vom 8.4.2009 - VIII ZR 128/08)

Eigenbedarf für den Schwager

Im Rahmen einer Kündigung kann der Vermieter Eigenbedarf für einen Schwager geltend machen, wenn ein besonders enger Kontakt besteht. (BGH, VIII ZR 247/08, Beschluss vom 3.3.2009)

Kündigung ohne Abmahnung

Die fristlose Kündigung des Mietvertrags wegen Zahlungsverzugs bedarf grundsätzlich keiner vorherigen Fristsetzung oder Abmahnung. (BGH, Urteil vom 11.3.2009, VIII ZR 115/08)

Kautionsanlage durch Zwangsverwalter

Den Zwangsverwalter einer Mietwohnung trifft auch die Pflicht des Vermieters zur Anlage einer vom Mieter als Sicherheit geleisteten Geldsumme bei einem Kreditinstitut; dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Kautionsanlage nicht an den Zwangsverwalter ausgefolgt hat (im Anschluss an BGH, Urteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03). (BGH, Urteil vom 11.3.2009 - VIII ZR 184/08)

Wer haftet für die Kautionsanlage?

Der Erwerber eines Mietobjekts haftet nicht gem. § 566a BGB für die Rückzahlung der - ihm nicht ausgehändigten - Kautionsanlage, wenn zwar der Eigentumsübergang nach dem Inkrafttreten des neuen Mietrechts (1.9.2001) erfolgte, der zugrundeliegende Kaufvertrag aber vor diesem Zeitpunkt geschlossen wurde. In diesem Fall bleibt es bei der Anwendbarkeit des § 572 BGB a.F. (Urteil vom 24.6.2009 - XII ZR 145/07)

Ausgleich für Investitionen

Kommt der Ersteigerer eines Mietobjekts infolge seiner vorzeitigen Kündigung eines langfristig angelegten Mietverhältnisses früher als vorgesehen in den Genuss des durch Investitionen des Mieters erhöhten Ertragswerts, so schuldet er dem Mieter Ausgleich unter dem Gesichtspunkt der „ungerechtfertigten Bereicherung“. (Urteil vom 29.4.2009 - XII ZR 66/07)

Wasserkosten-Abrechnung

Der Vermieter darf die Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser bei der Betriebskostenabrechnung jedenfalls dann in einer Summe zusammenfassen und einheitlich abrechnen, wenn die Umlage dieser Kosten einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird. (Urteil vom 15. Juli 2009 - VIII ZR 340/08)

Sämtliche Urteile können im Internet nachgelesen werden: www.bundesgerichtshof.de / Entscheidungen