

Mandantenrundsreiben vom 14.11.2003

Sehr geehrte Mandanten,

auch im letzten Quartal diesen Jahres möchten wir Sie gerne über einige neue Entwicklungen im Mietrecht informieren:

Mit einem Urteil vom 08.07.2003 hat das Landgericht Hamburg entschieden, daß eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges gem. §§ 543, 569 BGB nur dann wirksam ist, wenn in ihr der behauptete Zahlungsrückstand aufgeschlüsselt angegeben ist.

Nicht ausreichend ist die Angabe eines Saldos.

Es muß vielmehr für jeden Monat, für den offene Miete verlangt wird, exakt angegeben werden, in welcher Höhe die Forderung geltend gemacht wird.

Das bedeutet für den Vermieter bzw. dessen Hausverwaltung, daß entweder in der fristlosen Kündigung, oder mit der Kündigung fest verbunden eine Aufstellung angegeben werden muß, aus der sich diese Forderung für jeden Monat ergibt.

Das Gericht begründet seine Entscheidung unter Hinweis auf die Begründungspflicht, die im Mietrechtsreformgesetz in § 569 Abs. 4 BGB eingeführt worden ist.

Das Gericht läßt hierbei offen, ob ein Auszug des Kontoauszuges diesen Anforderungen genügt.

Wir haben jedoch Zweifel daran, daß dies der Fall ist.

Nach unserer Auffassung sollten bereits in der Kündigung die Grundsätze, die später bei der Zahlungsklage verlangt werden, beachtet werden.

Danach ist für jeden Monat separat auszuweisen, welche Forderung erhoben wird.

Es sollte dargetan sein, welche Miete der Mieter zu zahlen hatte, in welcher Höhe er eine Zahlung auf die jeweils monatliche Miete bezogen geleistet hat und wie die Zahlung verrechnet wurde.

Schwierigkeiten ergeben sich insbesondere dann, wenn der Mieter entweder keine Leistungsbestimmung vornimmt, oder „glatte Pauschalbeträge“ zahlt, die dann zur Verrechnung entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§§ 366, 367 BGB) an den Vermieter weitergeleitet werden.

Hier stellt sich nach unserer Auffassung das Erfordernis der ordnungsgemäßen Zuweisung.

Es handelt sich hierbei um ein formelles Erfordernis, an dem die Wirksamkeit der Kündigung bereits scheitern kann.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2003, S. 504 ff.

Ein weiteres interessantes Urteil hat das Amtsgericht Leipzig gefällt. Es wurde entschieden, daß eine Quotenklausel in einem Mietvertrag zur 100%igen Kostenabgeltung nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen bei Vertragsende vor Ablauf der Renovierungsfristen unwirksam ist.

Dies bedeutet, daß der Mieter bei seinem Auszug überhaupt keine Renovierungspflichten mehr hat.

Die streitbefangene Klausel beinhaltete eine Regelung dahingehend, daß für den Fall, daß Schönheitsreparaturen länger als 5 Jahre zurückliegen, 100 % der Kosten zu tragen waren.

Das Gericht hat hierzu entschieden, daß diese Formulierung eine unzulässige Umgehung der gesetzlichen Regelung beinhaltet, so daß diese gem. § 309 Nr. 4 BGB unwirksam sei.

Nach dem 5jährigen Zeitraum besteht nämlich ein Erfüllungsanspruch auf Erledigung der Schönheitsreparaturen, der nur unter den strengen Voraussetzungen der §§ 280, 281 BGB durchgesetzt werden könne.

Da diese mit der vorliegenden Klausel umgangen würden, ist die Klausel unwirksam.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift WUM 2003, S. 563 ff.

Schließlich möchten wir Ihre Aufmerksamkeit noch auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 09.07.2003 richten.

Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, daß bei einer Eigenbedarfskündigung eines Vermieters der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage liegende Wohnung, die dem Vermieter zur Verfügung steht, zur Anmietung anzubieten.

Der Bundesgerichtshof hat weiter ausgeurteilt, daß die Kündigung unwirksam wird, wenn der Vermieter dieser Anbietepflicht nicht nachkommt (BGH-Urteil vom 09.07.2003, Az.: VIII ZR 311/02).

Der Bundesgerichtshof bestätigt damit die Rechtsprechung der Instanzgerichte, die für eine Eigenbedarfskündigung sehr strenge Maßstäbe anlegt und insbesondere dort, wo der Vermieter über alternativen Wohnraum verfügt, den er gegebenenfalls auch selbst nutzen kann, dem Vermieter auferlegt, die Entscheidung zur Kündigung sorgfältig zu überlegen und zu begründen.

Insbesondere soll vermieden werden, daß die Eigenbedarfskündigung rechtsmißbräuchlich erfolgt, um einen mißliebigen Mieter aus einer Wohnung zu kündigen oder um die Miete im Ergebnis unter Umgehung der gesetzlichen Kappungsgrenzen zu erhöhen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die Gerichte in der Regel bei falschen Eigenbedarfskündigungen, insbesondere wenn nachweislich kein Eigenbedarf vorgelegen hat, auch strafrechtlich reagieren. Eine falsche Eigenbedarfskündigung ist in der Regel als Betrug strafbar.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift MDR 2003, S. 1104 ff.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Urteilen einige interessante Informationen übermittelt zu haben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.