

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 22 – 2. November 2017

> Doppelt hält auch vor dem BGH besser – Kautions- und Vollstreckungsunterwerfung nebeneinander möglich

BGH, Urteil vom 14.06.2017, Az.: VIII ZR 76/16

Eine notariell beurkundete Unterwerfung des Mieters unter die sofortige Zwangsvollstreckung kann neben einer Kautionsüber drei Monatsmieten bestehen.

In seinem Versäumnisurteil hatte der BGH darüber zu entscheiden, ob eine notariell beurkundete Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung neben der Kautionszahlung von drei Monatsmieten eine unzulässige Sicherheit darstellt. Gesetzlicher Aufhänger des Rechtsstreits war der Wortlaut des § 551 Abs. 1 BGB, der bei der Wohnraummiete die Höhe der Mietsicherheit auf drei Monatsmieten beschränkt. Die ehemaligen Mieter der Wohnung – eine GmbH und deren Geschäftsführer – hielten vor diesem Hintergrund die vereinbarte Unterwerfung als vermeintliche zusätzliche Sicherheit für rechtswidrig und wehrten sich gegen die Zwangsvollstreckung hieraus.

Zu Unrecht, wie der BGH befand. Er stellt klar, dass die Unterwerfungserklärung keine Sicherheit im Sinne des § 551 BGB Abs. 1 darstelle. Nach Sinn und Zweck der Vorschrift beschere die Unterwerfungserklärung dem Vermieter keine zusätzliche Zugriffsmöglichkeit wie beispielsweise ein verpfändetes Sparbuch. Vielmehr vereinbarte sie dem Vermieter lediglich die Vollstreckung, ohne ein Mahnverfahren oder ein Urteil als Vollstreckungstitel bemühen zu müssen.

Fazit: Der BGH trifft mit seiner Entscheidung eine saubere Differenzierung zwischen vertraglich gewährten Sicherungsrechten einerseits und einer prozessualen Erleichterung zur Durchsetzung eigener Rechte im Sicherungsfall andererseits. Auch wenn ihre Verwendung im Ergebnis zu ähnlichen Ergebnissen beim Mieter führen dürfte, ist der dogmatische Hintergrund zwischen materiellem Sicherungsmittel und prozessualen Vollstreckungstitel ein sehr unterschiedlicher. Durch sein Urteil erkennt der BGH

eine übliche Rechtspraxis der Vermieter höchsttrichterlich an. Aus Vermietersicht ist dieses Urteil daher nur zu begrüßen.

> Unvollständige Nachzahlung verhindert Kündigung nicht

BGH, Urteil vom 27.9.2017- Az.: VIII ZR 193/16

Ein einmal entstandenes Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs entfällt nur durch die vollständige Zahlung der Mietrückstände.

In dem zur Entscheidung vorgelegten Fall verlangte die Vermieterin von der Mieterin nach einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges die Räumung. Weil der in der Wohnung befindliche Teppichboden verschlissen war, war die Miete um 5 % gemindert. Die Mieterin, die weitere, ungerechtfertigte, Minderungen vornahm, zahlte für Februar 2015 ebenso wie für März 2015 weniger als die durch Minderung um 5 % berechtigterweise reduzierte Miete. Entsprechende Beträge wurden dem Konto der Vermieterin am 16.03.2015 gutgeschrieben. Am 17.03.2015 erklärte die Vermieterin daraufhin die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei einem nicht unerheblichen Teil der Miete an zwei aufeinanderfolgenden Terminen.

Nach Ansicht des BGH konnte die unvollständige Ausgleichszahlung der Mieterin am 16.03.2015 die Kündigung nicht mehr abwenden. Die fristlose Kündigung habe vielmehr Bestand. Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung liegt nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 b) BGB nur dann vor, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Die Kündigung ist spiegelbildlich gem. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor der Kündigung befriedigt wird.

Immobilien-Streiflicht

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH setzt die Befriedigung allerdings voraus, dass die Mietrückstände vor Wirksamwerden der Kündigung vollständig ausgeglichen werden. Ebenso wird eine zunächst wirksame Kündigung wegen Zahlungsverzuges nur dann durch eine sogenannte Schonfristzahlung unwirksam, wenn sämtliche Rückstände ausgeglichen werden.

Klarstellend betont der BGH in seinem Urteil, dass bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt, die vertraglich vereinbarte Miete maßgeblich ist und nicht eine berechtigterweise geminderte Miete.

Fazit: Der BGH schafft mit seinem Urteil Rechtssicherheit in einem Graubereich. Häufig streiten sich Mieter und Vermieter über die Rechtmäßigkeit von Minderungen und Mieter behalten Zahlungen ebenso ein wie sie unter Vorbehalt geleistet werden. Mit diesem Urteil besteht Klarheit, dass eine fristlose Kündigung nur durch vollständige Befriedigung des Vermieters abgewendet werden kann. Ein Einbehalt wegen behaupteter Mietminderungsansprüche wird als Handlungsoption hingegen ausscheiden. Mieter tun gut daran, ausstehende Mietforderungen wenigstens unter Vorbehalt zu begleichen, um einer fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 b) BGB zu entgehen. Alternativ verbleibt ihnen die nachträgliche Aufrechnungsalternative des § 543 Abs. 2 S. 3 BGB.

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. November 2017

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft 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.