

Rechtsprechung Mietrecht 2016

Die relevanten Urteile der deutschen Gerichte zum Mietrecht im Jahr 2016

Rechtsanwalt Dr. Sascha Lambert

SMILING CAT
PUBLISHING



Rechtsanwalt Dr. Sascha Lambert

Rechtsprechung Mietrecht 2016

Die relevanten Urteile der deutschen Gerichte zum Mietrecht im Jahr 2016

132 Seiten

Softcover

Erscheinungsdatum: März 2017

Format: 21 x 14,8 cm

ISBN: 978-3-944411-16-3

Preis: 24,50 € [D]

WG: 1 492 - Ratgeber/Recht, Finanzen/Gründerwerb, Immobilien

Themen: Wohnen und Wohneigentum

Zielgruppe: Hausverwalter, Immobilienbesitzer, Vermieter, Anwälte

Verwalter müssen ständig auf dem Laufenden bleiben, wie die Rechtsprechung zu konkreten Problemen des Mietrechts steht. Andernfalls laufen sie Gefahr, sich gegenüber Ihrem Auftraggeber, dem Eigentümer des Objekts, haftbar zu machen. Zu denken sind an so selbstverständliche Dinge wie die Aufnahme einer Schönheitsreparaturklausel in den Mietvertrag. Wenn der Verwalter hier eine Klausel wählt, die nach der Rechtsprechung unwirksam ist, setzt er sich Haftungsrisiken aus.

Aber auch der selbstverwaltende Eigentümer tut gut daran zu wissen, was Stand der Dinge nach der mietrechtlichen Rechtsprechung ist, um gegenüber seinem Mieter, der häufig durch Interessenverbände u.ä. beraten ist, seine Rechte wahren zu können. Auch im Jahr 2016 strahlt die Fortentwicklung des Rechts in sämtliche Themen des Mietrechts: So schwächte der Bundesgerichtshof den Termindruck des Mieters, zu wann er die Miete zu zahlen hat. Zum Vorteil des Vermietes entschärfte er die Konsequenzen einer vorgeschobenen Eigenbedarfskündigung. Aber auch unterinstanzliche Gerichte trafen beachtenswerte Entscheidungen wie etwa das OLG Köln, das einen Mieter schadensersatzpflichtig sah, weil er exzessiv in der Wohnung rauchte oder das LG München, das zur Angemessenheit einer Kompensation bei unrenoviert überlassenen Wohnraum ausführte.

Der verorbene Mieter lebte seit dem Jahre 1995 bis zu seinem Tode über nahezu 20 Jahre gemeinsam mit dem 26 Jahre jüngeren Beklagten in der streitgegenständlichen Wohnung. Sie waren über ein enges und von gegenseitiger Fürsorge geprägtes, der Beziehung zwischen einem Vater und seinem Sohn ähnelndes Verhältnis miteinander verbunden. Der Vermieter forderte von dem in der Wohnung verbliebenen Bewohner nach Kündigung die Räumung und Herausgabe, weil er der Ansicht war, der Bewohner sei nicht in das Mietverhältnis eingetreten, weil die Voraussetzungen des § 563 BGB an einer mangelnden Liebesbeziehung zwischen dem verstorbenen Mieter und dem verbliebenen Bewohner scheiterten.

3. Parteien des Mietvertrages

Keine Anwendung des § 566 BGB, wenn der Mieter zum Erwerbszeitpunkt keinen Besitz oder keinen mehr an der Mietsache hat

BGH, Beschl. v. 5. April 2016, VIII ZR 31/15

§ 566 BGB findet zugunsten des Mieters nur Anwendung, wenn er zum Erwerbszeitpunkt die tatsächliche Sachherrschaft über die Mietsache ausübt. Ein Besitzerlangungsinteresse rechtfertigt den Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis dagegen nicht.

Der Bundesgerichtshof stellte in seinem Beschluss noch einmal klar, dass nach § 566 Abs. 1 BGB der Erwerber anstelle des Vermieters nur dann in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt, wenn der vermietete Wohnraum nach Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert wird, also das Eigentum auf den Erwerber

ter mit der Person einen auf Dauer angelegten Haushalt geführt hat. Ist der Verstorbene mit der Person nicht verwandt ist nicht erforderlich, dass diese eine intime Liebesbeziehung geführt haben.

Der verorbene Mieter lebte seit dem Jahre 1995 bis zu seinem Tode über nahezu 20 Jahre gemeinsam mit dem 26 Jahre jüngeren Beklagten in der streitgegenständlichen Wohnung. Sie waren über ein enges und von gegenseitiger Fürsorge geprägtes, der Beziehung zwischen einem Vater und seinem Sohn ähnelndes Verhältnis miteinander verbunden. Der Vermieter forderte von dem in der Wohnung verbliebenen Bewohner nach Kündigung die Räumung und Herausgabe, weil er der Ansicht war, der Bewohner sei nicht in das Mietverhältnis eingetreten, weil die Voraussetzungen des § 563 BGB an einer mangelnden Liebesbeziehung zwischen dem verstorbenen Mieter und dem verbliebenen Bewohner scheiterten.

Das LG war anderer Ansicht und führte aus, zwar sei der Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesbegründung davon ausgegangen, dass § 563 Abs. 2 Satz 4 BGB eine Lebensgemeinschaft erfordert, »die auf Dauer angelegt ist, keine weiteren Bindungen gleicher Art zulässt und sich