

Wohnraummietrecht: Kein Rechtsschutz gegen Abmahnungen

Der Mieter einer Wohnung kann sich nicht durch Klage gegen eine von ihm als unberechtigt angesehene Abmahnung durch den Vermieter wehren.

Diese Entscheidung traf der Bundesgerichtshof (BGH) im Fall eines Mieters, der von seinem Vermieter abgemahnt wurde. In dem Schreiben teilte ihm der Vermieter mit, dass er eine Beschwerde wegen Ruhestörung, häufig durch ein überlaut eingestelltes Fernsehgerät, erhalten habe. Für den Fall einer erneuten Beschwerde drohte ihm der Vermieter die fristlose Kündigung des Mietvertrags an. Der Mieter machte geltend, dass die Abmahnung unberechtigt sei. Mit der Klage beantragt er, die Abmahnung zu "beseitigen".

Der BGH ließ es dahingestellt, ob die Abmahnung unberechtigt war. Selbst dann könne der Mieter weder Beseitigung noch Unterlassung der Abmahnung verlangen. Ein solcher Anspruch sei im Mietvertragsrecht nicht geregelt. Er lasse sich auch nicht aus anderen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs herleiten, weil eine unberechtigte Abmahnung den Mieter noch nicht in seinen Rechten verletze. Die Wirkung einer Abmahnung erschöpfe sich darin, ihm ein als Vertragsverletzung beanstandetes Fehlverhalten vor Augen zu führen. Der Vermieter erlange dadurch für einen späteren Rechtsstreit keinen Beweisvorsprung. Vielmehr müsse er weiterhin den vollen Beweis für die vorausgegangene Pflichtwidrigkeit führen, wenn der Mieter diese bestreite.

Die davon abweichende Beurteilung der Folgen einer fehlerhaften Abmahnung im Arbeitsrecht lasse sich auf das Mietvertragsrecht nicht übertragen. Im Arbeitsrecht werde dem Arbeitnehmer zwar ein Beseitigungsanspruch gegen eine zu Unrecht erteilte Abmahnung zugebilligt. Grundlage dessen sei jedoch eine sehr ausgeprägte Fürsorgepflicht des Arbeitgebers, die im Mietvertragsrecht - wenn überhaupt - jedenfalls nicht in einem annähernd vergleichbaren Maße besteht (BGH, VIII ZR 139/07).

(c) by 'Rechtsanwalt Strafrecht Strafverteidiger Ferner Alsdorf bei Aachen'

URL : <http://archiv.ferner-alsdorf.de>