



## MIETER KÖNNEN NICHT GEGEN ABMAHNUNG DES VERMIETERS VORGEHEN

29.02.2008      Fachinformation

Auch bei einer als unberechtigt angesehenen Abmahnung durch den Vermieter kann der Mieter keine Beseitigung bzw. Feststellung der Unrechtmäßigkeit verlangen. Der BGH hat durch Urteil vom 20. Februar 2008 – VIII ZR 139/07 – über den Anspruch eines Mieters auf Beseitigung einer Abmahnung in der Mieterakte entschieden. Im zugrunde liegenden Sachverhalt ging es um Ruhestörungen einer Mietpartei, insbesondere wegen eines häufig überlaut eingestellten Fernsehgerätes. Der Vermieter hatte den Mieter abgemahnt. Für den Fall erneuter Beschwerden drohte der Vermieter mit fristloser Kündigung des Mietvertrages. Der Mieter ging klageweise gegen die Abmahnungen vor und verlangte deren Beseitigung bzw. die Feststellung ihrer Unrechtmäßigkeit. Der BGH ließ bei seiner Entscheidung die Frage offen, ob die ausgesprochene Abmahnung unberechtigt war oder nicht. Er stellte vielmehr fest, dass auch in einem solchen Fall der Mieter weder Beseitigung noch Unterlassung der Abmahnung verlangen könne. Ein solcher Anspruch sei im Mietvertragsrecht nicht geregelt und lasse sich auch nicht aus anderen Bestimmungen des BGB herleiten. Eine unberechtigte Abmahnung verletze den Mieter noch nicht in seinen Rechten. Vielmehr erschöpfe sich die Wirkung der Abmahnung darin, dass dem Mieter ein als Vertragsverletzung beanstandetes Fehlverhalten vor Augen geführt werde. Der Vermieter erlange dadurch für einen späteren Rechtsstreit aber auch keinen Beweisvorsprung. Vielmehr müsse er den vollen Beweis für die vorausgegangene Pflichtwidrigkeit führen, wenn der Mieter diese bestreite und es für die Entscheidung über die Berechtigung der fristlosen Kündigung auf die behauptete frühere Vertragsverletzung ankomme. Eine davon abweichende Beurteilung der Folgen einer fehlerhaften Abmahnung, wie sie im Arbeitsrecht gegeben sei, lasse sich nicht auf das Mietvertragsrecht übertragen. Bisher liegt nur die Pressemitteilung des BGH Nr. 34 aus 2008 vor, die die Mitgliedsunternehmen als PDF-Datei herunterladen können. Sobald das Urteil im vollständigen Wortlaut vorliegt, wird es in die BBU-Medien eingestellt. Pressemitteilung des BGH Nr. 34 aus 2008

### Downloads

---

1CC52\_Pressemitteilung%2034-2008

162  
PDF

---

<https://bbu.de/beitraege/mieter-koennen-nicht-gegen-abmahnung-des-vermieters-vorgehen>