

Umzug in ein Seniorenheim - Vermieter schickt vor Mietende bereits Handwerker in die Wohnung

Hat eine Mieterin bis zum Ablauf des Mietverhältnisses die Miete zu zahlen, wenn sie sich bereits im Seniorenheim befindet und der Vermieter nach ihrem Auszug schon vor Ablauf der Mietzeit Handwerker mit der Renovierung der Wohnung beauftragt hat?

Diese Entscheidung hatte das Landgericht Koblenz zu treffen.

Urteil des Landgerichts Koblenz vom 16.02.2021 – Az 6 S 188/20

(rechtskräftig)

Zum Sachverhalt:

Der Kläger vermietete der Beklagten seit 1998 eine Dachgeschosswohnung. Anfang 2019 informierte die Beklagte den Kläger, dass sie aus der Wohnung aus- und in ein Seniorenheim umziehen wolle. Die Beklagte zog ihrer Ankündigung entsprechend Mitte März 2019 aus und zahlte die Miete für den gesamten März. Sie behauptete, dass mündlich vereinbart gewesen sei, dass sie nur noch die Miete für besagten März zahlen müsse. Der Kläger ließ in der Folgezeit die Wohnung im März und April 2019 renovieren, wobei die Handwerker zumindest einen in der Wohnung zurückgelassenen, im Eigentum des Vermieters stehenden Esstisch mitsamt Stühlen sowie einen vom Vermieter gestellten Kühlschrank nutzten. Zwischen den Parteien war streitig, ob die Handwerker dort weitere Möbel hatten und dort auch wohnten. Die Beklagte war der Ansicht, dass unabhängig von der angeblichen mündlichen Vereinbarung eine Mietzahlung jedenfalls auch deshalb nicht geschuldet sei, da die Wohnung im Anschluss an die Handwerker weitervermietet gewesen sei. Der Kläger bestritt diese Vereinbarung und erklärte hierzu, jederzeit bereit und imstande gewesen zu sein, die Handwerker wegzuschicken, hätte die Beklagte die Wohnung nutzen wollen. Er forderte dementsprechend die Miete für April und für Mai 2019, nach dessen Ablauf das Mietverhältnis nach Auffassung des Vermieters endete.

Die Entscheidung:

Das Landgericht Koblenz hat dem Vermieter die Miete für die beiden Monate April und Mai 2019 zugesprochen.

Das Gericht ging hier von dem allgemein bekannten Grundsatz aus, wonach der Mieter während der Mietzeit gemäß § 535 Abs. 2 BGB dem Vermieter die Zahlung der vereinbarten Miete schuldet. Das Gericht vermochte sich in Ermangelung schriftlicher Dokumente nicht davon zu überzeugen, dass es eine Aufhebungsvereinbarung zwischen den Parteien zum März 2019 gab. Auch eine entsprechende schriftliche Kündigung zum März 2019 lag nicht vor, sodass die hierfür beweispflichtige Beklagte ein Ende des Mietvertrags vor dem Mai 2019 nicht zu beweisen vermochte.

Weiterhin prüfte die Kammer, ob die Nutzung der Wohnung durch die Handwerker zu Renovierungszwecken zu einem Erlöschen des Mietzinszahlungsanspruchs führte. Ein Anspruch des Vermieters auf weitere Mietzahlung erlischt nach § 537 Abs. 2 BGB nämlich dann, wenn der Vermieter die Wohnung einem Dritten überlasst und dadurch außer Stande ist, dem Mieter den Gebrauch (wieder) zu gewähren. Dabei kommt es aus Sicht der Kammer jedoch nicht darauf an, ob die Handwerker tatsächlich in der Wohnung lebten, allein dieser Umstand führt nicht bereits zum Erlöschen des Anspruchs. Maßgebend ist vielmehr, ob der Vermieter deshalb nicht mehr in der Lage ist, den Gebrauch der Wohnung (wieder) einzuräumen. Zwar handelt es sich hierbei um eine hypothetische Frage, wenn der Mieter die Wiedereinräumung des Gebrauchs gerade nicht verlangt, sondern im Nachhinein die Mietzahlung für die Zeit der Gebrauchsüberlassung an die Handwerker bzw. der Selbstnutzung des Vermieters zu Renovierungszwecken verweigert. Maßgebend ist dann jedoch, ob der Vermieter bei einem entsprechenden Verlangen des Mieters zur Herausgabe der Wohnung dieses umgehend erfüllt hätte. Ein entscheidendes Indiz ist zudem der Umfang der in der Wohnung durchgeführten Baumaßnahmen. Der Kläger hatte hier unwidersprochen vorgebracht, dass er jederzeit in der Lage gewesen wäre, die Handwerker wegzuschicken und der Beklagten so wieder den Gebrauch an der Wohnung zu gewähren. Es gab hier zudem außer durchgeführten Malerarbeiten keine umfangreichen Renovierungen in der Wohnung, die einen Gebrauch der Wohnung durch die Beklagte ausgeschlossen hätten. Daher war der Anspruch auf Mietzahlung hier nicht erloschen.

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) ¹Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. ²Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. ³Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters

(1) ¹Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird. ²Der Vermieter muss sich jedoch den Wert der ersparten Aufwendungen sowie derjenigen Vorteile anrechnen lassen, die er aus einer anderweitigen Verwertung des Gebrauchs erlangt.

(2) Solange der Vermieter infolge der Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande ist, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren, ist der Mieter zur Entrichtung der Miete nicht verpflichtet.

Justizmedienstelle des Landgerichts Koblenz

Koblenz, 29.03.2021

Weinert

Richterin am Amtsgericht