

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

POTSDAM

PETER HESSE
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

CHRISTOPH LATTREUTER
Rechtsanwalt

BERTINISTRASSE 12-13
14469 POTSDAM
(0331-620 30-30
FAX 0331-620 30-33

POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE
WWW.BRENNECKE-PARTNER.DE

Verwalterrechtsbrief – April 2011

Artikel zum WEG und Mietrecht

- Wie kann der Vermieter die Miete anpassen: 4. Gestiegene Betriebskosten – Seite 1
- Wann liegt eine Modernisierungsmaßnahme nach § 22 Abs. 2 WEG vor? – Seite 2
- Ist der Mieter zum Weißen der Wohnung bei Auszug verpflichtet? – Seite 3
- Was ist mit Mieterhöhung bei unterlassener Modernisierungsankündigung? – Seite 4
- Gehören unberechtigte Ausgaben auch in die Jahresabrechnung? – Seite 5

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

- Sind Renovierungskosten bei Modernisierung umlagefähig? – Seite 6
- Gilt die 10% Grenze bei Flächenabweichung auch bei möblierter Wohnung? – Seite 6
- Ist die Anfechtungsklage auch bei geringfügigen Nachteilen erlaubt? – Seite 6
- Muss Wohnungseigentümer Miete für Stellplatz an Gemeinschaft auskehren? – Seite 6
- Wann kann Vermieter wegen fehlender Zustimmung zur Untervermietung kündigen? – Seite 6
- Einwendungsfrist des Mieters bei Abrechnung über Betriebskostenauschalen – Seite 6
- Wann verjährt Anspruch auf rückwirkend erhöhte Grundsteuer? – Seite 6

Wie kann der Vermieter die Miete anpassen: 4. Gestiegene Betriebskosten

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

Eine dritte Möglichkeit der Mieterhöhung nach dem Gesetz besteht in der Mieterhöhung wegen gesteigener Betriebskosten gemäß § 560 BGB.

Sollen Steigerungen bei den Betriebskosten an den Mieter in Form weitergegeben werden, so ist danach zu unterscheiden, ob eine so genannte Teilinklusive Miete, eine Betriebskostenvorauszahlung oder eine Betriebskostenauschale vereinbart wurde.

Eine Erhöhung der Teilinklusive Miete (Bruttokaltmiete) ist eigenständig nicht möglich. Wurde eine solche Bruttokaltmiete vereinbart, können Betriebskostenerhöhungen nur im Rahmen einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete aufgefangen werden. Eine eigenständige Erhöhungsmöglichkeit wie bei Vorauszahlungen und Pauschalen gibt es nicht.

Steigende Betriebskosten kann der Vermieter auch nicht durch die Umstellung auf eine Nettomiete verlangen, zu der dann eine Vorauszahlung zu leisten wäre. Dies gilt jedoch nicht für Heizkosten, diese sind in jedem Fall verbrauchsabhängig abzurechnen. Sind die Betriebskosten gestiegen, so darf der Vermieter durch einseitige Erklärung nach einer Abrechnung eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe vornehmen. Die Zustimmung des Mieters ist dafür nicht erforderlich. Die erhöhte Vorauszahlung schuldet der Mieter mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Wenn die Erklärung beispielsweise im September dem Mieter zugeht, muss er die erhöhte Miete ab 1. November zahlen.

Wurde im Mietvertrag eine Betriebskostenauschale vereinbart, so kann der Vermieter seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 nur noch dann Betriebskostenerhöhungen auf den Mieter umlegen, wenn diese Möglichkeit im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde oder der Mieter der Erhöhung zustimmt. Die Erklärung muss dann in Textform erfolgen und eine Begründung enthalten. In der Begründung ist der Grund für die Um-

BERLIN
CHRISTOPH LATTREUTER
RECHTSANWALT
PETER HESSE
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR MIET- UND
WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

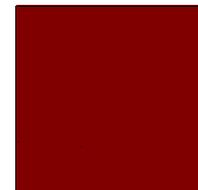
BADEN-BADEN
MARTIN KULL
RECHTSANWALT

HAMBURG
ANDREAS ALBRECHT, LL.M.
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR STEUERRECHT
DR. MAREN AUGUSTIN
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR INSOLVENZ-
RECHT
ANJA UELHOFF
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR BANK- UND
KAPITALMARKTRECHT

HANNOVER
MARC WANDERSLEBEN
RECHTSANWALT
WIRTSCHAFTSJURIST
(UNIV. BAYREUTH)
MEDIATOR (UNIV. HAGEN)
ARIBERT H. WANDERSLEBEN
RECHTSANWALT (BIS 2010)
LTD. MINISTERIALRAT A.D.

KARLSRUHE
HARALD BRENNECKE
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR INSOLVENZRECHT
DR. BRUNHILD BRENNECKE
RECHTSANWÄLTIN
CORNELIA HÜBNER
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR BANK- UND
KAPITALMARKTRECHT
FACHANWÄLTIN FÜR HANDELS- UND
GESELLSCHAFTSRECHT

SCHLESWIG
VALESKA C. WALTER
RECHTSANWÄLTIN



lage zu bezeichnen, der für den Mieter nachvollziehbar erläutert werden muss. Die erhöhte Pauschale schuldet der Mieter mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats.

Achtung: Der Vermieter muss die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgeben. Eine bloße Ankündigung höherer Gebühren reicht für die Kenntnis des Mieters nicht.

In formeller Hinsicht muss sowohl im Falle der Erhöhung der Vorauszahlung als auch der Betriebskostenpauschale die Erhöhungserklärung eine Gegenüberstellung der bisherigen und der jetzt geltenden Beträge, den Betrag, um den die Gesamtsumme der Betriebskosten gestiegen ist, den Verteilerschlüssel und den Grund der Umlage enthalten. Entspricht die Erhöhungserklärung diesen Anforderungen nicht, so ist sie unwirksam, d.h., der Mieter muss die Erhöhung nicht zahlen. Den erhöhten Kostenanteil kann der Vermieter dann erst verlangen, wenn dem Mieter eine neue, wirksame Erklärung zugegangen ist. Hat sich der Vermieter lediglich verrechnet, so bleibt die Erklärung wirksam. Die Betriebskostenerhöhung tritt dann aber nur mit dem tatsächlich gerechtfertigten Betrag ein.

Wann liegt eine Modernisierungsmaßnahme nach § 22 Abs. 2 WEG vor?

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

Wann bedarf es der Zustimmung aller beeinträchtigten Wohnungseigentümer zu einer baulichen Veränderung und wann liegt eine Modernisierungsmaßnahme nach § 22 Abs. 2 WEG vor.

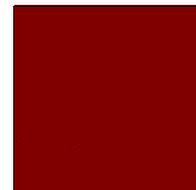
Die von § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG angeordnete entsprechende Heranziehung der mietrechtlichen Regelung des § 559 Abs. 1 BGB gibt Raum für eine großzügigere Handhabung des Modernisierungsbegriffes.

Der BGH hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, wann eine bauliche Veränderung im Sinne des § 21 Abs. 1 WEG und wann eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 WEG vorliegt. Das hat eine entscheidende Bedeutung für die Frage, welche Anforderungen die Beschlussfassung, insbesondere im Hinblick auf die Abstimmung an die Ordnungsgemäßheit des Beschlusses zu stellen sind.

In seiner Entscheidung vom 18.2.2011 (V ZR 82/10) vertritt der BGH die Auffassung, dass der Begriff der „Modernisierung“ im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG großzügig zu handhaben ist. Im Zweifel müsse man sich immer für die Modernisierung entscheiden.

Im Streit stand die Wirksamkeit von Beschlüssen über Baumaßnahmen an Schornsteinen. Die Anlage besteht aus mehreren Reihenhäusern. Die Eigentümer hatten 1999 einstimmig beschlossen, die Schornsteine in den Häusern zu verschließen und die zugehörigen Dachleitern abzureißen. Anlass für die Baumaßnahmen war die Umstellung der Heizungsanlage. Einige Jahre später wollten mehrere Eigentümer ihre Schornsteine zum Anschluss eines Kamins wieder in Betrieb nehmen, weshalb die Eigentümerversammlung im Juli 2007 beschloss, den „Schornstein-Beschluss“ von 1999 aufzuheben. Es wurde ferner beschlossen, dass die Eigentümer die Schornsteine wieder zur Nutzung öffnen können, wobei zu jeder Einzelmaßnahme die Zustimmung der Eigentümerversammlung erforderlich sein soll. Die Kosten sollen die jeweiligen Schornstein-Nutzer tragen. Den Beschlüssen stimmten 7 der 8 anwesenden Eigentümer zu. Ein Eigentümer hat die Beschlüsse angefochten mit der Begründung, dass es sich bei der Wiederinbetriebnahme der Schornsteine um eine bauliche Veränderung handle, der sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen müssten.

Der BGH entschied dagegen. Er ist der Ansicht, dass die Zustimmung sämtlicher Eigentümer nicht erforderlich war. Die von den Wohnungseigentümern gestattete Wiederherstellung der Schornsteine sei eine bauliche Veränderung, die von den Wohnungseigentümern als Modernisierungsmaßnahme mit der – im vorliegenden Sachverhalt – erreichten qualifizierten Mehrheit nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG beschließen konnten. Nach § 559 Abs. 1 BGB, auf den § 22 Abs. 2 WEG verweist, fallen unter den Begriff der Modernisierung alle Maßnahmen, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.



Vorliegend ist nach Ansicht des BGH von einer nachhaltigen Gebrauchswerterhöhung auszugehen. § 559 Abs. 1 BGB gibt zu einer großzügigeren Handhabung des Modernisierungsbegriffes Anlass. Zum einen kommen den Wohnungseigentümern auch solche Verbesserungen zugute, von denen im Mietrecht nur der Vermieter, nicht aber auch der Mieter profitiert. Zum anderen sollten die Eigentümer mit der Erweiterung der Beschlusskompetenz nach § 22 Abs. 2 WEG die Befugnis erhalten, durch Anpassung der Wohnungsanlage an die „Erfordernisse der Zeit“ mit qualifizierter Mehrheit einer Verkehrswertminderung entgegenzuwirken - unabhängig von einem Reparaturbedarf.

Deshalb genügt es, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstellt, die voraussichtlich geeignet ist, den Gebrauchswert nachhaltig zu erhöhen. Die Möglichkeit, einen Kamin zu befeuern, führt zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnungseigentums. Hierdurch kann eine Möglichkeit geschaffen werden, den Wohnkomfort zu steigern und einen anderen Brennstoff zu nutzen und hierdurch ggf. Kosten zu sparen. Außerdem können die Eigentumswohnungen auf dem Immobilienmarkt attraktiver werden.

Ob die Einrichtung einer zusätzlichen Heizquelle eine Einsparung des Energieverbrauchs bewirkt, ist für die Frage einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts ebenfalls unerheblich. Diesem Umstand kommt nur Bedeutung für die dritte der - jeweils selbständigen - Modalitäten des § 559 Abs. 1 BGB zu, unter denen die Eigentümer nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG eine bauliche Veränderung mit qualifizierter Mehrheit beschließen können. Die beschlossene Maßnahme ändert auch nicht die Eigenart der Wohnungsanlage. Ebenso stellt sie keine Luxussanierung dar und die ablehnenden Eigentümer werden nicht unbillig benachteiligt.

Ist der Mieter zum Weißen der Wohnung bei Auszug verpflichtet?

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

Der BGH hat in einem aktuellen Beschluss seine Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Farbwahlklauseln konkretisiert.

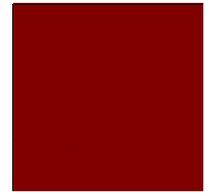
Bereits in einer früheren Entscheidung hat sich das Gericht mit der Frage beschäftigt, unter welchen Voraussetzungen eine Formulklausel, die dem Mieter bezüglich der Farbwahl Vorgaben macht, der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB standhält.

Demnach benachteiligt eine Farbwahlklausel den Mieter nicht unangemessen, wenn sie ausschließlich für den Rückgabezeitpunkt Vorgaben macht und dem Mieter noch einen gewissen Spielraum lässt (vgl. u.a. BGH, Urteil vom 22. Oktober 2008 - VIII ZR 283/07).

Die im Wohnraummietvertrag enthaltene Farbvorgabe darf sich nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beziehen, denn es muss dem Mieter erlaubt sein, die Wohnung während der Mietzeit nach seinem persönlichen Geschmack zu dekorieren.

Aber auch wenn die Farbvorgabe sich nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe bezieht, ist zu beachten, dass der Vermieter die Farbwahl nicht zu sehr einengen darf. Der BGH hat entschieden, dass eine Einengung auf nur eine einzige Farbe ("weiß") unwirksam ist. Die Gestaltungsfreiheit des Mieters wird dadurch in einer Weise eingeschränkt, die nicht durch berechnete Interessen des Vermieters gerechtfertigt ist und den Mieter deshalb unangemessen benachteiligt.

Der Vermieter hat zwar ein berechtigtes Interesse dahingehend, dass er die Wohnung in einem Dekorationszustand zurückerhält, der dem Geschmack eines größeren Interessentenkreises entspricht und eine rasche Weitervermietung ermöglicht. Das erfordert aber nicht zwingend, einen weißen Anstrich festzulegen. Auch bei anderen dezenten Farbtönen wird eine Weitervermietung nicht erschwert.



Der Mieter hat hingegen ein nicht unerhebliches Interesse an einem gewissen Spielraum bei der farblichen Gestaltung auch für den Rückgabezeitpunkt. Er kann sich dann aus wirtschaftlichen Erwägungen dafür entscheiden, schon während der Mietzeit eine Dekoration innerhalb der für den Rückgabezeitpunkt vorgeschriebenen Bandbreite farblicher Gestaltung vorzunehmen. Ansonsten müsste er beim Auszug eine sonst noch nicht erforderliche Renovierung nur wegen der farblichen Gestaltung vornehmen.

Was ist mit Mieterhöhung bei unterlassener Modernisierungsankündigung?

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

Die Mieterhöhung wegen einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht gemäß § 554 Abs. 3 BGB angekündigt hat.

Worum gings?

Der klagende Vermieter kündigte im September 2007 den Einbau eines Fahrstuhls als Modernisierungsmaßnahme an. Die beklagte Mieterin widersprach im Oktober 2007 der Maßnahme. Mit Schreiben vom 13. Februar 2008 zog der Vermieter die Modernisierungsankündigung zurück. Die Arbeiten wurden allerdings dennoch durchgeführt und im September 2008 abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 29. September 2008 machte der Vermieter eine Erhöhung der Nettomiete gemäß § 559 BGB in Höhe von 120,78 € monatlich sowie der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von 10,24 € monatlich geltend. Die Mieterin zahlte den Erhöhungsbetrag jedoch nicht. Der Vermieter macht mit seiner Klage die ausstehenden Beträge für mehrere Monate geltend.

Was sagt der BGH?

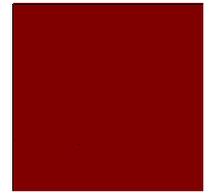
Der BGH gab der Klage statt. Dem Vermieter stehen demnach die geltend gemachten Erhöhungsbeträge aufgrund der mit Schreiben vom 29. September 2008 wirksam vorgenommenen Mieterhöhung zu.

Nach Ansicht des Senats ist eine Mieterhöhung, die gemäß § 559 Abs. 1 BGB nach einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung vorgenommen wird, nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil der Durchführung der Arbeiten keine Ankündigung nach § 554 Abs. 3 BGB vorausgegangen ist.

Dies ergibt sich im Umkehrschluss aus der gesetzlichen Regelung in § 559b Abs. 2 Satz 2 BGB. Dieser sieht nur vor, dass sich die Frist, zu der die Mieterhöhung wirksam wird, um sechs Monate verlängert, wenn der Vermieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB mitgeteilt hat oder die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 % höher ist als zunächst mitgeteilt.

Sinn und Zweck dieser Mitteilungspflicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB ist der Schutz des Mieters bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Ihm soll zum einen ein gewisser Zeitraum zugebilligt werden, um sich auf die zu erwartenden Baumaßnahmen in seiner Wohnung einzustellen. Zudem kann er durch das Sonderkündigungsrecht das Mietverhältnis gegebenenfalls vor Beginn etwaiger Arbeiten und dem Wirksamwerden einer Mieterhöhung beenden.

Dagegen ist es nicht Zweck des Ankündigungserfordernisses, die Befugnis des Vermieters einzuschränken, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung im Rahmen des § 559 BGB auf den Mieter umzulegen. Die Interessen des Mieters werden ausreichend dadurch gewahrt, dass bei unterbliebener Ankündigung die Mieterhöhung nach § 559 BGB erst sechs Monate später wirksam wird.



Gehören unberechtigte Ausgaben auch in die Jahresabrechnung?

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

Ausgaben, die der Verwalter zu Unrecht aus Mitteln der WEG getätigt hat, sind in die Jahresabrechnung einzustellen und auf die Eigentümer zu verteilen. Streit um Schadensersatz ist grundsätzlich außerhalb der Abrechnung zu klären. Es muss alles in die Abrechnung!!

Worum gings?

In der Eigentümerversammlung 2008 hatten die Eigentümer die Jahresabrechnung 2007 beschlossen. Darin waren u.a. Ausgaben für die Reparatur einer Glasscheibe in einer Wohnung enthalten. Nach der Teilungserklärung sind diese Kosten vom jeweiligen Wohnungseigentümer allein zu tragen.

Ferner sind in der Abrechnung Ausgaben, die der Verwalter für das Errichten von Trennwänden im Keller und eine Fassadenreinigung getätigt hat, enthalten. Diese Maßnahmen hatte der Verwalter ohne vorherigen Eigentümerbeschluss in Auftrag gegeben.

Sämtliche Ausgaben hat der Verwalter nach dem in der WEG geltenden allgemeinen Umlageschlüssel auf die Eigentümer verteilt. Ein Eigentümer hat den Beschluss über die Jahresabrechnung angefochten.

Was sagt der BGH?

Die Anfechtungsklage hat nur Erfolg, soweit die Kosten für die Fensterreparatur auf alle Eigentümer umgelegt worden sind. Denn in die Jahresgesamtabrechnung sind auch solche Ausgaben einzustellen, die der Verwalter unberechtigterweise aus Mitteln der Gemeinschaft getätigt hat. Nur so können die Eigentümer die Finanzlage der WEG erfassen und prüfen, ob ggf. Ersatzansprüche gegen den Verwalter oder sonstige Personen in Frage kommen. Diese Prüfung würde erschwert, wenn unberechtigte Ausgaben in der Abrechnung weggelassen würden.

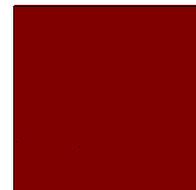
Unberechtigte Ausgaben sind auch in den Einzelabrechnungen zu berücksichtigen. Die WEG ist darauf angewiesen, dass alle tatsächlichen Belastungen nach dem jeweils einschlägigen Verteilungsschlüssel umgelegt werden. Ansonsten würden die Liquiditäts- und Planungssicherheit in Mitleidenschaft gezogen.

Sofern sich Ersatzansprüche gegen Miteigentümer oder den Verwalter durchsetzen lassen, fließen der WEG die vereinnahmten Gelder in einem späteren Abrechnungszeitraum wieder zu. Die Eigentümer haben daher ein Interesse daran, dass auch unberechtigte Ausgaben aus dem Gemeinschaftsvermögen möglichst kurzfristig umgelegt werden.

Alle Kosten müssen in den Einzelabrechnungen grundsätzlich nach dem jeweils einschlägigen Verteilungsschlüssel umgelegt werden. Dieser kann sich aus dem Gesetz, einer Vereinbarung, einem Beschluss oder einer gerichtlichen Entscheidung ergeben.

Wenn die WEG einen Ersatzanspruch gegen einen Miteigentümer hat, kommt eine alleinige Belastung dieses Eigentümers mit der betreffenden Position nur in Frage, wenn der Anspruch tituliert ist oder sonst feststeht, z.B. wenn der Eigentümer anerkannt hat, dass er für diese Position allein aufkommen muss. Ein eventueller Streit darüber, ob der Eigentümer diese Position allein tragen muss, soll nämlich nicht im Verfahren über die Anfechtung der Jahresabrechnung ausgetragen werden.

Im vorliegenden Fall war die Umlage der Fassadenreinigung und der Kellerabtrennungen auf sämtliche Eigentümer korrekt. Sofern der Verwalter nicht berechtigt war, diese Maßnahmen zu beauftragen, können die Eigentümer von ihm Schadensersatz verlangen. Hingegen war die Umlage der Fensterreparatur auf alle Eigentümer nicht rechtens, da die Teilungserklärung vorsieht, dass jeder Eigentümer die Kosten für seine Fenster selbst tragen muss (BGH, Urteil v. 4.3.2011, V ZR 156/10).



Leitsatz: Sind Renovierungskosten bei Modernisierung umlagefähig?

Die Kosten, die im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen für Renovierungsarbeiten erforderlich werden, kann der Vermieter auch dann auf die Mieter umlegen, wenn der Mieter diese Arbeiten selbst vornimmt und sich die Aufwendungen vom Vermieter erstatten lässt.

Gericht / AZ.: BGH 30.03.011, VIII ZR 173/10

Leitsatz: Gilt die 10% Grenze bei Flächenabweichung auch bei möblierter Wohnung?

Auch bei Vermietung einer möblierten Wohnung ist die Bruttomiete bei einer Abweichung der Wohnfläche um mehr als 10 % gegenüber der vereinbarten Wohnfläche gemindert.

Gericht / AZ.: BGH vom 02.03.2011, VIII ZR 209/10

Leitsatz: Ist die Anfechtungsklage auch bei geringfügigen Nachteilen erlaubt?

Die gesetzlich vorgesehene Option, gegen Beschlüsse mittels einer Anfechtungsklage vorzugehen, dient nicht nur den Interessen des anfechtenden Wohnungseigentümers, sondern auch den Interessen der betreffenden Eigentümergemeinschaft. Soweit es um Beschlüsse geht, die im Zusammenhang mit der finanziellen Verwaltung der Eigentümergemeinschaft stehen, beispielsweise Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan oder Instandhaltung, darf hinsichtlich der Belastung eines einzelnen Eigentümers kein Mindestbetrag angesetzt werden.

Gericht / AZ.: OLG München vom 05.04.2011, 32 Wx 1/11

Leitsatz: Muss Wohnungseigentümer Miete für Stellplatz an Gemeinschaft auskehren?

Wenn ein Wohnungseigentümer Stellplätze vermietet, die Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaft darstellen, ist er verpflichtet, die erhaltene Miete gekürzt um seinen Eigenanteil herauszugeben.

Gericht / AZ.: OLG München, Urteil vom 12.01.11, 20 U 2913/10

Leitsatz: Wann kann Vermieter wegen fehlender Zustimmung zur Untervermietung kündigen?

Nimmt der Mieter eine Untervermietung vor, ohne die erforderliche Erlaubnis seines Vermieters einzuholen, verletzt er seine vertraglichen Pflichten auch dann, wenn er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. Ob ein derartiger Vertragsverstoß des Mieters ein die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigendes Gewicht hat, ist unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.

Hat der Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung vom Vermieter rechtzeitig erbeten, so ist eine auf die fehlende Erlaubnis gestützte Kündigung rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter seinerseits zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war und ihm somit selbst eine Vertragsverletzung zur Last fällt.

Gericht / AZ.: BGH vom 02.02.2011, VIII ZR 74/10

Leitsatz: Muss Mieter bei vorzeitigem Auszug weiter Betriebskosten zahlen?

Ein Mieter muss bis zum Ende des Mietverhältnisses die Warmmiete zahlen, auch wenn er vorzeitig ausgezogen ist. Er darf auch die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht zurückbehalten. Mieter muss weiter zahlen, wenn Vertrag noch läuft

Gericht / AZ.: AG Leipzig, Urteil vom 12.04.2010, 162 C 6252/09

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts.