

Verwalterrechtsbrief – Dezember 2010

Artikel zum WEG und Mietrecht

- Wie kann der Vermieter die Miete anpassen: 2. Ortsübliche Vergleichsmiete – Seite 1
Zu den Aufklärungspflichten des gewerblichen Mieters – Seite 3
Wann muss Mieter Kautions zahlen? – Seite 4

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

- Umzugskostenpauschale bei befristeter Nutzungsüberlassung – Seite 5
Wie darf der Vermieter bei zusammenhängenden Gebäuden abrechnen? – Seite 5
Verbrauchsabhängige Abrechnung bei Kosten der Wasserversorgung? – Seite 5
Hat Verwalter Stimmrecht als Eigentümerversorger bei Abberufungsbeschluss? – Seite 6
Wie lange ist erstmalige Herstellung eines baulichen Zustands möglich? – Seite 6
Darf Vermieter Werte von ungeeichten Zählern verwenden? – Seite 6

Wie kann der Vermieter die Miete anpassen:

2. Ortsübliche Vergleichsmiete

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

Eine Art der Mieterhöhung nach Gesetz stellt die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB dar. Danach ist der Vermieter berechtigt, die Miete maximal auf den Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Die Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist – von einigen Ausnahmen abgesehen – auf Mietverhältnisse über freifinanzierten Wohnraum anwendbar. Um die Miete zu erhöhen müssen 4 Voraussetzungen erfüllt sein.

1. Sperrfrist

Erstens muss die Sperrfrist eingehalten worden sein, d.h. das Mieterhöhungsverlangen darf nicht früher als ein Jahr nach In-Kraft-Treten der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.

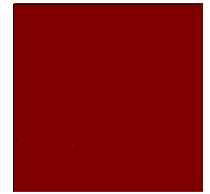
2. Wartefrist

Zweitens muss auch die Wartefrist von 15 Monaten erfüllt sein. Die bisherige Miete muss in dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung eintreten soll, mindestens 15 Monate unverändert bestanden haben. Mieterhöhungen wegen Modernisierungen oder wegen gestiegener Betriebskosten bleiben dabei jedoch außer Betracht. Auf den ersten Blick verwirren diese 2 Fristen. Die Wartefrist setzt sich im Ergebnis jedoch nur aus der Sperrfrist und der Zustimmungsfrist (dazu sogleich) zusammen.

3. Vergleichsmiete

Drittens darf – wie der Name schon sagt – die verlangte neue Miete die so genannte ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein repräsentativer Querschnitt der Miete, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bei bestehenden Mietverhältnissen in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Die Vergleichsmiete ist kein genau bestimmter Betrag, sondern bewegt sich innerhalb einer bestimmten Spanne. Für den Vermieter ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sehr wichtig. Dabei ist zunächst zu klären, für welchen Wohnungstyp die



ortsübliche Vergleichsmiete gesucht werden soll. Eine Bewertung erfolgt aufgrund der Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

In einem zweiten Schritt wird dann die dafür in den letzten 4 Jahren zu zahlende Miete ermittelt. Die Werte, die innerhalb dieser ermittelten Spanne liegen, sind der mögliche Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete für jede Wohnung, auf die die Merkmale der jeweiligen Gruppe zutreffen. Anhand der Merkmale innerhalb der jeweiligen Gruppe, erfolgt dann noch eine Einordnung innerhalb der ermittelten Preisspanne, um letztlich festzustellen, ob man sich am oberen oder unteren Ende der Preisspanne orientiert.

4. Kappungsgrenze

Vierte Voraussetzung für eine Mieterhöhung ist die Einhaltung der so genannten Kappungsgrenze. Die Miete darf sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent geändert haben. Erhöhungen wegen Modernisierung und gestiegener Betriebskosten bleiben hierbei wiederum unberücksichtigt.

Soweit die Voraussetzungen vorliegen, muss der Vermieter das Mieterhöhungsverlangen erklären. Dieses Verlangen ist in Textform zu erklären und kann daher auch automatisch gefertigt werden. Der Text muss den Abschluss der Erklärung erkennbar machen beispielsweise durch eine Grußformel. Zweckmäßigerweise sollte aber eine Unterschrift erfolgen, die jedoch nicht eigenhändig zu sein braucht. Insbesondere bei einer großen Anzahl von Mieterhöhungen ist so eine Arbeitserleichterung zu erreichen. Die Erhöhungserklärung ist weiterhin zu begründen. Dem Vermieter stehen dabei mehrere Möglichkeiten zur Verfügung. Er kann

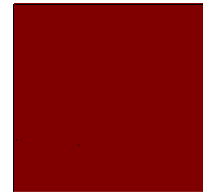
- a) auf einen Mietspiegel oder eine Mietdatenbank Bezug nehmen,
- b) auf ein Sachverständigengutachten verweisen oder
- c) einen Hinweis auf 3 vergleichbare Wohnungen erteilen.

Zur Begründung wird am häufigsten der Mietspiegel herangezogen. Darunter sind die von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter aufgestellte Übersichten über die ortsüblichen Vergleichsmieten zu verstehen. Im Unterschied zum einfachen Mietspiegel wird der qualifizierte Mietspiegel in der Regel alle 2 Jahre angepasst, so dass im Falle eines Mieterhöhungsprozesses vermutet wird, dass seine Angaben tatsächlich der Marktlage entsprechen.

Achtung: Wenn der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen auf die Angaben des örtlichen Mietspiegels Bezug nimmt, so muss er in seiner Begründung darlegen, wie er die Wohnung des Mieters konkret in den Mietspiegel eingruppiert und die Eingruppierung auch begründen. Das Mieterhöhungsverlangen muss weiterhin die Angabe des Betrages enthalten, auf den die Miete angehoben werden soll.

Wohl wichtigster Punkt bei dieser Art der Mieterhöhung ist die Zustimmung des Mieters. Allerdings kann der Mieter seine Zustimmung nicht ohne weiteres verweigern. Denn nur für den Fall, dass eine der o. g. Voraussetzungen nicht vorliegt, braucht der Mieter seine Zustimmung nicht erteilen. Allerdings hat der Mieter eine gewisse Zustimmungszeit. Bestehen keine Bedenken gegen die Wirksamkeit der Erhöhung, muss der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang der Erklärung folgt, dem Erhöhungsverlangen zustimmen. Geht das Erhöhungsverlangen dem Mieter beispielsweise im Februar zu, hat der Mieter bis zum 30. Aprils Zeit, sich zu überlegen, ob er zustimmt oder nicht. Die Zustimmung des Mieters ist grundsätzlich formfrei möglich. Ob jedoch die einmalige Zahlung der erhöhten Miete ausreicht oder aber zwei oder mehr Zahlungen notwendig sind, um eine Zustimmung anzunehmen, wird von den Gerichten unterschiedlich beantwortet.

Abhängig von der Reaktion des Mieters ist auch das weitere Vorgehen. Verweigert der Mieter seine Zustimmung ausdrücklich oder erklärt er diese nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats, hat der Vermieter das Recht, bis zum Ablauf von weiteren 3 Monaten auf Erteilung der Zustimmung zu klagen. Klagt der Vermieter innerhalb dieser Frist nicht, verliert er alle Rechte aus dem Mieterhöhungsverlangen. Stimmt



der Mieter hingegen zu, so schuldet er den erhöhten Mietzins vom Beginn des dritten Kalendermonats ab, der auf Zugang der Erhöhungserklärung folgt.

Zu den Aufklärungspflichten des gewerblichen Mieters

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

Der BGH hat sich jüngst mit den Aufklärungspflichten eines gewerblichen Mieters beim Abschluss eines Mietvertrages beschäftigt. Danach ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter vor Abschluss eines Gewerberaummietvertrages über außergewöhnliche Umstände aufzuklären, mit denen der Vermieter nicht rechnen kann und die offensichtlich für diesen von erheblicher Bedeutung sind.

Sachverhalt:

Im Jahr 2007 vermietete die Klägerin an den Beklagten ein Ladengeschäft zum Verkauf von Textilien und Sortimenten im Outdoorbereich. Bestandteil des Mietvertrages war eine als Anlage beigefügte Sortimentsliste, die allgemeine Angaben zu dem beabsichtigten Bekleidungsangebot enthält, ohne eine Marke zu nennen. Der Beklagte beabsichtigte, in den Mieträumen nahezu ausschließlich Waren der Marke "Thor Steinar" zu verkaufen, die in der Öffentlichkeit in Bezug zur rechtsradikalen Szene gesetzt wird. Als die Klägerin von dem beabsichtigten Angebot der Marke "Thor Steinar" erfuhr, versuchte sie, den Beklagten zu einem Verzicht auf die Eröffnung des Ladens oder auf den Vertrieb des Warensortiments der Marke "Thor Steinar" zu bewegen. Am 27. Juli 2007, dem Tag der Eröffnung des Ladens, kündigte die Vermieterin den Mietvertrag aus wichtigem Grund. Darüber hinaus erklärte sie die Anfechtung des Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung.

Entscheidung:

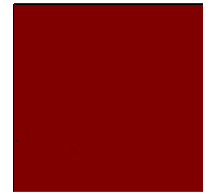
Der BGH entschied, dass die Klägerin einen Anspruch auf die Räumung und Herausgabe des Ladens hat, denn der Beklagte kann ein Recht zum Besitz nicht aus dem Mietvertrag herleiten. Die Vermieterin hat den Vertrag wirksam gemäß §§ 123 Abs.1, 124 BGB wegen arglistiger Täuschung angefochten. Der Mietvertrag ist deshalb als von Anfang an nichtig anzusehen (§ 142 Abs. 1 BGB).

Das Gericht ist der Auffassung, dass der Beklagte die Vermieterin dadurch arglistig getäuscht hat, dass er sie vor Vertragsschluss nicht über seine Absicht, in den Mieträumen nahezu ausschließlich Waren der Marke "Thor Steinar" zu verkaufen, aufgeklärt hat. Zwar besteht bei Vertragsverhandlungen keine allgemeine Rechtspflicht, den anderen Teil über alle Einzelheiten und Umstände aufzuklären, die dessen Willensentscheidung beeinflussen könnten. Vielmehr ist grundsätzlich jeder Verhandlungspartner für sein rechtsgeschäftliches Handeln selbst verantwortlich und muss sich deshalb die für die eigene Willensentscheidung notwendigen Informationen auf eigene Kosten und eigenes Risiko selbst beschaffen.

Allerdings besteht nach der Rechtsprechung eine Rechtspflicht zur Aufklärung bei Vertragsverhandlungen auch ohne Nachfrage dann, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise die Mitteilung von Tatsachen erwarten durfte, die für die Willensbildung des anderen Teils offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sind.

Die Aufklärung über eine solche Tatsache kann der Vertragspartner redlicherweise aber nur verlangen, wenn er im Rahmen seiner Eigenverantwortung nicht gehalten ist, sich selbst über diese Tatsache zu informieren. In der Gewerberaummieta obliegt es grundsätzlich dem Vermieter, sich selbst über die Gefahren und Risiken zu informieren, die allgemein für ihn mit dem Abschluss eines Mietvertrages verbunden sind. Er muss allerdings nicht nach Umständen forschen, für die er keinen Anhaltspunkt hat und die so außergewöhnlich sind, dass er mit ihnen nicht rechnen kann. Er ist deshalb auch nicht gehalten, Internetrecherchen zum Auffinden solcher etwaiger außergewöhnlicher Umstände durchzuführen.

Für die Frage, ob und in welchem Umfang eine Aufklärungspflicht besteht, kommt es danach wesentlich auf die Umstände des Einzelfalls an. In diesem Fall befand sich das Mietobjekt im sog. „Hundertwasserhaus“ im



Stadtzentrum von M. Das Haus sollte aufgrund seiner besonderen Gestaltung eine Attraktion für Touristen und Kunden sein. Dieses Ziel wurde durch den von dem Beklagten geplanten Verkauf von Waren der Marke "Thor Steinar", die unstreitig in der öffentlichen Meinung ausschließlich der rechtsradikalen Szene zugeordnet werden, gefährdet. Denn der Verkauf solcher Waren kann zur Folge haben, dass das Hundertwasserhaus in den Ruf gerät, Anziehungsort für rechtsradikale Käuferschichten zu sein und damit ein Ort, an dem - auch aufgrund von Demonstrationen - gewaltsame Auseinandersetzungen zu erwarten sind. Diese, das gesamte Anwesen treffende mögliche rufschädigende Wirkung ist geeignet, Kunden und Touristen fernzuhalten und damit andere Mieter im Anwesen zu einer Minderung oder Beendigung des Mietvertrages zu veranlassen und potentielle Mieter von dem Abschluss eines Mietvertrages abzuhalten. Der Verkauf von Waren der Marke "Thor Steinar" kann deshalb der Vermieterin erheblichen wirtschaftlichen Schaden zufügen. Darüber hinaus ist die Vermietung von Räumen zum Verkauf von Waren, die in der öffentlichen Meinung ausschließlich der rechtsradikalen Szene zugeordnet werden, geeignet, den Vermieter in der öffentlichen Meinung in die Nähe zu rechtsradikalem Gedankengut zu stellen und sich auch deshalb geschäftsschädigend für ihn auszuwirken. Im Hinblick auf diese möglichen gravierenden Auswirkungen war der beabsichtigte Verkauf von Waren dieser Marke für die Vermieterin von erheblicher Bedeutung. Sie durfte darüber auch redlicherweise eine Aufklärung erwarten. Denn sie konnte ohne einen Hinweis auf die Marke nicht erkennen, dass der Beklagte in den Mieträumen Waren verkaufen wollte, die nahezu ausschließlich rechtsradikalen Kreisen zugeordnet werden. Sie hatte auch keine Veranlassung, dies anzunehmen. Denn bei dem Verkauf solcher Waren handelt es sich um einen außergewöhnlichen Umstand, mit dem sie nicht rechnen musste. Darüber hinaus bestand für sie aufgrund der verharmlosenden Angaben des Beklagten zum Sortiment kein Anlass zu einer Nachfrage.

Im Hinblick auf diese dem Beklagten bekannten Umstände musste es sich ihm aufdrängen, dass sich die Vermieterin insoweit über die Waren, die er zum Verkauf anbieten wollte, im Irrtum befand und dass der beabsichtigte Verkauf von Waren der Marke "Thor Steinar" für deren Entscheidung, den Mietvertrag abzuschließen, von erheblicher Bedeutung war.

Wann muss Mieter Kautions zahlen?

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

Kürzlich hat der BGH entschieden, dass der Mieter die Zahlung der Kautions an den Vermieter von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen darf.

Worum gings?

Die beklagten Mieter haben von den Klägern im März 2007 eine Wohnung gemietet. In § 6 Nr. 2 des Mietvertrags ist zur Mietkaution Folgendes bestimmt: "Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Barkautions in Höhe von 2.000 € auf ein Mietkautionkonto - Übergabe bei Einzug. Der Vermieter hat diese Geldsumme getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit..."

Beim Einzug entrichteten die Beklagten die Kautions zunächst nicht. Dies wurde von den Klägern zunächst auch nicht beanstandet. Erst gut ein Jahr später forderten die Kläger die Beklagten zur Zahlung der Kautions auf. Die beklagten Mieter baten daraufhin um die Benennung eines Kontos, das die Voraussetzungen des § 551 Abs. 3 BGB erfüllt. Die Kläger vertraten jedoch die Auffassung, dass ihnen die Mietsicherheit nach § 551 Abs. 2, 3 BGB in bar zu überlassen sei und ein Mietkautionkonto deshalb nicht vorab mitgeteilt werden muss. Mit Schreiben vom Juni 2008 erklärten die Kläger die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des gesamten Mietverhältnisses. Zur Begründung beriefen sie sich unter anderem darauf, dass die Beklagten die Kautions für die Wohnung nicht gezahlt hätten.



Was sagt der BGH?

Der BGH entschied, dass die Kündigung der Kläger wegen Nichtzahlung der Kaution unwirksam ist. Den Beklagten fällt insoweit keine Vertragsverletzung zur Last, weil sie die Leistung der Kaution von der Benennung eines insolvenzfesten Kautionskontos abhängig machen durften. Gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB hat der Vermieter eine ihm überlassene Mietsicherheit unabhängig von der gegebenenfalls vereinbarten Anlageform getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Allerdings enthält die Vorschrift keine ausdrückliche Regelung darüber, ob der Mieter von vornherein verlangen kann, die Kautionssumme nur auf ein insolvenzfestes Konto einzuzahlen. Darüber besteht Streit in Rechtsprechung und Literatur.

Der Wortlaut des Gesetzes, wonach der Vermieter eine ihm als Sicherheit "überlassene Geldsumme" anzulegen hat, spricht zunächst dafür, dass den Vermieter die Verpflichtung zur insolvenzfesten Anlage der Kaution erst nach Erhalt der entsprechenden Geldsumme in bar oder durch Überweisung auf sein Konto trifft. BGH schloss sich jedoch der Gegenmeinung an. Nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift ist dem Mieter zuzugestehen, die Kaution von vornherein nur in der Weise zu erbringen, dass sie vom Vermögen des Vermieters getrennt und deshalb vor dem Zugriff von dessen Gläubigern umfassend geschützt ist. Dafür spricht auch die Begründung in den Gesetzesmaterialien. Dort wird zur Anlagepflicht des Vermieters ausgeführt, dass die Kaution wie ein Treuhandvermögen oder Mündelgeld zu behandeln sei, um sie im Falle der Insolvenz des Vermieters zu schützen und das Pfandrecht der Banken an dem Kautionskonto auszuschließen. Der BGH sah keinen Grund dafür, dem Mieter diesen vom Gesetzgeber bezweckten Schutz nicht von vornherein zu gewähren, sondern bei Beginn des Mietverhältnisses eine Lücke zu belassen, indem der Mieter die Kaution dem Vermieter zunächst in bar übergeben oder auf ein nicht insolvenzfestes Vermieterkonto überweisen muss. Der Mieter müsste dann im Interesse seiner eigenen Absicherung nachträglich einen Nachweis der gesetzeskonformen Anlage der Kaution verlangen und seinen dahin gehenden Anspruch gegebenenfalls durch Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts an der laufenden Miete oder durch Klageerhebung durchsetzen. Für einen solchen "Umweg" gibt es keinen sachlichen Grund. Der Vermieter wird dadurch, dass er dem Mieter auf dessen Verlangen sogleich ein insolvenzfestes Konto für die Zahlung der Kaution benennen muss, nicht unangemessen belastet, denn er muss dieses Konto nach Erhalt der Kaution ohnehin einrichten und dem Mieter nachweisen.

Leitsatz: Umzugskostenpauschale bei befristeter Nutzungsüberlassung

Besondere Nutzungen im Sinne von § 21 Abs. 7 WEG sind solche, die mit einer gesteigerten Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums einhergehen und zumindest bei typisierender Betrachtung den Anfall besonderer Kosten wahrscheinlich machen. Die Festsetzung einer maßvoll bemessenen Umzugskostenpauschale durch Mehrheitsbeschluss nach § 21 Abs. 7 WEG entspricht nur dann den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Regelung nicht zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt.

Gericht / AZ.: BGH vom 01.10.2010, V ZR 220/09

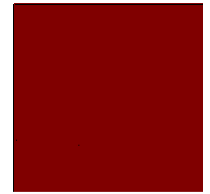
Leitsatz: Wie darf der Vermieter bei zusammenhängenden Gebäuden abrechnen?

Sofern vertragliche Abreden dem nicht entgegen stehen, kann ein Vermieter preisfreien Wohnraums bei der Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten mehrere von ihm verwaltete und der Wohnnutzung dienende zusammenhängende Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Dies gilt auch dann, wenn nur hinsichtlich einzelner Betriebskosten ein unabweisbares technisches Bedürfnis für eine gebäudeübergreifende Abrechnung besteht.

Gericht / AZ.: BGH vom 20.10.2010, VIII ZR 73/10

Leitsatz: Verbrauchsabhängige Abrechnung bei Kosten der Wasserversorgung?

Grundsätzlich lässt es § 556a Abs. 1 S. 2 BGB zu, dass bei der Abrechnung des Wasserverbrauchs auch die Fixkosten – wie die Grundgebühr oder Zählermiete – einheitlich nach dem erfassten Wasserverbrauch umgelegt werden. Dieser Grundsatz findet seine Grenze allerdings dort, wo eine solche Umlegung zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Mieter führt. Das ist beispielsweise bei erheblichem Wohnungsleerstand der



Fall, wenn die Fixkosten nicht nach Verbrauch auf die leerstehenden Wohnungen umgelegt werden können und die übrigen Mieter so erhebliche Mehrkosten haben.

Gericht / AZ.: BGH vom 06.10.2010, VIII ZR 183/09

Leitsatz: Hat Verwalter Stimmrecht als Eigentümerversorger bei Abberufungsbeschluss?

Wenn ein Verwalter nicht selbst Wohnungseigentümer ist, sondern als Vertreter anderer Wohnungseigentümer auftritt und dabei über seine eigene Abberufung abstimmt, so übt er das Stimmrecht der Miteigentümer aus. Der Verwalter ist deshalb nicht gehindert, an der Beschlussfassung mitzuwirken.

Gericht / AZ.: OLG München vom 15.09.2010, 32 Wx 16/10

Leitsatz: Wie lange ist erstmalige Herstellung eines baulichen Zustands möglich?

Der Anspruch auf die erstmalige Herstellung eines der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan entsprechenden Zustands unterliegt der 3-jährigen Verjährung.

Gericht / AZ.: OLG Braunschweig, Beschluss vom 08.02.2010, 3 W 1/10

Leitsatz: Darf Vermieter Werte von ungeeichten Zählern verwenden?

Der Vermieter darf bei der Betriebskostenabrechnung auch Messwerte eines nicht geeichten Wasserzählers verwenden, wenn er nachweisen kann, dass die angezeigten Werte richtig sind.

Gericht / AZ.: BGH vom 17.11.2010, VIII ZR 112/10

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts.