

IMMOBILIEN INFO

09.02.2015

Unverschuldete Geldnot des Mieters

BGH, Urteil vom 04.02.2015, VIII ZR 175/14

Der Vermieter will Räumung der Wohnung. Das Mietverhältnis (140 Quadratmetern Wohnfläche, Kaltmiete 1.100 EUR, 180 EUR Betriebskosten, 50 EUR Garage) besteht seit Dezember 2010. Seit Oktober 2011 erhält der Mieter Arbeitslosengeld II. Seit Januar 2013 überweist er die für seine Wohnung vom Sozialamt bestimmten Zahlungen nicht mehr an den Vermieter weiter. Dieser kündigt wegen Zahlungsverzugs. Nach Zustellung der Räumungsklage gab das Jobcenter eine Verpflichtungserklärung ab, dass es die aufgelaufenen Mietschulden übernehmen werde. Im Juli 2013 wird dann das Sozialamt für den Mieter zuständig. Dort beantragt der Mieter Sozialhilfe einschließlich der Übernahme der Wohnungskosten. Das Sozialamt lehnt ab. Vor dem Sozialgericht erreicht der Mieter eine einstweilige Anordnung, dass weiter ausstehende Mieten übernommen werden müssen. Zwischenzeitlich erklärt der Vermieter aber erneut eine fristlose Kündigung.

Der BGH gibt dem Vermieter Recht. Der Mieter müsse ausziehen. Dem Zahlungsverzug stehe nicht entgegen, dass der Mieter auf Sozialleistungen angewiesen war, um die Miete zu zahlen und diese auch rechtzeitig beantragt hatte. Zwar komme der Schuldner nur in Verzug, wenn er das Ausbleiben der Leistung zu vertreten hat. Bei Geldschulden befreien jedoch wirtschaftliche Schwierigkeiten den Schuldner auch dann nicht von den Folgen verspäteter Zahlung, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruhen. Vielmehr habe jedermann nach dem Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen. Das Prinzip „Geld hat man zu haben“ gelte auch für Mietschulden.

Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges finde auch keine Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter statt. Vielmehr gehe das Gesetz davon aus, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Der Schutz des Mieters vor Verlust der Wohnung werde vielmehr ausschließlich dadurch sichergestellt, dass er Mieter einmalig innerhalb von zwei Jahren eine fristlose Kündigung durch

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

www.hausundgrund-tuttlingen.de

vollständige Zahlung der Rückstände oder durch die Verpflichtungserklärung einer Behörde unwirksam machen kann.

Anmerkung

Vor dem Hintergrund der Entscheidung BGH, 21.10.2009, VIII ZR 64/09 erstaunt das jetzige Urteil. Dort hatte der BGH noch entschieden, dass das Jobcenter nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters sei. Nachhaltig verspätete Mietzahlungen sollten daher zu Lasten des Vermieters gehen.

Richtig ist die andere Ansicht aber natürlich allemal.

Vorhersehbarkeit von Eigenbedarf

BGH, Urteil vom 4.2.2015, VIII ZR 154/14

Der Vermieter einer Wohnung verlangt von der Mieterin Räumung. Der Mietvertrag über die 2-Zimmer-Wohnung in Mannheim wurde am 14.4.2011 abgeschlossen. Weniger als zwei Jahre danach kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarfs. Er begründet die Kündigung damit, dass seine 20-jährige Tochter, die nach dem Abitur ein Jahr im Ausland verbracht habe, im Juli 2013 nach Deutschland zurückkehren werde. Sie werde eine Arbeitsstelle in Frankfurt am Main annehmen und in Mannheim ein berufsbegleitendes Studium beginnen. Der Mieter stellt sich auf den Standpunkt, dass der Eigenbedarf bei Abschluss des Mietvertrages vorhersehbar gewesen sei. Aus diesem Grund hatte auch das Landgericht die Kündigung als rechtsmissbräuchlich angesehen.

Der BGH gibt zwar der Räumungsklage nicht statt, hält aber nichts von den Argumenten des Landgerichts.

Die Kündigung sei nicht wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam. Zwar handele der Vermieter rechtsmissbräuchlich, wenn er Wohnraum auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entschlossen ist oder zumindest erwägt, ihn selbst zu nutzen. Ein Rechtsmissbrauch liege aber nicht vor, wenn der Vermieter den künftigen Eigenbedarf zwar hätte erkennen können, bei Abschluss des Mietvertrages aber weder entschlossen war, diesen geltend zu machen noch dies ernsthaft in Betracht gezogen hat. Bei der Beurteilung, ob der Vermieter entschlossen war, bald Eigenbedarf geltend zu machen oder dies zumindest erwogen hat, komme es nicht allein auf dessen Angaben an. Es sei eine Würdigung der Gesamtumstände erforderlich. Dass den Vermieter keine Verpflichtung zu einer „Bedarfsvorschau“ treffe, stellt den Mieter nicht schutzlos. Wenn er das Risiko künftiger Entwicklungen nicht auf sich nehmen wolle, könne er schließlich einen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung vereinbaren.

Amerkung

Wieder dreht der BGH - jedenfalls in meinen Augen - seine eigene Rechtsprechung wieder zurück. Vor kurzer Zeit hieß es noch, dass der Vermieter eigentlich in den ersten vier Jahren gar nicht an eine Eigenbedarfskündigung zu denken brauche. Schließlich müsse er ja quasi immer Eigenbedarf einkalkulieren.

Kompetenzübertragung auf den Verwaltungsbeirat

LG Itzehoe, Urteil vom 01.07.2014, 11 S 10/13

Ein Wohnungseigentümer ist mit einem Beschluss nicht einverstanden. Dieser ermächtigt den Verwaltungsbeirat, der Überschreitung beschlossener Kostenrahmen zuzustimmen:

„Sofern sich bei einer beschlossenen, betragsmäßig festgelegten Baumaßnahme Mehrkosten ergeben, ist der Beirat bevollmächtigt, auf Antrag des Verwalters die Zustimmung bis zu 10 Prozent des beschlossenen Betrages, mindestens jedoch 1.000 Euro und höchstens 10.000 Euro, für die WEG zu erteilen. Ansonsten ist ein Beschluss auf der nächsten oder einer zusätzlichen Wohnungseigentümersammlung abzuwarten.“

Das Landgericht gibt dem anfechtenden Eigentümer Recht. Zum einen sei nicht klar, welche Vollmachten dem Beirat eingeräumt werden, wenn es in dem Beschluss heißt, bis zu 10 Prozent des beschlossenen Betrages, mindestens jedoch 1.000 Euro. Ferner überschreite der Beschluss die engen Grenzen, in denen bei der Entscheidung über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums Kompetenzen auf den Beirat verlagert werden können. Die insoweit notwendigen Entscheidungen müssten grundsätzlich die Eigentümergemeinschaft treffen. Auf den Verwaltungsbeirat oder den Verwalter könne diese Entscheidungskompetenz nur durch Vereinbarung übertragen werden, da dadurch eine grundlegende Änderung der Zuständigkeit zwischen diesen drei Organen vorgenommen werde.

Zwar sei auch eine Kompetenzverlagerung durch Beschluss auf den Verwaltungsbeirat denkbar. Das sei aber nur bei eng begrenzten und für die einzelnen Wohnungseigentümer überschaubarem finanziellen Risiko möglich (festes Jahresbudget, gegenständliche Beschränkung).

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

