

► Mietrecht

„Doppelt gemoppelt“ hält besser

| Eine fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs kann mit einer ordentlichen Kündigung verbunden werden. |

Mit dieser Auffassung hat der BGH dem LG Berlin als Vorinstanz widersprochen und damit die Rechte des Vermieters nachhaltig gestärkt (19.9.18, VIII ZR 231/17, Abruf-Nr. 204832 und VIII ZR 261/17, Abruf-Nr. 204831). Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird die fristlose Kündigung nämlich unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nur nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als 2 Jahren bereits eine unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist. Hinsichtlich der außerordentlichen Kündigung muss das Verfahren dann für erledigt erklärt werden.

PRAXISTIPP | Ob die ordentliche Kündigung die Voraussetzungen nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 und § 573c BGB erfüllt, muss nun die Vorinstanz noch einmal entscheiden. Jedenfalls empfiehlt es sich, nun die außerordentliche Kündigung immer mit der ordentlichen Kündigung zu verbinden.

► Mietrecht

Mietausfallversicherung ist umlagefähig

| Haben die Mietvertragsparteien die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung (§ 2 Nr. 13 BetrKV) auf den Mieter vereinbart, sind auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens umlagefähig. |

Betriebskosten sind nach § 556 Abs. 1 S. 2 und 3 BGB die Kosten, die dem Vermieter durch das Recht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25.11.03 fort (BGBl. I S. 2346, 2347 – BetrKV). Gemäß § 2 Nr. 13 BetrKV gehören dazu auch die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung. Nach dem BGH (6.6.18, VIII ZR 38/17, Abruf-Nr. 202297) ist nur entscheidend, dass die Mietausfallversicherung nicht isoliert, sondern als Teil der Wohngebäudeversicherung abgeschlossen wurde.

MERKE | Umlagefähig ist allerdings nicht die Versicherung jedweden Mietausfallschadens. Nur ein infolge eines versicherten Gebäudeschadens entstehender Mietausfall ist – anders als bei einer separaten Mietausfallversicherung – die vorrangig die finanziellen Interessen des Vermieters abdeckt und deshalb nicht auf den Mieter einer Wohnung umgelegt werden darf, kein eigenständiger Versicherungsfall. Er ist Bestandteil des Versicherungsfalls der Gebäudeversicherung.



IHR PLUS IM NETZ
Abruf-Nr. 204832
und 204831

Besser außerordentlich und ordentlich kündigen



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 202297

Welcher Mietausfall-schaden ist umlagefähig?