

Erlischt der Zahlungsanspruch des Vermieters, wenn der Mieter dauerhaft in ein Seniorenheim umzieht und der Vermieter bereits vor dem eigentlichen Mietende mit Umbauarbeiten beginnt? – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Koblenz (LG Koblenz) vom 16.02.2021, 6 S 188/20

I.

Während der Vermieter eines Wohnraummietverhältnisses nach einer Mietdauer von fünf bzw. acht Jahren eine Kündigungsfrist von sechs bzw. neun Monaten einhalten muß, kann der Mieter das Mietverhältnis immer mit einer Frist von drei Monaten beenden. Es gibt allerdings auch Konstellationen, in denen selbst diese drei Monate zu lang sind. Wenn zum Beispiel der Mieter überraschend in ein Altenheim ziehen muss, kann die doppelte Mietbelastung schwierig werden. Das LG Koblenz hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, wann der Zahlungsanspruch des Vermieters endet, wenn der Mieter dauerhaft in ein Seniorenheim umzieht und der Vermieter bereits vor dem eigentlichen Mietende mit Umbauarbeiten beginnt.

II.

Kläger und Beklagte waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Beklagte teilte Anfang 2019 mit, dass sie in ein Seniorenheim umziehe und kündigte zum 31.05.2019. Sie zog Mitte März 2019 aus und der Vermieter begann mit Renovierungsarbeiten die Ende April 2019 endeten. Die Miete März 2019 hatte die Beklagte noch gezahlt. Sie behauptete, sie habe sich mündlich mit dem Vermieter darauf geeinigt, dass das Mietverhältnis Ende März 2019 aufgehoben werde. Außerdem hätten die Handwerker, welche die Renovierungsarbeiten durchgeführt haben, in der Wohnung gewohnt, weshalb der Mietzins ebenfalls ausgeschlossen sei.

Das LG Koblenz hat die Mieten für April und Mai 2019 dem Vermieter zugesprochen. Der Beklagten sei es nicht gelungen zu beweisen, dass es eine Aufhebungsvereinbarung geschlossen worden sei. Die Renovierungsarbeiten hätten im Wesentlichen aus Malerarbeiten bestanden, weshalb der Kläger in der Lage gewesen wäre, der Beklagten die Wohnung wieder auszuhändigen. Daher sei der Mietzins nicht entfallen.

III.

1.

Mieter können ein Wohnraummietverhältnis jederzeit ohne Angaben von Gründen kündigen. Geht die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Monats ein, wird sie zum Ablauf des übernächsten Monats wirksam.

Beispiel:

1. Mieter M übergibt Vermieter V die Kündigung am 02.03.2021.

2. Mieter M übergibt Vermieter V die Kündigung am 17.03.2021.

In Beispiel 1 hat Mieter M am zweiten Werktag des Monats März 2021 gekündigt, weshalb die Kündigung zum 31.05.2021 wirksam wird. In Beispiel 2 ist die Kündigung dagegen nach dem dritten Werktag des Monats März 2021 eingegangen, weshalb die Kündigung erst zum 30.06.2021 wirksam wird.

2.

Dieses Recht des Mieters das Mietverhältnis ordentlich zu kündigen, kann allerdings vertraglich ausgeschlossen werden. Hierzu ist eine wirksame vertragliche Regelung notwendig. Das ordentliche Kündigungsrecht des Mieters kann maximal bis zu vier Jahre ab Vertragsschluss ausgeschlossen werden.

Wichtig: Die Vierjahresfrist berechnet sich nicht ab Beginn des Mietverhältnisses, sondern ab Vertragsschluss. Wird beispielsweise am 20.02.2021 ein Mietvertrag abgeschlossen, der am 01.05.2021 beginnen soll, beginnt die Vierjahresfrist bereits ab 20.02.2021 zu laufen. Würde wie oftmals in der Praxis zu erleben die Vierjahresfrist ab dem 01.05.2021 berechnet und das Recht zur ordentlichen Kündigung bis zum 30.04.2025 ausgeschlossen, würde dies zur Unwirksamkeit des Ausschlusses des Kündigungsrechts führen.

3.

Die Kündigungsfrist des Mieters von drei Monaten für die ordentliche Kündigung kann nur in engen Ausnahmen unterschritten werden:

- Durch eine fristlose Kündigung kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist sofort beendet werden. Eine fristlose Kündigung ist aber nur wirksam, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles es dem Mieter unzumutbar ist, den Ablauf der Kündigungsfrist abzuwarten. Die Rechtsprechung setzt hieran hohe Maßstäbe, sodass in der Praxis diese Möglichkeit zur Verkürzung der Kündigungsfrist ausscheidet.
- Vermieter und Mieter können jederzeit einvernehmlich das Mietverhältnis beenden. Ist der Vermieter damit einverstanden, kann das Mietverhältnis auch vor Ablauf des Mietverhältnisses der Kündigungsfrist beendet werden. Dies setzt aber sein Einverständnis voraus und kann nicht erzwungen werden.

Wichtig: in der besprochenen Entscheidung behauptete die Beklagte es habe eine Aufhebungsvereinbarung gegeben, konnte dies aber nicht beweisen. Daher ist es für Mieter wichtig, eine solche Aufhebungsvereinbarung schriftlich zu dokumentieren. Auch Vermieter sollten eine schriftliche Dokumentation der Aufhebungsvereinbarung anstreben, damit es keine Streitigkeiten darüber gibt, wann das Mietverhältnis beendet wird.

- Eine letzte Möglichkeit, die Mietzahlung vorzeitig zu beenden ist die wirksame Stellung eines Nachmieters. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass es seitens des Vermieters treuwidrig ist, wenn er einen akzeptablen Nachmieter pflichtwidrig ablehnt. Der Vermieter muss sich dann so behandeln lassen, als habe er einen Nachfolgemietvertrag mit dem Nachmieter abgeschlossen.

Wichtig: Die oftmals verbreitete Legende, es sei für den Mieter ausreichend drei Nachmieter zu präsentieren, um aus dem Mietverhältnis auszuschneiden ist falsch. Ein Mieter kann auch 500 Nachmieter präsentieren, wenn diese allesamt für den Mieter inakzeptabel sind bleibt er weiterhin im Mietvertrag. Umgekehrt kann bereits die Präsentation eines Nachmieters ausreichen, wenn dieser vom Vermieter nicht abgelehnt werden kann.

Damit der Nachmieter für den Vermieter akzeptabel ist, sind zwei Dinge wichtig: zum einen muss der Nachmieter so in den Mietvertrag einsteigen, wie dieser vorliegt. Der Nachmieter kann daher nicht nachverhandeln. Zum anderen muss der Nachmieter insbesondere zahlungskräftig sein und es dürfen in seiner Person auch sonst keine Gründe vorliegen, die eine Ablehnung rechtfertigen.

4.

In der Praxis ist es nicht selten, dass ein Vermieter, der eine Mietwohnung bereits vor Ende des Mietverhältnisses zurückerhält, unmittelbar mit Rückgabe der Mietwohnung mit Renovierungsarbeiten beginnt. Auch hier stellt sich die Frage, ob der Mieter dann weiter zur Mietzahlung verpflichtet ist.

Dies ist nur dann der Fall, wenn der Vermieter – unterstellt der Mieter wurde verlangen, dass ihm der Besitz wieder eingeräumt wird – nicht mehr in der Lage wäre, diesen Besitz zu übergeben. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Vermieter die Mietwohnung bereits weitervermietet hat. Dies ist auch der Fall, wenn die Renovierungsarbeiten so umfangreich sind, dass es ebenfalls nicht möglich wäre, dass der Mieter in der Mietwohnung lebt. Ob dies der Fall ist hängt vom jeweiligen Einzelfall ab.

IV.

Mieter eines Wohnraummietverhältnisses können das Mietverhältnis jederzeit ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten beenden, sofern dies vertraglich nicht ausgeschlossen ist. Eine Unterschreitung dieser dreimonatigen Kündigungsfrist ist nur in engen Ausnahmefällen möglich. Ob dies der Fall 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.