



Überlegungen zur neueren Rechtsprechung RA H.-Michael Langner

Auswirkungen der Rechtsprechung zur Wohnraumsituation in Ballungsräumen auf das Mietrecht im ländlichen Raum

BGH VIII ZR 261/17 und VIII ZR 231/17 - Urteile vom 19.09.2018
(erste Instanzen AG Berlin Tempelhof und AG Berlin Pankow-Weißensee, zweite
Instanz jeweils LG Berlin)

**Schonfristzahlung i.S. von §569 III BGB bei fristloser und gleichzeitig
fristgemäßer Kündigung nach § 573 II Ziff. 1 BGB**





Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

„Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat klargestellt, dass auch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Beendigung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist führen kann, wenn die durch den Vermieter unter Berufung auf denselben Sachverhalt vorrangig erklärte und zunächst auch wirksame fristlose Kündigung durch eine vom Mieter nach Zugang der Kündigungserklärung vorgenommene Schonfristzahlung nachträglich unwirksam wird. Von diesem Verständnis ist der Senat – ebenso wie die Instanzrechtsprechung – stets ausgegangen.“

(Pressemitteilung des BGH vom 19.09.2018)





Um was soll es gehen?

- Unterschiedliche Märkte für Wohnungen in Deutschland
- Mietrecht ist Bundesrecht (BGB)
- Auswirkung der Wohnraumknappheit in einzelnen Märkten auf Rechtsprechung und Legislative
- Warum soll Berlin für uns im Süden relevant sein?





Ausgangspunkt der Entscheidung des BGH

- Funktion der Schonfristzahlung
- Zahlungsverzugskündigung in Horb und in Berlin
- Ideen der Instanzgerichte
- Antwort des BGH





Konkrete Auswirkung der von den Instanzgerichten gewünschten Auslegung der Schonfristzahlung:

- Vermieter muss sich bei Auswahl der Kündigung für einen Weg entscheiden
- Alt 1: fristlose Kündigung: Folge Risiko der Schonfristzahlung, Mieter bleibt.
- Alt 2: fristgemäße Kündigung: Folge Risiko, dass Mieter bis zu 9 Monaten wohnt aber keine Miete zahlt.





Wie kommt es zu der Idee der Instanzgerichte

- Wohnraumknappheit (Gutachten des wissenschaftlichen Beirats beim BMWI vom Juli 2018)
- Was steht da drin:
 - Fertiggestellte Wohnungen 2017: 326.000
 - Defizit trotzdem 1.000.000
 - Regional unterschiedliche Märkte, Leerstand 2.000.000
 - Zuwachs an Studierenden von 2008 bis heute : 1.000.000 (gesamt 2,8 Mio)
 - Preissteigerung bei Bestandsmieten zw. 2009 und heute 9,2% (VPI 8,7%)





Gutachten des wissenschaftlichen Beirats beim BMWI vom Juli 2018 (Fortsetzung)

- Preissteigerung bei Neu- und Wiedervermietung bundesweit, selber Zeitraum: 25%
- In Ballungszentren: Stuttgart und München 40 %, Berlin 67,8 % !!
- Anstieg Immobilienpreise Bestand zw. 2007 und 2017 bis zu 80%; Ursache auch niedrige Kreditzinsen
- Zwei Ursachen zur Nachfrageseite sind Binnenwanderungen in Ballungszentren und Zuwanderung





Wie wird Wohnungsknappheit wahrgenommen:

- „Die Preise sind zu hoch, ich kann mir die Wohnung nicht leisten“
- „Es sind zu wenige Wohnungen da, ich kriege auch unabhängig vom Preis keine, weil so viele Mitbewerber auftreten“





Legislative Gegenmaßnahmen der Regierung (Mieter sind Wähler):

- Mietpreisbremse
- Senkung der Kappungsgrenze
- jeweils in sog „angespannten Wohnungsmärkten“
- Ziel ist immer der Preis, nicht aber der Mangel an sich!!
Der Preis zeigt aber nur an, dass ein Mangel besteht, er ist Symptom, nicht Ursache





Was empfiehlt das Gutachten:

- Bauland erschließen, Baulücken schließen, Bauvorschriften erleichtern, Grunderwerbsteuer senken
- Grundsteuer als reine Bodensteuer
- Mietpreisbremse abschaffen
- Keine Ausweitung sozialer Wohnungsbau, sondern Verbesserung des Wohngelds





Was heißt das für uns im Ländlichen Raum in Baden-Württemberg (1/3)

- Der Druck in bestimmten Märkten veranlasst den Gesetzgeber zum Handeln
- Bis jetzt bekämpft er eher die Symptome als die Ursachen
- Die Rechtsprechung in angespannten Märkten will im Alleingang Mieterschutz ausweiten und Regelungen neu deuten





Was heißt das für uns im Ländlichen Raum in Baden-Württemberg (2/3)

- Durch die bundesweite Regelung von Mietrecht kommt die auch in unserem Raum an, auch wenn unsere Marktverhältnisse das weder brauchen noch von der Änderung gemeint wurden.
- Der Gesetzgeber wird bei steigendem Druck weiter reagieren, in diesem Fall etwa mit der Änderung der Wirkung der Schonfristzahlung oder gar der Einführung einer allg. SFZ für alle Zahlungsverzugskündigungen.





Was heißt das für uns im Ländlichen Raum in Baden-Württemberg (3/3)

- Mit der zitierten Entscheidung hat der BGH erst einmal der Vermieterseite Luft verschafft; es ist unsicher wie lange das vorhält
- Fazit: die Wohnraumsituation in den Ballungsräumen geht uns doch was an
- Die jetzigen legislativen Maßnahmen gehen zumindest teilweise am Problem vorbei





Zwei Beispiele für mieter-freundliche Rechtsprechung und Gesetzesänderung (1/2):

1. BGH VIII ZR 277/16:

Keine wirksame AGB vertragliche Vereinbarung zu Schönheitsreparaturen wenn ohne Kompensation durch den Vermieter eine nicht frisch renovierte Wohnung übergeben wurde; die Vereinbarung zw. Mieter und Nachmieter, wonach letzterer sich zur (Anfangs-) Renovierung verpflichtet, ändert daran nichts.





Zwei Beispiele für mieter-freundliche Rechtsprechung (2/2):

2. § 559d BGB-E:

Pflichtverletzungen des Vermieters bei Durchführung von baulichen Veränderungen führen in hier definierten Fällen zu Schadenersatz-Ansprüchen des Mieters (Fälle des „Herausmodernisierens“)





Ihre Fragen?

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

