

Mandantenrundschriften vom 31.03.2003

Sehr geehrte Mandanten,

auch im ersten Quartal dieses Jahres möchten wir sie über einige interessante Urteile unterrichten, die in jüngster Zeit gefällt worden sind.

Das erste Urteil, das uns erwähnenswert erscheint, betrifft die mietrechtlichen Folgen der Jahrhundertflut in Sachsen.

Durch das Amtsgericht Grimma wurde, soweit ersichtlich, erstmals ein Urteil zu den Folgen der Jahrhundertflut gefällt.

In den dortigen Verfahren ging es um die Minderung der Miete infolge Überflutung eines Geschäftslokals sowie um die Möglichkeit zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages.

Das Amtsgericht hat dabei festgestellt, daß aufgrund der erheblichen Schäden infolge Überflutung eine Minderung des Mietzinses um 100 %, d.h. auf „0“ gerechtfertigt sein kann.

Darüber hinaus sei dann, wenn nicht absehbar sei, wann die Mieträume wieder hergestellt würden, eine fristlose Kündigung unter dem Gesichtspunkt der Gesundheitsgefährdung möglich.

Das Gericht hat bei seiner Entscheidung ausdrücklich betont, daß es für eine Mietminderung, auch wenn diese bis zu 100 % betrage, auf die Regelung des § 536 BGB ankomme, weil dieser das Erhaltungsrisiko der Mietsache dem Vermieter auferlegt habe.

Sei infolge einer Beschädigung oder eines sonstigen Mangels der Mietsache die Tauglichkeit zum vertraglich vorausgesetzten Gebrauch erheblich beeinträchtigt, seine Miete von Gesetzes wegen gemindert, so daß bei einer völligen Aufhebung des Gebrauchs keine Miete mehr zu zahlen sei.

Wir hatten in einem unserer letzten Rundschreiben darauf hingewiesen, daß man bei Fällen der kompletten Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit unter Umständen auch mit Unmöglichkeit argumentieren könnte, mit der Folge, da die Unmöglichkeit von keinem der beiden Parteien zu vertreten war, daß beide Parteien von ihren Leistungspflichten frei werden. Das bedeutet, daß der Mieter keine Miete mehr zahlen muß und der Vermieter im Gegenzug die Mietsache nicht mehr zur Verfügung stellen muß.

Die Entscheidung des Amtsgerichts Grimma geht, wie dargelegt, insoweit einen etwas anderen Weg, führt aber zu einem durchaus vergleichbaren Ergebnis.

Die Entscheidung ist veröffentlicht in der NJW 2003, Seite 904 ff.
Ein weiteres interessantes Urteil wurde vom Amtsgericht Köln mitgeteilt.

Das Amtsgericht Köln hat unter dem Aktenzeichen 203 C 495/01 entschieden, daß ein Mieter, der weiterhin die volle Miete zahle, obwohl seine Wohnung Mängel aufweist, den Anspruch auf Mietminderung verwirkt.

Dies entspricht der üblichen Rechtsprechung und ist auch unter Geltung des neuen Rechts allgemein anerkannt.

Das Amtsgericht Köln hat aber danach ausgeführt, daß die Verwirkungsproblematik auch auf den Vermieter zutreffe.

Es hat entschieden, daß für den Fall, daß ein Vermieter seinerseits über längere Zeit eine vom Mieter einseitig gekürzte Mietzahlung akzeptiere, seinen Anspruch auf Zahlung der vollen Miete verwirkt.

Eine Monate später geforderte Nachzahlung der Differenz zur vollen Miete gehe ins Leere.

Dies ist besonders für die Praxis ein wichtiger Hinweis.

Viele Vermieter scheuen hohe Kosten für die Durchsetzung ihrer Forderung und versuchen eine Minderungsproblematik quasi auszusitzen. Erst bei Auszug des Mieters entschließen sie sich, noch offene Mieten durchzusetzen.

Dieser Praxis, die sich durchaus auch über Jahre hinweg erstrecken kann, hat das Amtsgericht Köln nunmehr eine Absage erteilt.

Der Vermieter wird durch diese Rechtsprechung gezwungen, sich rechtzeitig um die Durchsetzung seiner Mietforderungen zu bemühen, d.h. im Zweifel auch rechtzeitig eine Klage einreichen zu lassen, um die Forderung geltend zu machen.

Für die Praxis hat dies noch eine weitergehende Auswirkung:

In der Rechtsprechung wurde bereits des öfteren entschieden, daß, selbst wenn der Mieter ab und an Mängel anzeigt, gleichwohl die Miete in voller Höhe zahlt, er ebenfalls sein Minderungsrecht verwirkt.

Überträgt man diese Rechtsprechung auf die Vermieterseite, ergibt sich, daß auch für den Fall, daß der Vermieter gelegentlich etwa durch die beauftragte Hausverwaltung die Außenstände anmahnen läßt, die Verwirkung nicht aufgehoben ist.

Zu empfehlen ist an dieser Stelle also, daß sich der Vermieter rechtzeitig um die Beitreibung seiner Forderungen bemüht. Dazu muß er gegebenenfalls auch eine gerichtliche Auseinandersetzung anstrengen.

Das Urteil des Amtsgerichts Köln hat das Aktenzeichen 203 C 495/01.

Schließlich möchten wir noch ein Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf vorstellen, daß die Frage betrifft, ob die Wiederholung des früheren Gesetzeswortlautes zu Kündigungsfristen im Altmietvertrag eine vertragliche Vereinbarung sei.

Diese Frage ist insbesondere im Zusammenhang mit der Mietrechtsreform relevant geworden.

Das Amtsgericht Düsseldorf kommt zu dem Ergebnis, daß der Wiederholung des Gesetzeswortlautes nicht der Charakter einer vertraglichen Vereinbarung zukomme, sondern sie lediglich nur als Charakter habe.

Begründet wird dies damit, daß die Regelung des § 3 III EGBGB, der die Übergangsfristen regelt, ansonsten sinnlos wäre.

Das Urteil wurde am 27.11.2003 unter dem Aktenzeichen 31 C 11334/02 gefällt. Es ist veröffentlicht in der Zeitschrift WM 2003 94 ff.

Das Urteil entspricht der wohl herrschenden Auffassung in Rechtsprechung und Literatur.

Etwas anderes gilt nur, wenn seinerzeit individualvertraglich Kündigungsfristen vereinbart wurden, die von den heutigen abweichen.

Wir hoffen, Sie mit diesem Rundschreiben wieder über einige interessante Entscheidungen informiert zu haben.

Sollten Sie hierzu oder zu einem anderen Problem weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.