

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis bei Stellung eines Nachmieters

und

**Vermieter muss „Stehpinkler“ auf empfindlichen Boden
hinweisen**

A. Vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis bei Stellung eines Nachmieters:

Ermöglicht der Vermieter dem Mieter die vorzeitige Entlassung aus einem Mietverhältnis gegen Stellung eines Nachmieters, muss der Mieter einen geeigneten Nachmieter suchen und den Vermieter über die Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters informieren.

In einem hierzu vom BGH durch Urteil vom 07.10.2015 entschiedenen Fall wurde ein Einfamilienhaus vermietet. Es wurde eine feste Mietzeit von 01.05.2011 bis 30.04.2015 vereinbart. Weiterhin wurde vereinbart, dass innerhalb dieser Festlaufzeit das Mietverhältnis von keiner Vertragspartei gekündigt werden kann. Im März 2013 nahm der Mieter eine neue Arbeitsstelle in erheblicher Entfernung vom Wohnort des Einfamilienhauses auf. Der Mieter kündigte deshalb den Mietvertrag zum 30.06.2013. Der Vermieter akzeptierte die vorzeitige Kündigung nicht, erklärte sich aber mit der Beendigung des Mietverhältnisses für den Fall bereit, dass der Mieter einen geeigneten Nachmieter stellt, wobei der Nachmieter eine kurze schriftliche Erklärung zu seinen Familienverhältnissen, eine Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung, seinen bisherigen Mietvertrag, Personalausweiskopien, eine Bonitätsauskunft, sowie eine Bescheinigung

vorzulegen hat, aus der sich ergibt, dass er den Mietvertrag vorbehaltlos unterschreiben wird. Der Mieter erklärte sich hiermit einverstanden. Im Januar 2014 bat der Mieter den Vermieter um Mitteilung eines Besichtigungstermins für einen von ihm zwischenzeitlich gefundenen Nachmieter. Der Vermieter machte aber die Vereinbarung eines Besichtigungstermins von der Aushändigung der oben aufgeführten Unterlagen abhängig. Der potentielle Nachmieter lehnte die Erteilung der geforderten Auskunft durch den Vermieter ab. Daraufhin machte der Vermieter gegen den Mieter die laufenden Mieten geltend und beantragte bei Gericht, festzustellen, dass das Mietverhältnis bis 30.04.2015 fortbesteht und dass die Kündigung des Mieters unwirksam ist.

Der Bundesgerichtshof hat hierzu in seinem Urteil ausgeführt, dass der Vermieter die Stellung eines Nachmieters durch den Mieter nicht vereitelt hat. Der Mieter konnte zwar bei Stellung eines Nachmieters die vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis verlangen, da sich der Vermieter hiermit ausdrücklich einverstanden erklärt hat. Der Mieter hatte aber keinen geeigneten Nachmieter gestellt. Es obliegt allein dem Mieter, einen geeigneten Nachmieter zu benennen, wenn er vom Vermieter eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis begehrt. Es ist deshalb allein Sache des Mieters einen geeigneten Nachmieter zu suchen, den Vermieter über die Person des Nachmieters aufzuklären und sämtliche Informationen zu geben, die der Vermieter benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können. Der Vermieter sei gegenüber dem Mieter, so der BGH, nicht verpflichtet, aktiv an der Suche eines Nachmieters mitzuwirken. Aus diesem Grund konnte der Vermieter in dem zu entscheidenden Fall die Durchführung eines Besichtigungstermins mit dem Nachmieter davon abhängig machen, dass der Nachmieter zuvor noch die von ihm geforderte Auskunft über seine persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erteilt.

B. Vermieter muss „Stehpinkler“ auf empfindlichen Boden hinweisen:

Für Schäden durch Urinspritzer auf einem weißen Marmorboden kann ein Vermieter nicht automatisch Schadenersatz vom Mieter verlangen. Der Mieter muss für einen farblich veränderten und abgestumpften Marmorfußboden im Toilettenbereich nur dann haften, wenn ihn der Vermieter bei Mietbeginn auf die besondere Empfindlichkeit des Fußbodens hingewiesen hat.

In einem vom Landgericht Düsseldorf zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter nach dem Auszug des Mieters festgestellt, dass sich der Marmorboden im Bad und im Gäste-WC im Toilettenbereich farblich

verändert hat, sowie rau und matt war. Diese Schäden waren nicht durch unsachgemäße Reinigung entstanden, sondern waren auf das Urinieren im Stehen zurückzuführen. Nach Auszug des Mieters ließ der Vermieter den beschädigten Marmorboden auswechseln und verlangte vom Mieter Schadenersatz. Sowohl das Amtsgericht Düsseldorf als auch das Landgericht Düsseldorf haben hierzu entschieden, dass für den Fall, dass herumspritzender Urin zur Abstumpfung eines im Badezimmer oder Gäste-WC verlegten Marmorbodens geführt hat, dem Verursacher, also dem Mieter, kein Verschulden trifft, weil er damit schlichtweg nicht zu rechnen hat. Das Landgericht Düsseldorf wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass es in die Risikosphäre des Vermieters falle, wenn ein besonders empfindlicher Fußboden durch ein solches Verhalten des Mieters beschädigt wird. Es obliegt daher dem Vermieter, den Mieter bei Mietbeginn auf die besondere Empfindlichkeit des Fußbodens aufmerksam zu machen.

Leider hat sich das Landgericht Düsseldorf nicht dazu geäußert, ob heutzutage noch das Urinieren im Stehen eine vertragsgemäße Nutzung der Mietsache darstellt. Wäre es noch vertragsgemäß, so scheidet schon von vornherein ein Schadenersatzanspruch aus. Wäre das Urinieren im Stehen keine vertragsgemäße Nutzung mehr, so würde der Mieter für Schäden am Fußboden haften, auch wenn er bei Mietbeginn nicht gesondert vom Vermieter auf die Empfindlichkeit des Fußbodens hingewiesen wurde.

Sollten Sie zu den Voraussetzungen einer Nachmieterstellung bzw. zu Schäden in der Wohnung bei Mietende und deren Verursachung Fragen haben oder sollten Sie sich diesbezüglich bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll