

Ausschluss aus der Genossenschaft und Kündigung des Mietvertrages - Urteil des BGH, Az. VIII ZR 22/03

1. Das Problem

Wenn ein Genossenschaftsmitglied aus der Genossenschaft ausscheidet, stellt sich häufig die Frage, ob die Genossenschaft dann auch berechtigt ist, den Dauernutzungsvertrag zu kündigen. Im Gesetz ist ein solcher spezieller Kündigungstatbestand nicht benannt. Zumeist haben die Parteien aber in den Dauernutzungsverträgen eine Bindung des Mietverhältnisses an das Mitgliedschaftsverhältnis vereinbart.

2. Der Fall

Ein Mitglied und Nutzer war als Vertreter in die Vertreterversammlung der Genossenschaft gewählt worden und hatte als Versammlungsmitglied wiederholt schwerwiegende Vorwürfe gegen den Genossenschaftsvorstand erhoben. Er wurde daraufhin wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens aus der Genossenschaft ausgeschlossen, sein Dauernutzungsvertrag wurde ordentlich, d.h. unter Einhaltung der Kündigungsfrist, gekündigt. Die Genossenschaft konnte durch eine Warteliste und Bewerbungen anderer Mitglieder anderweitigen Nutzungsbedarf für die Wohnung nachweisen. Die Genossenschaft erhob mangels freiwilliger Wohnungsräumung Klage.

3. Die Lösung

Der BGH hat der Räumungsklage mit folgenden Erwägungen stattgegeben:

- Bei dem Dauernutzungsvertrag handelt es sich der Sache nach um ein Mietverhältnis. Daher ist zu prüfen, ob die Genossenschaft ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hatte.
- Der besondere Charakter des genossenschaftlichen Mietverhältnisses, insbesondere die beiderseitigen Treuepflichten, sind bei der Würdigung dieses Kündigungsinteresses zu berücksichtigen. In dem Dauernutzungsvertrag war auch bestimmt, dass das Recht zur Nutzung der Genossen-

schaftswohnung an die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft gebunden ist. Die Mitgliedschaft ist in erster Linie auf die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum gerichtet.

- Diese genossenschaftsrechtliche Bindung rechtfertigt es, das Erlöschen der Mitgliedschaft durch freiwilligen Austritt oder durch Ausschluss nach § 68 GenG grundsätzlich als berechtigtes Interesse der Vermieterin an der Beendigung des Dauernutzungsvertrags anzuerkennen.
- Offen bleibt, ob das auch für die Fälle gilt, in denen das Mitglied verstirbt und Nichtmitglieder (Ehegatte, Kinder usw.) die Wohnung mitgenutzt haben oder in denen ein Gläubiger des Mitglieds das Mitgliedschaftsverhältnis kündigt, um auf die Genossenschaftsanteile zugreifen zu können.
- Andere Mitglieder, die noch keine oder keine vergleichbare Wohnung nutzen können – dies aber gern würden – würden statutwidrig benachteiligt.
- Das genossenschaftsrechtliche Ausschlussverfahren stellt einen hinreichenden Schutz vor willkürlicher Kündigung durch die Genossenschaft dar.
- Abschließend ist eine Abwägung der Interessen des Mitglieds am Erhalt des Nutzungsrechts und der Genossenschaft an der Räumung der Wohnung durchzuführen. Im Fall konnte die Genossenschaft anderweitigen Bedarf nachweisen. Offen bleibt daher, ob auch ohne diesen Nachweis eine Kündigung gerechtfertigt wäre. Der BGH deutet allerdings in den Urteilsgründen an, dass dann Bedenken gegen eine Kündigung bestünden.

4. Zusammenfassung

Nach Ansicht des BGH darf eine Genossenschaft also zumindest dann den Dauernutzungsvertrag kündigen, wenn

1. der Dauernutzungsvertrag an die Mitgliedschaft gebunden ist,
2. das Statut die Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum als Genossenschaftszweck ausweist (Mitgliedergeschäft),
3. das Mitglied rechtmäßig ausgeschlossen wurde oder freiwillig ausgeschieden ist und
4. anderweitiger Bedarf an der Wohnung besteht, wobei sich der Bedarf auch daraus ergeben kann, dass ein anderes Mitglied, das bereits im Besitz einer Wohnung ist, nachvollziehbaren Bedarf an gerade dieser Wohnung des ausgeschiedenen Mitglieds hat.

Besteht in der Genossenschaft also erheblicher Leerstand, wird regelmäßig eine solche Kündigung nicht gerechtfertigt sein. Anders kann es aber sein, wenn die Wohnung einen besonderen Zuschnitt, eine besondere Lage oder Größe o.Ä. aufweist, den andere leerstehende Wohnungen in der Genossenschaft nicht zu bieten haben und ein Bedarf anderer Mitglieder an dieser Wohnung besteht.

Aufnahme in Mietwohnung bedarf der Vermieterzustimmung

Die Aufnahme eines Lebensgefährten in eine gemietete Wohnung bedarf grundsätzlich der Erlaubnis des Vermieters. Das entschied der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 5. November 2003 (Az.: VIII ZR 371/02).

Damit folgt der BGH seiner bisherigen Rechtsprechung, wonach Lebensgefährten „Dritte“ im Sinne des § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB sind und nicht wie Familienangehörige zu behandeln sind, denen auch ohne Erlaubnis des Vermieters die Wohnung überlassen werden kann. Damit wendet sich der BGH gegen die häufig geäußerte Forderung, Eheleute und Lebenspartner seien von Vermietern gleich zu behandeln. Eine völlige Gleichbehandlung ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Das Urteil des BGH führt nicht zu einer groben Benachteiligung von Lebensgemeinschaften. Nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB hat der Mieter einen Anspruch auf Erlaubniserteilung des Vermieters zur Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse hat. Dies würde bei persönlichen Wünschen wie der Aufnahme eines Lebenspartners in die Wohnung grundsätzlich

anzunehmen sein. Lediglich in wenigen Ausnahmefällen, insbesondere wenn die Gründe in der aufzunehmenden Person liegen, könne der Vermieter die Erlaubnis verweigern.

Haftung des Vermieters für Gesundheitsschäden durch verunreinigtes Trinkwasser

1. Der Sachverhalt

Jedes Jahr im Sommer hören wir in den Nachrichten erneut von Fällen der sogenannten Legionärskrankheit. Diese wird durch ein Bakterium im Wasser, die Legionellen ausgelöst. Bei geschwächten Menschen kann die Krankheit sogar tödlich verlaufen. Dieses Bakterium gedeiht und vermehrt sich vorzugsweise in warmem, abgestandenem Wasser bei Temperaturen zwischen 30 und 45 Grad.

Daneben kommen im Wasser noch unzählige andere gesundheitsschädliche Bakterien vor. Nicht zu vergessen ist zudem die durch Bergbau, Industrie und moderne Landwirtschaft maßgeblich mitverursachte Verschmutzung des Trinkwassers mit chemischen Giftstoffen. Letztlich können auch Gifte im Rohrleitungssystem selbst gesundheitsschädigende Stoffe enthalten.

Die seit 2003 geltende Trinkwasserverordnung sieht Grenzwerte für die Trinkwasserbelastung vor – sog. mikrobiologische und chemische Parameter.

2. Die Haftungsfälle

Der Vermieter einer Wohnung, dessen Mieter durch verunreinigtes Trinkwasser zu Schaden kommt, haftet diesem nicht nur allgemein nach zivilrechtlichen Grundsätzen (§ 823 BGB) sondern auch mietrechtlich (§§ 536, 536 a BGB).

Unter Umständen darf der Mieter das Mietverhältnis sogar fristlos kündigen, § 543 BGB.

Nach der Trinkwasserverordnung sowie dem Infektionsschutzgesetz kann sich der Vermieter sogar strafbar machen, wenn er verunreinigtes Trinkwasser abgibt!

3. Die Lösung

Da der Vermieter in den seltensten Fällen selbst die erforderliche Sachkompetenz in naturwissenschaftlicher und technischer Hinsicht haben

wird, sollte er das von ihm bereit gestellte Trinkwasser prüfen lassen und einen Wartungsvertrag mit einer geeigneten und zuverlässigen Fachfirma abschließen. Auf diese sollte die Verpflichtung zur Überwachung und „Wartung“ übertragen werden.

Der Beauftragte muss sorgfältig ausgewählt, kontrolliert und überwacht werden. So kann gegebenenfalls eine strafrechtliche Verurteilung abgewehrt und bei Missständen der „Wartungsvertrag“ rechtzeitig gekündigt werden. Denn der Vermieter haftet gegenüber seinem Mieter auch für das Verschulden seiner Auftragnehmer – sog. Haftung für Erfüllungsgehilfen.

Inwieweit die anfallenden Kosten nach § 2 Nr. 2 der neuen Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden können, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Bestimmung lautet wie folgt:

„...die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer **Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungstoffe;...“**

Inhaltlich hat sich insoweit gegenüber der bisherigen Rechtslage in Anlage 3 zu § 27 der II. BV nichts geändert. Eindeutig können Maßnahmen, die dem Korrosionsschutz dienen, nicht auf den Mieter umgelegt werden. Auch reine Prüfungskosten werden nicht dazu zählen. Kosten allerdings, die der Verbesserung der Wasserqualität dienen, können im Einzelfall durchaus als Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 2 BKVO gelten.

Anpassungsbedarf bei Dauernutzungsverträgen über Genossenschaftswohnungen

1. Das Problem

Wohnungsgenossenschaften unterlassen im Hinblick auf die eingezahlten Geschäftsanteile meist die Vereinbarung einer Mietkaution mit ihren Wohnungsnutzern.

Die Geschäftsanteile stellen an sich ohne Weiteres keine Sicherheit im Sinne des § 551 BGB dar. Rein rechtlich betrachtet, handelt es sich nämlich um zwei getrennte Rechtsbeziehungen – zum Einen um das Mitgliedschaftsverhältnis und zum Anderen um das Mietverhältnis.

Die Zahlung einer zusätzlichen Kautions durch die Mitglieder ist diesen aus finanziellen Gründen meist nicht möglich.

Die meisten Genossenschaften verlangen als Sicherheitsleistung für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Dauernutzungsvertrag die Stellung einer Bürgschaft - etwa durch den in der Wohnung mit wohnenden Ehegatten.

Die Bürgschaft ist jedoch in vielerlei Hinsicht problematisch. Nach der Rechtsprechung kann der Bürge den Bürgschaftsvertrag auch vor Beendigung des Mietvertrages kündigen – jedoch erst dann, wenn auch der Vermieter nach Ablauf einer angemessenen Überlegungsfrist den Mietvertrag ordentlich kündigen kann, vgl. OLG Düsseldorf (NZM 1999, 558), a.A. LG Duisburg (NJW 1998, 1499). Ein besonderer Kündigungsgrund könne die Vermögensverschlechterung des Mieters sein, vgl. OLG Düsseldorf (ZMR 1999, 393).

Zudem muss die vermietende Genossenschaft das Mitglied bzw. den Bürgen erst auf Zahlung verklagen, wohingegen bei einer Barkautions auf diese zugegriffen werden kann.

Zumeist findet einvernehmlich oder nach Beendigung des Mitgliedschaftsverhältnisses eine Verrechnung der Schulden mit den Geschäftsanteilen statt.

Wenn das Mitglied aber auch bei anderen Gläubigern Schulden hat, haben diese Gläubiger die Geschäftsanteile meist schon gepfändet. Dann kann eine Verrechnung nicht mehr stattfinden.

2. Die Lösung

Eine echte Alternative ist daher die Variante der Sicherungsabtretung. Dabei vereinbaren die Parteien des Dauernutzungsvertrages über eine Wohnung, dass als Mietsicherheit die Geschäftsanteile dienen sollen. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass die Höchstgrenze von drei Monatskaltmieten auch bei der Sicherungsabtretung gilt. Zudem darf daneben keine weitere Sicherheitsleistung vereinbart werden. Si-

cherungsabtretung neben einer Bürgschaft ist daher nicht zulässig.

Wenn bei dieser Vereinbarung später ein Gläubiger per Gerichtsbeschluss auf die Geschäftsanteile zugreifen möchte, kann die Genossenschaft in der Drittschuldnererklärung die Sicherungsabtretung vorweisen. In dieser Höhe geht die Pfändung dann ins Leere.

3. Formulierungsvorschlag

Wer den von der Kanzlei herausgegebenen Dauernutzungsvertrag verwendet, braucht den dortigen § 6 nur wie folgt zu ändern:

„...§ 6 Sicherheitsleistung

Zur Erfüllung der Pflichten des Mitglieds aus diesem Dauernutzungsvertrag vereinbaren die Parteien eine Sicherheitsleistung wie folgt:

Das Mitglied tritt seinen Anspruch auf Auszahlung eines etwaigen Auseinandersetzungsguthabens gemäß § der Genossenschaftssatzung zur Sicherheit an die Genossenschaft ab. Die Höhe der Sicherungsabtretung ist gemäß § 551 BGB auf das Dreifache der Grundnutzungsgebühr beschränkt. Die Genossenschaft nimmt diese Abtretung an.“

Die Wohnungsgenossenschaften, die Vertragsmuster von Fremdanbietern verwenden, müssen diese zunächst um Genehmigung zur Änderung und Verwendung ersuchen.

Genossenschaften, die in ihrer Satzung das Nichtmitgliedergeschäft zugelassen haben, sollten in erster Linie aber den Lebensgefährten/Ehegatten des Mitglieds als Mieter in den Vertrag aufnehmen. Dazu bedarf es dessen Benennung in der Kopfzeile des Vertrages sowie dessen Unterschrift als Mieter am Ende des Vertrages. Eine zusätzliche Absicherung kann dann immer noch eine Bürgschaft eines unbeteiligten Dritten („reicher Onkel“...) oder die Anteilsabtretung sein.

BGH klärt Anforderungen an fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug

Der Bundesgerichtshof hat sich in einer jetzt veröffentlichten Entscheidung vom 22.12.2003 (Az: VIII ZB 94/03) mit der Frage der formellen Anforderungen an die Begründung einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 II S. 1 BGB auseinandergesetzt.

Wir hatten in unserer Aktuellen Information Nr. 29/03 auf die unterinstanzliche Rechtsprechung hingewiesen, nach der die einfache Mitteilung des Mietschuldsaldos zur Kündigungsbegründung nicht ausreichend sein sollte. Vielmehr sollte Wirksamkeitsvoraussetzung der Kündigung sein, dass dem Mieter mitgeteilt wird, für welche Zeiträume Mietrückstände in welcher Höhe bestehen.

Der BGH hat nun wie folgt entschieden: „Kündigt der Vermieter das Wohnungsmietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzuges des Mieters (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB), so genügt er jedenfalls bei klarer und einfacher Sachlage seiner Pflicht zur Angabe des Kündigungsgrundes, wenn er in dem Kündigungsschreiben den Zahlungsverzug als Grund benennt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert. Die Angabe weiterer Einzelheiten wie Datum des Verzugesintritts oder Aufgliederung des Mietrückstandes für einzelne Monate ist entbehrlich.“

Danach bedarf es nur in komplizierten Fällen einer Aufschlüsselung des Mietrückstandes. In allen anderen Fällen ist die Mitteilung des Schuldsaldos ausreichend.

Bei der Saldomitteilung ist zu beachten, dass Nachforderungsbeträge aus Betriebskostenabrechnungen und eventuelle Schadenersatzforderungen nicht eingerechnet werden dürfen.

Mit dieser Entscheidung hat der BGH einer Verschärfung der formellen Anforderungen an eine Zahlungsverzugskündigung zu Gunsten der Vermieterinhalt geboten.

STRUNZ • WINKLER • ALTER RECHTSANWÄLTE		
RA Dietmar Strunz RAin Noreen Walther	RA Karsten Winkler RA Martin Alter	RA Manfred Alter RA Michael Schlicke
Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88 E-Mail: kanzlei@strunz-winkler-alter.de		