

Rechtsprechung KOMPAKT

Verwertungskündigung einer Gemeinde

Eine Verwertungskündigung ist bei erheblichem Sanierungsstau kaum durchsetzbar. **LG Osnabrück, Urteil vom 29. 01. 2020 – 1 S 117/19)**

Problemstellung

§ 573 Abs. 2 BGB nennt beispielhaft verschiedene Fälle, in denen ein berechtigtes Interesse des Vermieters zur Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum vorliegt. Dazu gehören erhebliche Pflichtverletzungen des Mieters, Eigenbedarf, aber auch die Unmöglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung. Ob und wie eine Immobilie angemessen wirtschaftlich verwertet werden kann, hängt natürlich vom baulichen Zustand der Immobilie ab. Die oben zitierte Entscheidung beschäftigt sich mit der Frage, welchen Einfluss es auf die Wirksamkeit einer Kündigung hat, wenn der Vermieter eine Immobilie verfallen lässt.

Die Entscheidung

Die Parteien streiten über die Herausgabe zweier nebeneinanderliegender Dachgeschosswohnungen. Eigentümer der Immobilie ist eine Gemeinde. Insgesamt weist die Immobilie vier Wohnungen auf. Die beiden Erdgeschosswohnungen sind seit mehreren Jahren nicht bewohnt. 1953 mietete der Vater des jetzigen Mieters und Beklagten die rechte der beiden Dachgeschosswohnungen an. Nach dem Tod der Eltern setzte der Beklagte das Mietverhältnis alleine fort und zahlt heute eine Miete von 40 Euro monatlich. Der Beklagte nutzte auch Teile der linken Dachgeschosswohnung. Er behauptet, mit Einverständnis des Vermieters sei 1977 extra ein Durchbruch zwischen beiden Wohnungen geschaffen worden. Die unteren beiden Wohnungen sind wegen Baumängeln nicht nutzbar. Sanitäranlagen und Elektroinstallationen sind auf dem Stand der Fünfzigerjahre. Das Dach ist nicht gedämmt. Die Steine der Klinkerfassade zersetzen sich. Sanierungsmaßnahmen sind über Jahrzehnte nicht vorgenommen worden. Im Oktober 2016 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis und führte zur Begründung aus,

dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes unmöglich machen würde und sie daher erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleide. Die Klägerin hatte versucht, das Grundstück für 60.000 Euro zu verkaufen, hatte aber nur einen Interessenten gefunden, der nur dann zu einem Erwerb bereit war, wenn der Beklagte auszog.

Das Landgericht erklärte die Kündigung im Ergebnis für unwirksam. Ein Herausgabeananspruch steht der Klägerin nicht zu.

Die Klägerin hatte die Kündigung damit begründet, dass einer sehr geringen Miete erforderliche Sanierungsarbeiten gegenüberstehen, die einen sechsstelligen Betrag erfordern würden. Dieses Argument ließ das Landgericht nicht gelten. Der Klägerin war es nämlich in den vergangenen Jahren unbenommen, die Miete regelmäßig zu erhöhen. Das ist aber lediglich 1959 einmal geschehen. Zumindest die von den Beklagten behauptete Erweiterung des Mietvertrages um die linke Dachgeschosswohnung hätte Gelegenheit geboten, die Miete anzupassen. Zwar gab es im konkreten Fall keine Hinweise darauf, dass die Gemeinde die Immobilie gezielt hat verfallen lassen, um dann das Mietverhältnis nach § 563 Abs. 2 Nr. 3 BGB zu kündigen. Jedoch muss nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB der Vermieter während der Mietzeit das Mietobjekt in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand halten. Dazu muss der Vermieter die Wohnung, die zu ihrer Ausstattung gehörenden Bauteile und Einrichtungen, den Hausflur und andere gemeinschaftliche Hausteile sowie das Gebäude nebst Grundstück instandhalten. Das gilt unabhängig davon, ob der Mieter irgendwelche Mängel anzeigt. Dieser Verpflichtung ist die Klägerin nicht nachgekommen. Das Missverhältnis zwischen zu erzielender Miete und Sanierungskosten hat sie zumindest teilweise selbst zu vertreten.

Im Übrigen hielt das Landgericht es nicht für erwiesen, dass die Immobilie nur ohne bestehendes Mietverhältnis verkauft werden könne. Einzige Verkaufsbemühungen der Gemeinde war nämlich ein Aushang am Schwarzen Brett in der Gemeindeverwaltung. Angesichts der heutigen Möglichkeiten, Verkaufsangebote für Immobilien zu verbreiten, ist das nicht ausreichend.

Auf die Frage, ob der Mietvertrag irgendwann einmal um die linke Dachgeschosswohnung erweitert worden sei, kommt es im Ergebnis nicht an. Denn jedenfalls wäre es treuwidrig, sich nach einer Nutzungsdauer von über 40 Jahren darauf zu berufen, die linke Dachgeschosswohnung sei nicht mitvermietet.

Konsequenzen

Die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses mit der Begründung, ansonsten könne eine Immobilie nicht angemessen wirtschaftlich verwertet werden, sichert die in Art. 14 des Grundgesetzes garantierte Eigentumsfreiheit des Vermieters ab. Aber auch das Besitzrecht des Mieters genießt den Schutz der Eigentumsgarantie. Wenn ein Eigentümer einer Immobilie deren wirtschaftlichen Wert dadurch nutzt, dass er die Immobilie vermietet, bindet er sich an die Rechtspositionen und Interessen seines Vertragspartners.

Die wechselseitigen Interessen der Vertragsparteien sind zeitdynamisch ausgestaltet. Der Vermieter ist nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet, das Mietobjekt laufend in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten. Dafür ist umgekehrt der Mieter verpflichtet, regelmäßige Mieterhöhungen, gegebenenfalls gekoppelt an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten (§ 557b BGB), hinzunehmen. Wenn der Vermieter beides nicht tut, also weder das Mietobjekt instand hält noch die Miete den wirtschaftlichen Verhältnissen anpasst, kann er sich nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses darauf berufen, nun bestände ein Missverhältnis zwischen Miete und Sanierungskosten.

► Praxistipp

Zur sogenannten Verwertungskündigung muss der Vermieter vortragen und beweisen können, dass eine wirtschaftlich vernünftige Verwertung der Immobilie nicht möglich ist. Dazu muss zum einen der Verkaufspreis, den der Eigentümer und Vermieter erzielen will, realistisch sein. Das bedeutet, dass das nicht unbedingt der höchste am Markt zu erzielende Preis sein darf. Die Rechtsprechung des BGH betont wiederholt, dass es kein Recht des Eigentümers



Abonnenten
haben Zugriff auf
weitere Kommentie-
rungen in der
Monatsbeilage.

zur Gewinnoptimierung gibt. Zum anderen muss der Vermieter auch den Verkauf der Immobilie ernsthaft betreiben. Der Eigentümer muss sich ernsthaft um den Verkauf bemühen. Ein Aushang am Schwarzen Brett einer Gemeindeverwaltung genügt da sicherlich nicht. JM

Rechtswirksamkeit von WhatsApp-Nachrichten

1. Derjenige, der die Kommunikation über einen Messengerdienst nicht nur zum rein privaten sozialen Austausch ermöglicht, muss damit rechnen, dass ihm über den Messengerdienst auch rechtsgeschäftliche oder rechtsgeschäftsähnliche Erklärungen zugehen können.
2. Über einen Messengerdienst versandte Nachrichten gehen dem Empfänger in dem Zeitpunkt zu, in dem sie das Empfangsgerät des Adressaten erreichen und dort unter normalen Umständen dauerhaft und abrufbar gespeichert werden und mit einer Kenntnisnahme üblicherweise zu rechnen ist.
3. Hat der Empfänger die Kommunikation über einen Messengerdienst nicht nur zum reinen privaten sozialen Austausch ermöglicht, hat er zu prüfen, ob ihm Nachrichten zugegangen sind, die rechtsgeschäftliche oder rechtsgeschäftsähnliche Erklärungen enthalten.
4. WhatsApp-Nachrichten genügen der Textform des § 126b BGB.

(Leitsätze des Bearbeiters)

LG Bonn, Urteil vom 31. 01. 2020 – 17 O 323/19

Problemstellung

Die Kommunikation über Messengerdienste ist heute bei allen Gesellschafts- und Altersgruppen gang und gäbe. Auch wenn die Kommunikation überwiegend dem rein privaten sozialen Austausch dient, werden über Messengerdienste auch im Rechtsleben relevante Nachrichten ausgetauscht. Zu denken ist dabei in erster Linie an die Abstimmung von Terminen, aber auch Vertragsschlüsse bis hin zu Kündigungen sind denkbar.

Fraglich ist, ob und wann solche dem Rechtsleben zuzuordnenden Nachrichten rechtliche Wirkungen entfalten.

Die Entscheidung

Die Eigentümer eines Hausgrundstücks verkaufen an den späteren Beklagten ein

Hausgrundstück. Bereits vor vollständiger Kaufpreiszahlung räumten sie dem Käufer den Besitz ein. Dieser ließ die Schlösser austauschen und blieb die restliche Kaufpreiszahlung schuldig. Die Verkäufer erklärten schließlich den Rücktritt vom Kaufvertrag und forderten den Käufer auf, bis zum 13. 10. 2019 drei Termine mitzuteilen, an denen eine Besichtigung des Objekts möglich ist. Am 14. 10. 2019 versandte der Käufer an einen der Eigentümer eine WhatsApp-Nachricht und benannte zwei zeitnahe Termine. Der Eigentümer hatte zuvor mit dem Käufer über WhatsApp bezüglich des ausstehenden Kaufpreises kommuniziert.

Am 18. 10. 2019 beantragen die Verkäufer den Erlass einer einstweiligen Verfügung und begehren den Zutritt zum Objekt. Der Käufer erkennt die Forderung an und meint, dass die Verkäufer die Kosten des Rechtsstreits zu tragen haben, da er keine Veranlassung für die Einleitung des Rechtsstreits gegeben habe. Er habe rechtzeitig zwei Termine mitgeteilt und legt hierzu einen sog. screenshot der WhatsApp-Nachricht vor, der zwei blaue Häkchen zeigt.

Die Verkäufer behaupten, sie hätten erst durch den im Verfahren vorgelegten Screenshot von der Nachricht erfahren.

Das Gericht legt den Verkäufern die Kosten des Rechtsstreits auf.

Da zumindest einer der Verkäufer mit dem Käufer über WhatsApp bezüglich kaufvertraglicher Dinge kommuniziert hat, hat er diesen Kommunikationsweg hierfür „eröffnet“, sodass es wie bei einer SMS nur darauf ankommt, dass die Nachricht auf dem Empfangsgerät des Adressaten eingeht und dort unter normalen Umständen dauerhaft und abrufbar gespeichert wird. Es kommt nicht darauf an, ob und wann der Adressat von der Nachricht Kenntnis nimmt. Zwar erfolgte die Nachricht nach Fristablauf am 13. 10. 2019. Mit der Nachricht vom 14. 10. 2019, bei der es sich um ein Angebot im Sinne des § 295 BGB handele, ist nach Auffassung des Gerichts der Schuldnerverzug beendet worden. Der Käufer hat damit keine Veranlassung für die Einleitung des Rechtsstreits gegeben.

Konsequenzen

Die Entscheidung zeigt, dass der sorglose Umgang mit Messengerdiensten gravierende Risiken in sich birgt, wenn man diese Kommunikationsmittel im Rechtsleben nutzt. Für den Zugang einer Nachricht kommt es, wie bei Briefpost, nicht darauf an, wann man diese zur Kenntnis nimmt, sondern darauf, wann diese eingegangen ist und unter normalen Umständen mit einer Kenntnisnahme zu rechnen ist.

Bevor der Zugang geleugnet wird, sollte man sich bewusst machen, dass bei einzelnen Messengerdiensten der Absender über den Zugang, aber auch das Öffnen der Nachricht informiert wird und er zudem mitunter erkennen kann, wann der Zugang und das Öffnen erfolgten. Bei dem im konkreten Fall verwandten Messengerdienst, WhatsApp, wird der Zugang mit zwei grauen Häkchen, das Öffnen mit zwei blauen Häkchen angezeigt. Zudem wird dem Versender angezeigt, wann der Zugang bzw. das Öffnen erfolgten. Auch wenn diese Anzeigen keinen Zugangsbeweis darstellen dürften, wird der Adressat bei entsprechendem Nachweis durch den Absender im Streitfall gehalten sein, substantiiert darzulegen, warum er die Nachricht nicht erhalten hat.

► Praxistipp

Wer nicht möchte, dass ihm über einen Messengerdienst über den privaten sozialen Austausch hinausgehende Nachrichten erreichen, muss den Austausch nur auf rein private Kontakte beschränken und für den Fall, dass ein Kontakt auch zum Rechtsleben gehörende Nachrichten zusendet, sich dieses am besten über den Messengerdienst verbitten. Anderenfalls entfalten die zugehenden Nachrichten mit rechtsgeschäftlichem oder rechtsgeschäftsähnlichem Inhalt, sofern nicht eine strengere Form als Textform erforderlich ist, Wirkung. Darüber hinaus sollte von einer Übergabe eines verkauften (Haus-)Grundstücks vor vollständiger Kaufpreiszahlung abgesehen werden, wenn die Kaufpreiszahlung nicht in voller Höhe abgesichert ist. OS

Unsere ständigen Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



Dr. Jonas Müller

ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechtssachen. (JM)