

## Neues aus der Rechtsprechung

### Bei Unklarheiten einer Vertragsklausel gilt kundenfreundlichste Auslegung

In einem Formularmietvertrag stand die Vertragsklausel: „Die Vertragspartner streben ein längerfristiges Mietverhältnis an, deshalb sind Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen des Vermieters für ... Jahr(e) ausgeschlossen.“ Die Stelle, an der die Jahreszahl eingetragen werden sollte, war mit einem Bindestrich durchgestrichen. Der Vermieter kündigte später wegen Eigenbedarfs. Er war der Ansicht, der Bindestrich anstelle einer eingetragenen Jahreszahl sei so zu verstehen, dass der Kündigungsschluss insgesamt gestrichen wurde und gar nicht gelten soll. Das Landgericht Berlin (65 S 175/17) erklärte, das sei zwar eine mögliche Auslegung dieser Vertragsregelung. Genauso gut könnte man die Klausel mit Bindestrich aber dahingehend interpretieren, dass der Kündigungsausschluss nicht für eine bestimmte Zahl von Jahren, sondern zeitlich unbefristet, also auf Dauer, gelten soll. Die strittige Vertragsregelung sei eine allgemeine Geschäftsbedingung und müsse ausgelegt werden. Objektiver Inhalt und Sinn der Regelung, vor allem der genaue Wortlaut, seien dabei entscheidend. Bleibt die Vertragsklausel unklar, sind letztlich mindestens zwei Auslegungsergebnisse vertretbar – so wie hier – gilt nach der Entscheidung des Landgerichts Berlin das Gebot der kundenfreundlichsten Auslegung. Unklarheiten gingen zu Lasten des Verwenders, hier des Vermieters. Danach seien Verwertungs- und Eigenbedarfskündigungen in diesem Fall für die Dauer des Vertragsverhältnisses ausgeschlossen.

## Aktuelle Infos

- **Montag starten Koalitionsverhandlungen:** Nachdem der SPD-Parteitag „grünes Licht“ für Koalitionsverhandlungen gegeben hat, starten die Verhandlungen am Montag in insgesamt 18 Arbeitsgruppen. Die Arbeitsgruppe „Wohnungsbau, Mieten, Stadtentwicklung“ besteht aus 17 Politikern von CDU, CSU und SPD. Auch Berlins Regierender Bürgermeister, Michael Müller (SPD), gehört der Arbeitsgruppe an. In einem Interview mit der Berliner Zeitung forderte er schon einmal deutliche Nachbesserungen zu Gunsten des Mieterschutzes und einer sozialen Wohnungspolitik. „Es genügt nicht zu sagen, die Mietpreisbremse muss evaluiert werden“, sagte Müller. Die geforderte Überprüfung der Mietpreisbremse liege längst vor. „Wir wissen, dass sie nicht funktioniert. Deshalb brauchen wir eine Verabredung zu konkreten Maßnahmen, um die Wirksamkeit zu erhöhen und dauerhaft abzusichern. Mir fehlen im Sondierungspapier auch Instrumente für eine stärkere und langfristige Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Die Mieten- und Wohnungspolitik ist damit längst kein Randthema mehr, sondern vielleicht die größte soziale Frage der nächsten Jahre.“ Bereits am Donnerstag, dem 24. Januar, hatte der Deutsche Mieterbund gefordert, dass die bisherigen wohnungs- und mietenpolitischen Sondierungsergebnisse nachgebessert werden müssen. Notwendig seien konkrete Vereinbarungen, wie explodierende Wiedervermietungsmieten sowie immer schneller steigend Mieten in bestehenden Mietverhältnissen gestoppt und in welchem Umfang preistreibende modernisierungsbedingte Mieterhöhungen reduziert werden sollen (vgl. [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)).
- **82,5 Millionen Einwohner:** Die Bevölkerung in Deutschland war bis Ende 2016 auf 82,5 Millionen Menschen angestiegen. Das ist laut Statistischem Bundesamt im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 346.000 Menschen. Der Bevölkerungsanstieg ist vor allem auf Zuwanderung zurückzuführen (in erster Linie aus dem europäischen Ausland), sie sorgt für einen Überschuss von 498.000 Menschen. Auch 2016 gab es ein Defizit zwischen Neugeborenen und Verstorbenen von 118.000. Im Vorjahr betrug das Defizit noch 188.000. Das Statistische Bundesamt geht davon aus, dass der Bevölkerungszuwachs anhält.
- **Milliarden-Geschäfte:** Das Ablesen der Erfassungssysteme bei der Heizung und das Erstellen der Heizkostenabrechnung ist ein Milliarden-Geschäft. Im letzten Jahr wurde die Nr. 2 in Deutschland, Ista, für 5,8 Milliarden Euro inkl. Schulden an ein Konsortium um den Hongkonger Investor CKL verkauft. Jetzt soll auch die Nr. 1, Techem, verkauft werden. Auch hier wird mit einem Kaufpreis von einigen Milliarden Euro gerechnet.

## Mieter-Tipp

### Vermieter muss Möbel abbauen

Will der Vermieter in der Mieterwohnung Reparaturen oder Sanierungsarbeiten durchführen, muss er auch für den notwendigen Ab- und Aufbau des Mietermobiliars sorgen. Der Vermieter kann vom Mieter keine „Baufreiheit“ verlangen, dass der also in seiner vollgestellten Wohnungen alle Möbel abbaut, umrückt usw. (LG Berlin 65 S 62/08).



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre  
**Die zweite Miete**  
96 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



**Mieterlexikon**  
2018/2019  
700 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)