



Nicht selten verlangt der Vermieter vom Mieter, bei der Vertragsunterzeichnung auch eine Kündigung „in bianco“ zu unterzeichnen, also eine Kündigung ohne Datum, die der Vermieter jederzeit herausziehen kann.

WICHTIGE URTEILE



Fälle aus der Anwaltspraxis

Martin Gabrieli ist Rechtsanwalt*
mit Kanzlei in der Dantestr. 20/b - 39100 Bozen
Tel: +39-0471-980199 | Fax: +39-0471-979554
E-Mail: info@wenter.it | Internet: www.wenter.it

Miete: Zusatzverträge nicht rechtens

Der Fall:

Ein Mann hatte einer Frau eine Wohnung vermietet. Dafür haben sie einen regulären Mietvertrag abgeschlossen, der auch registriert worden ist. Mit einer separaten schriftlichen Vereinbarung haben die beiden am selben Tag aber die Anwendung einer höheren Miete vereinbart. Aber als die Mieterin in die Wohnung einzog, war sie nicht mehr bereit, den zusätzlich vereinbarten Mietzins, der natürlich in bar zu entrichten gewesen wäre, zu bezahlen.

Wie das Gericht entschied:

Kürzlich haben sich die Vereinten Senate des italienischen Kassationsgerichtshofes mit dem Thema befasst (Urteil Nr. 18213 vom 17. September 2015).

Tatsächlich ist es in Italien üblich, dass neben dem regulären Mietvertrag noch eine separate Vereinbarung abgeschlossen wird, mit der eine höhere Miete vereinbart wird. Die Differenz ist dann bar zu bezahlen.

Auch ist es nicht selten, dass sich der Vermieter bei Vertragsabschluss vom Mieter gleichzeitig auch ein Kündigungsschreiben ohne Datum unterzeichnen lässt. Sollte der Mieter dann die

gesondert abgemachte höhere Miete nicht entrichten, kann der Vermieter sich das bereits unterzeichnete Kündigungsschreiben unverzüglich selbst zuschicken – und den Mieter vor die Tür setzen.

Wie haben nun die Vereinten Senate des italienischen Kassationsgerichtshofes entschieden?

Sie haben solche Zusatzvereinbarungen, mit denen eine höhere Miete festgelegt wird, für nichtig erklärt.

Das Kassationsgericht hat seine Entscheidung nicht etwa damit begründet, dass der zweite Vertrag nie registriert worden ist. Das entscheidende Kriterium

war vielmehr, dass der separate Vertrag gegen die Bestimmung des Artikels 13 Gesetz Nr. 431/98 verstößt. Dieser sieht die Nichtigkeit einer derartigen Zusatzvereinbarung ausdrücklich vor. Daran ändert sich auch nichts, wenn der zweite Vertrag zu einem späteren Zeitpunkt registriert wird.

Gut zu wissen: Der Mieter kann in einem solchen Fall auch die zusätzlich bezahlte Miete zurückverlangen – sofern er einen Zahlungsnachweis erbringen kann. Die Frist für die gerichtliche Geltendmachung des Rückzahlungsanspruchs beträgt 6 Monate ab Rückgabe des ange-

mieteten Objektes. Meldet man später noch Ansprüche an, könnte der Vermieter allerdings erfolgversprechend darauf plädieren, dass der Anspruch verjährt ist.

Und was ist zu tun, wenn der Vermieter bei der Unterzeichnung des Mietvertrages gleichzeitig vom Mieter verlangt, eine undatierte Kündigung zu unterzeichnen?

In einem solchen Fall sollte sich der Mieter unverzüglich eine Kopie des Kündigungsschreibens per Einschreibebrief und ohne Kuvert an sich selber schicken, damit dort ein sicheres Datum angebracht wird. Sollte es dann zum Rechtsstreit kommen, kann der Mieter nachweisen, dass er bereits im Moment der Vertragsunterzeichnung genötigt worden ist, ein Kündigungsschreiben zu unterzeichnen.

* *Martin Gabrieli ist Partner der Kanzlei Dr. Markus Wenter & Dr. Martin Gabrieli.* © Alle Rechte vorbehalten



Auf die Miete, die im Mietvertrag vorgesehen ist, in bar etwas drauflegen? Das ist in Italien Praxis. Solche Zusatzvereinbarungen sind aber nichtig, selbst wenn sie registriert wurden.