

BGH:

## Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung

Bereits aus dem Jahr 2006 ist eine Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, die festgestellt hat, dass eine wiederholte unpünktliche Zahlung der Miete eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grunde gemäß § 543 Abs. 1 BGB rechtfertigen kann. Dies ist auch bei einem einmaligen Verstoß nach erfolgter Abmahnung möglich - BGH VI ZR 364/04 vom 11.01.2006.

Die Praxis zeigt jedoch, dass mit dieser Grundsatzentscheidung

sehr sorgfältig umgegangen werden muss. Nicht in jedem Fall reicht eine einmalige unpünktliche Zahlung nach erfolgter Abmahnung zur fristlosen Kündigung aus.

Der Entscheidung vom 04.05.2011 - VIII ZR 191/10 - lag ein Sachverhalt zugrunde, bei dem der Mieter nach einer erstmals ausgesprochenen Abmahnung die darauf folgende Miete wiederum 6 Tage zu spät entrichtete. Dies genügte dem Bundesgerichtshof nicht, um darin

einen Verstoß zu sehen, der eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigt. § 543 Abs. 1 Satz 2 verlangt nämlich die Abwägung der beiderseitigen Interessen der Vertragsparteien dahingehend, ob der Grund zur Beendigung so schwerwiegend ist, dass bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist ein Zuwarten nicht zugemutet werden kann. Dies ist bei einmaliger unpünktlicher Mietzahlung oft nicht der Fall. Insbesondere dann nicht, wenn wie in dem zu entschei-

denden Fall der Vermieter von 1983 bis 2007 es widerspruchslos hingenommen hatte, dass der Mieter die Miete statt am 3. Werktag erst zur Monatsmitte gezahlt hatte. Aus diesem Umstand heraus rechtfertigte sich eine fristlose Kündigung nicht. Eine etwaig hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung hätte selbstverständlich Erfolg gehabt.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt

BGH:

## Irrtümlich erbrachte Schönheitsreparaturen, Verjährung

Ebenfalls am 04. Mai 2011 hatte der Bundesgerichtshof eine für die Praxis wichtige Frage der Verjährung von Kosten für die Erstattung von irrtümlich erbrachten Schönheitsreparaturen herbeigeführt. Mit seiner Entscheidung (VIII ZR 195/10) entschied der Bundesgerichtshof eine Kontroverse der Untergerichte. Einige Gerichte vertraten die Auffassung, dass Aufwendungen für irrtümlich erbrachte Schönheitsreparaturen durch den Mieter innerhalb von 3 Jahren nach Ausführung der Schönheitsreparaturen und andere Gerichte innerhalb von 6 Monaten ab Ende des Mietverhältnisses verjährten würden. Für die kurze Verjährungsfrist

hat sich jetzt der Bundesgerichtshof entschieden. Diese Entscheidung wurde notwendig, weil eine Vielzahl von mietvertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturklauseln sich aufgrund der laufenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs von Jahr zu Jahr als unwirksam erwiesen. Mieter, die in Unkenntnis der Rechtsprechung solche Schönheitsreparaturen ausführten, waren grundsätzlich berechtigt, ihre nutzlos aufgewandten Geldbeträge oder Arbeitszeit von dem Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses herauszuverlangen. Die Schönheitsreparaturen, die sie erbracht hatten, konnten sie

ja aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr abwohnen. Die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten im Mietrecht gelte auch für die Aufwendungsersatzansprüche. Der Sachverhalt soll möglichst schnell geklärt werden, da durch die Weitervermietung und Weiternutzung der Räumlichkeiten durch Dritte eine schnelle Klärung der Verhältnisse erforderlich ist. Vermieter können solche Probleme vermeiden, indem sie nach Kündigung des Mieters sich in der Geschäftsstelle H + G über die Wirksamkeit ihrer Klauseln im Mietvertrag beraten lassen.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt

## Ferienwohnung 1

In Großstädten mit touristischem Zuspruch, aber auch in interessanten Universitätsstädten nimmt die tage- und wochenweise Vermietung einer Wohnung an Feriengäste zu. In Wohnungseigentumsanlagen führt dies zu Streitigkeiten unter den Eigentümern, die eine solche Nutzung oft als gewerbliche Inanspruchnahme der Wohnung sehen. Der Bundesgerichtshof hat dies in einer Entscheidung vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09 - dahingehend entschieden, dass die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der zulässigen Wohnungsnutzung ist. Wenn also die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer auch nichts anderes vereinbart haben, darf jeder Wohnungseigentümer seine Eigentumswohnung in der Wohnanlage tage- oder wochenweise an Touristen, Geschäftsreisende oder vergleichbare Mieter vermieten. Diese Nutzung hat der Bundesgerichtshof also nicht als gewerbliche Vermietung angesehen.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt



### Mit Techem Smart System werden aus Ihren Immobilien echte Energiebündel.

Eine Lösung, viele Leistungen: Gesteigerte Qualität und Schnelligkeit für Ihre Abrechnung. Laufendes Gerätemonitoring zur automatischen Prüfung Ihrer Funkerfassungsgeräte. Den energetischen Zustand Ihrer Immobilien immer im Blick, optimiertes Verbrauchsverhalten durch Energiemonitoring und garantiert mehr als 6 % Energieeinsparung.

Techem Energy Services GmbH  
Niederlassung Göttingen - Benzstraße 8 · 37083 Göttingen  
Tel.: 05 51/50 75 4-0 · Fax: -155 · www.techem.de



**techem**

## Ferienwohnung 2

Auch in Göttingen werden Wohnungen im Wohnungseigentum zur kurzzeitigen Anmietung angeboten. Insbesondere in den Semesterferien findet dieses Angebot eine entsprechende Nachfrage. Insbesondere aus dem universitären Bereich ergeben sich entsprechende Vermietungsmöglichkeiten.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Ferienwohnung 1 - Entscheidung darauf abgestellt, dass in der Teilungserklärung nichts Gegenteiliges vermerkt sein darf. Ist in der Teilungserklärung vorgesehen, dass vor einer Vermietung jeweils der Verwalter hierüber zu informieren und eine entsprechende Genehmigung dafür einzuholen ist, könnte dies zu einer Ein-

schränkung der entsprechenden Nutzungsform der tageweisen Vermietung gesehen werden. Das Landgericht Braunschweig als spezialzuständiges Landgericht für Berufungssachen gegen Urteile des Amtsgerichts Göttingen hat dieses jedoch anders bewertet. In seiner Entscheidung vom 02.11.2010 - 6 S 153/10 - hat es festgehalten, dass der sich aus dem Grundgesetz, Artikel 14 ergebende besondere Schutz der Wohnung bei der Auslegung der Teilungserklärung zu berücksichtigen ist. Die Genehmigungspflicht kann nicht dazu führen, dass die Nutzungsart durch eine bloße Verfahrensregelung verhindert werden darf. Denn die Einholung der Genehmigung des Verwalters ist nach Ansicht des



Landgerichts Braunschweig bei tageweiser Vermietung unpraktikabel und bei wochenweiser Vermietung zumindest schwierig. Die Auskunftspflicht und Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers muss sich nach Ansicht des Landgerichts Braunschweig nach der jeweiligen Vermietungsdauer richten. Als angemessen sah das Berufungsgericht es an, dass im Falle einer Vermietung der Wohnung für weniger als eine Woche der Wohnungseigentümer den Namen des Mieters und die Dauer der Mietzeit

dem Verwalter nur auf Anfrage mitzuteilen hat und bei einer längerfristigen Vermietung von einer Woche bis zu einem Monat diese Angaben dem Verwalter allerdings unaufgefordert mitzuteilen sind.

Mit diesen beiden Entscheidungen ist den Wohnungseigentümern eine weitreichende Nutzungsmöglichkeit des Wohnungseigentums eröffnet.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt

**Koltze, Rose & Partner** Rechtsanwälte



**Ralf B. Mühlberg**  
Rechtsanwalt und Notar  
Erbrecht, Arbeitsrecht,  
Familienrecht,  
Straßenverkehrsrecht,  
Versicherungsrecht

**Dr. Dieter Hildebrandt**  
Rechtsanwalt  
Nachbarrrecht, Baurecht,  
Jagdrecht,  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**Karsten Frädrich**  
Rechtsanwalt  
Verkehrsrecht, Kaufrecht,  
Arbeitsrecht

**Waageplatz 8**  
37073 Göttingen  
Telefon: 0551 - 49 900 -0  
Telefax: 0551 - 49 900 -22

**RECHTzeitig?**  
...nehmen Sie jetzt  
Kontakt zu uns auf!

[www.koltze-rose.de](http://www.koltze-rose.de) / [info@koltze-rose.de](mailto:info@koltze-rose.de)

Mehrwert für Mitglieder:

**Holen Sie sich die neue Eigentümer-Service-CD**

Partner von:

**HDI HAUS UND GRUND**



**Gratis!**

Beugen Sie Streitigkeiten rechtzeitig vor!  
Wir helfen Ihnen dabei: Mit dem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz zu exklusiven Sondertarifen für Haus & Grund-Mitglieder. Kompetent und genau auf den Punkt.

**Hoch aktuell!  
Viele Urteile,  
Rechtstipps  
und wertvolle  
Hintergrund-  
Informationen!**

**HDI-Gerling**  
Rechtsschutz Versicherung AG  
Haus & Grund-Team  
Telefon: 0511-3902-3636  
E-Mail: [hdi.rechtsschutz.hug@hdi-gerling.de](mailto:hdi.rechtsschutz.hug@hdi-gerling.de)

Einfach anrufen  
oder bequem  
per E-Mail  
bestellen!  
Stichwort:  
„Service-CD“.