

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Schonfristzahlung heilt ordentliche Kündigung nicht

– BGH, Urteil vom 13. Oktober 2021, Az. VIII ZR 91/20

→ Die Kosten der Fällung eines Baums sind umlagefähige Kosten der Gartenpflege

– BGH, Urteil vom 10. November 2021, Az.: VIII ZR 107/20

→ Schonfristzahlung heilt ordentliche Kündigung nicht

BGH, Urteil vom 13. Oktober 2021, Az.: VIII ZR 91/20

Mieter können mit der Zahlung der rückständigen Miete eine außerordentliche, nicht aber eine ordentliche Kündigung abwenden.

Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird eine außerordentliche Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs befriedigt wird. Solch eine Schonfristzahlung ist nur dann ausgeschlossen, wenn der Mieter innerhalb der letzten beiden Jahren schon einmal eine Kündigung auf diese Weise beseitigt hat. Aufgrund dieser Heilungswirkung wird in der Praxis häufig zusätzlich zur außerordentlichen Kündigung die ordentliche Kündigung erklärt. Denn nach ständiger Rechtsprechung des BGH kann letztere nicht durch eine solche Schonfristzahlung verhindert werden.

Dies sah das LG Berlin allerdings anders und vertrat zuletzt die Auffassung § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB gelte auch bei einer ordentlichen Kündigung. Begründet hat es seine Entscheidung damit, dass der Zweck der Schonfristzahlung, nämlich eine drohende Obdachlosigkeit des Mieters zu verhindern, ebenso bei der ordentlichen Kündigung gegeben sei. Das Urteil des LG Berlin wurde nun vom BGH aufgehoben, der deutliche Worte nach Berlin richtete.

Der Wortlaut der entsprechenden Normen gehe nur vom Fall der außerordentlichen Kündigung aus und sei zu eindeutig, als dass dies auf

den Fall der ordentlichen Kündigung erstreckt werden könne. Damit käme der eindeutige Wille des Gesetzgebers zum Ausdruck, welcher nicht auf der Ebene der Judikative aufgrund anderer rechtspolitischer Vorstellungen unterlaufen werden dürfe. Eine Änderung der Rechtslage obliege einzig und allein dem Gesetzgeber. Dass dieser in naher Zukunft im Sinne des LG Berlin tätig wird, erscheint nicht undenkbar. So heißt es im Koalitionsvertrag der regierenden Parteien SPD, Grüne und FDP: „Um die Ursachen drohender Wohnungslosigkeit zu beseitigen, werden wir das Mietrecht, insbesondere dort, wo Schonfristzahlungen dem Weiterführen des Mietverhältnisses entgegenstehen, evaluieren und entgegensteuern.“

Fazit:

Die Entscheidung war aufgrund der (noch) aktuellen Gesetzeslage nicht anders zu erwarten. Die Auffassung des LG Berlin widerspricht jeglicher Systematik des Mietrechts, welches klar zwischen außerordentlichen und ordentlichen Kündigungen unterscheidet. Bei dieser Unterscheidung wird dem Mieter durch das Konzept der Schonfristzahlung insoweit für den Fall der außerordentlichen Kündigung Waffengleichheit gewährt, als dass die außerordentliche Kündigung im Gegensatz zur ordentlichen Kündigung fristlos erfolgt. Die unstrittig vorliegende Pflichtverletzung, welche den Vermieter zur Kündigung berechtigt, wird davon aber nicht ungeschehen gemacht.

→ Die Kosten der Fällung eines Baums sind umlagefähige Kosten

BGH, Urteil vom 10. November 2021, Az.: VIII ZR 107/20

Die Kosten der Fällung eines morschen, nicht mehr standsicheren Baums sind grundsätzlich umlagefähige Betriebskosten.

Die Beklagte ist Vermieterin einer Wohnung, in der die Klägerin als Mieterin seit 1978 wohnt. Auf dem Anwesen stand seit über 40 Jahren eine Birke, die die Beklagte im Jahr 2015 fällen lies. Grund der Fällung war, dass der Baum morsch und somit nicht mehr standfest war. Die hierfür angefallenen Kosten in Höhe von EUR 2.494,24 legte die Beklagte im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2015 als Gartenpflegekosten auf die Mieter um. Bei dem auf die Klägerin umgelegten Teil handelte es sich um EUR 415,29. Die Klägerin zahlte die auf diese Mehrkosten beruhende Nachzahlung unter Vorbehalt und verlangte von der Beklagten Rückzahlung nebst Zinsen. In den Vorinstanzen hatte die Klägerin keinen Erfolg und legte Revision ein. Auch diese hatte allerdings keinen Erfolg.

Der Klägerin habe keinen Anspruch auf Rückzahlung, da die Baumfällkosten als Kosten der Gartenpflege nach § 2 Nr. 10 BetrKV umlagefähig seien und somit nicht ohne Rechtsgrund geleistet wurden. Dies ergebe sich bereits daraus, dass der Baum morsch und nicht mehr standfest war, weswegen es sich um eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege handelte. Aber auch allgemein umfasst die Norm nach dem Wortlaut die Kosten der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. Eine Beschränkung auf Gehölze bestimmter Art und Größe ergebe sich daraus nicht.

Da eine Erneuerung regelmäßig die vorherige Entfernung von Pflanzen und Gehölzen erfordere, sei auch das Fällen eines Baumes vom Wortlaut umfasst. Insbesondere stelle das Fällen eines Baumes keine – nicht umlagefähige – Instandsetzungsarbeit dar. Letzteres sind Arbeiten, die Mängel an der Substanz der Immobilie beheben. Einen morschen Baum als Mangel der Immobilie zu deklarieren sei jedoch in Anbetracht des Umstands, dass ein Garten aus einer Vielzahl von Pflanzen besteht und eine konkrete Zusammensetzung an Pflanzen regelmäßig nicht geschuldet ist, falsch. Auch aus dem Umstand, dass der Vermieter mit dem Fällen eines nicht standfesten Baumes seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommt, ergebe sich nichts anderes, da dies kein Kriterium für die Abgrenzung zwischen Instandhaltungs- und Betriebskosten sei. Zwar können nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV nur laufende Kosten auf die Mieter umgelegt werden, doch auch dieses Kriterium erfülle das Fällen eines Baumes. Laufend seien nämlich nicht nur Kosten, die in festgelegten oder absehbaren Zeitabständen anfallen. Es genüge auch ein mehrjähriger Turnus. Gerade die Lebensdauer von Pflanzen lasse sich nicht sicher voraussagen und die Betriebskostenverordnung nehme auch keine Ausnahme diesbezüglich vor.

Fazit:

Mit dieser Entscheidung schafft der BGH insoweit Rechtssicherheit, als die Frage, ob das Fällen eines (morschen) Baums Betriebs- oder Instandhaltungskosten darstellt, seit langem in der juristischen Literatur umstritten war.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 4. Januar 2022

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ 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.