

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

Verwalterrechtsbrief – Februar 2010

Artikel zum WEG und Mietrecht

- Die Zwangsräumung von Wohn- und Geschäftsräumen - 1. Teil – Seite 1
Darf Vermieter eine vom Versorger vorgelegte Rechnung für den einzelnen Mieter „schlicht weiterleiten“ – Seite 2
Hausverbot für Besucher von Miteigentümern – Seite 3
Der mietrechtliche Kündigungsverzicht: Wann kann dieser unwirksam sein? – Seite 4
Wann darf der WEG-Verwalter Zustimmung zur Wohnungsveräußerung verweigern? – Seite 4

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

- Zusammenfassen von Versicherungskosten in einer Summe ist zulässig – Seite 4
Die Abrechnung von Wasserkosten mit Hilfe der Differenzmethode ist zulässig – Seite 5
Wohnungseigentümer muss nicht für gesamte Wasserkosten der WEG aufkommen – Seite 5
Wohnungseigentümer müssen sich nicht auf „kleinsten Nenner“ einlassen – Seite 5
Vermieter verliert Ansprüche durch unbefugten Schlossaustausch – Seite 5

Die Zwangsräumung von Wohn- und Geschäftsräumen - 1. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

1. Einleitung

Der Mieter ist nach Beendigung des Mietverhältnisses naturgemäß verpflichtet, die ihm zur Nutzung übergebenen Räumlichkeiten zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, muss der Vermieter regelmäßig ein Räumungsurteil erwirken und gegen den Mieter im Wege der Räumungsvollstreckung vorgehen. Dabei hat der Gerichtsvollzieher den Mieter (Räumungsschuldner) aus dem "Besitz zu setzen" und den Vermieter (Räumungsgläubiger) in den "Besitz einzuweisen".

2. Allgemeine Voraussetzungen

Auch bei einer Räumungsvollstreckung müssen zunächst die allgemeinen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung vorliegen. Es bedarf daher eines Räumungstitels. Neben diesem Räumungstitel sind zudem die Vollstreckungsklausel und die Zustimmung des Räumungsurteils erforderlich. In der Praxis wird meist die Räumung und Herausgabe titulierte.

Der Räumungstitel muss die zu räumende Wohnung so genau bezeichnen, dass bei dem Gerichtsvollzieher später keine Zweifel aufkommen, welche Wohnung zu räumen ist. Das ist insbesondere bei Räumen zu beachten, die sich außerhalb der Wohnung befinden, wie etwa Kellerräume, Speicher oder die Garage.

Neben der Räumung aus einem Urteil kann eine Zwangsvollstreckung auch aus Vergleich stattfinden. Allerdings genügt kein außergerichtlicher Vergleich der Mietparteien. Nötig ist ein gerichtlicher Vergleich, der zur Beilegung eines Rechtsstreits von einem Richter zu Protokoll aufgenommen wurde. Dabei ist zu beachten, dass auch bei einem Vergleich die Räumungspflicht des Mieters zu einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücklich festgelegt werden muss.

Als Vollstreckungstitel sind auch notarielle Urkunden denkbar, in denen sich der Schuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft oder auch sog. Anwaltsvergleiche. Diese beiden Räumungstitel haben im Wohnraummietrecht jedoch kaum praktische Bedeutung, da beide Vorschriften nicht gelten wenn der Inhalt auf die

POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT

BERTINISTRASSE 12-13
14469 POTSDAM
☎ 0331-620 30-30
FAX 0331-620 30-33
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE
WWW.BRENNECKE-PARTNER.DE

BADEN-BADEN
RA MARTIN KULL

BIELEFELD
RA FELIX MEIBNER, LL.M.

HAMBURG
RA ANDREAS ALBRECHT
LL.M. (BRÜSSL)
RAIN DR. MAREN AUGUSTIN
RA TIMO WOITASCHKE

HANNOVER
RA MARC Y. WANDERSLEBEN
WIRTSCHAFTSJURIST (BAYREUTH)
MEDIATOR
RA ARIBERT H. WANDERSLEBEN
LTD. MINISTERIALRAT A.D.

KARLSRUHE
RA HARALD BRENNECKE
FA INSOLVENZRECHT
RAIN CORNELIA HÜBNER
FA HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT
RAIN DR. BRUNHILD BRENNECKE

KIEL
RAIN VALESKA C. WALTER

KÖLN
RA STEFAN THIEL
LL.M. (LONDON)

MAINZ
RA DR. OLAF GRIEBENOW
RA STEPHAN SCHMIDT
FA F. INFORMATIONSTECHNOLOGIE

SAARBRÜCKEN
RAIN DR. CLAUDIA KOHL

IN KOOPERATION MIT:
(GETRENNTE MANDATSANNAHME)
DEUTSCHSPRACHIGEN
ANWÄLTEN IN

BELGIEN, DÄNEMARK
FRANKREICH, SPANIEN
TÜRKEI



Abgabe einer Willenserklärung gerichtet ist oder den Bestand eines Mietverhältnisses über Wohnraum betrifft. Bei gewerblichen Mietverhältnissen hingegen sind sowohl notarielle Urkunden als auch Anwaltsvergleiche durchaus geeignet, um als Räumungstitel zu dienen.

3. Die von der Räumung betroffenen Personen

Grundsätzlich kann eine Zwangsräumung nur gegen den im Räumungstitel genannten Schuldner durchgeführt werden. Kinder, Besucher oder Gäste des Mieters haben keinen eigenen vollstreckungsrechtlichen Gewahrsam an der Mietsache und können deshalb zusammen mit dem Mieter aus der Wohnung gesetzt werden. Es handelt sich dabei um sog. Besitzdiener. Das sind Personen, die zwar die tatsächliche Sachherrschaft über die Mieträume haben, aber von den Weisungen des Mieters abhängig sind.

Gegen Personen, die ihr Besitzrecht vom Vermieter ableiten, bedarf es hingegen eines Räumungstitels. Heftig umstritten und bis heute ungeklärt ist dabei die Frage, wie Ehegatten oder Lebensgefährten einzuordnen sind. Nach noch herrschender Meinung ist ein Räumungstitel gegen beide Ehegatten nur erforderlich, wenn beide Ehepartner im Mietvertrag stehen. Nach einer anderen aufkommenden Auffassung sind Ehegatten, gleichgeschlechtliche Lebenspartner, Lebensgefährten, Verlobte sowie erwachsene Kinder nicht als bloße Besitzdiener anzusehen, sondern als eigenständige Gewahrsamsinhaber. Demnach können diese Personen nur auf Grund eines eigenen Räumungstitels aus der Wohnung gesetzt werden. Um in der Praxis Probleme bei der Räumung von vornherein zu vermeiden, sollten Ehegatten und ähnliche Personen gleich mitgeklagt werden.

Darf der Vermieter eine vom Versorger vorgelegte Rechnung für den einzelnen Mieter „schlicht weiterleiten“

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Der Vermieter darf die Rechnung für Wasserkosten, die ihm der Versorger auf Grundlage des beim einzelnen Mieter gemessenen Verbrauchs vorlegt, an den jeweiligen Mieter „schlicht weiterleiten“, wenn er über die übrigen Betriebskosten eine formell wirksame Abrechnung vorlegt, die auch die Vorauszahlungen des Mieters berücksichtigt.

Sachverhalt:

In dem Mietvertrag, der zwischen den streitenden Mietparteien geschlossen wurde, war vereinbart, dass der Mieter die Betriebskosten zutragen hat - unter anderem auch die Kosten für Wasser und Entwässerung. Dafür war eine monatliche Vorauszahlung festgelegt.

Später ließ der Vermieter in den Wohnungen Wasseruhren einbauen und forderte die Mieter auf, direkte Verträge mit den Versorgungsunternehmen für die Be- und Entwässerung abzuschließen.

Einer der Mieter weigerte sich allerdings, weshalb die Versorger ihre Kosten für diesen Einzelverbrauch dem Vermieter in Rechnung stellten. Die Rechnungen enthielten die Zählernummer der beiden Wasseruhren, den gemessenen Verbrauch und die dafür berechneten Kosten. Der Vermieter verlangte daraufhin die Kosten vom Mieter ersetzt und fügte dem Forderungsschreiben die Kopien der Rechnungen bei. Parallel dazu erstellte er eine Abrechnung über die weiteren Betriebskosten und berücksichtigte dabei auch die geleisteten Vorauszahlungen.

Begründung:

Der BGH entschied, dass die Wasserabrechnung formell ordnungsgemäß ist. Als Mindestangaben dafür sind erforderlich: die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angaben und Erläuterungen der zugrundegelegten Umlageschlüssel, die Berechnung des Mieteranteils und der Abzug der Vorauszahlungen. Für sich gesehen, erfüllen die Rechnungen der Wasserwerke diese Voraussetzungen nicht. In diesem Fall hat der Vermieter aber parallel auch eine Abrechnung der übrigen „kalten“ Nebenkosten erstellt, in der die vom



Vermieter geleistete Vorauszahlung eingerechnet ist. Die Besonderheit besteht lediglich darin, dass der Vermieter die Wasserkosten nicht in die Abrechnung für die übrigen kalten Nebenkosten einbezogen, sondern „schlicht weitergeleitet“ hat. Dies genügt jedoch, da die Rechnungen des Versorgers allein den Einzelverbrauch des Mieters enthalten und keine Verteilung der Gesamtkosten auf die einzelnen Mieter erfolgt.

Hausverbot für Besucher von Miteigentümern

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Die Wohnungseigentümergeinschaft lebt – gerade bei überwiegend selbstgenutzten Immobilien – gern in Eintracht. Störende Einflüsse sollen fern gehalten werden und dafür wird gern auch mal ein Hausverbot ausgesprochen.

Jetzt hatte sogar das Bundesverfassungsgericht (Beschluss vom 06.10.2009, 2 BvR 693/09) über die Verfassungsmäßigkeit eines Beschlusses zu entscheiden, wo versucht wurde, einem bestimmten Besucher eines Wohnungseigentümers ein Hausverbot aufzuerlegen. Im Ergebnis heißt es:

Eine Wohnungseigentümergeinschaft darf kein generelles Hausverbot gegen einen bestimmten Besucher eines Miteigentümers beschließen. Das hat das Bundesverfassungsgericht entschieden.

Sachverhalt:

Eine Wohnungseigentümerin war psychisch erkrankt, was sich in Verhaltensauffälligkeiten in Form von Weinen, Schreien und Hilferufen zeigte. Der Arzt attestierte ihr, dass sie ihren Alltag nicht allein bewältigen kann, sondern Unterstützung ihres Lebensgefährten benötigt. Dieser besuchte sie regelmäßig und übernachtete bei ihr in der Wohnung. Dabei kam es zwischen den beiden immer wieder zu lautstarken Streitigkeiten.

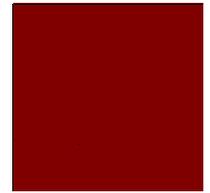
Die Wohnungseigentümer fühlten sich gestört und beschlossen in einer Eigentümerversammlung, dem Lebensgefährten ein uneingeschränktes Hausverbot zu erteilen. Degegen klagte die erkrankte Wohnungseigentümerin: vor dem AG und LG zunächst erfolglos.

Entscheidung:

Das Bundesverfassungsgericht gab – wie angedeutet – der Wohnungseigentümerin Recht. Die Entscheidungen von Amts- und Landgericht, die das Hausverbot bestätigen, verletzen die Eigentümerin in ihrem Grundrecht auf Eigentum. Es führt dazu im Wesentlichen aus:

Das Eigentumsgrundrecht gibt dem Wohnungseigentümer die Befugnis, die Nutzung seines Wohnungseigentums aufgrund eigenverantwortlicher Entscheidung selbst zu bestimmen. Das umfasst vor allem auch das Recht, darüber zu entscheiden, ob eine eine gemeinschaftliche Nutzung mit Dritten erfolgt. Kollidiert das Eigentumsrecht eines Eigentümers mit dem Recht der anderen Wohnungseigentümer auf ungestörte Nutzung ihres Wohnungseigentums, darf nicht einseitig eine Rechtsposition den Vorzug erhalten. Vielmehr muss ein schonender Ausgleich erfolgen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob nicht mildere Mittel ausreichen, um das störende Verhalten zu beseitigen.

Für den entschiedenen Fall hätte man insoweit daran denken können, den Lebensgefährten zunächst dazu aufzufordern, das störende Verhalten zu unterlassen. Erst wenn diese oder andere Maßnahmen keinen Erfolg zeigen, kann ein Hausverbot in Frage kommen. Dies wäre dann aber auf die nächtliche Ruhezeit zu beschränken.



Der mietrechtliche Kündigungsverzicht: Wann kann dieser unwirksam sein?

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Der Ausschluss des Kündigungsrechts ist für den Vermieter oftmals wichtig, um eine gewisse Beständigkeit zu erhalten. Ob und wie lange die Kündigung formularmäßig ausgeschlossen werden darf, hatte der Bundesgerichtshof bereits in der Vergangenheit häufiger zu entscheiden. In einer neueren Entscheidung vom 15.07.2009 (VIII ZR 307/08) musste entschieden werden, ob eine für beide Seiten für zwei Jahre formularmäßig vereinbarter Kündigungsausschluss wirksam ist.

Der BGH vertritt zwar die Auffassung, dass ein beiderseitig zeitlich begrenzter Ausschluss des Kündigungsrechts für zwei Jahre grundsätzlich wirksam ist, wenn er formularmäßig vereinbart wird. Jedoch kann der Kündigungsverzicht dennoch nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam sein, wenn er den Mieter „nach den Umständen entgegen Treu und Glauben unangemessen benachteiligt“.

Das war im zu entscheidenden Sachverhalt nach Ansicht des BGH der Fall: beim Mieter handelte es sich um einen Studenten, der ein schutzwürdiges Bedürfnis nach einem besonderen Maß an Mobilität und Flexibilität, um auf Unwägbarkeiten des Studienverlaufs und ausbildungsbedingte Erfordernisse eines Ortswechsels angemessen reagieren zu können, hatte.

Fazit: Der BGH entscheidet immer den Einzelfall, so dass er vermeintlich gefestigte Rechtsprechung gern auch vom gewünschten Ergebnis her korrigiert.

Wann darf der WEG-Verwalter Zustimmung zur Wohnungsveräußerung verweigern?

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Im WEG ist geregelt, dass der Verkauf einer Wohnung von der Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht werden kann. Die Zustimmung kann aber nur aus wichtigem Grund versagt werden. Streitpunkt ist daher regelmäßig ob im Einzelfall ein wichtiger Grund vorliegt.

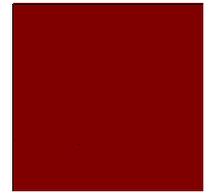
Das Landgericht Köln hatte einen solchen Fall zu entscheiden: Es ist der Ansicht, dass für die Verweigerung der Zustimmung nicht die Voraussetzungen des § 18 WEG für die Entziehung eines Wohnungseigentums vorliegen müssen. Die Zustimmung kann dann verweigert werden, wenn konkrete Anhaltspunkte erwarten lassen, dass der Interessent seinen Pflichten in der WEG nicht nachkommen und die Rechte der anderen Eigentümer nicht achten wird; z.B. kann das der Fall sein, wenn der Interessent bereits Mitglied der WEG ist und bei ihm erhebliche Hausgeldrückstände bestehen oder er rechtswidrige bauliche Veränderungen vorgenommen hat.

Fazit: Es ist sowohl vom Verwalter als auch – wenn es Regelungen dazu gibt – von den Wohnungseigentümer immer im Einzelfall zu prüfen und zu entscheiden, ob die Voraussetzungen für die Versagung der Zustimmung vorliegen. Anderenfalls kann der Veräußerer Schadensersatzansprüche geltend machen, die schon mal erheblich sein können.

Leitsatz: Zusammenfassen von Versicherungskosten in einer Summe ist zulässig

Der Vermieter darf die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition "Versicherung" abrechnen. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung ist auch dann gewährleistet, wenn der Vermieter eng zusammenhängende Kosten - wie hier die Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung - in einer Summe zusammenfasst, ohne die auf die jeweilige Versicherungsart entfallenden Einzelbeträge anzugeben

Gericht / AZ.: BGH vom 16.09.2009, VIII ZR 346/08,



Leitsatz: Die Abrechnung von Wasserkosten mit Hilfe der Differenzmethode ist zulässig

Der Vermieter ist bei der Abrechnung von Wasserkosten mangels entsprechender Vereinbarungen nicht verpflichtet, verschiedene Nutzergruppen durch jeweils gesonderte Zähler zu erfassen. Der Verbrauch von Wohneinheiten kann in der Weise ermittelt werden, dass der mittels Zwischenzähler gemessene Verbrauch eines gewerblichen Mieters von dem Gesamtverbrauch laut Hauptwasserzähler abgezogen wird.

Gericht / AZ.: BGH vom 25.11.2009, VIII ZR 69/09

Leitsatz: Wohnungseigentümer muss nicht für gesamte Wasserkosten der WEG aufkommen

Wohnungseigentümer haften für Wasserkosten einer WEG im Regelfall nur anteilig gemäß ihrem Miteigentumsanteil. Das hat der BGH entschieden und damit einer gesamtschuldnerischen Haftung eine Absage erteilt. Soweit die WEG bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt, ist sie rechtsfähig. Vertragspartner des Versorgungsunternehmens ist in der Regel die teilrechtsfähige WEG, die dann auch als solche haftet. Daneben kann eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nur bestehen, wenn sie sich klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben. Ganz von der persönlichen Haftung sind die Wohnungseigentümer aber nicht befreit: Sie haften gemäß § 10 Abs. 8 WEG anteilig nach dem Verhältnis ihres jeweiligen Miteigentumsanteils für die Verbindlichkeiten der WEG.

Gericht / AZ.: BGH vom 20.01.2010, VIII ZR 329/08

Leitsatz: Wohnungseigentümer müssen sich nicht auf „kleinsten Nenner“ einlassen

Verlangen Wohnungseigentümer die Beseitigung einer Lärmquelle (z. B. Klimaanlage), müssen sie auf den Miteigentümer, der die Lärmquelle betreibt, nicht die größtmögliche Rücksicht nehmen. So kann das Verlangen, die Lärmquelle vollständig zu entfernen, auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn ein Verbot, die Lärmquelle nachts zu betreiben, ausgereicht hätte, um die beanstandeten Störungen zu verhindern. Die WEG hat hier einen Gestaltungsspielraum, zudem macht die Durchsetzung einer Uhrzeitregelung verwaltungstechnische Schwierigkeiten und birgt Streitpotenzial.

Gericht / AZ.: OLG Düsseldorf vom 16.11.2009, I-3 Wx 179/09

Leitsatz: Vermieter verliert Ansprüche durch unbefugten Schlosstausch

Tauscht der Vermieter unbefugt die Schlösser zu den Mieträumen aus, nachdem er fristlos gekündigt hat, muss der Mieter ab diesem Zeitpunkt keine Nutzungsentschädigung mehr zahlen. Durch den Schlosstausch setzt der Vermieter auch den Ersatz des Kündigungsfolgeschadens (z. B. infolge der fristlosen Kündigung entgangener Miete) aufs Spiel, denn dieser Ersatzanspruch steht dem Vermieter erst ab Rückgabe der Mietsache bzw. der offiziellen Besitzeinweisung durch den Gerichtsvollzieher zu.

Gericht / AZ.: KG Berlin vom 14.09.2009, 8 U 135/09

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts.