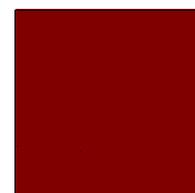


BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE



POTSDAM

PETER HESSE
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

CHRISTOPH LATTREUTER
Rechtsanwalt

BERTINSTRASSE 12-13
14469 POTSDAM
☎ 0331-620 30-30
FAX 0331-620 30-33

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

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 NSOLVENZRECHT
DR. BRUNHILD BRENNECKE
RECHTSANWÄLTIN
CORNELIA HÜBNER
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR BANK- UND
KAPITALMARKTRECHT
FACHANWÄLTIN FÜR HANDELS- UND
GESELLSCHAFTSRECHT

SCHLESWIG
VALESKA C. WALTER
RECHTSANWÄLTIN

Verwalterrechtsbrief – Februar 2011

Artikel zum WEG und Mietrecht

- Wie kann der Vermieter die Miete anpassen: 3. Modernisierung – Seite 1
Mieterhöhung ohne eigenhändige Unterschrift möglich? – Seite 3
Versammlungs- und Stimmrechtsausschluss bei Wohngeldverzug? – Seite 3
Ist die Kündigung einer GmbH & Co. KG als Vermieterin mit der Begründung,
einer der Gesellschafter brauche die Wohnung, rechtmäßig? – Seite 4

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

- Begründung der Kündigung durch Vermieter: Schadensersatz bei Mängeln? – Seite 5
Wann hat Mieter Zurückbehaltungsrecht bei Mangel der Wohnung? – Seite 5
Wie ist vorbehaltlose Zahlung eines Betriebskostenguthabens zu bewerten? – Seite 5
Mietminderung bei periodisch auftretenden Mängeln – Seite 5
Wann kann Vermieter eine Verwertungskündigung aussprechen? – Seite 6
Einwendungsfrist des Mieters bei Abrechnung über Betriebskostenpauschalen – Seite 6
Wann verjährt Anspruch auf rückwirkend erhöhte Grundsteuer? – Seite 6

Wie kann der Vermieter die Miete anpassen: 3. Modernisierung

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

Eine weitere Art der Mieterhöhung stellt die Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB dar.

Der Vermieter darf nach einer Modernisierung eine Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % der anteilig auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten verlangen.

Grundsätzlich ist eine Mieterhöhung wegen Modernisierung bei allen Wohnraummietverhältnissen möglich. Ausgeschlossen ist eine Mieterhöhung jedoch bei Vereinbarung einer Staffelmiete sowie – von einigen Ausnahmen abgesehen – grundsätzlich auch bei Vereinbarung einer Indexmiete sowie bei Vereinbarung eines Zeitmietvertrages.

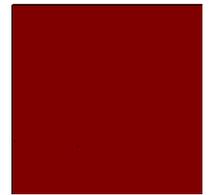
Drei Voraussetzungen müssen für eine solche Mieterhöhung vorliegen.

1. Bauliche Maßnahme

Die erste Voraussetzung ist das Vorliegen einer so genannten baulichen Maßnahme. Dabei kann es sich um 2 verschiedene bauliche Maßnahmen handeln.

Zum einen kommen solche in Betracht, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Energie- und/oder Wassereinsparungen bewirken (= Modernisierung). Zum anderen führen auch solche Maßnahmen zu einer Mieterhöhung, die zwar keine Modernisierungsmaßnahmen darstellen aber vom Vermieter nicht zu vertreten sind. Das sind beispielsweise solche baulichen Maßnahmen, die zum Denkmalschutz gehören oder Aufwendungen für geltende Immissionsschutzwerte. Die in der Praxis häufigsten Maßnahmen sind Modernisierungsmaßnahmen.

Davon abzugrenzen sind jedoch reine Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, also reine Bauerhaltungsmaßnahmen. Solche Maßnahmen berechtigen nicht zu



einer Mieterhöhung. Die Abgrenzung kann im Einzelfall schwierig sein. In solchen Fällen sollte vor einer Mieterhöhung entsprechender Rat eingeholt werden.

2. Urheberschaft

Zweite Voraussetzung ist die Urheberschaft des Vermieters. Diese auf den ersten Blick ganz selbstverständliche Voraussetzung, ist beispielsweise dann nicht erfüllt, wenn es sich nur um eine von der Gemeinde beschlossene Erschließungsmaßnahme handelt.

3. Duldungspflicht

Drittens darf es hinsichtlich der Durchführung der baulichen Maßnahme keine rechtlichen Hinderungsgründe geben. Dies ist immer dann der Fall, wenn der Mieter zur Duldung der Maßnahme verpflichtet ist und er der Maßnahme zugestimmt hat.

Eine Duldungspflicht zur beabsichtigten Maßnahme besteht für den Mieter nur, soweit im Mietvertrag etwas Entsprechendes geregelt ist oder das Gesetz dies bestimmt. Das Gesetz sieht in § 554 BGB eine Duldungspflicht für Modernisierungsmaßnahmen vor. Dies gilt nur dann nicht, wenn die beabsichtigte Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes eine Härte bedeuten würde.

4. Berechnung

Soweit die Voraussetzungen vorliegen, muss der Vermieter die auf die Wohnung entfallenen Kosten der baulichen Maßnahme konkret ermitteln. Grundsätzlich ist die Kostenermittlung für jede Wohnung gesondert durchzuführen. Nur ausnahmsweise sind die Gesamtkosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen. Maßstab ist dann das Verhältnis der Fläche der jeweiligen Wohnung zur Gesamtwohnfläche des Hauses. Bei den Ermittlungen sind insbesondere die Beträge abzuziehen, die auch bei einer Maßnahme der bloßen Instandhaltung oder Instandsetzung angefallen wäre und solche Beträge, die durch Leistungen Dritter erbracht werden oder durch öffentliche Zuschüsse gedeckt sind.

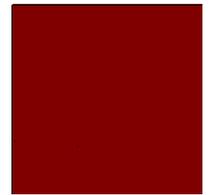
Die Berechnung der Mieterhöhung ist dann einfach. Da die jährliche Miete um 11 % erhöht werden darf, müssen die auf die Wohnung entfallenden Kosten mit 11 (Prozent) multipliziert werden und anschließend durch 12 (Monate) geteilt. Für den Fall, dass die Kosten mit zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen aus öffentlichen Mitteln gedeckt wurden, ist vom errechneten Betrag noch der Jahresbetrag der Zinsermäßigung abzuziehen.

Anders als bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist die Mieterhöhung nach einer Modernisierung nicht von der Zustimmung des Mieters abhängig. Der Vermieter muss also allein seine Mieterhöhungserklärung in Textform abgeben. Die Erklärung muss dem Mieter zugehen, jedoch erst, nachdem die bauliche Maßnahme abgeschlossen ist. In der Begründung der Mieterhöhungserklärung muss die Erhöhung anhand der entstandenen Kosten berechnet werden und das Vorliegen der Voraussetzungen erläutert werden.

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erhöhungserklärung. Wenn dem Mieter die Erhöhungserklärung beispielsweise im März zugeht, ist die erhöhte Miete ab Juni zu zahlen.

Achtung: Wenn der Vermieter die voraussichtliche Miethöhe in der Modernisierungsankündigung nicht mitgeteilt hat oder der tatsächliche Erhöhungsbetrag den angegebenen um mehr als 10 Prozent überschreitet, verlängert sich die Frist um sechs Monate. Im oben genannten Beispiel wäre die erhöhte Miete also erst ab dem Monat Dezember zu zahlen.

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 Mieterhöhung ohne eigenhändige Unterschrift möglich?

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

Der BGH hatte sich jüngst damit zu beschäftigen, ob eine vertragliche Schriftformabrede für Änderungen und Ergänzungen eines Wohnraummietvertrages auch für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB gilt.

Sachverhalt:

Die klagende Vermieterin verlangte von dem beklagten Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, die anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt wurde (§ 558 BGB). Das entsprechende Schreiben vom Januar 2008 trägt keine eigenhändige Unterschrift der Vermieterin. Es endet mit dem Vermerk "Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig". Der Mietvertrag enthält unter anderem folgende Formalklausel:

„Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind, soweit sich aus den Allgemeinen Vertragsbestimmungen nichts anderes ergibt, nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart werden.“

Für eine Vereinbarung in Schriftform ist gemäß § 126 BGB die eigenhändige Unterschrift erforderlich. Daher war der Mieter der Meinung, dass die Mieterhöhung formell unwirksam ist.

Entscheidung:

Der BGH entschied, dass das Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin auch ohne eigenhändige Unterschrift formgültig und somit wirksam ist.

Gemäß § 558a Abs. 1 BGB ist das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen. § 126b BGB bestimmt für die Textform, dass die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden. Die gesetzlichen Anforderungen erfüllt das Schreiben der Vermieterin.

Der Senat urteilte, dass das Schreiben mit dem Mieterhöhungsverlangen darüber hinaus nicht seitens der Vermieterin eigenhändig unterschrieben werden muss. Die in § 6 des Mietvertrages enthaltene Schriftformabrede steht der Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens nicht entgegen.

Das einseitige Mieterhöhungsverlangen des Vermieters stellt nämlich keine Vertragsänderung oder Vertragsergänzung dar. Zu einer solchen kann es erst durch die Zustimmung des Mieters zu einer bestimmten Mieterhöhung kommen. Den Parteien bleibt es unbenommen, gemäß § 127 Abs. 2 Satz 2 BGB nachträglich eine dem § 126 BGB (Schriftform) entsprechende Beurkundung zu verlangen.

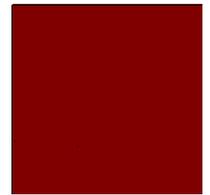
Versammlungs- und Stimmrechtsausschluss bei Wohngeldverzug?

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

Kürzlich hat der BGH entschieden, dass ein Wohnungseigentümer, der mit Hausgeldzahlungen in Verzug ist, deswegen nicht von der Eigentümerversammlung ausgeschlossen werden kann. Ihm kann auch nicht das Stimmrecht entzogen werden.

Worum gings?

Auf einer Eigentümerversammlung hatten die Wohnungseigentümer beschlossen, diejenigen Eigentümer, die mit ihren Hausgeldzahlungen mehr als einen Monat in Verzug waren, von der Versammlung auszuschließen. Gleichzeitig wurde ihnen das Stimmrecht entzogen.



In der Teilungserklärung heißt es hierzu:

„Die Versammlung kann einen Wohnungseigentümer, der mit Zahlungen von Beiträgen länger als einen Monat in Verzug ist, von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung und der Abstimmung ausschließen. Der Betroffene hat hierbei kein Stimmrecht. Mit vollständiger Zahlung der Rückstände entfällt die Wirkung obigen Beschlusses.“

Ein Eigentümer, der wegen des Ausschlusses nicht weiter an der Versammlung teilnehmen konnte, hat alle in der Versammlung gefassten Beschlüsse angefochten.

Was sagt der BGH?

Der BGH hat der Anfechtungsklage stattgegeben, mit der Begründung, dass der Eigentümer zu Unrecht von der Versammlung ausgeschlossen wurde.

Das Gesetz gibt den Wohnungseigentümern nicht das Recht, einem Mitglied der Gemeinschaft sein Stimmrecht zu entziehen und diesen wegen Zahlungsverzugs von einer Eigentümerversammlung auszuschließen, sodass die entsprechende Regelung in der Teilungserklärung nichtig ist.

Die Gestaltungsfreiheit für Gemeinschaftsordnungen endet dort, wo die personenrechtliche Gemeinschaftstellung der Wohnungseigentümer ausgehöhlt wird. Das mitgliedschaftsrechtliche Element des Wohnungseigentums verbietet einen allgemeinen Ausschluss des Wohnungseigentümers vom Stimmrecht. Erst recht ist ein allgemeiner Ausschluss von Versammlungen der Wohnungseigentümer unzulässig. Dasselbe gilt im Grundsatz auch für einen nur vorübergehenden Ausschluss.

Ein Eingriff in das Teilnahmerecht ist nur statthaft, wenn auf andere Weise die geordnete Durchführung einer Versammlung nicht gewährleistet werden kann. Das kann der Fall sein, wenn ein Eigentümer nachhaltig und trotz Androhung des Ausschlusses die Versammlung weiterhin erheblich stört. Ist ein Eigentümer mit Hausgeldzahlungen in Verzug, besteht dagegen kein versammlungsspezifischer Bezug.

Auch wenn ein Eigentümer erheblich in Verzug ist und dadurch schwerwiegend gegen seine Pflichten verstößt, ergibt sich nichts anderes. § 25 Abs. 5 Alt. 3 WEG zeigt, dass ein Eigentümer sein Stimmrecht erst verliert, wenn er unter den strengen Voraussetzungen des § 18 WEG dazu verurteilt ist, seine Wohnung zu veräußern. Aber selbst dann darf der Eigentümer noch an den Versammlungen teilnehmen.

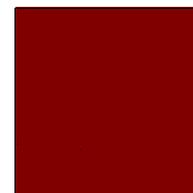
Der unzulässige Ausschluss des Eigentümers schlägt auch auf die in der Versammlung gefassten Beschlüsse durch. Zwar wird ein Beschluss nicht für ungültig erklärt, wenn sich der Beschlussmangel nicht auf das Ergebnis ausgewirkt haben kann. Bei schwerwiegenden Verstößen ist das anders. Hier liegt ein schwerwiegender Verstoß vor, weil der Ausschluss von der Versammlung und vom Stimmrecht in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte eingreift.

Achtung: Der BGH hat ausdrücklich offen gelassen, ob der rechtswidrige Ausschluss zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse führt oder ob diese „nur“ anfechtbar sind. Es sollte daher immer innerhalb der Monatsfrist eine Klage erhoben werden.

Ist die Kündigung einer GmbH & Co. KG als Vermieterin mit der Begründung, einer der Gesellschafter brauche die Wohnung, rechtmäßig?

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

Der BGH hatte sich im Dezember mit der Frage zu beschäftigen, ob eine Personenhandelsgesellschaft ein Mietverhältnis über Wohnraum wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter kündigen darf. Die Antwort lautet: Nein!!



Sachverhalt:

Vermieter ist eine GmbH & Co. KG. Hinter dieser steht ein Ehepaar. Die Eheleute sind Kommanditisten sowie Gesellschafter der Komplementär-GmbH. Zudem ist der Ehemann Geschäftsführer der GmbH.

Die GmbH & Co. KG kündigte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs mit der Begründung, die Gesellschafter würden die Wohnung für sich selbst benötigen. Da der Mieter die Kündigung nicht akzeptierte, klagt die Gesellschaft auf Räumung.

Begründung des BGH:

Der Eigenbedarf von Gesellschaftern einer GmbH & Co. KG an einer Wohnung kann der GmbH & Co. KG als Vermieter nicht zugerechnet werden. Zwar könne eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündigen. Diese Möglichkeit lässt sich aber nicht auf Personenhandelsgesellschaften (KG, OHG) und somit auch nicht auf eine GmbH & Co. KG als Vermieter übertragen.

Bei einer GbR ist der Eigenbedarf eines Gesellschafter für die Eigenbedarfskündigung der Gesellschaft möglich, weil es nicht gerechtfertigt wäre, Gesellschafter einer GbR schlechter zu stellen als Mitglieder einer einfachen Vermietermehrheit. Sind also mehrere natürliche Personen Vermieter, berechtigt der Eigenbedarf eines Vermieters die Gemeinschaft, den Mietvertrag zu kündigen. Das kann nicht anders zu beurteilen sein, wenn diese Personen auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage einen gemeinsamen Zweck verfolgen und damit eine GbR bilden.

Eine solche vergleichbare Situation besteht bei nicht bei einer Personenhandelsgesellschaft als Vermieter: Die Gründung einer solchen Personenhandelsgesellschaft setzt eine umfangreiche organisatorische Tätigkeit voraus. Die Vermietung erfolgt nicht „zufällig“, sondern aufgrund einer bewussten Entscheidung der Gesellschafter. Deshalb ist die Interessenlage nicht mit derjenigen einer GbR als Vermieter zu vergleichen.

Leitsatz: Begründung der Kündigung durch Vermieter: Schadensersatz bei Mängeln?

Die Angabe der Gründe für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ist eine bloße Obliegenheit des Vermieters, aus deren Verletzung der Mieter keine Schadensersatzansprüche – in diesem Fall: Kosten eines außergerichtlich eingeschalteten Anwalts - herleiten kann.

Gericht / AZ.: BGH vom 15.12.2010, V ZR 9/10

Leitsatz: Wann hat Mieter Zurückbehaltungsrecht bei Mangel der Wohnung?

Hat der Vermieter von einem Mangel der Wohnung keine Kenntnis, kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an fällig werdenden Mieten erst geltend machen, nachdem er den Mangel beim Vermieter angezeigt hat.

Gericht / AZ.: BGH vom 03.11.2010, VIII ZR 330/09

Leitsatz: Wie ist vorbehaltlose Zahlung eines Betriebskostenguthabens zu bewerten?

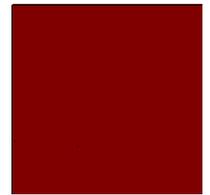
Ergibt sich aus einer Betriebskostenrechnung ein Guthaben zugunsten der Mieter und erstattet dies der Vermieter vorbehaltlos, so stellt dies dennoch für sich genommen kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis des Vermieters dar.

Gericht / AZ.: BGH vom 12.01.2011, VIII ZR 2963/09

Leitsatz: Mietminderung bei periodisch auftretenden Mängeln

Wirkt sich in einem Gewerberaummietvertrag ein Mangel nur periodisch erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache aus, ist der Mietzins auch nur in diesem Zeitraum kraft Gesetzes herabgesetzt.

Gericht / AZ.: BGH vom 15.12.2010, XII ZR 132/09



Leitsatz: Wann kann Vermieter eine Verwertungskündigung aussprechen?

Der Vermieter kann ein berechtigtes Interesse an einer Kündigung eines Wohnraummietvertrags haben, wenn er anstelle einer völlig veralteten Siedlung moderne Mietwohnungen errichten will.
Gericht / AZ.: BGH vom 09.02.2011, VIII ZR 155/10

Leitsatz: Einwendungsfrist des Mieters bei Abrechnung über Betriebskostenpauschalen

Der Mieter muss es innerhalb von 12 Monaten seit Erhalt einer Betriebskostenabrechnung beanstanden, wenn der Vermieter über Betriebskosten abrechnet, für die eine Pauschale vereinbart ist.
Gericht / AZ.: BGH vom 12.01.2011, VIII ZR 148/10

Leitsatz: Wann verjährt Anspruch auf rückwirkend erhöhte Grundsteuer?

Der Anspruch auf Nachforderung des erhöhten Grundsteuerbetrags verjährt in der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist des § 195 BGB. Sie beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Vermieter dem Mieter die Betriebskostenabrechnung übersandt hat (Das Gericht hat die Revision zum BGH zugelassen).
Gericht / AZ.: LG Düsseldorf vom 22.09.2010, 23 S 430/09

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts.