

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 20 – 2. Oktober 2018

> Ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses bleibt neben fristloser Kündigung möglich

Bundesgerichtshof, Urteil vom 19.09.2018, Az.: VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17

Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges kann mit einer hilfsweisen ordentlichen Kündigung verbunden werden.

In beiden Verfahren hatten Mieter von Wohnungen in Berlin jeweils in zwei aufeinanderfolgenden Monaten die Mieten nicht entrichtet. Hierauf reagierten die beiden Vermieter jeweils mit der fristlosen und hilfsweise mit der ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs. Nach Zugang der Kündigung beglichen die Mieter die geschuldeten Mieten.

In der Vorinstanz hatte das LG Berlin (Urteil vom 13.10.2017, Az.: 66 S 90/17) entschieden, dass eine hilfsweise ordentliche Kündigung bereits von vornherein keine Wirkung entfalten könne, wenn die fristlose Kündigung zu Recht ausgesprochen wurde. Die fristlose Kündigung beende das Mietverhältnis unverzüglich, wodurch es bei Zugang der ordentlichen Kündigung bereits an einem Mietverhältnis fehle und eine solche Kündigung keinerlei Wirkung entfalten könne.

Der BGH hat daraufhin klargestellt, dass auch eine hilfsweise vorgenommene ordentliche Kündigung zur Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Kündigungsfrist führen kann, wenn die durch den Vermieter vorrangig erklärte, zunächst wirksame, fristlose Kündigung durch eine vom Mieter vorgenommene Schonfristzahlung nachträglich unwirksam wird.

Entgegen der Auffassung des LG Berlin führt der Ausgleich etwaiger Mietrückstände gem. § 569 Abs. 3 Nr.2 BGB zwar dazu, dass die durch die fristlose Kündigung herbeigeführte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses nachträglich rückwirkend entfällt, nicht jedoch dazu, dass die ordentliche Kündigung bei erfolgter Schonfristzahlung ins „Leere“ läuft.

Fazit:

Mit der hilfsweisen ordentlichen Kündigung kann ein Vermieter von Wohnraum zum Ausdruck bringen, dass er das Mietverhältnis fristgerecht beenden will, wenn die fristlose Kündigung aufgrund eines gesetzlich vorhergesehenen Umstands rückwirkend unwirksam wird.

> Vertragliche Vereinbarung über Wohnflächenberechnung zulässig

AG München, Urteil vom 06.04.2018, Az.: 411 C 19356/17

Die Mietvertragsparteien können im Mietvertrag selbst festlegen, welche Räume zur mietvertraglich geschuldeten Wohnfläche gehören.

Im zu entscheidenden Fall mieteten die Beklagten für monatlich EUR 2.255,00 ein Einfamilienhaus. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass das Einfamilienhaus zur Benutzung als Wohnraum mit einer Wohnfläche von circa 210 qm vermietet wird. Als der Kläger von den Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung gefordert hatte, stellten diese fest, dass die Wohnfläche lediglich 173,5 qm beträgt. Daher lehnten sie die Mieterhöhung ab und kürzten die Miete um monatlich EUR 700. Nach vergeblicher Mahnung kündigte der Kläger das besagte Mietverhältnis fristlos. Dieser argumentierte, dass sich die Beklagten sowohl bei Vertragsanbahnung als auch bei der Besichtigung darüber im Klaren gewesen seien, dass das Einfamilienhaus über ein ausgebautes Dachgeschoss und einen beheizten Hobbyraum im Keller verfügt. Beides zähle vereinbarungsgemäß zur Wohnfläche. Die Beklagten hingegen trugen vor, dass die Wohnfläche nicht abschließend definiert wurde und der Kläger mithin

Immobilien-Streiflicht

verpflichtet sei, zu viel gezahlte Miete zurückzuerstatten.

Das AG München teilte vorliegend die Auffassung des Vermieters. Nach dem Grundsatz der Privatautonomie sei es den Mietvertragsparteien möglich, alle denkbaren Berechnungsmaßstäbe als Grundlage für die Wohnfläche zu vereinbaren. Eine allgemein gültige Definition für den Begriff der Wohnfläche gebe es gerade nicht. Im zu entscheidenden Fall liege die Vereinbarung betreffend der Wohnflächenberechnung darin, dass sich die Parteien einig waren, dass die Räume im Dachgeschoss und Keller ebenfalls Wohnzwecken dienen sollen. So können nach Ansicht des Gerichts auch solche Räume bei der Wohnflächenberechnung einbezogen werden, welche aus Gründen des öffentlichen Baurechts nicht zu Wohnzwecken geeignet sind.

Fazit:

Die Vertragsfreiheit gilt unstreitig als einer der wichtigsten Bausteine der freien Marktwirtschaft. Im Rahmen eben dieser Vertragsfreiheit können Parteien eines Mietvertrags auch festlegen, welche Räume zur mietvertraglich geschuldeten Wohnfläche gehören sollen.

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, 2. Oktober 2018

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.