

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 3 – 10. Februar 2015

### > BGH erleichtert Kündigung zahlungsunfähiger Mieter

**BGH, Urteil vom 04.02.2015, Az.: VIII ZR 175/14**

Der Bundesgerichtshof hat offensichtlich unter Änderung seiner Rechtsprechung aus dem Jahr 2009 (Az.: VIII ZR 64/09) entschieden, dass bei Nichtzahlung der Miete durch Sozialhilfebehörden und Träger der Grundsicherung dem Mieter gekündigt werden kann. Das Handeln der Behörde muss sich der Mieter zurechnen lassen.

Geklagt hatte der Eigentümer einer 140 qm großen Wohnung. Sein Mieter, der ab Oktober 2011 Unterstützung von der Agentur für Arbeit erhielt, hatte ab Januar 2013 sein Wohngeld vom Jobcenter nicht an den Vermieter weitergeleitet. Dieser kündigte wegen der Mietrückstände im April 2013 fristlos und erhob im Juni 2013 Räumungsklage. Das Jobcenter musste allerdings auf Anordnung des Sozialgerichts eine Verpflichtungserklärung abgeben, die aufgelaufenen Mietschulden zu begleichen. Ab Juli 2013 war das Sozialamt für den Mieter zuständig, der dort Sozialhilfe einschließlich der Übernahme der Wohnungskosten rechtzeitig beantragte. Trotzdem blieb er erneut die Kaltmiete schuldig.

**Fazit:** Die Kündigung erfolgte zu Recht, wie der BGH nun meint. Getreu dem Grundsatz „Geld hat man zu haben“ kann sich der Mieter nicht darauf berufen, dass die Zahlungsverzögerung durch die Behörden verursacht ist. Das Handeln der Behörde ist dem Mieter zuzurechnen.

### > Verpasste Mieterinformation löst Schadensersatzanspruch des Mieters aus

**BGH, Urteil vom 21.01.2015, Az.: VIII ZR 51/14**

Der BGH entschied zu Beginn des Jahres, dass Mietern von Eigentumswohnungen ein Anspruch auf entgangenen Gewinn zustehen kann, wenn sie im Falle eines Wohnungsverkaufes vom Vermieter über den Verkauf nicht informiert werden und ihnen die verkaufte Wohnung unter Verstoß gegen das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 577a BGB nicht mehr übereignet werden kann.

In dem konkreten Fall hatte der beklagte Hauseigentümer sieben Eigentumswohnungen zum Paket-Preis von 1,3 Millionen Euro verkauft, ohne die später klagende Mieterin über ihr Vorkaufsrecht zu informieren. Als der neue Hauseigentümer ihr dann die Wohnung für rund 266.000 Euro anbot, errechnete die Frau, dass sie bei Ausübung ihres Vorkaufsrechts die Wohnung rund 80.000 Euro billiger hätte erwerben können und forderte diesen Betrag vom ursprünglichen Eigentümer.

**Fazit:** Durch § 577a BGB sollen nicht nur mögliche und berechnete Eigenbedarfskündigungen der Erwerber ausgeschlossen, sondern auch fiskalische Interessen der Mieter geschützt werden. Deshalb kann man allen Wohnungseigentums-Vermietern nur raten, die Mieter ausreichend und rechtzeitig zu informieren. Zu beachten ist jedoch, dass die Vorschrift nur Anwendung findet, wenn während des laufenden Mietverhältnisses die Aufteilung der Wohnungen erfolgt. Verkäufer von zu Beginn des Mietverhältnisses bereits geteilten Wohnungen bleiben von dieser Rechtsprechung ebenso unberührt wie Verkäufer im Rahmen von Share Deals.

## Veranstaltungshinweis:

**Immobilienfrühstück**

Im Rahmen der Veranstaltungsreihe Immobilienfrühstück steht das Thema **„Vermeidung von Haftung der handelnden Person bei Immobilientransaktionen“** im Fokus.

**20. Februar 2015 Hamburg**

Rödl & Partner, Kehr wieder 9, 20457 Hamburg

**06. März 2015 München**

Rödl & Partner, Denninger Str. 84, 81925 München

Wir laden Sie herzlich ein und freuen uns auf Ihre Anmeldung per E-Mail an: [melanie.gumbrecht@roedl.de](mailto:melanie.gumbrecht@roedl.de)

**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](mailto: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](mailto: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, 10. Februar 2015****Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.de](mailto: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.