

► Gewerbemietvertrag

### Krankheit berechtigt Mieter nicht zur fristlosen Kündigung

| Auch eine schwere Krankheit des Mieters rechtfertigt keine fristlose Kündigung des Gewerbemietraumsvertrags (OLG Rostock 9.7.20, 3 U 79/19, Abruf-Nr. 217390). |

§ 543 Abs. 1 S. 2 BGB verlangt eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls. Die Störung des Vertragsverhältnisses, die den wichtigen Grund darstellen soll, muss regelmäßig aus dem Bereich des Kündigungsempfängers (hier also des Vermieters) herrühren. Nach dem Leitbild des § 537 BGB wird der Mieter nicht dadurch von seiner Pflicht zur Mietzahlung frei, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund – wozu sein Gesundheitszustand zählt – an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird.

► Gebrauchsüberlassung

### Überlassung des gesamten Wohnraums an Familienmitglieder

| Nach dem BGH ist eine Gebrauchsüberlassung an Dritte (ohne Genehmigung des Vermieters) allenfalls dann berechtigt und nicht unbefugt i. S. d. § 540 Abs. 1, § 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 2, § 553 Abs. 1 BGB, wenn der Mieter dem Dritten nur einen Teil des Wohnraums zur Verfügung stellt (st. Rspr., vgl. BGH 11.6.14, VIII 349/13). Dies gilt jedoch nicht, wenn er ihm den gesamten Wohnraum überlässt. In einer Entscheidung nach § 91a ZPO hat das LG Berlin wegen weiteren, bislang höchstrichterlich nicht geklärten Fragen angenommen, dass der Verfahrensausgang bei summarischer Prüfung offen sei (LG Berlin 28.7.20, 67 S 299/19, Abruf-Nr. 217391). |

Das LG hat daher die Fragen offengelassen, ob etwas anderes gilt, wenn ein privilegiertes Familienmitglied aufgenommen und ihm die Wohnung später vollständig überlassen wird, und ob eine in der vollständigen Gebrauchsüberlassung liegende Pflichtverletzung mangels hinreichender wirtschaftlicher oder sonstiger Nachteile für den Vermieter überhaupt geeignet wäre, eine außerordentliche Kündigung nach § 543 BGB zu rechtfertigen.

► Rückgabe der Mietsache

### Entfernen von Dübellöchern und Latexfarbanstrich bei Auszug

| Nach Ansicht des LG Wuppertal hätte ein Mieter bei Ende des Mietverhältnisses Dübel entfernen und Löcher fachgerecht verschließen müssen. Zudem sei er verpflichtet gewesen, einen Latexfarbanstrich zu beseitigen oder entsprechend vorzubehandeln (16.7.20, 9 S 18/20, Abruf-Nr. 217392). |

Bei Dübellöchern handele es sich um Substanzeingriffe, die zu beseitigen seien, unabhängig davon, ob sie auf einer atypischen Nutzung (hier fraglich bei insg. 126 Dübellöchern) beruhen. Kräftige Latexfarben, die von breiten Mieterkreisen nicht akzeptiert würden, müsse der Mieter beseitigen und die Wohnung so herrichten, dass normale Schönheitsreparaturen ausreichen. Die Entscheidung liegt auf der Linie des BGH (6.11.13, VIII ZR 416/12, Abruf-Nr. 133589).



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 217390

Wichtiger Grund hier  
nur bei Störung  
durch Vermieter



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 217391

Höchstrichterlich  
nicht geklärte  
Fragen



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 217392

Nach Auszug muss  
Wohnung normal  
renovierbar sein