

BGH:

Stärkt Eigentümerinteressenverbände

Schalten Vermieter für den Anspruch einer Kündigung gegenüber dem Mieter einen Rechtsanwalt ein, dann können sie nicht in jedem Fall mit der Erstattung der damit verbundenen Anwaltskosten seitens des Mieters rechnen. Solche Kosten sind nur ersatzfähig, wenn sie aus der Sicht des Vermieters zur Wahrung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig gewesen sind. War der Sachverhalt einfach, wie bei einem Zahlungsverzug mit zwei Monatsmieten, bedarf der Vermieter grundsätzlich keiner anwaltlichen Hilfe bei der Abfassung des Kündigungsschreibens. Dieses ist auch nicht deshalb erforderlich, weil Kündigungsschreiben besondere Formerfordernisse haben. Gerade

beim Zahlungsverzug genüge es zur Wirksamkeit einer auf Mietzahlungsverzug gestützten Kündigung des Vermieters, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht. Dazu bedarf es grundsätzlich keiner anwaltlichen Hilfe – so der BGH in seiner Entscheidung vom 06. Oktober 2010 – VIII ZR 271/09. Dieses hat zur Folge, dass die Mitglieder von Haus- und Grundeigentümervereinen durch die Vertretung ihres Vereins in vollem Umfange kostensparend informiert und vertreten sind.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt

BGH:

Geringe formelle Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung

Schildert der kündigende Vermieter seinen Wohnraumbedarf, indem er den – unzutreffenden – Eindruck erweckt, dass sich die von ihm bisher bewohnte Wohnung und sein Büro nicht unter einem Dach befänden, dann ist die Kündigungserklärung nicht formell unwirksam. Dieses hatten aber die Instanzgerichte angenommen und allein deshalb die Räumungsklage abgewiesen. Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 17.03.2010 – VIII ZR 70/09 – diese jedoch als überzogen zurückgewiesen. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die

Angabe der Person, für die der Wohnraum benötigt wird und die Darlegung des Interesses, das diese Personen an der Erlangung der Wohnung haben, ausreichend und genügend. Ein etwaiges Dramatisieren des Wohnraumbedarfs ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs für die formelle Wirksamkeit unerheblich. Für den Erfolg der Räumungsklage ist es allerdings erforderlich, dass der Wohnbedarf auch ernstlich ist und bewiesen werden kann.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt

BGH:

Formell falsche Kündigung hat keine Kostenfolge

Am 15.12.2010 hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung – VIII ZR 9/10 – dargelegt, dass die Vermieter sich nicht einem Schadenersatzanspruch des Mieters ausgesetzt sehen müssen, der einen Anwalt außergerichtlich zur Abwehr einer Kündigung einschaltet.

Die entsprechenden Kosten muss der Mieter dann selbst tragen. Die Angabe der Gründe für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs eine bloße Obliegenheit des Vermieters. Aus ihrer Verletzung kann der Mieter keine Schadenersatzansprüche ableiten. Hat eine Kündigung nämlich keine Begrün-

dung, ist sie formell im Wohnraumbereich unwirksam. Anders kann es sich verhalten, wenn der Vermieter schuldhaft – insbesondere unter Angabe falscher Tatsachen – eine materiell unberechtigte Kündigung ausspricht und dem Mieter dadurch die weitere Nutzung des Mietobjekts vorwerfbar streitig macht. In der Vergangenheit hat der Bundesgerichtshof eine falsche Sachdarstellung in einer Kündigung oder eine Kündigung aufgrund unwirksamer AGB-Klauseln oder eine Eigenbedarfskündigung ohne tatsächlichen Selbstnutzungswunsch, als schadenersatzpflichtige Umstände angesehen.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt

Koltze, Rose & Partner Rechtsanwälte

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

Dr. Dieter Hildebrandt
Rechtsanwalt
Nachlassrecht, Baurecht,
Jagdrecht,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungsgeberkündigungsrecht

Karsten Frädrich
Rechtsanwalt
Verkehrsrecht, Kaufrecht,
Arbeitsrecht

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

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

www.koltze-rose.de / info@koltze-rose.de

Die Einführung der obligatorischen außergerichtlichen Streitschlichtung in Niedersachsen

Bereits mit Wirkung zum 01. Januar 2010 hat der Niedersächsische Landtag ein Gesetz verabschiedet, das bisher noch nicht ausreichend Beachtung gefunden hat. Es ordnet nämlich an, dass die Erhebung einer Klage vor den Gerichten erst zulässig ist, nachdem vor einem Schiedsamt als Gütestelle nach dem Niedersächsischen Schiedsgesetz ein Versuch unternommen worden ist, die Streitigkeiten zwischen den Parteien einvernehmlich beizulegen. Mit der Klage ist in diesen Fällen eine vom Schiedsamt ausgestellte Bescheinigung über einen erfolglosen Einigungsversuch einzureichen. Erfolgt dies nicht, wird die Klage als unzulässig zurückgewiesen. Der Kläger trägt die Kosten der verfrühten Klage.

Welche Fälle werden hier von erfasst?

Zum einen geht es um die Fälle, die in dem Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz geregelt sind, also alle Fragen der Grenzabstände von Pflanzen, der Errichtung von Zäunen, Grenzeinrichtungen und Bauten im Grenzbereich. Kommt es im Rahmen des nachbarlichen Verhältnisses oder überhaupt zu einer Verletzung der persönlichen Ehre, die nicht in Presse oder Rundfunk begangen worden ist, ist dieses ebenfalls ein Fall für die Streitschlichtung. Aus dem Nachbarrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches sind die Fälle des § 910, also des Überhangs und Überwachsens von Wurzeln und Zweigen von Bäumen erfasst, Streitigkeiten we-

gen herüberfallender Früchte im Sinne von § 911 BGB und Fragen des Grenzbaumes gemäß § 923 BGB.

Das allgemeine Gleichbehandlungsgesetz enthält in den §§ 19, 20 und 21 ebenfalls Regelungen, die im Sinne eines zivilrechtlichen Benachteiligungsverbots nach dem Streitschlichtungsgesetz in Zukunft behandelt werden müssen. Hier geht es also um die Benachteiligung von Personen hinsichtlich der Rasse oder ethnischen Herkunft, wegen des Geschlechts oder der Religion u.a.

Verfahrensmäßig ist die obligatorische Streitschlichtung jedoch nur erforderlich, wenn die Parteien in Niedersachsen in dem selben Landgerichtsbezirk oder in aneinander angrenzenden Amtsgerichtsbezirken eine Wohnung oder ihren Sitz oder eine Niederlassung haben. Sie ist ferner nicht erforderlich, wenn die Parteien einvernehmlich versucht haben, den Streit vor einer anderen, von der Landesjustizverwaltung anerkannten Gütestelle oder einer sonstigen Gütestelle beizulegen, die ebenfalls außergerichtliche Streitleitung betreibt.

Für die obligatorische Streitschlichtung ist das Schiedsamt örtlich zuständig, in dessen Bezirk die Antragsgegnerin oder der Antragsgegner seine Wohnungen, den Sitz oder die Niederlassung hat. Scheitert der Schlichtungsversuch, so ist eine Bescheinigung zu erstellen, die den Namen und die Anschrift der Parteien enthält, die

Angaben über den Gegenstand der Streitigkeit und das Begehren, Angaben über den Zeitpunkt des Eingangs des Antrages und Angabe des Ortes und Datum der Ausstellung.

Die Schlichtung ist in der Regel gebührenpflichtig. Mit 50,00 EUR kann gerechnet werden. Das Vorliegen der Voraussetzungen einer obligatorischen Streitschlichtung bzw. des Vorliegens der entsprechenden Negativbescheinigung ist von Amts wegen durch den Richter zu berücksichtigen. Dieser Mangel kann in dem Klageverfahren nicht nachgeholt wer-

den. Es muss zunächst das Streitschlichtungsverfahren durchgeführt und danach eine erneute Klage erhoben werden.

Die weiteren Details, insbesondere für die Fälle, in denen das obligatorische Streitschlichtungsverfahren nicht Anwendung findet, sind in dem Gesetz vom 17.12.2009, Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 28/2009, ausgegeben am 23.12.2009, nachzulesen.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt

Mehrwert für Mitglieder



Partner von
HAUS UND GRUND

Holen Sie sich die neue
Eigentümer-Service-CD



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!

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

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