

In Ansehung des berechtigten Besitzinteresses des Mieters muss der Vermieter zunächst dieses mildere Mittel wählen, da es sich nicht um einen so gravierenden Verstoß handelt (vgl. *Schmidt-Futterer*, Mietrecht, 10. Aufl. 2011, § 543 Rdn. 210). Entgegen der Ansicht der Klägerin, kann der Vermieter hier nicht frei wählen. Dies gilt auch in den Fällen, in denen wie vorliegend, die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verweigert wird (ebenso AG Tempelhof-Kreuzberg, MM 1992, 357).

Die Kündigung kann weiter auch nicht darauf gestützt werden, dass die Beklagten die Duldung der Modernisierungsmaßnahmen im Keller von der Zahlung einer Entschädigung abhängig machen, auch wenn die geforderte Summe stetig gesteigert wurde und die Forderungen nicht ausreichend begründet wurden. Es mag zwar zweifelhaft erscheinen, ob dieses Verhalten der Beklagten gerechtfertigt ist, doch muss der Vermieter gerade in Fällen, in denen Zweifel bestehen, ob das Verhalten der Mieter eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten darstellt, zunächst im Wege der Duldungsklage eine Klärung herbeischaffen. Nach der erforderlichen Interessenabwägung überwiegt in diesem Fall das Interesse der Mieter an der Fortdauer des Mietverhältnisses das Interesse des Vermieters an dessen Beendigung.

3. Ebenso wenig kann die Tatsache, dass die Beklagten wenige Monate nach Begründung des Mietverhältnisses ein Mahnverfahren gegen die Hausverwaltung der Klägerin eingeleitet haben, einen wichtigen Grund für eine außerordentliche, fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB begründen. Für den Vermieter ist es grundsätzlich hinnehmbar, dass der Mieter seine vermeintlichen Rechte aus dem Mietverhältnis auch mit gerichtlicher Hilfe geltend macht. Dies gilt selbst dann, wenn zwischen den Mietvertragsparteien eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten vor Gericht geführt werden (OLG Hamm, NJW-RR 1993, 16). Vorliegend wird von der Klägerin nur ein einziges Mahnverfahren gegen die Hausverwaltung geltend gemacht. Dies kann das Verhältnis nicht in einem derartigen Maße zerrütten, dass die Fortführung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar wäre. Die Unzumutbarkeit ergibt sich auch nicht daraus, dass das Mietverhältnis im Zeitpunkt der Einleitung des Mahnverfahrens erst einige Monate bestand.

4. Auch in der Gesamtschau rechtfertigen die vorgenannten Gründe keine außerordentliche, fristlose Kündigung aus wichtigem Grund. Bei der im Rahmen des § 543 Abs. 1 BGB vorzunehmenden Abwägung der wechselseitigen Interessen ist zu berücksichtigen, dass die Beklagten grundsätzlich ein berechtigtes Interesse haben, die streitgegenständliche Wohnung nicht als Wohnraum zu verlieren. Demgegenüber kann der Vermieter auch ein berechtigtes Interesse daran haben, das Mietverhältnis zu beenden, um eine weitere Pflichtverletzung der Mieter zu verhindern und fortdauernde Pflichtverletzungen zu beenden. Vorliegend waren die Pflichtverletzungen der Beklagten jedoch auch in ihrer Summierung nicht so erheblich bzw. war bereits zweifelhaft, ob eine Pflichtverletzung vorlag, so dass das Beendigungsinteresse der Klägerin das Interesse der Beklagten an der Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht überwiegt. Auch in Anbetracht der Häufung von pflichtwidrigem oder zumindest möglicherweise pflichtwidrigem Verhalten der Beklagten war es der Klägerin noch zumutbar, das Mietverhältnis zunächst fortzusetzen und einen

Duldungs- und Beseitigungsprozess anzustreben. Würden sich die Beklagten dann trotz Duldungs- bzw. Beseitigungstitel den Ansprüchen der Klägerin verweigern, wäre davon auszugehen, dass die Pflichtverletzungen ein solches Maß erreichen, dass eine außerordentliche, fristlose Kündigung aus wichtigem Grund wohl als gerechtfertigt anzusehen wäre.

Einsender: Rechtsanwalt Martin Klimesch, München

Berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung

20. BGB § 553:

Ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung i. S. des § 553 BGB liegt dann vor, wenn er berufsbedingt an anderem Ort eine Zweitwohnung unterhält und die dafür anfallenden Kosten durch die Untervermietung jedenfalls teilweise kompensieren möchte.

AG Stuttgart, Beschluss vom 8.2.2012
32 C 6091/11

Aus den Gründen:

Nach herrschender Meinung (vgl. nur BGH, NJW 2007, 835 [837]; OLG Nürnberg, OLGReport 2001, 156 [157]; OLG Köln, NJW-RR 1995, 509; SchlHOLG, JurBüro 1993, 745 [746]; OLG München, OLGZ 1990, 348; OLG Bremen, OLGZ 1989, 100 ff.; OLG Nürnberg, FamRZ 2001, 1383; OLG Brandenburg, FamRZ 2007, 67 [68]; kritisch OLG Stuttgart vom 18.7.2011 – 13 W 34/1 –) ist bei der Entscheidung hinsichtlich der Kosten nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes maßgeblich auf den Inhalt des vorliegend zur Erledigung führenden Vergleichs in der Hauptsache und das danach zu bestimmende gegenseitige Nachgeben gegenüber den angekündigten Anträgen abzustellen.

Zunächst war danach das Verhältnis von gegenseitigem Nachgeben maßgeblich, die Beklagtenseite ist der Klägerseite ganz überwiegend entgegen gekommen: ...

Weiter waren die Erfolgsaussichten maßgeblich, sie waren sehr hoch:

Es ergibt nicht nur das Erhaltungsinteresse an der Wohnung einen Zustimmungsanspruch zur Gestattung der Untervermietung. Das Erhaltungsinteresse kann dann maßgeblich sein, wenn die gesamte(!) Wohnung untervermietet bzw. also weiter vermietet werden soll. Die instanzgerichtliche Rechtsprechung (Nachweise bei *Blank*, in: Schmidt-Futterer, akt. Aufl., § 553 BGB Rdn. 5) ergibt etwa ein berechtigtes Interesse des Mieters, wenn er seine Berufstätigkeit einschränken und dafür einen finanziellen Ausgleich haben möchte – wenn er also weniger einnimmt. Nichts anderes kann gelten, wenn er aus beruflichen Gründen zwar nicht weniger einnimmt, aber höhere Ausgaben hat – etwa wie im hiesigen Fall, in dem die Klägerin eine Arbeit an anderem Ort annimmt (professorale Lehrtätigkeit an einer Fachhochschule ungewisser Dauer) und dort jedenfalls temporär eine Zweitwohnung benötigt, was erhöhte Ausgaben nach sich zieht. Ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung i. S. des § 553 BGB liegt dann vor, wenn er berufsbedingt an anderem Ort eine Zweitwohnung unterhält und die dafür anfallenden

lenden Kosten durch die Untervermietung jedenfalls teilweise kompensieren möchte.

Ein zentrales Gegeninteresse des Vermieters war nicht erkennbar. Erhöhter Aufwand nicht plausibel. Das Interesse in einer Art Gegengeschäft eine wirksame Schönheitsreparaturklausel durchzusetzen ist nicht vom Normzweck erfasst.

Einsender: Richter am AG Dr. Ralf Dietrich, Stuttgart

Verweigerung der Mängelbeseitigung durch den Mieter

21. BGB § 536:

Verweigert der Mieter die Ausbesserung eines Mangels unter Verweis darauf, es müsse der ursprüngliche optische Zustand wieder hergestellt werden, so verliert er die Minderungsrechte, wenn der optisch vom Vermieter geplante Zustand hinzunehmen ist. Letzteres gilt insbesondere dann, wenn die optische Veränderung eine Anpassung an den modernen Zeitgeschmack ist, ohne modisch zu sein oder eine stimmige Komposition ungünstig aufzubrechen.

AG Stuttgart, Urteil vom 8.11.2011
32 C 2842/11

Sachverhalt:

Die Parteien streiten um Räumung wegen Kündigung auf Zahlungsverzug sowie rückständige Miete, wobei die Beklagtenseite Minderung wegen Mietmängeln geltend macht.

Die Klägerseite ist Vermieterin, die Beklagtenseite Mieterin der streitgegenständlichen Wohnung in der F-str. 1. Seit Juni 2010 kürzt die Beklagte die Bruttomiete von 501,24 € in unterschiedlicher Höhe. ...

Die Klägerseite erklärte mit Schreiben vom 13.5.2011 die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Die Klägerseite trägt mehrfach unter Beweis antritt vor, dass die Beklagte die Mängelbeseitigung, insbesondere das Auswechseln des Bodens verhindert habe bezüglich der behaupteten Mängel innerhalb der Wohnung, insbesondere an Küche und PVC-Boden.

Die Beklagtenseite trägt vor, Mietrückstände bestünden nicht, da die Wohnung Mängel habe. Mängel seien mit Schreiben vom Mieterverein Stuttgart vom 17.9.2009 gerügt worden Die Spüle in der Küche sei mangelhaft, die Schubladen defekt. Am vermieteten Spiegelschrank seien die Türen heruntergefallen. Der PVC in Flur und Küche sei auf Grund des jahrelangen Gebrauchs verschlissen Die Wohnungstüren seien renovierungsbedürftig, da sie seit 20 Jahren nicht mehr gestrichen wurden.

Aus den Gründen:

Die geltend gemachte Minderung liegt i.H.v. 3 % vor. Die klägerische Forderung war insoweit zu kürzen, die erklärte Kündigung daher nicht wirksam.

I. Die Beklagtenseite kann der Mietzinsforderung gemäß § 535 BGB keine Mietminderung im Maße der faktisch vorgenommenen Mietkürzung entgegenhalten gemäß § 536 Abs.1 BGB, sondern nur i.H.v. 3 % der Bruttomiete, mithin 180,- € für den streitgegenständlichen Zeitraum. Im Übrigen war der Klägerseite die Zahlungsforderung auf rückständige Miete zuzusprechen.

Die Minderung ist nur bezüglich der mangelhaften Wohnungseingangstür begründet und zwar i.H.v. 3 % des Bruttomietzinses Denn die Türe ist zerkratzt, dies stellt eine erhebliche optische Beeinträchtigung dar. Andere Minderungsgründe dringen nicht durch, da sie entweder nicht gerügt wurden oder die Beklagte unberechtigt die Beseitigung verweigert hat.

1. Das Minderungsrecht an behaupteten Mängeln innerhalb der Wohnung, insbesondere den angeblich defekten Küchenschubladen und dem PVC-Boden ist ausgeschlossen, da die Beklagte die Mängelbeseitigung zu Unrecht verwehrt hat. Denn die unberechtigte Verhinderung der Mängelbeseitigung lässt die Minderung nach herrschender Meinung, der sich das Gericht anschließt, entfallen, *Eisen-schmid*, in: Schmidt/Futterer, MietR, 10. Aufl., § 536 BGB Rdn 573 m.w.Nachw. Etwas anderes gilt nur bezüglich der Wohnungseingangstüre.

a) Die Beklagtenseite hat spätestens ab dem 3.5.2010 verteidelt, dass die Klägerseite die behaupteten Mängel innerhalb der Wohnung beseitigt. ... Sie hat die Mängelbeseitigung mit der Begründung verweigert, dass sie keine Renovierung hinzunehmen habe, solange ihr nicht der angekündigte graue, sondern ein brauner Boden zugesagt und verlegt werde. ...

b) Die Verweigerung der Mängelbeseitigung innerhalb der Wohnung (also insbesondere Küche und PVC-Boden), erfolgte zu Unrecht. Die Beklagte hatte es zu dulden, dass insbesondere ein grauer Boden anstatt des verschlissenen, ursprünglichen braunen Bodens verlegt werden sollte.

Verweigert der Mieter die Ausbesserung eines Mangels unter Verweis darauf, es müsse der ursprüngliche optische Zustand wieder hergestellt werden, so verliert er die Minderungsrechte, wenn der optisch vom Vermieter geplante Zustand hinzunehmen ist. Letzteres gilt insbesondere dann, wenn die optische Veränderung eine Anpassung an den modernen Zeitgeschmack ist, ohne modisch zu sein oder eine stimmige Komposition ungünstig aufzubrechen.

Zwar hat grundsätzlich die Mängelbeseitigung den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Allerdings ist auch eine Anpassung an den Zeitgeschmack möglich und hinzunehmen, vgl. LG Berlin vom 21.12.2010 – 65 S 318/09 –, (juris). Ein grauer Boden ist zeitgemäß, ohne modisch zu sein, also Gefahr zu laufen, bald wieder optisch außerhalb der Aktualität zu liegen. Allerdings reicht es nicht aus, den auszuwechselnden Gegenstand isoliert zu betrachten. Er muss auch einem kritischen Blick auf das Gefüge, in das er zwangsläufig eingepasst wird, standhalten. Auch dies ist jedoch der Fall. Zwar ist es grundsätzlich denkbar, dass eine Erneuerung teilweise Gegenstände an einen aktuelleren Zeitgeschmack anpasst und teilweise in einem älteren belässt. Dies ist nicht per se abzulehnen, doch ist dann besonderes Augenmerk auf die optische Konstellation zu legen. Hier liegt eine Anpassung vor, die auch unter diesem Gesichtspunkt hinzunehmen ist. Denn eine optische Einheit wird hier nicht etwa dadurch verschlechtert, dass sie dadurch ungünstig aufgebrochen wird, durch teilweise Versetzung in einen aktuellen Zustand des allgemeinen Geschmacks und teilweise Belassung in dem Zustand vergangenen Geschmacks und damit Schaffung einer optisch unstimmgigen Komposition. Denn ein grauer Boden passt sich optisch und thematisch in die Gesamtkomposition der Küche, die ansonsten in Brauntönen gehalten ist, ein. Zwar spielt sich der Boden außerhalb der bisherigen Farbkombination (Brauntöne) ab, doch handelt es sich nach der gemeinhin gängigen Farbenlehre um eine neutrale Farbe bzw. Nicht-Farbe, die grundsätzlich mit allen (echten) Farben optisch stimmig kombiniert werden kann. Weiter ist auch bei einer Farbkombination es in allen Zeiten üblich gewesen, dass jedenfalls Teile, ins-

besondere Decken- und Bodenfarbe anders, v.a. neutral (etwa weiß oder grau) gestaltet waren. Nichts anderes ergäbe aber die vom Vermieter gewünschte Ausbesserung.

2 Auf Grund der Kratzer in der Wohnungstür, die einen erheblichen Mangel auf Grund der darin liegenden optischen Beeinträchtigung darstellen, ist die Bruttomiete gemäß § 536 BGB iH.v. 3% gemindert. . . .

Die Mängel überschreiten gerade eben den Bagatellbereich des § 536 Abs.1 Satz3 BGB. Zwar rechtfertigen geringfügige optische Mängel die Minderung nicht, vgl. AG Saarburg vom 28.11.2001 – 5 C 473/01 –, doch dies gilt nicht in jedem Fall, vgl. LG Berlin vom 24.1.2008 – 32 O 84/07 – Daher ist eine Minderung von 3% für die Zeit ab Erhebung des Minderungseinwands und Zurückhaltens der Miete, mithin ab Juni 2010 bis zum heutigen Tag angemessen. Die Schätzung erfolgte gemäß § 287 ZPO unter Zugrundelegung der Schätzgrundlagen nach *Börstinghaus*, Mietminderungstabelle, 2. Aufl. 2010.

Zwar ist bei vergleichbaren Fällen optischer aber nicht funktioneller Beeinträchtigung teilweise keine Minderung zugesprochen worden, vgl. LG Köln vom 4.8.2005 – 6 S 26/05 –, (Verschmutzung des Balkongeländers); LG Berlin vom 4.6.1984 – 61 S 204/83 –, (Abgetretene Türschwellen innerhalb der Wohnung); KG Berlin vom 16.8.2004 – 12 U 310/03 –, (Schäden am Fußbodenbelag ohne Verschulden des Vermieters); AG Hamburg vom 23.7.1974 – 40 C 305/73 –, (Farbspritzer im Bad); AG Hamburg vom 23.7.1974 – 40 C 305/73 –, (Türangel ist nicht lackiert); AG Münster vom 20.7.1982 – 3 C 20/82 –, (Unansehnliche Hausfassade und Treppenhaus); doch ist im hiesigen Fall gerade noch eine Minderung von 3% erreicht Denn bei den zitierten Urteilen ist zu beachten, dass sie teils sehr betagt sind und daher die mittlerweile stattgefundene Entwicklung, nach der der Ästhetik einer Wohnung größere Bedeutung zukommt, noch nicht aufnehmen konnten. Bezüglich der o.g. Urteile jüngerer Datums ist zu berücksichtigen, dass sich aus den Feststellungen der Urteile ergibt, dass es sich hier um marginale Beeinträchtigungen handelte, wie sie aber im hiesigen Fall überschritten sind. Der Fall entspricht vermehrt folgenden, die auch meist jüngerer Datums sind und daher jetzige Gepflogenheiten besser repräsentieren, AG Hamburg-Altona vom 30.4.2007 – 314A C 72/06 –, (Diverse optische Mängel im Bad); LG Hamburg vom 19.12.1989 – 16 S 208/89 –, (Wasserfleck im Schlafzimmer). Denn die Kratzer sind erheblich und beeinträchtigen zwar nicht die Brauchbarkeit aber das Erscheinungsbild. Es kommt dabei nicht darauf an, wer die Kratzer verursacht hat, denn der Vermieter haftet grundsätzlich auch, wenn Dritte, die der Mieterseite nicht zuzurechnen sind, Schäden verursachen.

Die gesamte Minderung von 3% gerechnet auf eine Monatsbruttomiete von 501,24 € beträgt 15,- €/Monat. Insgesamt bedeutet dies für den streitgegenständlichen Zeitraum von 12 Monaten eine Minderung i. H. v. 180,- €.

Die Mietzahlungen wurden um insgesamt 1140,- € gekürzt, berechtigt war aber nur eine Kürzung um insgesamt 180,- € Mithin wurden 960,- € zu wenig gezahlt. Diese waren noch zuzusprechen und sind tenoriert.

Die Kündigung ist dagegen nicht wirksam. Denn auf Grund der Minderung ergab sich ein Rückstand, der noch nicht zwei volle Monatsmieten erreicht, demnach war kein

Kündigungsgrund gemäß § 543 Abs.2 Nr.3b BGB oder nach einer anderen Norm gegeben. Denn zwei Monatsmieten ergeben 1002,48 € Es wurden aber lediglich 960,- € zu wenig bezahlt, mithin ein geringerer Betrag als der eine Kündigung rechtfertigende.

Einsender: Richter am AG Dr. Ralf Dietrich, Stuttgart

Eigenbedarfskündigung; Härteklausele

22. BGB §§ 535, 566, 558 ff., 563 a, 543 Abs.2, 573 Abs.2 Nr.2, 574:

1. Die Vertragsfreiheit deckt auch den Abschluss unwirtschaftlicher Verträge.

2. Hohes Alter der Mieter und die über 40-jährige Dauer eines Mietverhältnisses stehen einer Eigenbedarfskündigung nicht immer über die Härteklausele des § 574 BGB entgegen.

3. Nach Ablauf der Kündigungsfrist muss der Vermieter nicht mehr Strom, Wasser und Heizung zur Verfügung stellen; die Mieter können sich dann nicht mehr auf die (bisherige) Pauschalmiete berufen.

AG Wiesbaden, Urteil vom 4.7.2011
93 C 4774/10

Sachverhalt:

Die Parteien streiten um die Räumung einer Mietwohnung, die Rückgewährung von Mietzahlungen, sowie um die Bereitstellungs- und Kostenübernahmeverpflichtung von Versorgungsleistungen.

Die Kläger sind seit 28.7.2009 Eigentümer der Liegenschaft, B. Str. 14, deren letzte Voreigentümerin die R. GmbH und A. waren.

Auf dem Grundstück befindet sich ein 1960 errichtetes Gebäude, das zunächst in einzelne Zimmer aufgliedert war und dazu diente, bei der Firma A. tätige Gastarbeiter zu beherbergen.

Im Jahr 1967 zog der Ehemann der Beklagten zu 1 als Gastarbeiter in eines der Zimmer, seine Frau folgte ihm kurze Zeit später. 1969 zogen die Tochter, die Beklagte zu 2 und der Sohn, der Beklagte zu 3, zu ihren Eltern. Zu diesem Zeitpunkt waren in dem Haus bereits mehrere Zimmer freigegeben und die Familie bewohnte seit dem die streitgegenständliche 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss rechts. Bei dem Beklagten zu 4 handelt es sich um den Sohn des Beklagten zu 3.

Ein schriftlicher Mietvertrag existiert nicht. Sämtliche Vereinbarungen mit A. als ehemaligem Arbeitgeber und Vermieter wurden mündlich getroffen.

Mit Schreiben vom 28.2.2001 stellte die letzte Voreigentümerin die Hausgewährung auf Euro um. Dort heißt es wörtlich, dass eine „Grundmiete von 258,20€ sowie pauschale Betriebskosten von 144,18€, mithin eine Gesamtmiete von 402,38€“ zu leisten sei.

Die gesamten Betriebskosten (Strom, Wasser, Gas und alle sonstigen umlagefähigen Nebenkosten) wurden seit dem Einzug von dem jeweiligen Eigentümer übernommen und von den Beklagten zuletzt durch Zahlung der Pauschale von 144,18€ abgegolten. Nebenkostenabrechnungen wurden niemals erteilt. Die Beklagten hatten niemals ein eigenes Vertragsverhältnis zu Versorgungsträgern.

Im Jahr 2002 verstarb der Ehemann der Beklagten zu 1, seit dem wird die Wohnung nur noch von den Beklagten bewohnt.

Am 4.6.2009 erhielten die Beklagten einen Brief der Verwalterin D. GmbH, dem zufolge die Kläger mit Wirkung zum 1.6.2009 in das Mietverhältnis eingetreten sind.

Da die Beklagten die Miete per Dauerauftrag zahlten, war zu diesem Zeitpunkt die Junimiete bereits unter dem 3.6.2009 der Voreigentümerin gutgeschrieben worden.

Ab dem 1.7.2009 leisteten die Beklagten die Mietzahlungen, die nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen, auf das gewünschte Konto.

Zum 1.12.2009 kündigten die Kläger das mit der Firma E. bestehende Vertragsverhältnis über Strom und Gas.