

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 12 – 13. Juni 2017

> Unterlassene Information über Tod der Mieterin berechtigt zur Kündigung

AG München, Urteil vom 18.08.2016, Az.: 432 C 9516/16

Nach dem AG München berechtigt die unterlassene Information über den Tod der Mieterin den Vermieter u.U. zur Kündigung. In einer erst kürzlich veröffentlichten Entscheidung stellte das AG München heraus, dass die unterlassene Information über den Tod der ursprünglichen Mieterin über mehrere Monate hinweg vertragswidrig ist und der Vermieter zur Kündigung gegenüber den Verwandten der Mieterin berechtigt, die noch vor dem Tod in die Wohnung eingezogen sind und seither dort wohnen.

Im zugrundeliegenden Fall wurde die Miete mehrmals mangels Deckung des Kontos nur verspätet gezahlt. Nach einer verspäteten Zahlung verlangte der klagende Vermieter – eine Baugenossenschaft – Auskunft darüber, welche Personen tatsächlich in der Wohnung leben. Daraufhin kam heraus, dass die Mutter der Beklagten, also die ursprüngliche Mieterin, bereits Monate zuvor verstorben war. Infolgedessen wurde das Mietverhältnis gekündigt und Räumungsklage erhoben.

Das AG München verurteilte die beklagten Mieter zur Räumung. Zum einen hatte der Vermieter nach Ansicht des AG München aufgrund eingeholter Schufa-Auskünfte und dem bisherigen Zahlungsverhalten ausreichende Anhaltspunkte für eine gefährdete Zahlungsfähigkeit der beiden beklagten Mieter. Neben diesen monetären Gesichtspunkten stellte das Amtsgericht auch darauf ab, dass es „nicht angehen könne“, dass in den Vertrag eintretende Personen ihren neuen Vermieter über einen Zeitraum von mehr als zehn Monaten nicht über den Tod der bisherigen Mieterin unterrichten, sondern dies erst auf Nachfrage zögerlich nachholen. Dies führe zu einer konkreten Erschütterung des Vertrauens in die

Zuverlässigkeit und zukünftige Vertragstreue der eingetretenen Mieter.

Fazit: Die üblicherweise vor Abschluss eines Mietvertrages erfolgende Prüfung des Vertragspartners kann dem Vermieter auch bei einem späteren Eintritt nicht verwehrt werden. Zwar räumt das Gesetz Mietparteien grundsätzlich sehr weitgehende Rechte ein, dennoch muss sich ein Vermieter derartige Mieter nicht aufdrängen lassen.

> Fristwahrung an Silvester

LG Hamburg, Urteil vom 02.05.2017, Az.: 316 S 77/16

Eine Betriebskostenabrechnung ist nach ganz herrschender Auffassung keine Willenserklärung. Deshalb muss sie dem Mieter nicht zugehen im Sinne von § 130 BGB. Das verleitet Gerichte dazu, davon auszugehen, dass auch der Einwurf in den Briefkasten um 17:34 Uhr am 31.12. eines Jahres noch rechtzeitig ist.

Im konkreten Fall hatte der Vermieter nachweislich die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2014 am 31.12.2015 gegen 17:34 Uhr in den Briefkasten der Wohnung des Mieters eingeworfen. Aus dieser Betriebskostenabrechnung ergab sich eine Nachforderung in Höhe von EUR 747,74. Die Parteien stritten u. a. darüber, ob dies noch rechtzeitig war.

Das Landgericht Hamburg hat diese Frage bejaht. Das Gericht untersuchte dazu die Frage, bis wann an Silvester mit einem Einwurf in den Briefkasten gerechnet werden muss. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich nicht um eine Willenserklärung handelt, genüge die Möglichkeit zur Kenntnisnahme durch den Empfänger und diese müsse nach der Verkehrsanschauung zu erwarten sein. Das sei bei einem Einwurf vor 18:00 Uhr, und zwar auch an Silvester, gegeben. Dabei seien auch die verlängerten Zustellungszeiten in jüngster Zeit zu berücksichtigen. Außerdem diene ein Briefkasten auch nicht ausschließlich dem Einwurf von Briefsendungen durch die Post. Ein privater Briefkasten sei eine Empfangsvorrich-

tion einer Privatperson, um Schriftstücke empfangen zu können. In diesen Briefkasten können auch Privatpersonen Sendungen einwerfen. Insbesondere bei Betriebskostenabrechnungen ist der Einwurf durch den Vermieter oder die Hausverwaltung persönlich möglich und auch nicht ungewöhnlich. Eine starre zeitliche Grenze sei eher willkürlich.

Fazit: Die Entscheidung kann nicht verallgemeinert werden. Jeder weiß, wann „sein“ Zusteller üblicherweise kommt und wann der Briefkasten üblicherweise geleert wird. Das ist der einzige Zeitpunkt, auf den es ankommt. Man sollte sich auf gar keinen Fall darauf verlassen, dass der Einwurf am 31.12. noch rechtzeitig ist oder dass Gerichte und/oder Behörden gar am 31.12. arbeiten.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 13. Juni 2017

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de

harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.