

Mandantenrundsreiben vom 15.03.2004

Sehr geehrte Mandanten,

im ersten Quartal diesen Jahres möchten wir Ihnen folgende Urteile, die wir für bemerkenswert halten, erläutern:

In einer unserer vorangegangenen Informationen hatten wir Sie darüber informiert, dass einige Instanzgerichte die Anforderung an den Inhalt einer fristlosen Kündigung erheblich angezogen hatten.

Insbesondere war verlangt worden, dass die Kündigungserklärung eine genaue Aufstellung beinhalten sollte, für welchen Monat welche offene Miete verlangt werde.

Hergeleitet war dies aus den Angaben, die gemäß § 253 ZPO in einer Klage einhalten sein müssen.

Hiervon ist der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 22.12.03, Az.: VIII ZB 94/03 abgerückt.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass es bei der fristlosen Kündigung des Wohnungs? und Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen Zahlungsverzug des Mieters zumindest bei klarer und einfacher Sachlage ausreichend sei, im Kündigungsschreiben den Zahlungsverzug als Grund zu benennen und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete zu beziffern. Die Angabe weiterer Einzelheiten wie Datum des Verzugseintritts oder etwa die Aufgliederung des Mietrückstandes der einzelnen Monate ist entbehrlich. Der Beschluss des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen.

Im Einzelnen ist es immer wieder sehr schwer, den tatsächlichen Zahlungsverzug korrekt einzelnen Monaten zu zuordnen. Die Voraussetzung der §§ 366 und 367 BGB müssen dabei beachtet werden.

Die Subsumtion unter diese beiden Tatbeständen ist selbst für den erfahrenen Juristen oftmals nicht einfach.

Ob es, wie die Instanzgerichte dies taten, von juristisch ungebildeten Vermietern oder auch nicht speziell ausgebildeten Hausverwaltern verlangt werden kann, diese Subsumtion durchzuführen, ist eher zweifelhaft.

Insbesondere lässt sich das Postulat der Instanzgerichte aus den Tatbestandsvoraussetzungen der §§ 543 und 569 BGB nicht herleiten.

Darin ist geregelt, dass ein Zahlungsverzug von mehr als 2 Monaten zur fristlosen Kündigung berechtigt.

Wenn also mehr als 2 Monate offen sind, könnte es als reiner Formulismus betrachtet werden, die Angabe zu verlangen, für welche Monate welche Mietforderung erhoben wird.

Im übrigen stellte sich dann auch die Frage, ob die Verrechnung korrekt war und ob eine etwa falsche Verrechnung wiederum Auswirkungen auf die Wirksamkeit der Kündigung hätte.

Die Problematik der Zuordnung der Verrechnung stellt sich insbesondere dann, wenn Teilzahlungen geleistet worden sind und die Frage aufkommt, ob diese auf die Nettokaltmiete, auf die Nebenkostenvorauszahlungen oder auf etwaige Nebkostennachzahlungen aus Abrechnungsergebnissen für vergangene Jahre verrechnet werden müssen.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs, der dem „Formulismus der Instanzgerichte“ eine Absage erteilte, ist ausdrücklich zu begrüßen. Sie führt zur Vereinfachung.

Eine weitere Entscheidung, die ein grundsätzlich bedeutungsvolles Thema betrifft, hat das Kammergericht in Berlin gefällt.

Im Gegensatz zu der wohl überwiegenden Auffassung in Rechtsprechung und Literatur hat das Kammergericht nämlich nunmehr bei der Berechnung einer Mietminderung an die vereinbarte Bruttowarmmiete angeknüpft. Der Mietminderung wurde der Mietzins mit allen Nebenkosten einschließlich Heizkosten zu Grunde gelegt. (Urteil des Kammergerichts vom 13.10.03, Az.: 12 U 104/03, veröffentlicht in der Zeitschrift WUM 2004, Seite 17 ff.)

Grundsätzlich geht die überwiegende Auffassung davon aus, dass bei der Berechnung der Mietminderung auf die Nettokaltmiete abzustellen ist.

Nur für den Fall, dass der Mangel, dessen wegen die Minderung anfällt, unmittelbare Auswirkungen auf die Nebenkosten hat, können diese in die Minderung mit einbezogen werden. Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn durch eine mangelhafte Hausisolierung erhöhte Heizkosten anfielen oder der Wasserhahn undicht wäre und neben dem störenden Tropfgeräusch Wasserverlust drohte.

Sofern dies nicht der Fall ist, wird in der Regel die Berechnung der Mietminderung von der Nettokaltmiete durchgeführt.

Das Kammergericht hat jetzt jedoch unter dem Gesichtspunkt der Gesetzssystematik, wie auch unter dem Gesichtspunkt der Praktikabilität auf die Bruttowarmmiete abgestellt.

Dies wird begründet damit, dass in § 543 BGB bei dem Wort Miete ebenfalls die Bruttowarmmiete gemeint ist.

Es sei überwiegende Auffassung, dass eine fristlose Kündigung erst dann zulässig sei, wenn die Bruttowarmmiete für mehr als 2 Monate nicht gezahlt sei.

Damit müsse die Minderung ebenfalls unter der Berücksichtigung der Bruttowarmmiete berechnet werden.

Auch eine nach einzelnen Nebenkostenpositionen differenzierende Sichtweise, wie wir dies oben dargetan hatten, hält der 12. des Senat des Kammergerichts nicht für durchgreifend. Das Kammergericht hat allerdings in dieser Frage die Revision zugelassen, sodass demnächst eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu erwarten ist, die hier für eine Klärung sorgen wird.

Schließlich möchten wir noch über eine interessante Entscheidung des Amtsgerichts Frankfurt am Main referieren, die durch Herrn Rechtsanwalt Norbert Schneider in der Zeitschrift „ARGE Mietrecht und Immobilien“ veröffentlicht wurde.

Der Fall behandelt die Frage, ob ein Mieter, der Anlass zu einer Abmahnung gegeben hat, die Kosten der Beauftragung eines Anwalts, der die Abmahnung ausspricht, zu tragen hat.

Das Amtsgericht hat unter dem Gesichtspunkt einer positiven Vertragsverletzung den Mieter dazu verurteilt, hier eine 8/10 Gebühr zu zahlen.

Der Anspruch ergebe sich unter dem Gesichtspunkt einer positiven Vertragsverletzung bzw. unter dem Gesichtspunkt des § 280 BGB.

Das Gericht hat dabei zum Ausdruck gebracht, dass die Pflicht zur Zahlung der Anwaltsgebühren aber auch dann gelte, wenn ein Mieter anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen habe, weil der Vermieter fahrlässig seine Pflichten verletzt.

Die Entscheidung ist insgesamt zu begrüßen, weil sie für alle Beteiligten klarstellt, dass bei einer Pflichtverletzung der jeweils anderen Partei anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen werden kann und die Kosten dann jeweils vom Anlass für die Beauftragung gebenden Gegner zu tragen sind.

Das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt vom 14.12.03, Az.: 33 C 3200/02, ist veröffentlicht im Infoletter der ARGE Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltsverein 3 /03, dort Seite 25.

Sollten Sie zu diesen oder anderen Urteilen Fragen oder weitere Informationen wünschen, stehen wir gern zu Ihrer Verfügung.