

AKTUELL ANGELE

Inhalt

EDITORIAL S. 1

THEMA: Rauchmelderpflicht S. 2

AKTUELL: Mietrechtsänderungsgesetz 2012 S. 2

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT S. 4 - S. 6

Richtige Abrechnung der Heizkosten gegenüber den Wohnungseigentümern S. 4

Die Rolle der Vertretungsbefugnis bei Kündigung eines Mietvertrags gegenüber einer GbR S. 5

Bei Abberufung des Hausverwalters erlischt auch dessen Einziehungsermächtigung S. 5

Keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft für Beauftragung mit Winterdienstes S. 5

ALLGEMEINES MIETRECHT S. 6- S. 13

Höhere Preise trotz unwirksamer Preisanpassungsklausel S. 6

Vermieter muss weder selbst modernisieren, noch Mieterinvestitionen erlauben S. 7

Substantiierungserfordernis bei Geltendmachung von Wohnungsmängeln durch den Mieter - Ferienwohnungen im selben Haus genügen nicht S. 8

Recht auf Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nur bei fehlerfreier Betriebskostenabrechnung S. 8

Auch bei Gewerberaummietverhältnis: Umlage von Betriebskosten muss eindeutig bestimmt sein S. 9

Namensschilder nicht als Betriebskosten umlagefähig S. 10

Verjährung des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung beim Vorenthalten der Mietsache S. 10

Wichtiger Kündigungsgrund Cannabis-Anbau S. 11

Kündigung zugunsten einer nahestehenden juristischen Person rechtmäßig S. 11

Ob es sich um eine Modernisierung der Wohnung handelt hängt von dem aktuellen Zustand der Wohnung ab S. 12

Kaution-Zahlungsanspruch des Vermieters auch nach Ende des Mietverhältnisses möglich S. 13

ANGELE
Rechtsanwälte



1. Halbjahr 2012

Inhalt

Editorial	1
Thema: Rauchmelder-Pflicht	2
Aktuell: Mietrechtsänderungsgesetz 2012	2
Aktuelle Rechtsprechung	4
Wohnungseigentumsrecht	4
Allgemeines Mietrecht	6

Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland wurden im Jahr 2009 279.497 Mietrechtsverfahren geführt. Dies entspricht zwar einem Rückgang von einem Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Diese Zahlen liegen auch dahingehend im Trend der letzten Jahre, als allgemein die Zahl der Mietrechtsverfahren kontinuierlich rückläufig ist. Insofern scheint das mit der Mietrechtsreform 2001 verfolgte Ziel, das Mietrecht allgemein einfacher und verständlicher zu gestalten, offensichtlich erreicht.

Diese Zahlen sind jedoch trügerisch. So muss an dieser Stelle mit einbezogen werden, dass diese ca. 280.000 Verfahren lediglich die prozessual entschiedenen Fälle beinhalten. Exemplarisch können an dieser Stelle die Statistiken des Deutschen Mieterbundes (DMB) zu Rate gezogen werden. So führten die Juristen der örtlichen Mietervereine des DMB 2008 rund 1,12 Millionen Beratungen durch, von denen ca. 97 % außergerichtlich beigelegt werden konnten. Die Zahl der ca. 280.000 Prozesse in diese Relation gesetzt, zeigt, dass der Klärungsbedarf trotz zahlreicher Vereinfachungen im Mietrecht auch weiterhin vorhanden ist.

Stark zugenommen haben in den letzten Jahren beispielsweise Streitigkeiten um Schönheitsreparaturen. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hat an dieser Stelle in den letzten Jahren viele Fragen geklärt. Da jedoch gerade ältere Mietverträge noch Klauseln betreffend Schönheitsreparaturen beinhalten, die nach der umfassenden Rechtsprechung der letzten Jahre unwirksam sind, hat der Bundesgerichtshof dadurch allerdings auch zahlreiche - bisweilen teure - Prozessrisiken aufgeworfen, beispielsweise in Form von Rückerstattungsansprüchen des Mieters.

Dies nur als exemplarisches Beispiel geführt, verdeutlicht, dass es sich gerade als Vermieter und Hausverwalter lohnt, die aktuelle Rechtsprechung zu verfolgen um Risiken zu minimieren. Aus diesem Grund haben wir uns dazu entschieden, zweimal jährlich die aktuelle Rechtsprechung zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht zu analysieren und Ihnen eine Zusammenstellung relevanter Entscheidungen einfach und verständlich zusammengefasst in der *ANGELE Aktuell* kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre von *ANGELE Aktuell* und verbleiben mit herzlichen Grüßen aus Trier



Karl-Heinz Angele



Michael Angele

THEMA

Rauchmelder-Pflicht ab jetzt auch in Rheinland-Pfalz

Als erstes deutsches Bundesland hat Rheinland-Pfalz ein Gesetz zum Einbau von Rauchmeldern in Neu- und Bestandsbauten eingeführt. Für Bestandsbauten galt zunächst noch eine Übergangsfrist, die jetzt am 12. Juli 2012 ausgelaufen ist. Seither müssen alle Wohnungen in Rheinland-Pfalz mit Rauchmeldern ausgerüstet sein.



§ 44 Abs. 8 Landesbauordnung schreibt die Nachrüstpflicht mit Rauchmeldern in Schlaf- und Kinderzimmern und in Fluren, die als Rettungswege dienen, vor. Ein Verstoß kann für den Vermieter dabei mit schweren Folgen verbunden sein. Stellt er keine normgemäßen (EN 14604) Rauchwarnmelder sowie deren Wartung sicher (DIN 14676), haftet er im Schadensfall gegenüber seinen Mietern.

Folgende Entscheidungen sind in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung:

Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft für den Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern

LG Hamburg, Urteil vom 05.10.2011 - 318 S 245/10

Das Landgericht Hamburg warf in diesem Zusammenhang auf, dass die Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich die Kompetenz hat, per Mehrheitsbeschluss den Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen zu verlangen. In Hamburg gilt seit dem 01.01.2011 Rauchmelder-Pflicht für alle

Wohnungen. Grundsätzlich diene der Einbau von Rauchmeldern der Aufrechterhaltung der Verkehrssicherungspflicht auf dem gemeinschaftlichen Grundstück, was eine gemeinschaftsbezogene Pflicht sei und daher eine entsprechende Beschlussfassung rechtfertige.

Kosten für Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern

LG Magdeburg, Urteil vom 06.09.2011 – 1 S 171/11

Die Kosten für die Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern gehören dabei zu den Nebenkosten, die auf den Mieter umlegbar sind. Dies musste das Landgericht Magdeburg klarstellen, da die insoweit maßgebliche Betriebskostenverordnung keine abschließende Regelung enthält. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Betriebskostenverordnung zum 1.1.2004 sei die Ausstattung mit Rauchmeldern noch die Ausnahme gewesen. Der Gesetzgeber habe daher keine Veranlassung gehabt, diese in der Verordnung zu regeln. Kosten für die Anmietung und Wartung von Rauchmeldern fielen demnach unter den Aufgangtatbestand des § 2 Nr. 17 BetrKV. Dieser sieht eine Umlage „sonstiger Kosten“ vor und beziehe dabei auch die Umlage neu entstandener Kosten ein. Im Übrigen seien Rauchmelder vergleichbar mit Wasser- oder Wärmezählern, deren Kosten umgelegt werden könnten.

AKTUELL

Mietrechtsänderungsgesetz 2012

Das Mietrechtsänderungsgesetz soll noch dieses Jahr in Kraft treten und verspricht grundlegende Änderungen für Vermieter und Verwalter von (Wohnraum-)Mietobjekten sowie für den Mieter selbst. Für Erstere gibt es zahlreiche Verbesserungen und Erleichterungen in ihrer täglichen Praxis, den Mietern sollen jedoch Rechte genommen und neue rechtliche und finanzielle Risiken aufgebürdet werden. Das Mietrechtsänderungsgesetz 2012 ist auf den parlamentarischen Weg gebracht und wird voraussichtlich noch dieses Jahr in Kraft treten.

Gestärktes Kündigungsrecht des Vermieters und „Berliner Räumung“

Wesentliche Änderungen sind in Bezug auf das Problem des „Mietnomadentums“ vorgesehen. Hier erfährt der Vermieter deutlichen Rückhalt. So soll das Kündigungsrecht des Vermieters in Bezug auf den mit der Kautionszahlung säumigen Mieter deutlich gestärkt werden. War bisher bei Nichtzahlung der Kautionszahlung schlimmstenfalls eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages möglich, kann der Vermieter nach dem neu zu schaffenden § 569 Abs. 3 a BGB berechtigt sein, dem mit der Kautionszahlung säumigen Mieter außerordentlich fristlos zu kündigen.

Streitet der Vermieter mit dem Mieter vor Gericht, z.B. wegen ausstehender Mieten, Mietminderung oder Nutzungsentschädigung, kann er nach dem neu einzuführenden § 302 a ZPO künftig bei guten prozessualen Erfolgsaussichten noch während des laufenden Prozesses die Hinterlegung des vollständigen, mit der Klage geltend gemachten Geldbetrages innerhalb von 14 Tagen verlangen.

Für Vermieter wird die Räumung von Wohnungen erheblich erleichtert, da mit dem neuen § 885 a ZPO die sogenannte „Berliner Räumung“ in das Vollstreckungsrecht Einzug findet. Diese ermöglicht es, den Gerichtsvollzieher mit der Verweisung des Mieters aus der Wohnung zu beauftragen und dabei Möbel und Hausrat in der Wohnung zu belassen. Der Gerichtsvollzieher muss allerdings über das verbliebene Inventar ein Verzeichnis fertigen.

Einführung des Contractings

Die Umlage der Contractingkosten (Contracting = gewerbliche Wärmelieferung durch ein spezialisiertes Unternehmen) auf den Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten und damit ein Umstellungsanspruch des Vermieters, soll nun gesetzlich geregelt werden.

Wenn der Vermieter von der Wärmeversorgung in Eigenregie auf Wärmelieferung durch einen gewerblichen Anbieter umstellt, soll er künftig die Kosten dieser Wärmelieferung unter gewissen Voraussetzungen als Betriebskosten auf den Mieter umlegen können. Zunächst wird vorausgesetzt, dass die Umstellung zu einer Effizienzsteigerung der Heizungsanlage führt. Darüber hinaus muss die Umstellung

für den Mieter kostenneutral sein. Um dem betroffenen Mieter die Möglichkeit der Überprüfung dahingehend zu ermöglichen, ob die Voraussetzungen für eine spätere Umlage als Betriebskosten tatsächlich vorliegen, muss die Umstellung letztlich auch rechtzeitig angekündigt werden.

Ziel dieser Neuregelung ist das Vorantreiben der Nutzung alternativer Energien.

Energetische Modernisierung

Unter dieser Intension sind auch die angestrebten Änderungen rund um die energetische Modernisierung zu verstehen. So soll es zukünftig einen neu gefassten § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB geben, welcher das grundlegende Recht des Mieters auf Minderung der Miete bei Mängeln erheblich einschränkt: Wenn der Vermieter die Wohnung oder das Gebäude energetisch saniert (Modernisierung) soll das Minderungsrecht des Mieters für die Dauer von drei Monaten vollständig ausgeschlossen sein.

Darüber hinaus sollen die Vorschriften über die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (bisher: § 554 BGB) durch Einführung eines neuen Tatbestandes „energetische Modernisierung“ reformiert werden. Hierunter sollen alle Maßnahmen fallen, die zur Energieeinsparung in Bezug auf die Mietsache beitragen. Das schaffe Rechtssicherheit für den investitionswilligen Vermieter. Zu beachten ist jedoch, dass dies nur für rein „energetische Modernisierungen“ gilt, beispielsweise für den Einsatz von Solartechnik für die Warmwasserbereitung oder die Umstellung von Ölheizung auf Holzpellet-Heizung. Allerdings sind energetische Modernisierungen von rein klimaschützenden Maßnahmen wie der Installation einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach, deren Strom der Vermieter in das öffentliche Stromnetz einspeist, zu unterscheiden. Diese soll der Mieter zwar grundsätzlich dulden müssen. Zu einer Mieterhöhung sollen diese Maßnahmen den Vermieter jedoch nicht berechtigen.

Der Beginn von Modernisierungsmaßnahmen konnte sich bisher verzögern, wenn der Mieter vorgetragen hat, dass die gesetzlich vorgesehene Umlage von Modernisierungskosten eine für ihn unzumutbare wirtschaftliche Härte darstelle. Diese Härtefallprüfung soll zukünftig Teil des späteren Mieterhöhungs-

verfahrens darstellen, damit die Modernisierung zunächst ohne Verzögerungen realisiert werden kann.

Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen sollen gesenkt werden. So kann der Vermieter sich etwa auf anerkannte Pauschalwerte berufen, wenn es um die Wärmeleitfähigkeit alter Fenster geht, die ausgetauscht werden sollen. Hierdurch sollen Sachverständigengutachten entbehrlich werden.

Die Umlagemöglichkeit im Sinne des § 559 BGB soll zukünftig auch für die energetische Modernisierung gelten.



Mieterschutz bei Umwandlung von Miethäusern in Eigentumswohnungen

Auch der Mieterschutz erfährt eine Stärkung. Bei der Umwandlung von Miethäusern in Eigentumswohnungen soll die Möglichkeit der Umgehung erschwert werden. Um eine Umgehung des bereits bestehenden Schutzes (§ 577a BGB), wie etwa durch Kündigung des Erwerbers noch vor der Umwandlung in Wohneigentum wegen Eigenbedarfs (sog. „Münchener Modell“), zu vermeiden, soll hier eine Neuregelung erfolgen. Nach dem vom Bundesgerichtshof *unbeanstandeten* „Münchener Modell“ konnte bisher ein ordentliches Kündigungsrecht sogar auf den Eigenbedarf von GbR-Gesellschaftern gestützt werden.

Wohnungseigentumsrecht

Richtige Abrechnung der Heizkosten gegenüber den Wohnungseigentümern

BGH, Urteil vom 17. 2. 2012 - V ZR 251/10

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Der BGH stellte in dem vorliegenden Urteil klar, dass in die Jahresgesamtabrechnung alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, aufzunehmen sind. Für die Verteilung in den den Wohnungseigentümern vorgelegten Einzelabrechnungen sind dagegen ausschließlich die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Der Unterschiedsbetrag ist in der Abrechnung verständlich zu erläutern.

Im vorliegenden Fall hatte der Verwalter bezüglich der Einzelabrechnungen bei den Heiz- und Warmwasserkosten - aufgrund eines entsprechenden Eigentümerbeschlusses - nicht die tatsächlich angefallenen Verbrauchskosten, sondern die im Abrechnungsjahr an den Energieversorger geleisteten Vorauszahlungen in die Jahresabrechnung eingestellt und eins zu eins auf die Wohnungseigentümer umgerechnet, ohne die konkret dem Verbrauch entsprechenden Kosten zu berücksichtigen. § 3 S. 1 HeizkVO schreibt die Anwendung der Vorschriften der Heizkostenverordnung im Verhältnis der Wohnungseigentümer zwingend vor. Daher entspricht allein eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügende Einzelabrechnung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Genehmigen die Wohnungseigentümer diesen Anforderungen zuwider eine Heizkostenabrechnung, die verbrauchsunabhängig orientiert ist, ist der Beschluss daher unwirksam.

Fazit: Es muss hier zwischen der Gesamtabrechnung und der Einzelabrechnungen gegenüber allen Eigentümern unterschieden werden. Die Gesamtabrechnung hat alle Einnahmen und Ausgaben im Abrechnungszeitraum zu enthalten. Die Einzelabrechnung darf sich nur an dem konkreten Verbrauch der einzelnen Einheit orientieren. Etwaige Differenzen, beispielsweise zu durch die Gemeinschaft erworbenen,

aber noch nicht verbrauchtem Heizstoffen, sind vom Hausverwalter gesondert zu erläutern.

Die Rolle der Vertretungsbefugnis bei Kündigung eines Mietvertrags gegenüber einer GbR

BGH, Urteil vom 23. 11. 2011 - XII ZR 210/09

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Zur rechtmäßigen Kündigung eines Mietvertrages mit einer nach außen auftretenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) genüge stets die Zustellung der Kündigung an einen einzelnen, vertretungsberechtigten Gesellschafter.

Einer Zustellung an alle Gesellschafter bedürfe es nicht. Dies gelte dabei selbst dann, wenn den einzelnen Gesellschaftern die Vertretungsbefugnis gemeinschaftlich zusteht. Einzige Voraussetzung sei es, dass sich aus Sicht der Erklärungsempfänger aus der Kündigungserklärung entnehmen lässt, dass das Mietverhältnis mit der Gesellschaft gekündigt werden soll, da der allgemeine Rechtsgrundsatz gelte, dass einer Personenmehrheit eine Willenserklärung durch Abgabe gegenüber einem der Gesamtvertreter wirksam zugeht.

Bei Abberufung des Hausverwalters erlischt auch dessen Einziehungsermächtigung

BGH, Urteil vom 20. Januar 2012 – V ZR 55/11 – LG Köln

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Hausverwalter ab dem Zeitpunkt seiner Abberufung keine Gelder mehr für die Gemeinschaft entgegennehmen darf und eine in dem Verwaltervertrag erteilte Einziehungsermächtigung erlischt.

Die Beklagte erwirkte in ihrer Eigenschaft als Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Kläger, die Mitglieder dieser Gemeinschaft waren, mehrere Zahlungstitel. Zu der Prozessführung war sie in dem Verwaltervertrag ermächtigt worden. Durch einen rechtskräftigen Gerichtsbeschluss im August 2008 wurde sie mit Wirkung zum Oktober 2008 als Verwalterin abberufen. Die Entscheidung ist damit begründet worden, dass auf

Grund gravierender Pflichtverletzungen der Beklagten das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört und eine weitere Zusammenarbeit nicht mehr zumutbar war. Die Zahlungstitel, denen Hausgeldforderungen zugrunde lagen, wurden mit einer Ausnahme vor dem 1. Oktober 2008 erstritten. Die Beklagte betrieb mit dem Einverständnis der neuen Verwalterin die Zwangsvollstreckung aus diesen Titeln. Die Kläger wehrten sich hiergegen mit einer Vollstreckungsgegenklage.

Ob der Verwalter nach seinem Ausscheiden weiterhin materiell-rechtlich befugt ist, die geltend gemachte Forderung einzuziehen, sei zumindest dann zu verneinen, wenn die (vorzeitige) Abberufung - wie hier - auf gravierende Pflichtverletzungen des Verwalters gestützt wird mit der Folge, dass den Wohnungseigentümern eine weitere Zusammenarbeit nicht mehr zugemutet werden kann und das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist.

Der Vollstreckungstitel lautete somit auf eine falsche Person, mit dem Ergebnis, dass die Vollstreckung als unzulässig erklärt wurde.

Keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft für Beauftragung mit Winterdienstes

BGH, Urteil vom 9. 3. 2012 - V ZR 161/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Einzelne Wohnungseigentümer können nicht durch Mehrheitsbeschluss zu einer Übernahme der Räum- und Streupflicht verpflichtet werden. So die Klarstellung des BGH im vorliegenden Urteil. Für eine solche Beschlussfassung fehle es der Eigentümergeinschaft an Beschlusskompetenz.

Das Gericht entschied in einer Klage zur Verurteilung der Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, den Beschluss zu fassen, den Winterdienst hinsichtlich der straßenseitigen Gehwege und Stellplätze an eine Fachfirma zu vergeben. Problematisch war an dieser Stelle, dass bereits zuvor ein Beschluss gefasst wurde, wonach die Eigentümer selber zu der Ausführung des Winterdienstes verpflichtet worden sind.

Dieser Beschluss stehe jedoch nicht entgegen, da er nichtig sei. Die Mehrheitsherrschaft innerhalb einer

Wohnungseigentümergeinschaft bedürfe der Legitimation durch eine Kompetenzzuweisung, die sich entweder aus dem Gesetz oder aus einer Vereinbarung ergeben kann. Auch soweit eine Angelegenheit



gemäß § 15, § 21 oder § 22 WEG der Regelung durch Mehrheitsbeschluss zugänglich ist, umfasse dies nicht die Befugnis, dem einzelnen Wohnungseigentümer außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen. Darüber hinaus ginge die Räum- und Streupflicht hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums über eine Regelung des Zusammenlebens der Wohnungseigentümer hinaus, weil sie auch die Verkehrssicherungspflichten gegenüber Dritten betreffe. Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten habe in dem für die Beschlusskompetenz maßgeblichen Innenverhältnis der Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG nicht der einzelne Eigentümer, sondern die Gemeinschaft sicherzustellen.

Fazit: Eine solche Verpflichtung kann nur im Wege einer (nicht verbindlichen) Vereinbarung erzeugt werden. Da es jedoch ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, die Räum- und Streupflicht sicherzustellen, war im vorliegenden Fall die Verpflichtung gegeben, der Vergabe an einen Dritten zuzustimmen.

Allgemeines Mietrecht

Höhere Preise trotz unwirksamer Preisanpassungsklauseln

BGH, Urteil vom 14.03.2012 - VIII ZR 113/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Eine infolge der Unwirksamkeit einer formularmäßig vereinbarten Preisänderungsklausel entstehende Regelungslücke in einem Energieversorgungsvertrag mit einem (Norm-)Sonderkunden kann im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung geschlossen werden. Der Kunde kann die Unwirksamkeit derjenigen Preiserhöhungen, die zu einem den vereinbarten Anfangspreis übersteigenden Preis führen nur geltend machen, wenn er sie innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach Zugang der jeweiligen Jahresrechnung, in der die Preiserhöhung erstmals berücksichtigt worden ist, beanstandet hat.

So entschied der BGH im vorbezeichnetem Urteil die Frage, ob ein Mieter aufgrund einer unwirksamen Preisanpassungsklausel zu viel gezahlte Kosten zurückverlangen kann. Die Parteien schlossen 1981 einen vorformulierten Erdgasliefervertrag (Gasversorgungs-Sondervertrag). Als Arbeitspreis waren 4,2 Pf/kWh netto vereinbart, als Grundpreis 36,40 DM/Monat netto. § 2 des Vertrages sah vor, dass sich der Gaspreis ändert, wenn eine Änderung der allgemeinen Tarife der Beklagten eintritt (sog. Preisanpassungsklausel). Die Beklagte änderte aufgrund der Preisanpassungsklausel wiederholt ihre Preise. Der Kläger widersprach den Preisänderungen nicht. Zum 1. Oktober 2008 kündigte er den Vertrag und wechselte zu einem anderen Anbieter. Mit Schreiben vom Februar 2009 beanstandete der Kläger die Preiserhöhungen der Beklagten und forderte die gezahlten Erhöhungsbeträge zurück.

Zunächst stellte der BGH die grundsätzliche Unwirksamkeit der Preiserhöhungen fest, da es für eine Vertragsänderung entsprechender übereinstimmender Willenserklärungen der vertragsschließenden Parteien bedürfe. Hier fehle es schon an einem entsprechenden Vertragsangebot der Beklagten. Aus der maßgeblichen Sicht des Kunden lasse sich der Übersendung einer Jahresabrechnung, die einseitig

erhöhte Preise ausweist, nicht der Wille des Versorgungsunternehmens entnehmen, eine Änderung des Gaslieferungsvertrages hinsichtlich des vereinbarten Preises herbeizuführen. Jedoch sei zur Berechnung des Anspruchs nicht der bei Vertragsschluss geschuldete Anfangspreis zugrunde zu legen. Der BGH kam zu dem Ergebnis, dass ein angemessener Interessenausgleich dadurch zu erzielen ist, dass der Kunde die Unwirksamkeit derjenigen Preiserhöhungen, die zu einem den vereinbarten Anfangspreis übersteigenden Preis führen, nicht geltend machen kann, wenn er sie nicht innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach Zugang der jeweiligen Jahresabrechnung, in der die Preiserhöhung erstmals berücksichtigt worden ist, beanstandet hat.

Fazit: Der BGH stellt sich somit teilweise auf die Seite der Energieversorger und beruft sich auf deren Planungssicherheit die eigenen Kosten betreffend. Aus diesem Grunde sei eine Rückforderung nur dann möglich, wenn innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nach Zugang der betreffenden Jahresabrechnung diese durch den Kunden beanstandet wird. In diesem Fall wird der Kunde dann den Differenzbetrag, ausgehend von dem Preis von vor drei Jahren, zurückfordern können. Dieser Preis ist zu ermitteln und von der rückfordernden Seite im Verfahren vorzutragen. Da dies im geschilderten Verfahren unterblieben war, konnte eine endgültige Entscheidung durch den BGH mangels Entscheidungsreife nicht ergehen.

Vermieter muss weder selber modernisieren, noch Mieterinvestitionen erlauben

BGH, Urteil vom 14. 9. 2011 - VIII ZR 10/11

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Der Vermieter ist grundsätzlich weder zur Modernisierung der vermieteten Wohnung verpflichtet, noch muss er die Zustimmung zu einer Mietermodernisierung geben.

In diesem Sinne gab der Bundesgerichtshof dem Vermieter Recht. Die klagenden Mieter wollten, nachdem der verklagte Vermieter ihren Wunsch nach Einbau einer Gasetagenheizung ablehnte, dieses Projekt nunmehr auf eigene Kosten durchführen und damit das bereits anderweitig vom Beklagten im

Hause beauftragte Unternehmen beauftragen. Der Beklagte lehnte die von den Klägern begehrte Zustimmung ab. Diese Entscheidung begründete er dahingehend, dass der Einbau ihm zu diesem Zeitpunkt keinen finanziellen Vorteil bringe, er hingegen bei Umrüstung vor einer Neuvermietung eine höhere Miete erzielen könne. Tatsächlich hatte der Beklagte bereits mehrere Wohnungen im streitgegenständlichen Haus nach Auszug der Altmietler vor der Neuvermietung mit einer Gasetagenheizung ausgestattet.



Insbesondere bestünde die Pflicht zur Modernisierung auch dann nicht, wenn die Mieter alle Kosten für die Modernisierung selbst übernehmen wollen, so der Senat. Begründet wird diese Entscheidung mit dem verfassungsrechtlich umfassten Interesse des Vermieters, mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren. Den Zeitpunkt der Investitionen selbst zu bestimmen und bei einer späteren Neuvermietung angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Attraktivität der Wohnlage durch die Modernisierung eine deutlich höhere Miete zu erzielen, sah das Gericht als legitim und somit nicht rechtsmissbräuchlich an.

Fazit: Ein Anspruch des Mieters besteht nach der vom Verfassungsgerichtshof Berlin bestätigten Rechtsprechung des Landgerichts Berlin nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB jedoch dann, wenn das Interesse des Mieters an einer Modernisierungsmaßnahme das Interesse des Vermieters an der Substanzerhaltung überwiegt. Das ist der Fall, wenn die Maßnahme zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnqualität führt und dabei nur minimale Eingriffe in die Substanz verursacht, welche mit geringen Mitteln wieder beseitigt werden könnten. Dann kann eine Modernisierungspflicht bestehen.

Substantiierungserfordernis bei Geltendmachung von Wohnungsmängeln durch den Mieter - Ferienwohnungen im selben Haus genügen nicht

BGH, Urteil vom 29. 2. 2012 - VIII ZR 155/11

von Rechtsreferendarin Eleni Datsi

Zum Substantiierungserfordernis bei der Geltendmachung von Wohnungsmängeln durch den Mieter entschied der BGH mit vorliegendem Urteil, dass zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs eine Beschreibung genügt, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur o. Ä.) es sich handelt, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Der Vorlage eines genauen Ereignisprotokolls bedürfe es nicht.

Im betreffenden Fall fühlte sich der Mieter dadurch gestört, dass der Vermieter Wohnungen im selben Haus an Touristen vermietete. Der dadurch verursachte Lärm und Schmutz veranlasste den Mieter zu einer Mietminderung von 20 %. Nach einem höheren Mietrückstand kündigte der Vermieter dem Mieter fristlos.



Kanzleigebäude Gartenfeldstraße 11-13

Der BGH führte aus, dass eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs nicht allein darin liegt, dass andere Wohnungen an Touristen vermietet werden. Denn dadurch seien andere Mieter nicht zwangsläufig anders beeinträchtigt als bei einer typischen Wohnungsbenutzung. Der Mieter habe vielmehr die Pflicht, den konkreten Sachmangel, der die Tauglich-

keit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, zu benennen. Dabei genüge grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergebe, um welche Art von Beeinträchtigung es gehe, sowie zu welcher Tageszeit, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftrete.

Fazit: Der BGH vereinfacht die Mietminderungsmöglichkeit des Mieters beim Vorliegen eines Mangels. Frühere Beweisschwierigkeiten im Zusammenhang mit dem Mangel seitens des Mieters werden teilweise ausgeräumt. Zwar wird nunmehr kein „Protokoll“ vom Mieter bezüglich des darzulegenden konkreten Sachmangels verlangt. Dennoch sollte bei einer Geltendmachung von Mängeln darauf geachtet werden, dass diese genau beschrieben sind. Maßstab kann hier die Vorstellung sein, dass der Mangel so genau beschrieben worden ist, dass einem entscheidenden Gericht kein Beurteilungsspielraum verbleibt.

Recht auf Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nur bei fehlerfreier Betriebskostenabrechnung

Bundesgerichtshof, Urteil vom 15.05.2012 - VIII ZR 245/11 und VIII ZR 246/11

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter nach einer Nebenkostenabrechnung zur Anpassung von Vorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB nur insoweit berechtigt ist, als sie auf einer formell- und inhaltlich korrekten Abrechnung beruht.

In den zugrundeliegenden Verfahren erhöhte der klagende Vermieter mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2004 die Betriebskostenvorauszahlungen und passte diese auch in den Folgejahren dem jeweiligen Abrechnungsergebnis an. Die Abrechnungen wiesen jedoch inhaltliche Fehler auf. Diese wurden durch den Mieter beanstandet. Bei der Korrektur verblieb kein Saldo zum Nachteil der Mieter. Im Verfahren VIII ZR 245/10 zahlten die Mieter seit dem Jahre 2006 nur einen Teil der von dem Kläger geforderten Erhöhungsbeträge der Betriebskostenvorauszahlungen. Im Verfahren VIII ZR 246/10 zahlte der Mieter die Erhöhungsbeträge insgesamt nicht. Die Kläger - in beiden Fällen jeweils Vermie-

ter - kündigten beide Mietverhältnisse wegen eines auf die ausstehenden Betriebskostenvorauszahlungen gestützten Zahlungsrückstandes fristlos, hilfsweise fristgemäß, und verlangte schließlich die Räumung und Herausgabe der von den beklagten Mietern bewohnten Wohnungen. Die Räumungsklagen sind in den Vorinstanzen abgewiesen worden. Auch die dagegen gerichtete Revision des Klägers hatte keinen Erfolg.

Gemäß § 560 Abs. 4 BGB könne jede Partei nach einer Abrechnung der Betriebskosten durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen. Hierfür genüge nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes eine formell ordnungsgemäße Abrechnung, wobei es auf die inhaltliche Richtigkeit bisher nicht ankam.

Hiervon verabschiedet sich der Senat und stellt zukünftig auch auf die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung ab. Danach ist der Vermieter nach einer Abrechnung zur Erhöhung der Vorauszahlungen nicht berechtigt, wenn die zugrunde gelegte Abrechnung inhaltliche Fehler aufweist, die den Mieter deshalb unangemessen belasten, weil sich bei deren Korrektur ergibt, dass die bisherigen Vorauszahlungen weiterhin angemessen sind.

Seine bisherige Rechtsansicht begründete der Senat damit, dass ohne aufwendige Streitigkeiten über die Richtigkeit der Abrechnung alsbald Klarheit über die Höhe der Vorauszahlungen erzielt werden könne. Hieran hält der Senat aber nicht fest. Andernfalls würde der mit der Anpassung der Vorauszahlungen verfolgte Zweck, die Vorauszahlungen möglichst realistisch nach dem voraussichtlichen Abrechnungsergebnis für die nächste Abrechnungsperiode zu bemessen, nicht hinreichend berücksichtigt, sondern vielmehr dem Vermieter die Möglichkeit eröffnet, aufgrund einer fehlerhaften Abrechnung Vorauszahlungen in einer Höhe zu erheben, die ihm bei korrekter Abrechnung nicht zustünden.

Zusätzlich äußerte der BGH die folgenden prägnanten Bedenken: In Fällen, in denen sich aus den Erhöhungen der Vorauszahlungen ein Mietrückstand in kündigungsrelevanter Höhe aufbaut, könnte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Mietrückständen beenden, die alleine darauf beruhen, dass er

pflichtwidrig eine fehlerhafte Abrechnung erteilt hatte, die den Mieter unberechtigt mit zu hohen Betriebskosten belastete. Dies sei unbillig.

Auch bei Gewerberaummieta: Umlage von Betriebskosten muss eindeutig bestimmt sein

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 10.02.2012 - 4 U 7/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Das Oberlandesgericht Schleswig stellte im hier vorliegenden Urteil fest, dass auch im Gewerberaummietverhältnis die Umlage von Betriebskosten auf den Mieter einer inhaltlich bestimmten und eindeutigen Vereinbarung bedarf. Unklarheiten gingen zu Lasten des Vermieters.

Im vorliegenden Fall begehrte die klagende Vermieterin von der beklagten Mieterin für das Jahr 2009 erstmals die Bezahlung von Grundsteuer, Sturmschadenversicherung und Haftpflichtversicherung aus ihrer Nebenkostenabrechnung vom Januar 2010. In dem zwischen den Parteien geltenden Gewerbemietvertrag hieß es dabei unter anderem:

6. Nebenkosten

6.1 Nebenabgaben und Kosten, die mit dem Betrieb des Mietgegenstandes zusammenhängen, trägt die Mieterin und führt sie direkt ab. Es sind dies insbesondere...“.

Die daraufhin folgende Liste umfasste die vorbenannten Positionen nicht. Dennoch forderte die Vermieterin die benannten Posten unter Berufung auf Punkt 6.1 auf dem Klageweg ein, mit der Begründung, dass die Liste nicht abschließend sei.

Nach der gemäß den §§ 133, 157 BGB vorzunehmenden Auslegung von Ziffer 6.1 des Mietvertrages haben die Mietvertragsparteien die Übernahme der für Grundsteuer, Sturmschadenversicherung und Haftpflichtversicherung entstehenden Kosten durch die Beklagte nicht vereinbart. Die mietvertragliche Formulierung

„Nebenabgaben und Kosten, die mit dem Betrieb des Mietgegenstandes zusammenhängen,

trägt die Mieterin und führt sie direkt ab. Es sind dies insbesondere..."

begründe eine entsprechende Verpflichtung der Beklagten nicht. Auch in einem Gewerberaummietverhältnis bedürfe die Umlage von - nach dem allgemeinen Grundsatz vom Vermieter zu tragenden - (Betriebs-)Kosten auf den Mieter einer inhaltlich bestimmten und eindeutigen Vereinbarung, wobei Unklarheiten zu Lasten des Vermieters gingen. Es müsse sich für den Mieter aus der Vereinbarung genau ergeben, welche Betriebskostenarten er zu tragen hat, um sich ein jedenfalls grobes Bild von den auf ihn zukommenden zusätzlichen Kosten machen zu können, so der Senat.

Fazit: Werden in einen Gewerbemietvertrag die zu zahlenden Positionen der Umlage listenweise aufgenommen, so ist diese Liste abschließend. Allerdings stellte das Gericht klar, dass die Umlage auch durch eine hinreichend konkrete Bezugnahme auf den Betriebskostenkatalog der Anlage 3 zu § 27 der II. Betriebskosten-Verordnung vereinbart werden kann.



Namensschilder sind nicht als Betriebskosten umlagefähig

Amtsgericht Augsburg, Urteil vom 11.01.2012 - 21 C 4988/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Das Amtsgericht Augsburg hat am 11.01.2012 entschieden, dass die Aufwendungen für Namensschilder nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Bei den Aufwendungen für Namensschilder handelt es sich insofern nicht um umlagefähige Betriebsko-

ten. Dies könne nur dann angenommen werden, wenn es sich bei den Aufwendungen um als durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehende Kosten handeln würde. Dies verneinte das Amtsgericht. Somit darf der Vermieter die Kosten für die Montage neuer bzw. den Austausch defekter Namensschilder nicht als Betriebskosten auf die Mieter umlegen.

Verjährung des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung beim Vorenthalten der Mietsache

BGH, Urteil vom 12. 10. 2011 - VIII ZR 8/11

Von Rechtsreferendarin Eleni Datsi

Der Vermieter kann einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung haben, wenn ihm die Mietsache vom Mieter vorenthalten wird. Seine Ersatzansprüche beginnen dabei erst ab dem Zeitpunkt zu verjähren, zu dem er die Sache zurückerhält. Dabei liegt ein „Vorenthalten“ vor, wenn der Mieter die Mietsache nach Ende des Mietverhältnisses nicht, verspätet oder nur teilweise geräumt zurückgibt. Die unterlassene Rückgabe muss dabei dem Willen des Vermieters widersprechen.

Die Verjährung der so entstandenen Ansprüche des Vermieters beginnt erst in dem Moment, in dem er die Wohnungsschlüssel und somit die Mietsache selbst zurückerhält. Es reicht dabei nicht aus, die Schlüssel der geräumten Wohnung z.B. in den Briefkasten zu werfen. Hierdurch erhält der Vermieter nicht die unmittelbare Sachherrschaft.

Der Entscheidung des BGH lag der Fall zugrunde, dass der Vermieter vom Mieter bei seinem Auszug einen Schadenersatz in Höhe von 8.695,53 € verlangte. Der Mieter war der Auffassung, dass die Ansprüche des Vermieters verjährt sind, weil seit Klageerhebung und Schlüsselübergabe mehr als 6 Monate vergangen seien. Dabei hatte der Mieter bei Auszug die Schlüssel in den Briefkasten geworfen.

Fazit: Grundsätzlich beginnt die Verjährung der Schadensersatzansprüche des Vermieters nach § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Sache zurückerhält. Die Beendigung des Mietverhältnisses ist hingegen nicht Voraussetzung für den Beginn der kurzen Verjährung. Der Vermieter seinerseits darf, wenn er auf der sicheren

Seite sein will, die Annahme der Schlüssel, welche die Frist in Gang setzt, nicht verweigern.

Wichtiger Kündigungsgrund: Cannabisanbau in der Wohnung

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 14.02.2012 - 316 C 275/11

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Der vertragswidrige Gebrauch einer Wohnung durch umfangreichen, unerlaubten Anbau und Konsum von Cannabis stellt einen wichtigen Grund zur Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB dar. Darüber hinaus muss sich der Hauptmieter das Verschulden seines Untermieters gemäß § 540 Abs. 2 BGB zurechnen lassen. Er haftet für das Verschulden des Untermieters wie für eigenes Verschulden. So urteilte das Amtsgericht Hamburg-Altona in seinem Urteil vom 14.02.2012.

Im konkreten Fall bestand das Mietverhältnis seit 1990. Die Mieterin hatte ab April 2009 die Wohnung untervermietet. Der Untermieter baute in der Wohnung illegal Cannabis-Pflanzen an. Bei einer polizeilichen Hausdurchsuchung fand man neben den Pflanzen auch zahlreiche für den Cannabis-Anbau bestimmte technische Geräte sowie verkaufsfertig verpacktes Marihuana. Die Vermieterin kündigte der Mieterin daraufhin fristlos, d.h. ohne eine vorherige Abmahnung ausgesprochen zu haben, unter Hinweis auf den Drogenanbau.

Die Mieterin erklärte, dass sie von den Aktivitäten des Untermieters keine Kenntnis gehabt habe. Das Amtsgericht kommt zu dem Ergebnis, dass der vertragswidrige Gebrauch der Wohnung durch den Untermieter aufgrund des umfangreichen, unerlaubten Anbaus und Konsums von Cannabis bei Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter einen wichtigen Grund auch zur fristlosen Kündigung des Hauptmietverhältnisses darstellt. Laut der Entscheidung des Amtsgerichtes kommt es nicht darauf an, dass die Straftat nicht von der Mieterin, sondern ihrem Untermieter begangen wurde, da die (Haupt-) Mieterin sich das Verschulden ihres Untermieters zurechnen lassen müsse. Dies wiederum habe zur Folge, dass der Hauptmieter für das Verschulden des Untermieters genau wie für eigenes Verschulden

haftet. Neben dem zurechenbaren Verschulden der Mieterin sei bei der vorzunehmenden Interessenabwägung auch das berechnigte Interesse der Vermieterin zu berücksichtigen, ihre übrigen Mieter und insbesondere die im Haus wohnenden Kinder und Jugendlichen vor den Gefahren zu schützen, die vom Cannabis-Anbau in dem Mietobjekt ausgehen.

Die Mieterin könne sich hingegen nicht darauf berufen, dass durch den Auszug des Untermieters, der für den Cannabis-Anbau verantwortlich war, der Kündigungsgrund damit im Nachhinein weggefallen ist. Das Mietverhältnis wird mit der Kündigung beendet. Hieran ändert auch ein nachträgliches Wohlverhalten des Mieters nichts mehr.

Das Amtsgericht führt weiter aus, dass eine Abmahnung hier ausnahmsweise entbehrlich war, da das Vertrauensverhältnis schon endgültig zerstört war und auch durch vertragsgemäßes Verhalten in der Zukunft nicht mehr wiederhergestellt werden konnte.

Kündigung zugunsten einer nahestehenden juristischen Person kann rechtmäßig sein

BGH, Urteil vom 9. 5. 2012 - VIII ZR 238/11

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Der Bundesgerichtshof entschied im Mai, dass eine juristische Person des öffentlichen Rechts als Vermieter ihr berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses auch auf den Nutzungsbedarf einer ihr "nahestehenden" juristischen Person stützen darf, falls diese öffentliche Aufgaben des Vermieters erfüllt.

Der als Körperschaft des öffentlichen Rechts organisierte Vermieter kündigte dem Mieter die Wohnung. Zur Begründung führte der Vermieter an, dass die Wohnung für die Unterbringung der Beratungsstelle für Erziehungs-, Ehe-, und Lebensfragen benötigt werde. Diese wurde vom selben kirchlichen Dachverband betrieben, wie der Vermieter selbst. Gegen die Kündigung setzte sich der Mieter erfolglos zur Wehr.

Das Gericht beschäftigte sich zu diesem Zweck mit der Frage, ob der Kläger ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 BGB zur Kündigung hatte

und bejahte diese Frage. Ausgangspunkt war, dass es seit langem anerkannt ist, dass ein berechtigtes Interesse an der Beendigung eines Mietverhältnisses vorliegen kann, wenn eine öffentlich-rechtliche Körperschaft die von ihr vermietete Wohnung zur Umsetzung von Aufgaben benötigt, an deren Erfüllung ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht. Bezüglich des öffentlichen Interesses der jeweiligen Aufgabenwahrnehmung bestand kein Zweifel. Problematisch war im vorliegenden Fall jedoch, dass es sich bei der begünstigten juristische Person um eine komplett abzugrenzende Körperschaft handelte, die lediglich demselben Dachverband zugehörig war.



Dies erachtete das Bundesgericht jedoch in diesem Fall für ausreichend. Der Kündigungstatbestand in § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB ist gleichgewichtig mit den in § 573 Abs. 2 BGB genannten besonderen Kündigungsgründen, deren bekanntester wohl der sog. Eigenbedarf ist. Für die Frage, ob ein Interesse als berechtigt nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen ist, kommt es allein darauf an, ob es ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten. Wie der Kündigungsgrund der Eigenbedarfskündigung belegt, kann sich ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Auflösung des Mietverhältnisses aber nicht nur aus rechtlichen Beziehungen zu anderen Personen, sondern auch aus familiären oder wirtschaftlichen Beziehungen ergeben. Aus dem Näheverhältnis zwischen Kläger und Begünstigter Beratungsstelle aufgrund des gemeinsamen Dachverbands und der Erfüllung sozialer, öffentlicher Aufgaben, wird die rechtliche Verpflichtung des Klägers abgeleitet, die Fremdinteressen der Beratungsstelle zu fördern, ähnlich wie bei der Ei-

genbedarfskündigung zugunsten von Familienangehörigen. Die Kündigung zugunsten einer nahestehenden Körperschaft des öffentlichen Rechts mit einem ähnlichen sozialen Betätigungsfeld ist daher rechtmäßig.

Ob es sich um eine Modernisierung der Wohnung handelt hängt von dem aktuellen Zustand der Wohnung ab

BGH, Urteil vom 20.06.2012, VIII ZR 110/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Der Bundesgerichtshof stellte zuletzt fest, dass es grundsätzlich nach dem gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen zu beurteilen ist, ob eine vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt. Vertragswidrig vom Mieter vorgenommene bauliche Maßnahmen bleiben jedoch unberücksichtigt. Hiernach richte sich die Duldungspflicht des Mieters.

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die Wohnung verfügt über eine von der Vermieterin mit Zustimmung des früheren Vermieters und Rechtsvorgängers der Klägerin eingebaute Gasetagenheizung, für die die Beklagten der Vermieterin eine Ablösesumme gezahlt haben. Zuvor war die Wohnung mit Kohleöfen beheizt worden. Die Klägerin begehrte die Anschließung der Wohnung an die Gaszentralheizung, was mit zusätzlichen monatlichen Kosten für die Beklagten verbunden war (monatliche Umlage, höherer Heizkostenvorschuss), jedoch dem Zwecke der Energieeinsparung und der Wohnwerterhöhung diene. Die Beklagten verweigerten mit Erfolg die Duldung und stellten dabei auf die bereits in der Wohnung vorhandene Gasetagenheizung ab.

Der Verpflichtung des Mieters, Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters zu dulden, liegt die Zielsetzung des Gesetzgebers zugrunde, volkswirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen und damit zugleich die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse zu fördern. Unter Berücksichtigung dieser Zwecke ist es nicht gerechtfertigt, bei der Frage, ob eine vom Vermieter beab-

sichtige Maßnahme zu einer Verbesserung der Mietsache führt, auf einen fiktiven Zustand unter Außerachtlassung genehmigter Mieterinvestitionen abzustellen. Vielmehr würde sich der Vermieter widersprüchlich verhalten, wenn er einerseits dem Mieter erlaubte, die Mietsache auf eigene Kosten zu modernisieren, andererseits bei einer späteren eigenen Modernisierung den auf diese Weise vom Mieter geschaffenen rechtmäßigen Zustand unberücksichtigt lassen wollte. Da insofern eine Gasetagenheizung vorhanden war und von der Klägerin kein Beweis dafür geführt wurde, dass die neue Gasheizung tatsächlich deutlich energiesparender ist, gab das Gericht den die Duldung verweigernden Beklagten Recht.

Ansprüche gegen den ehemaligen Mieter entstehen könnten.

Kaution-Zahlungsanspruch des Vermieters auch nach Ende des Mietverhältnisses möglich

BGH, Urteil vom 22.11.2011 – VIII ZR 65/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Der BGH hat in seiner neuesten Äußerung zu dieser Problematik festgestellt, dass der Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer Mietsicherheit grundsätzlich nicht mit der Beendigung des Mietverhältnisses erlischt. Bei fortbestehendem Sicherheitsbedürfnis könne auch danach noch geltend gemacht werden, so der für das Mietrecht zuständige 8. Senat. Im betreffenden Fall sah der BGH die Geltendmachung der Kaution ungeachtet der Beendigung des Mietverhältnisses als rechtfertigt, da mit Rücksicht auf die – im betreffenden Fall streitigen – vom Vermieter erhobenen Ansprüche auf Zahlung rückständiger Miete und auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache und wegen erforderlicher Rückbaumaßnahmen ein Sicherheitsbedürfnis fortbestehe.

Fazit: Der Vermieter hat also nicht nur das Recht, die Kaution zurückzubehalten, bis die Ansprüche geklärt sind, sondern hat auch einen Anspruch auf Leistung der zu Unrecht nicht entrichteten Kaution auch nach Beendigung des Mietverhältnisses. Ein dazu notwendiges Sicherheitsbedürfnis bleibt daher so lange bestehen, wie zu befürchten steht, dass noch weitere

Impressum:

Herausgeber_ANGELE Rechtsanwälte, Trier
(Verantwortlich: Karl-Heinz Angele)-

Design und Fotos_Michael Angele

Autoren



Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Nach dem Studium der Rechtswissenschaft an der Albert-Ludwigs-Universität zu Freiburg im Zeitraum von 1975-1982 absolvierte er die Zweite Juristische Staatsprüfung im Jahre 1985, ebenfalls im Landgerichtsbezirk Freiburg im Breisgau. Nach ersten Berufserfahrungen in einer örtlichen Kanzlei in Freiburg i. Br. wechselte Rechtsanwalt Angele nach Trier. Seit Juni 1991 ist Karl-Heinz Angele als selbstständiger Rechtsanwalt im Oberlandesgerichtsbezirk Koblenz zugelassen.

Seit 1988 betreibt Rechtsanwalt Angele die regionale Beratungsstelle des **Mieterbeistand e.V.** für die Region Trier.

Mitgliedschaften:

- Deutscher Anwalt Verein (DAV)
- Arbeitsgemeinschaft Verkehrsrecht im DAV

Rechtsanwalt Michael Angele

Nach dem Studium der Rechtswissenschaft an der Universität Trier im Zeitraum von 2004—2008 absolvierte er das Referendariat im Landgerichtsbezirk Trier mit Stationen in Wiesbaden und Kiel. Das Zweite Juristische Staatsexamen absolvierte Rechtsanwalt Michael Angele im Jahr 2012.

Seit dem 25.04.2012 ist Herr Angele als Rechtsanwalt bei der Rechtsanwaltskammer Koblenz zugelassen.

Seit dem 01.05.2012 ist Herr Rechtsanwalt Michael Angele in der Kanzlei ANGELE Rechtsanwälte in Trier tätig.

Mitgliedschaften:

- Deutscher Anwalt Verein (DAV)
- Arbeitsgemeinschaft Strafrecht im DAV
- Forum Junger Anwaltschaft



Rechtsreferendarin Eleni Datsi

Eleni Datsi studierte Rechtswissenschaften an der Universität Trier und ist seit 2011 Rechtsreferendarin im Landgerichtsbezirk Trier. Derzeit absolviert sie die Anwaltsstage bei der Kanzlei ANGELE Rechtsanwälte.