Ihr Vermieterrecht

Rechtsinformationen für Vermieter – Urteile, Artikel, Rat –

www.vermieterblog.com
September-Newsletter 2011

Thema des Monats:

- Fehler vermeiden: Die richtige Kündigung -

Das deutsche Mietrecht ist von vielen Formalien geprägt. Die Vornahme von Modernisierungsmaßnahmen, die Mieterhöhung, aber auch der Ausspruch einer Kündigung ist an die Einhaltung dieser formalen Vorschriften gebunden. Doch was hat ein Vermieter beim Ausspruch der Kündigung nun konkret zu beachten?

Wichtig ist zunächst, dass die Kündigung nur in Schriftform erfolgen kann, § 568 BGB. Dies erfordert die eigenhändige Unterschrift des Vermieters. Mündlich ausgesprochene Kündigungen sind demnach unwirksam und führen nicht zu einer Beendigung des Mietverhältnisses. Auch Kündigungen per SMS, per Fax oder ähnliches sind nicht ausreichend.

Die Kündigung muss hierbei von sämtlichen Vermietern unterzeichnet sein. Ein in der Praxis häufiger Fehler ist darin zu sehen, dass z.B. bei Ehepartnern, die als Vermieter auftreten, nur einer unterzeichnet. Möglich ist allerdings selbstverständlich, dass mehrere Vermieter sich gegenseitig oder einem Dritten (z.B. einem Rechtsanwalt) eine Vollmacht zum Ausspruch der Kündigung erteilen. Diese Bevollmächtigung muss jedoch im Kündigungsschreiben selbst offengelegt werden. Um die Gefahr der Zurückweisung der Kündigung auszuschließen, sollte zudem immer die Originalvollmacht dem Kündigungsschreiben beigefügt werden.

Die Kündigung muss sich stets an sämtliche Mieter richten. Nicht entscheidend ist, wer tatsächlich in der Wohnung lebt. Die Kündigung ist sämtlichen Mietern gegenüber zu erklären, dies gilt auch dann, wenn einer der Mieter möglicherweise bereits seit längerer Zeit aus der Wohnung ausgezogen ist. *(Anm.: Sollte ein Räumungsverfahren notwendig werden, so s sollte dieses gegen die Personen gerichtet werden, die tatsächlich in der Wohnung leben, auch wenn diese möglicherweise überhaupt nicht als Mieter im Mietvertrag aufgeführt sind).*

Gemäß § 569 IV BGB und § 573 III BGB sind die Gründe, die der Vermieter für die Kündigung heranführt, im Kündigungsschreiben anzugeben. Hierbei muss der Vermieter – so der BGH – die Gründe möglichst konkret und detailliert darstellen, damit die Kündigungsgründe für den Mieter nachvollziehbar und überprüf werden.

Schließlich „soll“ der Vermieter im Rahmen der ordentlichen Kündigung auf das dem Mieter zustehende Widerspruchsrecht hinweisen. Fehlt dieser Hinweis ist die Kündigung nicht unwirksam. Allerdings kann der Mieter sodann noch im Termin zur mündlichen Verhandlung Widerspruch gegen die Kündigung erheben. Dies führt i.d.R. zu einer Verzögerung des

Verfahrens, die zumeist dem Mieter zugutekommt.

Die Formalien sind von überragender Bedeutung. Denn ein Verstoß gegen die vorstehenden Regelungen führt in der Regel zur Unwirksamkeit der Kündigung, so dass es auf die Frage, ob überhaupt ein Kündigungsgrund ankommt, letztlich nicht mehr ankommt.

+ Zur Kündigung nach dem Erwerb einer vermieteten Immobilie +

Gemäß §566 BGB tritt der Erwerber einer vermieteten Immobilie in den bestehenden Mietvertrag mit ein. Der Erwerber tritt damit an die Stelle des vorherigen Vermieters und kann dessen Rechte, insbesondere das Recht auf Kündigung, wahrnehmen. Allerdings werden in diesem Zusammenhang immer wieder Fehler gemacht, die den neuen Vermieter teuer zu stehen kommen können. Denn entgegen der häufig anzutreffenden Meinung wird der Erwerber nicht bereits mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages oder der Kaufpreiszahlung Eigentümer des Anwesens. Der Übergang des Eigentums wird vielmehr erst mit Eintragung im Grundbuch vollzogen. Erst zu diesem Zeitpunkt wird der Erwerber Eigentümer und tritt in diesem Moment auch in den Mietvertrag ein. Erst ab Eintragung im Grundbuch ist der Erwerber daher zum Ausspruch einer Kündigung berechtigt. Da zwischen dem Abschluss des Kaufvertrages und des Vollzugs im Grundbuch einige Zeit vergehen kann, kann dies für den Erwerber die Kündigungsmöglichkeiten erheblich einschränken.

Also was tun?

Grundsätzlich möglich ist es selbstverständlich, dass der Verkäufer den Käufer mit dem Ausspruch einer Kündigung bereits vor Übertragung des Eigentums bevollmächtigt. Allerdings können hierbei nur solche Kündigungsgründe herangezogen werden, die auch bei dem Verkäufer vorliegen. Soll der Mieter wegen vertraglicher Pflichtverletzung gekündigt werden, stellt dies kein Problem dar. Besonders ärgerlich ist es allerdings, wenn der neue Eigentümer die Wohnung für sich selbst nutzen möchte, da sich der alte Vermieter auf den Eigenbedarf des neuen Erwerbers nicht berufen darf. Gerade im Falle eines Eigenbedarfs des neuen Erwerbers ist daher eine Kündigung erst ab Eintragung im Grundbuch möglich. Jede zuvor ausgesprochene Kündigung ist schlicht unwirksam und kann daher das Mietverhältnis beenden!

Praxistipp:

Möchten Sie eine Immobilie zur Eigennutzung erwerben, prüfen Sie, ob diese noch vermietet ist und ob das Mietverhältnis bereits wirksam gekündigt wurde. Sollte dies nicht der Fall sein, müssen Sie damit rechnen, dass der Einzug in ihre Immobilie noch Zeit in Anspruch nehmen kann. Sie selbst können nämlich erst nach Vollzug des Kaufes im Grundbuch kündigen, auch wenn Ihnen z.B. vertraglich der Besitz bereits vorher versprochen wurde.

Wissenswertes in Kurzform – Fragen und Antworten

Darf der Vermieter auch ohne Kenntnis des Mieters die Wohnung betreten und besichtigen?

Nein! Selbstverständlich nicht. Der Vermieter hat durch die Vermietung das Besitzrecht an der Wohnung übertragen. Besichtigt der Vermieter ohne Zustimmung und Kenntnis des Mieters die Wohnung, so begeht er nicht nur eine Vertragsverletzung, sondern auch einen Hausfriedensbruch, der in der Regel strafrechtlich zu ahnden ist.

Darf der Vermieter nach ausgesprochener Kündigung das Wohnungsschloss tauschen?

Nein. Der Vermieter ist zur Durchsetzung seiner Rechte auf Herausgabe der Wohnung darauf angewiesen, gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Sollte der Mieter trotz Kündigung die Wohnung nicht räumen und herausgeben, wird der Vermieter eine Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht auf dem Weg bringen müssen. Ist diese erfolgreich, haben die Mieter die Kosten zu erstatten. Der Austausch des Schlosses ist eine sogenannte „verbotene Eigenmacht“. Der Mieter kann sich hiergegen mit einer einstweiligen Verfügung wehren und sich somit zwangsweise wieder Zutritt zur Wohnung verschaffen.

Vermieterverein e.V.
Geschäftsstelle
Landau/Südpfalz
Darmstadt / Ried

Werden Sie Mitglied im Vermieterverein e.V.
Bereits ab 44,00 € im Jahr!

Beratungen, Kündigungen, Mieterhöhungsschreiben und vieles mehr zum günstigen Pauschalpreis.

Informationen unter
www.vermieterverein.de

Darf der Vermieter nach einer Kündigung die Wasser- und Heizversorgung abstellen?

Ob der Vermieter hierzu berechtigt ist, wird gerade intensiv diskutiert. Früher wurden solche Maßnahmen generell für unzulässig anzusehen. Nachdem der Bundesgerichtshof allerdings für den Bereich des Gewerberaummietrechts festgestellt hat, dass in solchen Maßnahmen kein Eingriff in das Besitzrecht des Mieters zu sehen ist, mehren sich die Stimmen, dass unter bestimmten Voraussetzungen auch die Einstellung der Versorgungsleistungen durch den Vermieter möglich ist. Mehr hierzu in der kommenden Ausgabe des Vermieter-Newsletters.

Ist die Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit der Kündigung ratsam?

Natürlich kann der Vermieter eine Kündigung grundsätzlich ohne professionelle Hilfe aussprechen. Ist aufgrund eines guten Verhältnisses mit dem Mieter davon auszugehen, dass es nicht zu Streitigkeiten kommen wird, ist dies sicherlich ein guter Weg. In Situationen, in denen bereits vor Ausspruch der Kündigung ein Konflikt mit dem Mieter abzusehen ist oder aber die Kündigung sogar bereits auf Pflichtverletzungen des Mieters beruht, sollte der Gang zum Rechtsanwalt erwogen werden. Auch wenn dies Kosten verursacht, kann somit sichergestellt werden, dass eine Kündigung – wenn sie denn möglich ist – auch zu dem gewünschten Erfolg führt. Hierbei ist auch zu beachten, dass nach der aktuellen Rechtsprechung der Ausspruch einer fehlerhaften Kündigung eine Vertragsverletzung des Vermieters darstellt, so dass er sich selbst

schadensersatzpflichtig macht! Beruht die Kündigung auf Vertragsverletzungen des Mieters, so hat dieser im Übrigen auch die entstehenden Rechtsanwaltskosten zu erstatten.

Wenn man einen Rechtsanwalt beauftragt, sollte man m.E. jedoch stets einen im Mietrecht versierten Kollegen oder gleich einen Fachanwalt für Mietrecht beauftragen, da jedes Rechtsgebiet seine Tücken hat.

Aus der WEG-Ecke

Der Bundesgerichtshof hat bislang im Jahr 2011 einige wichtige Entscheidungen getroffen, die für die Praxis für den einzelnen Wohnungseigentümer aber auch für Hausverwaltungen von besonderer Bedeutung sind.

In der WEG-Ecke des Newsletters sollen diese natürlich nicht verschwiegen werden, so dass wir immer wieder auf die ein oder andere WEG-rechtliche Entscheidung hinweisen werden.

Im September sind 3 Entscheidungen hervorzuheben:

Beschluss vom 16.06.11, Az.: V ZA 1/11 – BGH

Der Bundesgerichtshof hatte im Rahmen eines Prozesskostenhilfeantrages darüber zu entscheiden, ob Wohnungseigentümer einen Raum als „Wohnung“ nutzen dürfen, die in der Teilungserklärung als „Hobbyraum“ bezeichnet sind. Der BGH hat dies – im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung und der Meinung der juristischen Literatur abgelehnt. Wohnungseigentümer sollten dringend die Teilungserklärung der Gesamtanlage ausführlich lesen. Dort ist häufig geregelt, in welcher Art und Weise Wohnungen und Räume genutzt werden können. Eine hiervon abweichende Nutzung ist nur möglich, wenn mit der abweichenden Nutzungsart bei typisierender Betrachtung keine größeren Beeinträchtigungen für die übrigen Eigentümer verbunden sind. Gerade im Bereich von gewerblich genutzten Einheiten kann dies zu erheblichen Einschränkungen führen (so lässt z.B. der Begriff „Laden“ nur ein begrenze gewerbliche Nutzung zu).

Urteil vom 29.06.11, Az.: VIII ZR 349/10 – BGH

Mit Urteil vom 29.06.11 hat der BGH entschieden, dass die Verjährungsfrist des § 548 BGB nicht auf Ansprüche der Gemeinschaft gegen Mieter wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums anwendbar ist. Gemäß § 548 BGB verjähren Ansprüche wegen Beschädigungen der Mietwohnung grundsätzlich in 6 Monaten nach Auszug des Mieters. Im vorliegenden Fall hatte der Mieter im Rahmen des Auszuges den Aufzug beschädigt, bei dem es sich jedoch um Gemeinschaftseigentum handelt. Für solche Ansprüche sei die kurze Verjährungsfrist jedoch nicht anwendbar. Eine wichtige Entscheidung, da sie dem Vermieter und der Gemeinschaft die Möglichkeit gibt, auch nach längerer Zeit noch Regressansprüche geltend zu machen.

Urteil vom 04.03.11, Az.: V ZR 156/10 – BGH

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob Jahresabrechnungen wirksam sind, wenn der Verwalter in unzulässiger Weise Kosten für die Gemeinschaft verursacht hatte. Im konkreten Fall hatte der Verwalter ohne Beschluss verschiedene Arbeiten in Auftrag gegeben und die entstandenen Kosten vom Gemeinschaftskonto beglichen. Die Kosten wurden sodann in der Jahresabrechnung eingestellt. Darüber hinaus wurden Kosten einer Instandsetzung, die nach der Teilungserklärung von dem

Sondereigentümer hätten getragen werden müssen, ebenfalls der Gemeinschaft in Rechnung gestellt.

Die Jahresabrechnungen wurden angefochten. Der BGH hat festgehalten, dass sämtliche Kosten, die vom Gemeinschaftskonto entnommen wurden, in die Jahresabrechnung einzustellen ist. Ob die Kosten zu Recht von der Gemeinschaft getragen wurden, spielt hierfür keine Rolle. Auch sei in der Genehmigung der Abrechnung nicht der Verzicht auf Schadensersatzansprüche gegen die Verwaltung zu sehen.

Die Gemeinschaft müsse daher über die Jahresabrechnung zunächst die Kosten begleichen, um eine ausreichende finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft sicherzustellen. Erst im zweiten Schritt können Regressansprüche gegen die Hausverwaltung erwogen und erhoben werden. Sofern allerdings die Teilungserklärung einzelne Kostenpositionen einzelnen Eigentümern zuweist, so müssen diese Kosten in der Einzelabrechnungen ordnungsgemäß verteilt werden. Insoweit wurde daher die Abrechnung aufgehoben.

Jeder Wohnungseigentümer sollte seine Abrechnungen intensiv prüfen. Hierbei ist zu beachten, dass Einwendungen nach einer Beschlussfassung lediglich innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung im Rahmen einer sogenannten Beschlussanfechtungsklage möglich ist.

Beratung vom Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Am 15.03.11 wurde mir von der zuständigen Rechtsanwaltskammer Zweibrüchen der Titel

„Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht“

verliehen. Der Fachanwaltstitel kann von solchen Rechtsanwälten erworben werden, die über besondere theoretische Kenntnisse und praktische Erfahrungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht verfügen.

Haben Sie Fragen rund um Ihre Immobilie?

Dann wenden Sie sich an unverbindlich an mich unter Mueller@seither.info!

Ihr Vermieterrecht
Newsletter September 2011

Maximilian A. Müller,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Dr. Seither Rechtsanwaltskanzlei,
Rathausplatz 1, 76829 Landau
06341 – 91 777 7
Mueller@seither.info,
www.vermieterblog.com; www.seither.info