



DER VERMIETER KANN VOR ÜBERGABE DER WOHNUNG DIE ZAHLUNG DER ERSTEN MIETE UND DER ERSTEN RATE DER KAUTION VERLANGEN

06.10.2009 Fachinformation

Das LG Bonn hält eine formularvertraglich getroffene Regelung hinsichtlich der Übergabe der Wohnung erst nach Zahlung der ersten Miete und Kautionsrate für wirksam. Das LG Bonn hat durch Beschluss von 1. April 2009 (6 T 25/09), veröffentlicht in Das Grundeigentum 2009, S. 1191 f., über eine Kündigung zu entscheiden, die der Vermieter ausgesprochen hatte und berief sich auf die Unwirksamkeit in einer im Mietvertrag enthaltenen Regelung, wonach die Wohnungsübergabe nur erfolgt, wenn die erste Miete und die erste Rate der Kautionsrate gezahlt sind. Das LG Bonn wertete eine derartige Regelung als AGB-Klausel, hielt dies doch auch in Verbindung mit der Vereinbarung über die erste Rate der Kautionsrate für wirksam. Die Vorschrift des § 556 b Abs. 1 BGB, wonach die Miete zu Beginn des jeweiligen Zeitabschnitts, spätestens am dritten Werktag fällig sei, sei so genanntes dispositives Recht, andere Vereinbarungen seien daher möglich. Die Vorschrift enthalte auch nicht, wie sonst an vielen Stellen des Mietrechts, die Bestimmung, dass zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen unwirksam seien. Das LG Bonn führt weiter aus, dass die Fälligkeitsregelung allerdings nichts an der grundsätzlichen Vorleistungspflicht des Vermieters ändere, das Mietobjekt schon am ersten Tag zur Verfügung zu stellen, auch wenn er die Miete erst am dritten Werktag bekomme. In der hier verwandten Klausel sieht das LG Bonn keine unangemessene Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB. Eine wesentliche Abweichung vom gesetzlichen Grundgedanken der Vorleistungspflicht des Vermieters liege nicht vor. Letztlich gehe es schlicht um die Frage, ob der Vermieter verlangen könne, die Erstmiete nicht erst am dritten Werktag des ersten Zeitabschnitts des Mietverhältnisses zu erhalten, sondern schon am ersten Tag, ehe er die Wohnung übergibt. Es liege lediglich eine für die Zeitdauer von zwei Tagen vorhandene Beeinträchtigung vor, die jedoch angesichts des Umstandes, dass der Vermieter ein erhebliches Interesse daran habe, nur einem Mieter die Wohnung zu übergeben, der leistungsfähig und leistungsbereit sei, unerheblich sei. Zahle der Mieter die Erstmiete nämlich nicht, könne der Vermieter nicht sofort kündigen, schon gar nicht erhält er in der Regel die übergebene Wohnung sofort wieder geräumt zurück. Demgegenüber trage der Mieter lediglich ein etwaiges Insolvenzrisiko, allenfalls für ein paar Sekunden. Er könne den Vertrag so ausführen, dass er quasi mit einer Hand das Geld gibt und mit der anderen den bereitgehaltenen Schlüssel vom Vermieter erhalte. Geldübergabe und sofort anschließende Schlüsselübergabe könnten zudem in den Mieträumen vollzogen werden. Das Urteil kann bei Bedarf im Sekretariat Recht abgefordert werden.