

## **Mandanten-Information 3/2004**

Sehr geehrte Damen und Herren,

### **Anforderungen an Begründung für Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Schon bisher galt im Wohnraummietrecht, dass die ordentliche Vermieterkündigung begründet werden musste (§ 564b BGB a. F. – jetzt § 573 Abs. 3 BGB). Jetzt schreibt § 569 Abs. 4 BGB auch für die fristlose Kündigung vor, den Grund anzugeben, der zu der Kündigung geführt hat. In der Praxis wirft das Begründungserfordernis vor allem bei den Vermieterkündigung wegen Zahlungsverzug Probleme auf. Hier gilt zwar theoretisch, dass der Mieter zu wissen hat, welche Zahlungen erfolgt sind. Die Praxis zeigt aber, dass Mieter gerade aus einfachen sozialen Verhältnissen schnell die Übersicht verlieren. Erst recht gilt das, wenn Zahlungen teilweise durch das Sozialamt erfolgen oder wenn der Mieter auf Mieten, auf Rückstände, auf Zins- und Kostenforderungen und Betriebskostenabrechnungen Gesamtabschläge zahlt, ohne selbst über die Verrechnungsvorschriften irgend einen Überblick zu haben. Dieses „Ungleichgewicht“ in den tatsächlichen Möglichkeiten soll nach dem Gesetzgeber zu einer erweiterten Informationspflicht des Vermieters führen.

So soll vom Vermieter zumindest in komplizierten Fällen zu verlangen sein, in der Kündigung anzugeben, welche konkreten Rückstände er seiner Kündigung zugrundelegt (BT-Drucks. 14/4553, S. 91).

Der BGH hat zwar mit Beschluss vom 22.12.2003 – VIII ZB 94/03 = NJW 2004, 850 = NZM 2004, 187 entschieden, dass es bei „einfachen und klaren Fallgestaltungen“ ausreichend sei, den Kündigungsgrund des § 543 zu nennen und den Gesamtrückstand anzugeben. Diese Entscheidung betraf aber lediglich den einfachen Sachverhalt, dass der Mieter für zwei aufeinanderfolgenden Termine in Verzug geraten war.

Zur Zeit sollte sich der Vermieter vorsorglich noch nicht auf die Rechtsprechung des BGH verlassen. Die gerichtliche Klärung der Abgrenzung zwischen den „einfachen und klaren Fallgestaltungen“ einerseits und den schwierigen, unklaren andererseits steht noch aus.

Dem Vermieter ist daher für die Kündigung wegen Zahlungsverzug im Zweifelsfall zu empfehlen, dass er vorsorglich immer konkret mitteilen sollte, welche Beträge für welche Monate rückständig sind.

### **Erleichterte Kündigung von Wohnraummietverhältnissen im Beitrittsgebiet**

Durch das Gesetz zur Aufhebung des Art. 232 § 2 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 31.03.2004 (BGBl. I S. 478), das am 01.04.2004 in Kraft getreten ist, wird die Kündigung von Mietrechtsverhältnissen über Wohnraum im Beitrittsgebiet weiter erleichtert. Danach liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Vermieterverhältnisses auch dann vor, wenn er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht.

### **Unwirksamkeit der Vereinbarung der Arbeitnehmerhaftung zu Unfallschäden**

Das Bundesarbeitsgericht hat mit Urteil vom 05.02.2004 – 8 AZR 91/03 eine Vereinbarung im Arbeitsvertrag für unwirksam erklärt, welche für alle fahrlässig verschuldeten Unfallschäden eine Selbstbeteiligung vorsah.

Im Arbeitsvertrag verpflichtete sich der Arbeitnehmer, dass er bei Verschulden eines Unfalles die Selbstbeteiligung der Vollkaskoversicherung in voller Höhe übernimmt. Es kam dann zu einem Unfall. Der Grad des Verschuldens des Arbeitnehmers ist streitig. Die Versicherung stellte eine Teilschuld des Arbeitnehmers fest und nahm daraufhin den Arbeitgeber aus der Selbstbeteiligung in Anspruch. Den entsprechenden Betrag verlangte der Arbeitgeber unter Hinweis auf die Übernahmeverpflichtung von seinem Arbeitnehmer ersetzt.

Das BAG verneint eine Zahlungspflicht des Arbeitnehmers, mit der Begründung, dass auf die Grundsätze der Arbeitnehmerhaftung nicht durch Vereinbarung verzichtet werden kann. Nach diesen von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen haftet der Arbeitnehmer für Sach- und Vermögensschäden bei betrieblich veranlassten Tätigkeiten, d. h. für Fahrten aus dienstlichem Anlass, nur begrenzt. Es gilt je nach Schwere der Schuld eine Dreiteilung der Haftung. Soweit dem Arbeitnehmer bei der Verursachung des Schadens leichteste Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, haftet er gar nicht. Bei normaler Fahrlässigkeit wird in der Regel der Schaden hälftig geteilt. Nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit kommt eine volle Haftung in Betracht.

Daraus ergibt sich, dass eine Übernahme der Selbstbeteiligung für (bedingt) vorsätzliches Verhalten weiterhin vereinbart werden kann. Auch können, mangels betrieblich veranlasster Tätigkeit, für die Privatnutzung von Dienstwagen abweichende Regelungen von den vorstehend ausgeführten Grundsätzen der Arbeitnehmerhaftung vereinbart werden.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfob  
Rechtsanwalt