

Die Kündigungsschutzrechte des Mieters können nicht dadurch umgangen werden, dass ein langfristiges Mietverhältnis als vorübergehend deklariert wird – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 18.12.2019, 65 S 101/19

I.

Wohnungsmietverträge können seitens des Vermieters nur gekündigt werden, wenn entweder eine so schwerwiegende Pflichtverletzung des Mieters vorliegt, dass eine fristlose Kündigung gerechtfertigt ist oder wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

In der Praxis spielen bei den berechtigten Interessen nur die drei vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassenen Gründe (schuldhafte nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters; Eigenbedarfskündigung und Verwertungskündigung) eine Rolle. Auch eine Befristung des Mietverhältnisses ist bei Wohnraummietverträgen nur in engen Ausnahmefällen möglich. Eine Kündigung des Wohnraummieters ist daher so ohne weiteres nicht möglich. Allerdings hat der Gesetzgeber auch festgelegt, dass die Kündigungsschutzrechte des Mieters nicht gelten, wenn ein Mietobjekt nur zu einem vorübergehenden Gebrauch überlassen wird. Die Entscheidung des LG Berlin beschäftigt sich mit der Frage, wann ein solcher vorübergehender Gebrauch vorliegt.

II.

Nach den Gründen der Entscheidung des LG Berlin hatte der Kläger mit der Beklagten ein Untermietverhältnis geschlossen. Dieses war auf sieben Monate bis Oktober 2017 befristet. Unter dem 17.05.2017 kündigte der Kläger sowohl fristlos, als auch fristgerecht zum 31.08.2017. Er zahlte die Miete bis Oktober 2017.

Erstinstanzlich ist die Klage auf Rückzahlung überzahlter Miete insgesamt abgewiesen worden. Auf die Berufung hin hat das LG Berlin die Beklagte verurteilt, die Mieten für September und Oktober 2017 zurückzuzahlen. Die fristlose Kündigung sei unwirksam. Der Kläger könne sich nicht darauf berufen, dass die Beklagte ihm nichts über die Ausmaße der unübersehbar vor der Mietwohnung gelegenen Baustelle gesagt habe. Da die Baustelle nicht zu übersehen gewesen sei, hätte der Kläger von sich aus nachfragen müssen. Allerdings liege kein Mietverhältnis vor, bei dem Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch überlassen worden sei. Sowohl die Dauer von sieben Monaten, als auch der Wunsch des Klägers während dieser Zeit auch an seiner Promotion zu arbeiten sprächen gegen eine nur vorübergehende Überlassung. Daher sei die ordentliche Kündigung zum 31.8.2017 wirksam und die Beklagte zur Rückzahlung der Mieten September und Oktober 2017 verpflichtet.

III.

1.

Mietverhältnisse über Wohnraum unterliegen weitgehenden Kündigungsschutzvorschriften. Anders als bei gewerblichen Mietverträgen kann der Vermieter nicht einfach grundlos unter Einhaltung von Kündigungsfristen das Mietverhältnis beenden. Vielmehr muss der Vermieter entweder wichtige Gründe aufzeigen, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen oder sich auf ein berechtigtes Interesse berufen können, dass eine ordentliche Kündigung rechtfertigt.

Bei gewerblichen Mietverträgen ist es möglich, das Mietverhältnis zeitlich zu befristen, so dass das Mietverhältnis mit Ablauf der Frist automatisch endet. Bei Wohnraummietverträgen ist eine Befristung nur möglich, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit entweder

- Die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will;
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder
- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Der entsprechende Befristungsgrund muss bereits im Mietvertrag schriftlich angegeben werden. Der Mieter kann ab vier Monaten vor Ablauf der Befristung eine Mitteilung des Vermieters verlangen, ob der Befristungsgrund noch besteht und falls Befristungsgrund weggefallen ist eine Verlängerung verlangen.

Insgesamt sind daher die Möglichkeiten des Vermieters das Wohnungsmietverhältnis zu beenden oder zu befristen sehr beschränkt.

2.

Der Gesetzgeber hat allerdings Ausnahmen von den Mieterschutzvorschriften zugelassen. Eine dieser Ausnahmen liegt vor, wenn Wohnraum nur zu einem vorübergehenden Gebrauch vermietet wird (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). In diesem Fall ist insbesondere eine Befristung ohne Angaben von Gründen möglich.

Ein Mietverhältnis, das darauf gerichtet ist den Wohnraum nur zu einem vorübergehenden Gebrauch zu überlassen liegt vor, wenn bei Vertragsschluss für beide Seiten der erkennbare Wille vorlag, dass das Mietverhältnis nur für einen Übergangszeitraum gelten sollte.

**Beispiel:** Ferienwohnungen

Im vorliegenden Fall war allerdings das Mietverhältnis auf 7 Monate befristet. Bei einer derartigen Zeitspanne kann nicht alleine auf die Dauer abgestellt werden. Es muss auch der Zweck berücksichtigt werden. In der besprochenen Entscheidung sollte der Kläger in dieser Zeit auch an seiner Promotion arbeiten und seine Ehefrau an ihrer Masterarbeit. Das LG Berlin hat dies als Zwecke gewertet, die langfristig und gerade nicht auf einen vorübergehenden Gebrauch abzielen.

3.

Auch weiterhin ist es möglich, Wohnraum nur zu einem vorübergehenden Gebrauch unter Ausschluss der Kündigungsschutzvorschriften des BGB zu überlassen. Je länger aber das Mietverhältnis dauert, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass es nicht mehr als Mietverhältnis eingestuft wird, dass auf Überlassung von Wohnraum zu einem vorübergehenden Gebrauch abzielt. Ebenso können Verlängerungsklauseln die zu einer automatischen Verlängerung des Mietverhältnisses führen sollen dieser Einstufung entgegenstehen. Würde ein Mietverhältnis, das als Mietverhältnis zur Überlassung von Wohnraum für einen vorübergehenden Zeitraum konzipiert ist, als normales Mietverhältnis durch die Gerichte eingestuft, würde dies dazu führen das dieses auf unbefristete Zeit läuft und auch gegebenenfalls vorzeitig unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist beendet werden kann. Es würde auch dazu führen, dass umgekehrt der Vermieter nur noch erschwert kündigen kann.

4.

Die Entscheidung des LG Berlin verdeutlicht für Mieter aber andererseits auch, dass ein Mietverhältnis nicht blauäugig abgeschlossen werden sollte. Der Kläger wollte das Mietverhältnis wegen einer vor der Mietwohnung gelegenen Baustelle fristlos kündigen. Die Baustelle war aber unübersehbar, sodass das LG Berlin ihm vorhielt, sich nicht über die Ausmaße der Baustelle informiert zu haben. Der Kläger

konnte sich daher nicht auf diesen Umstand berufen. Dies zeigt, dass auf die Örtlichkeit geachtet werden sollte und gegebenenfalls Nachfragen notwendig sind.

IV.

Wohnraummietverhältnisse können durch den Vermieter nur erschwert gekündigt werden. Liegt dagegen ein Wohnraummietverhältnis vor, das darauf abzielt den Wohnraum nur zu einem vorübergehenden Zweck zu überlassen, ist eine Kündigung des Vermieters extrem erleichtert. Ob aber im Einzelfall tatsächlich ein Mietverhältnis vorliegt, das auf eine Überlassung des Wohnraums zu einem vorübergehenden Zweck gerichtet ist, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.