



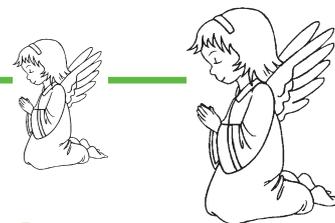
Mieter Report



Mitteilungsblatt des Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V.



Bitte
beachten Sie, dass unsere Geschäfts-
stelle vom 19.12.16 bis zum 01.01.17
geschlossen bleibt.
Ab 2. Januar 2017 sind wir wieder
für Sie da.



Umzüge vom Fachmann

**Frühbucher-
Rabatt**

Mitglieder des LhM
erhalten bei Vorlage ihres
Mitgliedsausweises
10 % Ermäßigung!

■ **Seniorenzüge**
inkl. ein- und
auspacken

■ **Klempner, Elektriker**

■ **Entsorgen von Altmobilien**

■ **Abrechnung mit Behörden**



Tel.: 040 / 677 14 69

— Allgemeine Möbeltransporte —

AAB Rudolf Bauer GmbH

Tonndorfer Weg 21-23 · 22149 Hamburg

E-Mail: info@bauerumzug.de

www.bauerumzuege.de

Tel.: 040 / 677 14 69 · Fax: 040 / 66 21 81

Kleine Weihnachtsgeschichten 3

Kommentar

Wieder einmal die Abrechnung der Betriebskosten 4

Tipp unseres Juristen

Abrechnung über die Betriebskostenvorauszahlungen –

Kleine Änderungen mit großen Folgen 6

Dokumentieren was das Zeug hält 7

Freihalteklausele

Was sind Freihalteklausele? 9

Wir ziehen um/ich ziehe um 9

Pressemitteilung

Kündigung wegen älterer Mietrückstände 10

Zum Jahresausklang 11

Wichtige Rufnummern – siehe letzte Seite 12

Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V.

Schillerstraße 47–49 · 22767 Hamburg

Telefon: 040 / 39 53 15 + 39 28 29 ► Telefax: 040 / 390 69 92

Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch 16.00 – 19.00 Uhr, Einlass ab 15.30 Uhr

E-Mail: info@mieterschutz-hamburg.de ► Internet: www.mieterschutz-hamburg.de

► Notfall-Telefon: 0174 615 94 21 (Donnerstag bis Sonnabend)

Bankverbindung: Hamburger Sparkasse · Konto-Nr. IBAN: DE65 2005 0550 1042 2400 00 · BIC: HASPDEHHXXX

Das Jahr neigt sich dem Ende zu, die Temperaturen sinken, es steigt die Lust auf heiße Waffeln und süße Plätzchen. Die Adventszeit beginnt!

Weihnachtsmärkte locken mit vielen bunten Lichtern, die stimmungsvollen Momente lassen Freude auf die nahenden Festtage aufkommen. Unsere nachfolgenden Zeilen widmen wir dieser schönen Zeit, gefunden in Helen Exleys Widmung zur Weihnachtszeit:

Eines der größten Vergnügen, besonders für Kinder, ist es, an Weihnachten die große Schachtel vom Speicher zu holen, welche all die Dekorationen und speziellen Dinge enthält, die vom vergange-



nen Weihnachtsfest – und davor – aufbewahrt worden waren. Die Sachen vom Vorjahr sorgfältig eingepackt, haben nun einen ganz neuartigen Zauber. Ganz anders wieder und unerwartet erscheinen sie, alle Aufgeregtheit und Erwar-

tung mit sich bringend, die ab nun, bis hin zum Heiligen Abend, den gesamten Haushalt anstecken wird. Sie sind wie alte Freunde, die einen mit Freude erfüllen, wenn man sie wieder sieht.

Es gibt auch kleine herrliche Vergnügen in der Vorweihnachtszeit: Rosinen stibitzen, wenn Mutter den Kuchen oder die Nachspeise zubereitet, die Teigschüssel auslecken, Sachen verstecken, das beste Geschirr aus der Vitrine nehmen und schon gleich nach dem Frühstück Leckereien naschen.

Besondere Gaben ... ein Geschenk mit dankbarer Geste und offenem Herzen entgegenzunehmen bedeutet, den Gebenden ebenfalls zu beschenken, auch wenn man sonst keine Gabe für ihn hat.

Oh wie schön wäre es, nur für heute und morgen nochmal ein kleiner Junge von fünf Jahren anstatt „erwachsen“ zu sein. Man könnte noch einmal mit leidenschaftlicher Erregung die Vorfreude genießen auf all die übermütige Heiterkeit – und man bekäme eine aufziehbare Eisenbahn mit einem ganzen Satz von Gleisen und einem Tunnel.

Vergangenes Jahr hörte ich, wie der Weihnachtsmann an die Tür klopfte. Papa ließ ihn herein und ich sah ihn kurz mit seinem roten Mantel in mein Zimmer gehen. Schnell hielt ich meine Augen fest geschlossen, damit er nicht so schnell entschwindet wie die Engel, die bekommt man seltsamerweise nie zu sehen.



Die kleine Tochter fragt: „Wie viele Tage sind es noch bis Weihnachten?“

Mutter: „Nicht mehr viele, warum fragst Du?“

Tochter: „Ich überlege nur, ob es schon so nahe ist, dass ich besser anfangen, ein braves Mädchen zu sein ...“



Lieber Weihnachtsmann, bitte schenke mir dieses Jahr zu Weihnachten einen Teddy, nichts sonst, nur einen Teddybären,

Deine Lisa.

P.S:

Bitte könnte der Bär einen tragbaren Fernseher mitbekommen, damit ihm nicht langweilig wird, wenn ich in der Schule bin.

... wieder einmal: Die Abrechnung der Betriebskosten

von *Rechtsanwältin*
Dr. Antraud Ashölter

Die Abrechnung der Betriebskosten gibt bekanntlich seit vielen Jahren immer wieder Anlass zu Rechtsstreitigkeiten, und auch der Bundesgerichtshof (BGH) als höchstes deutsches Zivilgericht hat dazu bereits in einer Fülle von Entscheidungen Stellung bezogen. Man könnte daher meinen, es sei doch nun alles schon höchststrichterlich entschieden und geklärt.

Weit gefehlt!

Erst in jüngster Vergangenheit hatte sich der BGH wieder mit neuen Aspekten im Zusammenhang mit Betriebskostenabrechnungen zu befassen, über die hier berichtet werden soll.

Zunächst hatte es der BGH (NJW 2016, 866 ff.) mit der Frage der formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung zu tun. Formell ordnungsgemäß

ist eine Betriebskostenabrechnung dann, wenn eine Zusammenstellung der Gesamtkosten vorgelegt wird, der zugrunde gelegte Verteilerschlüssel angegeben ist und die Berechnung des auf den Mieter entfallenden Anteils unter Abzug der von ihm geleisteten Vorauszahlungen dargestellt ist.

Der Rechtsstreit hatte nun seinen Ausgangspunkt darin, dass der Vermieter in der Angabe des Gesamtbetrages nicht vorab eine Bereinigung für die Kosten vorgenommen hatte, die nicht zu Lasten des Mieters umlagefähig waren.

Grund dafür war, dass es sich um einen aus mehreren Gebäuden bestehenden Komplex handelte, der über einen zentralen Müllplatz und Heizstationen für die zentrale Warmwasseraufbereitung sämtlicher Häuser verfügte. Vermieterseite waren daher in der Betriebskostenabrechnung auch diese Kosten für die Wohnanlage insgesamt angesetzt worden und sodann im Verhältnis der Wohnfläche der einzelnen Gebäude verteilt worden. Dieser

Rechenschritt war aus den Nebenkostenabrechnungen der Mieter jedoch nicht ersichtlich.

Der BGH hat nun jedoch unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden, dass diese Vorgehensweise des Vermieters die formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung nicht berührt. Vielmehr genüge es in formeller Hinsicht den Anforderungen an eine Abrechnung, wenn – wie oben dargestellt – die Gesamtkosten angegeben werden. Eine Bereinigung um die umlagefähigen Anteile sei nicht erforderlich, und der Vermieter müsse in der Abrechnung auch nicht erläutern, welche Rechenschritte er vorgenommen hat, um aus dem Gesamtbetrag die auf den Mieter entfallenden umlagefähigen Kosten zu ermitteln.

Zur Begründung dieser Auffassung verweist das Gericht darauf, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen gestellt werden dürften und der Mieter aus der Abrechnung selbst ohnehin regelmäßig nicht alle Rechen-

schritte ablesen könne, die zu ihrer Erstellung erforderlich waren. Typischerweise gehe es dem Mieter nämlich vor allem darum, in übersichtlicher Weise und getrennt nach den unterschiedlichen Kostenarten eine Zusammenstellung zu erhalten, um abzulesen, ob die ihm berechneten Kosten dem Grunde nach umlagefähig sind, der richtige Umlageschlüssel verwendet wurde und die für die Abrechnung angesetzten Gesamtkosten der Höhe nach plausibel erscheinen. Dem Mieter bleibe im Übrigen unbenommen, die Richtigkeit der angesetzten Kosten durch Einsicht in die Belege zu überprüfen.

In einer weiteren Entscheidung (BGH NJW 2016, 2254 ff.) hatte es der BGH dann mit folgender Problematik zu tun:

Bei der Wohnung handelte es sich um eine Eigentumswohnung des Vermieters. Der Betriebskostenabrechnung für den Mieter fügte er die Abrechnung der für die Eigentümergemeinschaft erstellten Abrechnung bei, die zwischen umlagefähigen und nicht umlage-

fähigen Kosten differenzierte. Fehlerhafterweise legte der Vermieter dann allerdings den Gesamtbetrag der beiden Positionen in seiner Betriebskostenabrechnung zugrunde mit dem Vermerk „Kosten gemäß Abrechnung“. Dies führte im Ergebnis dann dazu, dass sich für den Mieter eine Nachzahlung ergab, wohingegen bei ordnungsgemäßer Abrechnung für ihn ein Guthaben entstanden wäre.

Der Mieter zahlte zwar zunächst die Nachzahlung, verlangte später jedoch die Rückzahlung. Der Vermieter berief sich allerdings darauf, dass diese Einwen-



dung des Mieters verspätet sei, da der Mieter dies binnen eines Jahres nach Zugang der Abrechnung hätte mitteilen müssen (§ 556 Abs. 3 S. 5 BGB).

Der BGH erachtete grundsätzlich diese Argumentation des Vermieters zwar als stichhaltig, da die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3

S. 5 BGB auch für die Einwendungen des Mieters gilt, wenn dessen Abrechnung nicht umlagefähige Betriebskosten enthalte. Gleichwohl gab der BGH im Ergebnis dem Mieter Recht. Der Vermieter könne sich nämlich in diesem konkreten Fall unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben nicht auf den gesetzlichen Einwendungsausschluss berufen, weil er bereits selbst in der Abrechnung dargestellt hatte, dass zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten zu unterscheiden sei, wie die von ihm selbst beigefügte Abrechnung der Eigentümergemeinschaft belege. Der Vermieter habe damit aus Sicht des Mieters schon bei der Abrechnung zum Ausdruck gebracht, dass ihm diese nicht umlagefähigen Positionen nicht zustehen, so dass er sich daran auch nach Ablauf der Einwendungsfrist festhalten lassen müsse.



Abrechnung über die Betriebskostenvorauszahlungen – Kleine Änderungen mit großen Folgen

Hinweise von Rechtsanwalt Rasmus Niebuhr, Hamburg

Bekanntlich hat der Vermieter jährlich über die Betriebskosten sowie den Betriebskostenvorschuss gemäß § 556 III S. 2 BGB abzurechnen. Soweit im Mietvertrag keine feste Regelung vereinbart ist, hat hier der Vermieter ein Wahlrecht. Entweder stellt der Vermieter die Soll-Betriebskostenvorauszahlungen in die Betriebskostenabrechnung ein oder die tatsächlich geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen.

In den meisten Fällen werden die Ist-Betriebskostenvorauszahlungen den Soll-Betriebskostenvorauszahlungen entsprechen, was unproblematisch ist. Mindert jedoch der Mieter aufgrund eines Mangels die Miete, muss sich der Vermieter entscheiden, da in diesem Fall die Mietzahlungen des Mieters geringer sind als die ursprünglichen Sollzahlungen. In diesem Fall sollte der Vermieter grundsätzlich die „Soll“-Betriebskostenvorauszahlungen in die Betriebskostenabrechnung einsetzen, da er sonst bei Abrechnung der „Ist“-Betriebskostenvorauszahlungen die Minderung der Miete teilweise umgehen würde. Dies wird oft bewusst

oder unbewusst von den Verwaltern, die die Betriebskostenabrechnungen jährlich erstellen, übersehen.

In jedem Fall hat der Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist keinen Anspruch mehr auf nicht geleistete Vorauszahlungen, wenn er in der Betriebskostenabrechnung statt der tatsächlich geleisteten Vorschüsse die Soll-Vorauszahlungen eingestellt hat, ohne dies deutlich zu machen (so LG Aachen, Urteil vom 10.03.2016 -2 S 245/15).

Das Hauptargument ist, dass Vorauszahlungen nur bis zur Abrechnung geleistet werden können, danach sind es keine Vorauszahlungen mehr. Nach Ablauf der Frist nach § 556 III S. 2 BGB ist eine Verschlechterung der Betriebskostenabrechnung durch Einstellung der tatsächlichen Ist-Vorauszahlungen zu Lasten des Mieters in der Betriebskostenabrechnung unzulässig (vgl. BGH vom 30.03.2011 – VIII ZR 133/10). Diese Rechtsprechung täuscht jedoch über den Umstand hinweg, dass, wenn der Vermieter Soll-Betriebskostenvorauszahlun-

gen in die Betriebskostenabrechnung einstellt und diese nicht als Teil der Miete geleistet wurden, dem Vermieter es in der Regel freisteht, die nicht gezahlte Miete aus dem Vorjahr im Rahmen der Regelverjährung, d.h. für 3 Jahre, weiterhin geltend zu machen. Dass der Vermieter die Betriebskostenabrechnung nachträglich nicht zu Lasten des Mieters abändern darf, hilft diesem also in den meisten Fällen nicht.

Den meisten Mietern sind die Zusammenhänge zwischen der eigenen Minderung und der später erstellten Betriebskostenabrechnung nicht bewusst, da in der Regel die Betriebskostenabrechnung ca. ein Jahr nach dem Minderungsfall erfolgt und dann diese oft in Vergessenheit gerät und übersehen wird. Es empfiehlt sich daher in Minderungsfällen – auch wenn der Vermieter einen Mietennachlass aufgrund der beeinträchtigten Nutzung der Wohnung zulässt – die nächste Betriebskostenabrechnung genau prüfen zu lassen (z.B. durch Ihren Mieterschutzverein).

Dokumentieren was das Zeug hält bei Übernahme und Rückgabe der Wohnung

Hinweise von Rechtsanwalt Rasmus Niebuhr, Hamburg

Nach § 536 I BGB obliegt es grundsätzlich dem Vermieter, die Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses vorzunehmen. Grundsätzlich war es jedoch bisher dem Vermieter möglich, diese Pflicht auf den Mieter abzuwälzen. Dies wurde dem Vermieter grundsätzlich zugestanden, da einerseits für den Vermieter schwer absehbar ist, den Zeitpunkt festzustellen, an dem die Schönheitsreparaturen durch ihn vorgenommen werden müssen, da er selbst nicht in der Wohnung wohnt. Auch ist es für den Vermieter schwer einzuschätzen, da der eine Mieter die Wohnung sehr stark in Anspruch nimmt, z.B. weil er mit Kindern die Wohnung bewohnt, und der andere als Single fast nie zu Hause ist.

Aus den vorstehenden nachvollziehbaren Gründen wurde es bisher gebilligt, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen auf den Mieter abwälzt. Am Anfang des Mietverhältnisses und während des Mietverhältnisses sind die

Interessen von Mieter und Vermieter gleich gelagert, da beide ein Interesse haben, dass sich die Wohnung im ordnungsgemäßen Zustand befindet, so dass es nur ganz selten im laufenden Mietverhältnis zu Streitigkeiten hierüber kommt. Streitig wird es dann, wenn die Interessen gegenläufig sind. Dies ist in der Regel bei Mietvertragsende der Fall. Dann möchte der Vermieter gerne eine neu gestrichene Wohnung zurück haben, da er diese dann besser vermarkten kann. Der Mieter hingegen möchte gar nichts mehr machen, da er sich für eine neue Wohnung entschieden hat und in dieser ggf. investieren möchte.

Da jeder Mensch unterschiedlich ist und auch die meisten Wohnungen sehr unterschiedlich sind, ist dieser gesamte Rechtsbereich sehr schwer greifbar und es ist fast nicht möglich, diesen in feste Regeln zu pressen. Die Rechtsprechung hat jedoch über die Jahre gewisse Grundsätze herausgearbeitet, um

den Interessen der beiden Parteien gerecht zu werden. Die Hauptregel ist, dass der Mieter die Wohnung nicht in einem besseren Zustand zurückgeben muss, als er sie bekommen hat. Eine zweite Regel besagt, dass der Mieter während seiner Mietzeit nicht erheblich in der Nutzung, d.h. Farbwahl und Gestaltung der Mietsache, eingeschränkt werden darf. Letztlich darf der Mieter nicht gezwungen werden, durch Übernahme der Schönheitsreparaturverpflichtung Mängel des Vermieters beseitigen zu müssen.

Darüber hinaus gilt immer der Grundsatz, dass der Vermieter bei Rückgabe Beschädigungen der Wohnung nicht akzeptieren muss. Alleine schon die Abgrenzung, was eine Beschädigung und was noch eine Schönheitsreparatur ist, ist im Einzelfall sehr schwer zu beurteilen. Unstreitig geht die Rechtsprechung davon aus, dass, soweit keine Bilderleisten an der Decke angebracht sind, jeder Mieter einen Nagel pro Wand in die Wand hauen

darf, um ein Bild aufzuhängen. Rein technisch gesehen ist das Einbringen des Nagels in das Mauerwerk schon eine Beschädigung, da dies nicht durch reine Schönheitsreparaturen (Streichen, Verputzen etc.) beseitigt werden kann. Die Rechtsprechung sieht dies jedoch noch als vertragsgemäßen Gebrauch an. Der vertragsgemäße Gebrauch ist jedoch überschritten, wenn z.B. eine Wand 30 Löcher enthält, weil dort ein Bücherbord angebracht war. Wenn eine Klausel gegen die vorgenannten Grundsätze verstößt und dem Mieter zu viel auferlegt, ist diese unwirksam und es gilt die gesetzliche Regelung, dass den Vermieter die Schönheitsreparaturpflicht trifft.

Oft wird übersehen, dass, auch wenn der Mieter Recht hat, er kein Recht bekommt, wenn er die für ihn günstigen Tatsachen nicht beweisen kann. So hat kürzlich das Landgericht Berlin mit Urteil vom 12.02.2016 (73 S 106/15) entschieden, dass eine wirksame Schönheitsreparaturklausel nicht voraussetzt, dass eine frisch renovierte Wohnung zu Mietbeginn überlassen wurde und, soweit die vom Vermieter verursachten Gebrauchsspuren unerheblich sind, dies außer Acht bliebe, da der Mieter

nicht die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Umstände vorgetragen und unter Beweis gestellt habe.

Mit anderen Worten: Das BGH-Urteil vom 18.03.2015 (VIII ZR 185/14) hilft dem Mieter nicht weiter, wenn er nicht den Anfangszustand nachweisen kann, und zwar, dass er die Wohnung mit erheblichen Gebrauchsspuren übernommen hat. Diese Beweislast zu Lasten des Mieters ist etwas überraschend, da in der Regel der Vermieter den Schadensersatzanspruch geltend macht, das Abweichen des Istzustandes vom Sollzustand vortragen muss. Hier also, dass keine erheblichen Gebrauchsspuren vorlagen. Dies zeigt, dass es für den Mieter vorteilhaft ist, akribisch bei Übernahme sowie bei Beendigung des Mietverhältnisses den Istzustand der Wohnung aufzuzeichnen. Für ein Übernahme- und Rückgabeprotokoll ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter daneben steht. Jeder Mieter kann sich selbst eine kleine Wohnungs-Skizze machen und überall dort, wo Gebrauchsspuren bei Wohnungsübernahme sind, kleine Kreuzchen machen, diese beziffern und dann im Protokoll jede Ziffer beschreiben und möglichst auch fotografieren.

Bei Übernahme der Wohnung sowie bei Rückgabe der Wohnung ist der Mieter nicht verpflichtet, ein Protokoll des Vermieters zu unterschreiben, so dass der Mieter bei Übernahme der Wohnung in dem Zeitraum zwischen Übergabe des Besitzes, d.h. Übergabe der Schlüssel, und Einzug der Mieter sein eigenes Protokoll mit seinen eigenen Zeugen herstellen kann. Genauso kann der Mieter nach Räumung der Wohnung bzw. vor Rückgabe an den Vermieter mit einem eigenen Zeugen ein Übergabeprotokoll vorbereiten, in dem er in einer Wohnungs-Skizze die im Einzelnen vorhandenen Mängel auflistet und beschreibt und fotografiert, so dass später der Rückgabestatus unstrittig beweisbar ist.

Sicherlich kann dies einen Streit nicht verhindern, verbessert jedoch für den Mieter für den Fall eines Rechtsstreits die Erfolgchancen erheblich. Nur der Beweis durch Zeugen, Protokolle und Fotos überzeugt den Richter und man bekommt auch sein Recht.

Also: Wer kein Zufallsergebnis wünscht, sollte seine Rechtsposition stärken, indem er alles dokumentiert und für Zeugen sorgt.

**Was sind Freihalte
klauseln?**

**von Rechtsanwalt
Rasmus Niebuhr, Hamburg**

Nachdem viele Schönheitsreparaturklauseln in den Mietverträgen aus diversen Gründen unwirksam sind, gehen einige Vermieter dazu über, Freihalteklauseln zu vereinbaren. Unter Freihalteklauseln sind solche Klauseln zu verstehen, in denen der Vermieter die ihm gesetzlich obliegende Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen nicht vollständig auf den Mieter abwälzt. In diesen wird vereinbart, dass weder der Mieter noch Vermieter verpflichtet ist, während des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen vorzunehmen.

Die Überlegung hinter dieser Klausel ist, dass es in der Regel für den Vermieter während des Mietverhältnisses nicht von Bedeutung ist, ob der Mieter in einer schön dekorierten Wohnung wohnt oder in einer Wohnung mit Schönheitsreparaturbedarf. Hinter-



grund für die Freihalteklauseln ist, dass der BGH entschieden hat, dass grundsätzlich die Schönheitsreparaturen dem Mieter auferlegt werden können. Als Minus zur Überwälzung der Pflicht auf den Mieter wird es angesehen, dass weder Vermieter noch Mieter die Schönheitsreparaturen vornehmen muss.

Bisher hat der BGH über eine solche Klausel noch nicht abschließend entschieden. Es gehen die

Meinungen hier auseinander, da eigentlich in einer entsprechenden Vereinbarung ein Teilverzicht des Mieters liegt, und zwar derart, dass er auf die Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter ver-

zichtet. Ein Verzicht ist jedoch unter Umständen für einen Mieter überraschend, so dass dies im Hinblick auf die Rechtsprechung zu allgemeinen Geschäftsbedingungen AGB rechtlich bedenklich ist.

Im Ergebnis bleiben Schönheitsreparaturklauseln weiterhin, ob als Freihalteklausel oder als Überwälzung auf den Mieter konzipiert, ein für Rechtsanwälte und Gerichte spannendes Thema und keiner weiß genau, wohin die Entwicklung läuft.

Wir ziehen um / ich ziehe um:

Name und Vorname:

Straße:

PLZ / Ort:

Mitglieds-Nr.:

Neue Anschrift:

Straße:

PLZ / Ort:

BGH verneint Anwendbarkeit des § 314 Abs. 3 BGB im Wohnraummietrecht (Kündigung wegen älterer Mietrückstände)

Urteil vom 13. Juli 2016 - VIII ZR 296/15

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob eine auf § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB gestützte fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses gemäß § 314 Abs. 3 BGB unwirksam ist, wenn sie aufgrund älterer Mietrückstände erfolgt.

Sachverhalt:

Die Klägerin, eine katholische Kirchengemeinde, hatte der Beklagten seit dem Jahr 2006 eine Wohnung in Düsseldorf vermietet. Die Beklagte blieb die Mieten für die Monate Februar und April 2013 schuldig. Nach einer erfolglosen Mahnung vom 14. August 2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15. November 2013 wegen der weiterhin offenen Mietrückstände fristlos.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat sie unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung abgewiesen. Nach Auffassung des Landgerichts war die Kündigung der Klägerin gemäß § 314 Abs. 3 BGB unwirksam, weil sie erst mehr als sieben Monate nach Entstehen des Kündigungsgrundes und damit nicht mehr in angemessener Zeit erfolgt sei. Die Beklagte sei schutzwürdig, weil sie angesichts des Zeitablaufs davon ausgehen dürfe, dass die Klägerin von ihrem Kündigungsrecht keinen Gebrauch mehr machen werde. Für die Beklagte als ehemalige Küsterin der Klägerin habe es durchaus nahe gelegen, dass diese aus sozialen und ethischen Erwägungen nach derart langer Zeit keine Kündigung mehr erklären werde.

Mit ihrer vom Landgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass § 314 Abs. 3 BGB neben den speziell geregelten Vorschriften zur fristlosen außerordentlichen Kündigung im Wohnraummietrecht (§§ 543, 569 BGB) keine Anwendung findet. Diese vom Senat bislang offen gelassene Frage ist in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum umstritten.

Bereits der Wortlaut der §§ 543 und 569 BGB spricht gegen eine zeitliche Schranke für den Ausspruch der Kündigung. Diese Vorschriften, die im Einzelnen die Modalitäten der fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses regeln, sehen weder eine Zeitspanne, innerhalb derer die Kündigung auszusprechen ist, noch einen Verweis auf § 314 Abs. 3 BGB vor.

Das entspricht auch der Zielsetzung des Gesetzgebers. Dieser hat ausweislich der Materialien zum Mietrechtsreformgesetz von 2001 bewusst davon abgesehen festzulegen, dass die außerordentliche Kündigung nach §§ 543, 569 BGB innerhalb einer „angemessenen Zeit“ ab Kenntnis vom Kündigungsgrund zu erfolgen hat. Die Gesetzesbegründung verweist darauf, dass nach ständiger Rechtsprechung ein Kündigungsrecht verwirkt werden könne und deshalb ein Bedürfnis für eine solche Festlegung nicht bestehe – zumal eine einheitliche konkrete Ausschlussfrist angesichts der Vielgestaltigkeit der Mietverhältnisse ohnehin nicht festgelegt werden könne. Hieran hat sich durch die Einführung der

allgemein für Dauerschuldverhältnisse geltenden Vorschrift des § 314 BGB durch das kurze Zeit später eingeführte Schuldrechtsmodernisierungsgesetz nichts geändert, da ausweislich der Gesetzesbegründung die spezialgesetzlichen Einzelbestimmungen weder aufgehoben noch geändert werden sollten.

Da die fristlose Kündigung von Mietverhältnissen in §§ 543, 569 BGB abschließend geregelt ist, war bereits die Anwendung des § 314 Abs. 3 BGB durch das Landgericht rechtsfehlerhaft. Überdies war seine Annahme, die Kündigung sei nicht in angemessener Frist ausgesprochen worden, als solche nicht berechtigt. Denn das Landgericht hat weder berücksichtigt, dass die Zahlungsrückstände trotz Mahnung fortbestanden, noch dass die Klägerin durch das Zuwarten mit der Kündigung vielmehr Rücksicht auf die Belange der Beklagten genommen hat (vgl. § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB).

Die vom Landgericht beanstandete „Verzögerung“ der Kündigung führte überdies auch nicht zur Verwirkung des Kündigungsrechts, denn tragfähige Anhaltspunkte für ein berechtigtes Vertrauen der Beklagten, dass die Klägerin von ihrem Recht zur fristlosen Kündigung wegen Verzugs mit zwei Monatsmieten keinen Gebrauch machen werde, sind nicht festgestellt und auch nicht ersichtlich (sog. Umstandsmoment). Sie liegen insbesondere nicht schon darin, dass es sich bei der Klägerin um eine Kirchengemeinde handelt und die Beklagte früher bei ihr als Küsterin beschäftigt gewesen ist.

Der Senat hat deshalb das Berufungsurteil aufgehoben und das amtsgerichtliche Urteil wiederhergestellt, da die fristlose Kündigung aufgrund des Zahlungsverzugs berechtigt und wirksam war.

Zum Jahresausklang

An dieser Stelle möchten wir unseren Mitgliedern für Ihre langjährige Treue und das uns entgegengebrachte Vertrauen danken. Mit Ihrer Unterstützung ist es unserem Team möglich, den Verein aufrecht zu erhalten und Ihnen im „Mieten-Dschungel“ mit Rat und Tat zur Seite zu stehen.

Wie fast alle Jahre wieder galt es, Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen zu prüfen, was in den meisten Fällen eine umfangreiche Arbeit mit sich führt.

Schimmel ist ein immer wiederkehrendes Thema, das leider viele Vermieter abwehren und abwälzen wollen. Auch hier gilt: Der Vermieter hat nicht immer Recht.

Auch Mieterhöhungen und Schönheitsreparaturen stehen auf der langen Liste. Wir werden uns als verlässlicher Partner weiterhin gern um Ihre großen und auch kleineren Belange kümmern.

*Wir wünschen
ein friedliches Jahr 2017
Das LhM-Team*

Wichtige Rufnummern

Polizei	110
Schreibtelefon f. Gehörlose	428 65 55 42
Feuerwehr/Rettungsdienst	112
Ärztlicher Notdienst	22 80 22
Zahnärztlicher Notdienst	33 11 55
Tierärztlicher Notdienst	43 43 79
	+ 0171-682 71 00

Apotheken Notdienst

Die für Ihren Stadtteil in Hamburg zuständige Apotheke können Sie über den „Ärztlichen Notdienst“ ermitteln.

Aids-Hilfe Hamburg e.V.	194 11
Gift-Info-Zentrale (05 51)	192 40 + 38 31 80
Telefonseelsorge ev.	0800-111 01 11*
Telefonseelsorge kath.	0800-111 02 22*
Kinder- und Jugendnotdienst (Tag u. Nacht erreichbar)	428 49 – 0
Kinder- u. Jugendtelefon	0800-131 03 33*
Arbeitslosentelefonhilfe	0800-111 04 44*

Beratung für Kriminalitätsoffer,

Weißer Ring e.V.	0180-334 34 34
Heilsarmee	86 23 05
Krankenbeförderung	19 221 + 19 223
ASB-Behindertenbeförderung	79 68 58 29

Anwaltlicher Notdienst (Strafsachen)

0171-610 59 49

Störungsdienste:

Vattenfall-Strom	01801-43 94 39
Vattenfall-Fernwärme	63 96 28 71
e.on Hanse	0180-1 61 66 61
HWW	78 19 51
ADAC-Pannenhilfe Deutschland	0180-2 22 22 22
Alle Mobilnetze	22 22 22

* kostenfreie Servicenummer

Landesverband hamb. Mieterschutz e.V. · Schillerstraße 47-49 · 22767 · Hamburg
C 10640 F · Postvertriebsstück · DPAG · Entgelt bezahlt



Impressum

Herausgeber:

Landesverband hamburgischer
Mieterschutz e.V.

Der Bezugspreis ist im Mitglieds-
beitrag enthalten.

Artikel, die mit vollem Namen des
Verfassers abgezeichnet sind,
geben nicht unbedingt die Mei-
nung der Redaktion wieder.

Druck: Druckerei Nienstedt GmbH

Erscheinungsweise: 1/4 jährlich

