

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Beleidigungen und Straftaten des Mitmieters rechtfertigen (fristlose) Kündigung

– AG Brandenburg, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18

→ Nochmal Fenster in der WEG: Zusammenspiel von Instandhaltung und Kostentragung – aber richtig

– LG Berlin, Urteil vom 18.12.2018 - 55 S 86/18 WEG

→ Beleidigungen und Straftaten des Mitmieters rechtfertigen (fristlose) Kündigung

AG Brandenburg, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18

Beleidigt ein Mieter andere Mieter und macht er sich ihnen gegenüber strafbar, ist der Vermieter zur Kündigung berechtigt. Straftaten und Beleidigungen eines Mieters gegenüber den anderen Mietern des Mehrfamilienhauses können dabei als nachhaltige Störung des Hausfriedens sowohl einen wichtigen Grund zur fristlosen als auch zur ordentlichen Kündigung darstellen.

Im streitgegenständlichen Fall hat der beklagte Mieter andere Mieter eines Mehrfamilienhauses u.a. körperlich verletzt, beleidigt und bedroht. Trotz mehrfacher Schreiben der Klägerin an den Beklagten mit der Aufforderung, er solle sich zukünftig an die Hausordnung halten und die für das Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus notwendigen Regeln beachten, hat der Beklagte sein vertragswidriges Verhalten fortgeführt. Nach weiteren Beschwerden von Mietern des Hauses kündigte die Klägerin das bestehende Mietverhältnis wegen Störung des Hausfriedens fristlos, hilfsweise fristgemäß zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dessen ungeachtet blieb der Beklagte jedoch in der Wohnung und gab diese nicht an die Klägerin zurück. Aus diesem Grund verklagte die Vermieterin den störenden Mieter auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Das Amtsgericht Brandenburg gab dieser Klage statt. Nach Auffassung des Amtsgerichts Brandenburg liegen die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung vor. Zwar ist für eine derartige Kündigung zunächst eine sich über einen längeren Zeitraum hinziehende erhebliche Beeinträchtigung durch einen schweren Verstoß gegen das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme erforderlich. Auch muss die Störung des Haus-

friedens in ihrem Ausmaß und ihrer Dauer die Toleranzschwelle in hohem Grade überschritten haben und die Vertragsfortsetzung für den anderen Teil unzumutbar machen. Einmalige oder vereinzelte Vorfälle genügen mithin in der Regel ebenso wenig wie Störungen, die dem Bagatellbereich zuzuordnen sind.

Während bloße Unhöflichkeiten und andere missliebige Verhaltensweisen ohne ehrverletzenden Charakter eine Kündigung nicht rechtfertigen, sind insbesondere aber Körperverletzungen, Sachbeschädigungen und Formalbeleidigungen grundsätzlich geeignet, der Vermieterin eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit diesem Mieter unzumutbar zu machen. Bei der Abwägung sind dabei stets die Begleitumstände mit zu berücksichtigen. So stellt sich z.B. eine Beleidigung als weniger verletzend dar, wenn sie aus einer Provokation heraus oder im Zusammenhang einer bereits vorgegebenen streitigen Atmosphäre erfolgte oder wenn sie als eine momentane und vereinzelt gebliebene Unbeherrschtheit zu bewerten ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs jedoch können insbesondere Straftaten und selbst einzelne Beleidigungen ein solches Gewicht haben, dass die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung auf der Hand liegt.

Fazit:

Die vorliegende Entscheidung ist zu begrüßen, da sie die Rechte des Vermieters stärkt. Nur so kann der Vermieter für ein friedliches Zusammenleben aller Mieter sorgen und auch einen weitergehenden (finanziellen) Schaden, der durch den störenden Mieter verursacht wird, so schnell wie möglich verhindern.

→ Nochmal Fenster in der WEG: Zusammenspiel von Instandhaltung und Kostentragung – aber richtig

LG Berlin, Urteil vom 18.12.2018 - 55 S 86/18 WEG

Regelungen in der Gemeinschaftsordnung zur Kostentragung müssen eindeutig formuliert sein, ansonsten sind sie als bloße Verwaltungsbefugnis zu verstehen.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) forderte vom beklagten Wohnungseigentümer die Erstattung der durch einen Austausch von Fenstern im Bereich des Sondereigentums des Eigentümers entstandenen Kosten. Die Gemeinschaftsordnung bestimmte nämlich, dass die Kosten der Pflege, ordnungsgemäßen Instandsetzung und Instandhaltung für die Fenster im Bereich des Sondereigentums der jeweilige Sondereigentümer zu tragen hat, während nur die Gemeinschaft berechtigt ist, den Austausch anzuordnen.

Zu Recht! Zwischenzeitlich geklärt ist, dass die zu einem Gebäude gehörenden Außenfenster nebst Rahmen zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen, so dass allein die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die Bestimmung ihres Austausches zuständig ist, aber auch die damit verbundenen Kosten zu tragen hat (BGH, IMR 2012, 292). Eine davon abweichende Regelung ist nur wirksam, wenn die Regelung klar und eindeutig ist (BGH, IMR 2012, 292; Urteil vom

22.11.2013 - V ZR 46/13, Rz. 10, IMRRS 2014, 1736). Bei der Auslegung von abweichenden Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung ist zwischen der Verwaltungsbefugnis und der Kostentragungslast zu unterscheiden. Die Kostentragungspflicht besteht danach unabhängig davon, ob und in welchem Umfang die Gemeinschaftsordnung dem einzelnen Wohnungseigentümer eine eigenständige Instandhaltungsbefugnis oder -verpflichtung auferlegt. Entsprechend ihrem Wortlaut gilt die Regelung auch für solche Instandhaltungsmaßnahmen, die nicht in die Verwaltungsbefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers, sondern in die der Gemeinschaft fallen. Insofern war die Regelung hier – anders als in der Entscheidung des LG Köln (11.10.2018, 29 S 56/18) „Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die nur seinem Sondereigentum dienen oder an dem ihm das alleinige Gebrauchsrecht zusteht“ eindeutig.

Fazit:

Der Fehler liegt im Detail und wiegt schwer, wenn bei der Abfassung der Gemeinschaftsordnung Fehler gemacht werden. Deshalb sollte hier mit sehr viel Bedacht gearbeitet werden.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 3. September 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung. Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.