

Keine Bonitätsprüfung: Pflichtverletzung des Mietverwalters

Der Verwalter ist aufgrund des Mietverwaltervertrages zur sorgsamem Auswahl eines geeigneten Mieters verpflichtet. Dazu gehört grundsätzlich auch eine Bonitätsprüfung.

Die Auswahl des "richtigen" Mieters ist eine für den Wert der Immobilie entscheidende Frage, denn dieser wird erheblich auch von der Nachhaltigkeit der Miete beeinflusst, die ihrerseits an der Laufzeit des Mietvertrages und insbesondere der Bonität des Mieters gemessen wird. Dieser Pflicht genügt der Verwalter nicht bereits durch die Einholung einer Selbstauskunft des Mietinteressenten.

Eine solch weitgehende Bonitätsprüfung lag im konkreten Fall bei Abschluss des Mietvertrages nicht vor. Das Gericht hat hierin jedoch ausnahmsweise keine Pflichtverletzung gesehen, da die Vermieterin in Kenntnis dessen, dass die Bonität der Mietinteressentin nicht ausreichend geprüft war, dem Abschluss des Mietvertrages trotzdem zugestimmt hat. Diese Ausnahme hat den Verwalter vor einem Regressanspruch bewahrt.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 14.03.2013 - 12 U 55/12

07.07.2014

Streit mit Mieter: Fristlose Kündigung des Vermieters

Der Beklagte ist seit Juli 2006 Mieter eines Hauses der Klägerin. Am 16. August 2012 suchte die Klägerin den Beklagten vereinbarungsgemäß auf, um zwischenzeitlich installierte Rauchmelder in Augenschein zu nehmen. Bei dieser Gelegenheit versuchte die Klägerin, das gesamte Haus zu inspizieren und gegen den Willen des Beklagten auch Zimmer zu betreten, die nicht mit Rauchmeldern versehen waren. Sie öffnete dabei ein Fenster und nahm Gegenstände von der Fensterbank. Der Aufforderung des Beklagten, das Haus zu verlassen, kam die Klägerin nicht nach. Daraufhin umfasste der Beklagte die Klägerin mit den Armen und trug sie aus dem Haus. Wegen dieses Vorfalles erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 29. August 2012 die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Die von der Klägerin erhobene Räumungsklage ist vor dem Amtsgericht erfolglos geblieben. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil aufgehoben und dem Räumungsantrag stattgegeben. Die vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision des Beklagten hatte Erfolg und führte zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat hat am 04.06.2014 zu Aktenzeichen VIII ZR 289/13 entschieden, dass die von der Klägerin erklärte Kündigung weder als fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB) noch als ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) wirksam ist. Die Parteien hatten verabredet, dass die Klägerin (lediglich) die Räume mit den angebrachten Rauchmeldern in Augenschein nehmen sollte. Zu einer weiteren eigenmächtigen Besichtigung war die Klägerin nicht berechtigt. Indem sie dies gleichwohl – gegen den Willen des Beklagten – durchzusetzen versuchte und seiner Aufforderung, das Haus zu verlassen, nicht nachkam, hat sie das Hausrecht des Beklagten verletzt. Sie trägt deshalb zumindest eine Mitschuld an dem nachfolgenden Geschehen, die das Berufungsgericht bei seiner Abwägung rechtsfehlerhaft nicht berücksichtigt hat. Da weitere Feststellungen nicht zu erwarten waren, hat der Senat unter Aufhebung des Berufungsurteils in der Sache selbst entschieden und die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts zurückgewiesen.



Angesichts der Gesamtumstände, insbesondere des vorangegangenen pflichtwidrigen Verhaltens der Klägerin, stellt das mit der Kündigung beanstandete Verhalten des Beklagten - selbst wenn er damit, wie das Berufungsgericht angenommen hat, die Grenzen erlaubter Notwehr (geringfügig) überschritten haben sollte - jedenfalls keine derart gravierende Pflichtverletzung dar, dass der Klägerin deshalb die weitere Fortsetzung des Mietverhältnis nicht zugemutet werden könnte (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB). Auch von einer Vertragsverletzung von einem Gewicht, das ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietvertrags rechtfertigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB), kann unter diesen Umständen nicht ausgegangen werden.

Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs

04.07.2014

Fristlose Kündigung: Gefälschte Vormieterbescheinigung

Der Bundesgerichtshof hat am 09. April 2014 (Aktenzeichen VIII ZR 107/13) entschieden, dass eine fristlose Kündigung durch den Vermieter wirksam sein kann, wenn er vor Abschluss des Mietvertrages von dem Mietinteressenten eine sog. Vormieterbescheinigung gefordert hat und diese nachweislich gefälscht war.

Eine solche Bescheinigung kann zulässigerweise bei Anbahnung eines Mietverhältnisses gefordert werden, um sich ein erstes Bild über die Solvenz des potentiellen Mieters zu machen. Sollten die Angaben darin zwar tatsächlich vom Vorvermieter stammen, aber nachweislich falsch sein, so macht sich dieser ggfls. schadenersatzpflichtig, wenn durch die falschen Angaben dem aktuellen Vermieter ein Schaden entsteht.

Eine Kündigung muss jedoch zeitnah nach Bekanntwerden der Fälschung/Täuschung erklärt werden. Erfolgt sie erst, nachdem das Mietverhältnis notleidend wird, könnten die Kündigungsgründe bereits verwirkt sein. Es empfiehlt sich daher, nach Kenntnis einer falschen/gefälschten Vormieterbescheinigung anwaltlichen Rat einzuholen.

30.06.2014

Unzulässigkeit der Verwertung einer Mietkaution

Der Bundesgerichtshof hat sich am 07.05.2014 (Az. VIII ZR 234/13) mit der Wirksamkeit einer Vereinbarung beschäftigt, die dem Vermieter gestattet, während des laufenden Mietverhältnisses die Kautions zur Befriedigung streitiger Forderungen zu verwerten.

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung des Beklagten. Vereinbarungsgemäß zahlte die Klägerin 1.400 € auf ein Kautionskonto. Eine Zusatzvereinbarung der Parteien zum Mietvertrag bestimmt:

"Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautions befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen..."

Als die Klägerin später eine Minderung der Miete geltend machte, ließ sich der Beklagte während des laufenden Mietverhältnisses das Kautionsguthaben auszahlen. Die Klägerin verlangt, den Betrag wieder dem Kautionskonto gutzuschreiben und insolvenzfest anzulegen.



Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Der für das Wohnraummietrecht zuständige Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der beklagte Vermieter nicht berechtigt war, die Kautions während des laufenden Mietverhältnisses wegen der von der Klägerin bestrittenen Mietforderungen in Anspruch zu nehmen. Das Vorgehen des Beklagten widerspricht dem Treuhandcharakter der Mietkaution. Gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB hat der Vermieter die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Damit wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der Mieter die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters ungeschmälert zurückerhält, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Diese Zielsetzung würde unterlaufen, wenn der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte. Die hiervon zum Nachteil der Klägerin abweichende Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag ist deshalb unwirksam.

Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs

28.06.2014

Eigenbedarfskündigung: Anforderung an Begründung

Der Bundesgerichtshof hat sich am 30.04.2014 mit den Anforderungen an die Begründung einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters befasst.

Die Beklagten sind seit dem Jahr 1999 Mieter einer 158 qm großen Wohnung. Die Kläger erklärten die Kündigung des Mietverhältnisses mit der Begründung, ihre Tochter, die bisher eine 80 qm große Wohnung in der benachbarten Doppelhaushälfte bewohne, benötige die größere Wohnung der Beklagten, um dort mit ihrem namentlich nicht genannten Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen.

Der zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass es nicht erforderlich war, den Lebensgefährten in dem Kündigungsschreiben namentlich zu benennen. Das Begründungserfordernis in § 573 Abs. 3 BGB soll gewährleisten, dass der Kündigungsgrund derart konkretisiert ist, dass er von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden kann. Diese Konkretisierung ermöglicht es dem Mieter, der die Kündigung nicht hinnehmen will, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, denn eine Auswechslung des Kündigungsgrundes ist dem Vermieter verwehrt. Im Falle der Eigenbedarfskündigung genügt es, die Eigenbedarfsperson – hier die Tochter – identifizierbar zu benennen und das Interesse darzulegen, das diese an der Erlangung der Wohnung hat. Insoweit reicht die Angabe, dass die Tochter in die größere Wohnung der Beklagten ziehen wolle, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen.

Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs



24.06.2014

Insolvenzverwaltung: "Freigabe" des Mietverhältnisses

Der Bundesgerichtshof hat sich am 09.04.2014 (Az. VIII ZR 1074/13) in einer Entscheidung mit den Rechtswirkungen der vom Insolvenzverwalter erklärten "Freigabe" eines Mietverhältnisses sowie mit den Folgen falscher Angaben des Mieters in einer sogenannten "Vorvermieterbescheinigung" befasst.

Der Kläger ist seit dem 1. April 2007 Mieter einer Wohnung der Beklagten in Hamburg. Vor Abschluss des Mietvertrages erhielt der Kläger von der Verwalterin der Beklagten ein Formular einer "Vorvermieterbescheinigung". Darin sollte der bisherige Vermieter des Klägers bestätigen, wie lange das Mietverhältnis gedauert hat und ob der Mieter die Kautions- und die Mietpfllichten geachtet hat und seinen sonstigen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nachgekommen ist. Der Kläger gab die Formulare vor Vertragsschluss ausgefüllt zurück. Danach hatte er seit 2003 von einem Dritten eine Wohnung zu einer Miete von 695 € gemietet und seine Pflichten aus dem Mietvertrag stets pünktlich erfüllt.

Am 5. November 2009 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Klägers eröffnet. Der vom Gericht eingesetzte Treuhänder erklärte mit Schreiben vom 3. Dezember 2009 die "Freigabe" des Mietverhältnisses gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO*. Mit Schreiben vom 16. September 2010 erklärten die Beklagten gegenüber dem Kläger die fristlose Kündigung des Mietvertrags, weil die Vorvermieterbescheinigung gefälscht gewesen sei. Weder habe der Kläger an der angegebenen Adresse gewohnt noch mit dem genannten Vermieter in dem genannten Zeitraum überhaupt einen Mietvertrag abgeschlossen.

Gegenstand des Revisionsverfahrens ist allein der von den Beklagten mit der Widerklage (unter anderem) geltend gemachte Räumungsanspruch. Das Amtsgericht hat die Widerklage insoweit abgewiesen. Das Landgericht hat auf die Berufung der Beklagten das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und der Räumungsklage stattgegeben.

Die vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision, mit der der Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erstrebt, hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Vermieter nach dem Wirksamwerden der Freigabeerklärung gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO gegenüber dem Mieter kündigen kann. Denn durch die Enthftungserklärung des Insolvenzverwalters erhält der Mieter die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis über das Mietverhältnis zurück.

Zutreffend hat das Berufungsgericht ferner in der Vorlage einer gefälschten Vorvermieterbescheinigung eine erhebliche Verletzung (vor-)vertraglicher Pflichten gesehen, die die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann. Das Berufungsgericht hat allerdings das Vorbringen des Klägers, die Beklagten hätten bereits im Jahr 2007 Kenntnis von der Fälschung erlangt, so dass die im September 2010 ausgesprochene fristlose Kündigung wegen Verspätung unwirksam sei, rechtsfehlerhaft übergangen. Der Rechtsstreit war deshalb zur weiteren Sachaufklärung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs



23.06.2014

Mieterhöhung durch einen Käufer vor Eigentumsumschreibung

Der Bundesgerichtshof hat sich in einer Entscheidung vom 19.03.2014 (Aktenzeichen VIII ZR 203/13) mit der Wirksamkeit einer vom Vermieter dem Käufer des Grundstücks erteilten Ermächtigung befasst, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch Rechtshandlungen gegenüber dem Mieter vorzunehmen.

Die Klägerin mietete von der Rechtsvorgängerin der Beklagten eine Wohnung in Frankfurt am Main, die mit notariellem Vertrag an die Beklagte veräußert wurde. Der notarielle Vertrag bestimmt, dass die Beklagte mit alle Rechten und Pflichten in den Mietvertrag eintritt. Ferner war vorgesehen, dass die Beklagte bevollmächtigt ist, ab Vertragsunterzeichnung bis zum Eigentumsvollzug im Grundbuch gegenüber dem Mieter sämtliche mietrechtlichen Erklärungen abzugeben und gegebenenfalls im eigenen Namen entsprechende Prozesse zu führen.

Bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch forderte die neue Eigentümerin die fälligen Mieten ein, erteilte Betriebskostenabrechnungen und richtete mehrere Mieterhöhungsverlangen an die Mieterin, denen diese jeweils zustimmte.

Mit ihrer Klage begehrt die Mieterin Rückzahlung der an die neue Eigentümerin erbrachten Zahlungen. Sie meint, die Beklagte habe ihre Vermieterstellung in diesem Zeitraum nur "vorgespiegelt", weil die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst später erfolgt sei.

Mit Vereinbarung vom 24. Juli 2012 trat die Voreigentümerin sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis mit der Klägerin nochmals "vorsorglich" an die neue Eigentümerin ab.

Der zuständige Senat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Mieterin der Rückzahlungsanspruch nicht zusteht, weil die Beklagte die Forderungen aus dem Mietverhältnis mit Recht eingezogen hat, wie sich jedenfalls aus der in der Vereinbarung vom 24. Juli 2012 liegenden Genehmigung ergibt. Auch die von der Beklagten im eigenen Namen gestellten Mieterhöhungsverlangen sind wirksam. Denn der Käufer einer vermieteten Wohnung kann vom Verkäufer ermächtigt werden, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch und des damit verbundenen Eintritts des Käufers in die Vermieterstellung (§ 566 BGB) im eigenen Namen Rechtshandlungen gegenüber dem Mieter vorzunehmen. Dies muss dem Mieter auch nicht offengelegt werden.

Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs



21.06.2014

Schadensersatzpflicht des Mieters bei Verlust eines Wohnungsschlüssels

Der Bundesgerichtshof hat sich am 5.3.2014 zu Aktenzeichen VIII ZR 205/13 mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen ein Mieter Schadensersatz für die Erneuerung einer Schließanlage schuldet, wenn er einen zu seiner Wohnung gehörenden Schlüssel bei Auszug nicht zurückgibt.

Der Beklagte mietete Wohnung des Klägers. In dem Übergabeprotokoll ist vermerkt, dass der Beklagte zwei Wohnungsschlüssel erhielt. Der Beklagte gab bei Vertragsende nur einen Wohnungsschlüssel zurück. Nachdem der Kläger die Hausverwaltung darüber informiert hatte, dass der Beklagte den Verbleib des zweiten Schlüssels nicht darlegen könne, verlangte diese mit Schreiben vom 21. Juli 2010 vom Kläger die Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 1.468 € für den aus Sicherheitsgründen notwendigen Austausch der Schließanlage. Sie kündigte an, den Austausch der Schließanlage nach Zahlungseingang zu beauftragen. Der Kläger hat den verlangten Betrag nicht gezahlt; die Schließanlage wurde bis heute nicht ausgetauscht.

Der Kläger begehrt vom Beklagten unter Abzug von dessen Mietkautionsguthaben Zahlung von zuletzt 1.367,32 € nebst Zinsen.

Die Vorinstanz hat ausgeführt, der Beklagte habe wegen des fehlenden Schlüssels seine Obhuts- und Rückgabepflicht verletzt, die sich auf den Schlüssel als mitvermietetes Zubehör erstreckt habe.

Der sodann angerufene VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Schadensersatzpflicht des Mieters, der einen zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssel verloren hat, auch die Kosten des Austausches der Schließanlage umfassen kann, wenn der Austausch wegen bestehender Missbrauchsgefahr aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Ein Vermögensschaden liegt insoweit aber erst vor, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht worden ist. Daran fehlt es hier (noch).

Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs