

Bei Mitteilungen des Vermieters muss sichergestellt sein, dass der Mieter diese auch zur Kenntnis nimmt – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Freiburg (LG Freiburg) vom 02.05.2019, 3 S 266/18

I.

Im Lauf eines Mietverhältnisses kann es für den Vermieter Anlass geben, dem Mieter Informationen zukommen zu lassen. Beispielsweise muss der Mieter darüber informiert werden, wenn die jährliche Ablesung der Messgeräte für Heizung und Wasser ansteht. Der Mieter muss aber auch informiert werden, wenn Wartungsarbeiten, etwa für Rauchwarnmelder, anstehen. Die besprochene Entscheidung des LG Freiburg verdeutlicht nochmals, wie wichtig es ist, einen Nachweis darüber zu haben, dass der Mieter hiervon auch tatsächlich Kenntnis genommen hat.

II.

Klägerin und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Am 06.02.2018 und 14.03.2018 sollte durch eine Fachfirma eine Überprüfung von Rauchwarnmeldern in der Wohnung der Beklagten erfolgen. Dies geschah nicht, weil die Beklagten nicht da waren. Die Fachfirma will Aushänge im Treppenhaus bzw. außen an der Wohnungseingangstür der Beklagten angebracht haben. Die Klägerin kündigte wegen der nicht durchführbaren Termine zur Wartung der Rauchwarnmelder den Beklagten. Da die Beklagten nicht räumten erhob die Klägerin Räumungsklage. Die Kündigung wurde auch auf eine von den Mietern gestellte Strafanzeige gestützt. Die Parteien haben in einem anderen Verfahren einen Gesamtvergleich geschlossen und die Räumungsklage für erledigt erklärt. Das AG Freiburg hat der Klägerin die Kosten des Verfahrens auferlegt, da sie voraussichtlich unterlegen wäre. Die Kündigungen seien schon deshalb unwirksam, weil der Nachweis nicht gelungen sei, dass die Beklagten überhaupt von den Terminen Kenntnis hatten.

III.

1.

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Besitz an der Mietwohnung zu überlassen. Den Mietern müssen daher sämtliche Schlüssel zu der Mietwohnung übergeben werden und der Vermieter darf keine Möglichkeit haben, in die Wohnung des Mieters zu gelangen. Oftmals anzutreffende Klauseln, dass der Mieter dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel zu überlassen habe sind daher unwirksam, weil hierdurch die Besitzverschaffung als Hauptpflicht des Mietvertrages vereitelt wird.

2.

Andererseits muss der Vermieter aber von Zeit zu Zeit Zugang zur Mietwohnung haben, etwa um in der Wohnung befindliche Messgeräte für Heizung und Wasserappell abzulesen bzw. ablesen zu lassen oder in der Wohnung befindliche Rauchwarnmelder warten zu lassen. Daher muss er mit den Mietern entsprechende Termine abstimmen.

Hierbei sollten Vermieter nicht das Risiko eingehen, entsprechende Informationen im Treppenhaus auszuhängen. Im vorliegenden Fall waren die Informationsblätter so aufgehängt, dass nach den Örtlichkeiten des Mietshauses nicht gewährleistet war, dass die Beklagten überhaupt an diesen vorbeikamen. Auch ansonsten besteht ein erhebliches Risiko, dass die Informationsblätter entweder abhandenkommen oder sonstigen Gründen von den Mietern nicht wahrgenommen werden. Um eine sichere Information der Miets zu gewährleisten, sollten Informationsschreiben in den Briefkasten des Mieters eingelegt bzw. unter seiner Wohnungseingangstür in die Wohnung durchgeschoben werden.

3.

Die Entscheidung verdeutlicht auch, wie wichtig eine genaue Formulierung des Mietvertrages ist. Die Klägerin hatte in ihrem Mietvertrag eine Klausel, dass dem Vermieter Zutritt zu der Wohnung zu gewähren sei. Das AG Freiburg bezweifelt, dass diese Formulierung geeignet sei, auch ein Zutrittsrecht für Mitarbeiter der vom Vermieter beauftragten Unternehmen einzuräumen.

4.

Die Entscheidung des AG Freiburg beschäftigt sich auch mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Strafanzeige des Mieters gegen den Vermieter eine Kündigung rechtfertigen kann. Eine Strafanzeige kann unter folgenden Voraussetzungen eine erhebliche Vertragsverletzung darstellen:

- Die Anzeige basiert auf erfundenen Tatsachen oder ist leichtfertig erstattet worden oder
- die Anzeige basiert zwar auf wahren Tatsachen oder Tatsachen, die der Mieter für wahr hält, die Anzeige erfolgt aber nur, um dem Vermieter Schaden zuzufügen oder
- der Mieter basiert die Anzeige auf wahren bzw. aus seiner Sicht möglicherweise wahren Tatsachen, handelt auch nicht in Schädigungsabsicht, ihm steht aber zur Klärung der streitigen Tatsachen der Zivilrechtsweg zur Verfügung und es besteht im Einzelfall auch kein Anlass für ein Eingreifen der Behörden

In der besprochenen Entscheidung hat das AG Freiburg dem Mieter attestiert, dass er zur Erstattung der Anzeige berechtigt gewesen sei. Im Einzelfall kann dies aber anders aussehen, weshalb eine sorgfältige Prüfung durch einen Anwalt vor Erstattung einer Anzeige zu raten ist.

IV.

Versäumt ein Mieter mehrfach Termine zur Ablesung von Messgeräten oder der Wartung von Rauchwarnmelder kann dies im Einzelfall eine Kündigung rechtfertigen. Dies setzt aber unter anderem voraus, dass der Mieter nachweisbar Kenntnis von diesen Terminen hatte. Um dies zu gewährleisten sollten Ausgänge nicht im Treppenhaus angebracht werden. Eine Anzeigenerstattung kann im Einzelfall ebenfalls eine erhebliche Vertragsverletzung des Mieters darstellen. Ob im Einzelfall die Voraussetzungen einer Kündigung gegeben sind kann schwierig festzustellen sein. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert, wofür ich gerne zur Verfügung stehe.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.