

Sehr geehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,

mit unseren Mandanteninformationen zum Thema „Mietrecht“ wollen wir Sie in unregelmäßigen Abständen über bedeutende Urteile und Gesetzesänderungen informiert halten. Sofern Sie uns Ihre Email-Adresse mitteilen, übersenden wir Ihnen unsere Mandanteninformation gerne auch auf elektronischem Wege.

Der BGH hat sich wieder zu einigen interessanten mietrechtlichen Fragestellungen geäußert. Der Schwerpunkt dieser Information liegt dabei auf Entscheidungen zur Kündigung des Mietverhältnisses, und der WEG-Novelle.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Mandanteninformation wertvolle Hilfestellung bei mietrechtlichen Entscheidungen gegeben zu haben und werden Sie über weitere Entwicklungen im Bereich des Mietrechts gerne unterrichtet halten. Sollten Sie spezifische Fragen zu den vorgenannten oder anderen Themen haben, so sprechen Sie uns bitte gerne an. Änderungswünsche nehmen wir selbstverständlich gerne entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Grüter, Momberger & Partner  
Rechtsanwälte & Steuerberater

## **I. WEG-Novelle beschlossen**

Das Bundeskabinett hat zwischenzeitlich den Gesetzesentwurf zur Änderung des WEG verabschiedet. Danach werden die Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer nun ausgeweitet. Für Entscheidungen über die Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten, über eine

Abweichung von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen bei der Umlage von Kosten für eine Instandhaltungs- oder Baumaßnahme, oder über eine Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik (zum Beispiel durch Einbau eines Fahrstuhls oder Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung) reicht nun ein Mehrheitsentscheid aus.

Darüber hinaus soll sich das Verfahren in Wohneigentumssachen künftig nach der ZPO und nicht mehr nach dem FGG richten.

Verbesserte Informationsmöglichkeiten für neue Wohnungseigentümer sollen durch die Einführung eines Beschlussbuches geschaffen werden. Danach sollen alle Beschlüsse der Gemeinschaft künftig zentral beim Verwalter gesammelt werden. Die Beschlüsse-Sammlung soll insbesondere der Information von Erwerbern einer Wohnung dienen.

Die Novellierung bietet allerdings sofort Anlass zu Kritik. Da sich das Verfahren nunmehr uneingeschränkt nach der ZPO richtet, gilt der zuvor angewandte Amtsermittlungsgrundsatz nicht mehr. D.h., die Parteien müssen alle erheblichen Tatsachen selbst vortragen und entsprechende Beweise beibringen. Ein weiteres Problem tut sich für Wohnungseigentümer auf, weil nun auch Anfechtungsanträge innerhalb eines Monats begründet werden müssen. Durch die Anwendung der ZPO und die Änderung des Instanzenzuges des WEG-Verfahrens ergeben sich weitere Nachteile, die vor allem in höheren Kosten begründet sind. Konnten die Parteien bisher das Verfahren vor dem Amts- und sogar dem Landge-

richt ohne Anwalt führen – der erst vor dem Oberlandesgericht hinzukommen musste, so führt nun der Instanzenzug über das Amtsgericht und Oberlandesgericht bis zum BGH. Da die ZPO Anwendung findet, ist in Zukunft nur noch die erste Instanz ohne Anwalt zu bewältigen. Für den weiteren Instanzenzug sind sogar Anwälte mit weitergehender bzw. vor dem BGH ausschließlicher Zulassung zu beauftragen.

Es kann zwar begrüßt werden, dass der Verwalter nun alle Beschlüsse sammeln und auf Anfrage Einsicht gewähren muss, allerdings hat der Erwerber einer Wohnung kein eigenes Einsichtsrecht und muss daher auf die Aussagen des Verkäufers vertrauen bzw. von diesem bevollmächtigt werden. Die zur Einsichtnahme erforderlichen Formalien dienen dabei in erster Linie der Beweisführung des Verwalters.

Der Gesetzesentwurf nebst Begründung ist auf den Internetseiten des Bundesjustizministeriums einsehbar:

<http://www.bmj.bund.de/media/archive/942.pdf>

## **II. Kürzere Kündigungsfristen für Altverträge**

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass nunmehr auch für sog. Altverträge die 3-monatige Kündigungsfrist für Mieter gilt. Das Gesetz über Kündigungsfristen für so genannte Altmietverträge hat am 29.4.2005 den Bundesrat passiert. Hiernach gilt die kurze, dreimonatige Frist für

Kündigungen durch den Mieter auch für Altmietverträge, in denen die bis zum 1.9.2001 geltenden Kündigungsfristen formularmäßig vereinbart worden waren. Das Gesetz ist zum 1.6.2005 in Kraft getreten.

Seit der Mietrechtsreform aus dem Jahr 2001 beträgt die Frist für Kündigungen des Wohnraummietvertrages durch den Mieter drei Monate. Abweichungen von dieser Frist zu Lasten des Mieters verbietet das Gesetz. Für Altmietverträge, das heißt Verträge, die vor dem 1.9.2001 geschlossen wurden, sieht eine Übergangsvorschrift bislang vor, dass längere vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen weitergelten. Der BGH hatte mit Urteil vom 18.6.2004 (Az.: VIII ZR 240/02) entschieden, dass eine solche Vereinbarung auch dann vorliegt, wenn eine Formulklausel die bis 1.9.2001 geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen - wörtlich oder sinngemäß - wiedergibt. Damit konnten viele Mieter die Vorteile der neuen kürzeren Kündigungsfristen nicht nutzen. Diese Mieter können den Vertrag künftig mit einer dreimonatigen Frist ordentlich kündigen – unabhängig davon, wie lange sie bereits in der Wohnung leben.

### III. Mietrückstand

Vermieter dürfen bei einem Mietrückstand nicht sofort die Türschlösser austauschen. Das OLG Karlsruhe hat am 11.2.2005 entschieden (10 U 199/03), dass der Vermieter zwar bei einem Mietrückstand des Mieters von seinem Vermieterpfandrecht Gebrauch machen darf und damit grundsätzlich den Abtransport der vom Mieter eingebrachten Sachen verhindern darf. Ein Auswechseln der Türschlösser ist allerdings selbst dann unverhältnismäßig, wenn der säumige Mie-

ter bereits einen Großteil der eingebrachten Sachen entfernt hat. Hinzu kommt, dass durch die Überschreitung der Grenzen des Vermieterpfandrechtes der Anspruch auf Zahlung der vereinbarten Miete bzw. der Nutzungsentschädigung dem Minderungsrecht des Mieters weichen muss. Eine andere Entscheidung kann sich allerdings ergeben, wenn der Mieter ein bereits ausgesprochenes Vermieterpfandrecht missachtet.

### IV. Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übernommener Wohnung

Das Kammergericht Berlin hat entschieden (Urteil v. 10.1.2005, 8 U 17/04), dass die Klausel in einem Mietvertrag, wonach Mieter Schönheitsreparaturen übernehmen müssen und alle je nach Grad der Abnutzung und Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich ausführen müssen, gemäß § 307 BGB wegen einer unangemessenen Benachteiligung der Mieter unwirksam sein kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Wohnung den Mietern bei Vertragsbeginn in unrenoviertem Zustand übergeben wurde.

Zwar können Schönheitsreparaturen grundsätzlich durch einen Formularvertrag auf den Mieter abgewälzt werden. Allerdings bedeutet die Übergabe der Wohnung in unrenoviertem Zustand bei gleichzeitiger Verpflichtung, die Anfangsrenovierung unverzüglich, das heißt zu Beginn des Mietverhältnisses zu übernehmen eine Doppelbelastung, die dem Mieter nicht abverlangt werden kann.

### V. fristlose Kündigung durch Auszug

Nach einer Entscheidung des OLG Frankfurt (Urteil v.

4.3.2005, 24 U 71/04) kann der Mieter die fristlose Kündigung auch durch Auszug erklären. Wenn nämlich ein Mieter das Mietobjekt räumt und die Mietzahlungen einstellt, kann dieses Verhalten nach Ansicht des OLG Frankfurt eine schlüssige Erklärung zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages darstellen. Eine solche Kündigung ist beispielsweise dann rechtmäßig, dem Mieter nach § 542 BGB a.F. das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses zusteht. Der Auszug des Mieters bedeutet dann eine konkludentes Verhalten. Eine schriftliche Kündigung sei dann nicht mehr erforderlich.

### VI. Bei Zahlungsverzug fristlose mit ordentlicher Kündigung verbinden

Kündigt der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nach §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs des Mieters fristlos und hilfsweise auch fristgemäß, lässt nach Ansicht des BGH (Urteil v. 16.02.2005 Az.: VIII ZR 6/04 ) der nachträgliche Ausgleich der Rückstände innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zwar die fristlose Kündigung unwirksam werden, nicht dagegen auch ohne weiteres die fristgemäße Kündigung. Die nachträgliche Zahlung sei jedoch bei der Prüfung, ob der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (§ 573 Abs. 2 Nr. 1

BGB) zu berücksichtigen.

Denn es bestünden zwischen den Tatbestandsvoraussetzungen einer fristlosen Kündigung und einer ordentlichen Kündigung gewisse Unterschiede. Während der Mieter bei der fristlosen Kündigung für seine zum Zahlungsverzug führende finanzielle Leistungsfähigkeit immer einzustehen habe, sei eine ordentliche Kündigung nur bei verschuldetem Zahlungsverzug begründet. Der Mieter könne sich somit im Rahmen einer ordentlichen Kündigung beispielsweise auf unvorhersehbare wirtschaftliche Engpässe berufen. Darüber hinaus könne im Rahmen des Verschuldens die nachträgliche Zahlung des Mieters zu seinen Gunsten berücksichtigt werden, weil sie ein etwaiges Fehlverhalten (soll heißen einem schuldhaften Zahlungsrückstand) in einem mildereren Licht erscheinen lasse.

Sicherheitshalber sollte nach dieser Entscheidung bei einer fristlosen Kündigung also immer auch hilfsweise die ordentliche Kündigung basierend auf dem gleichen Vertragsverstoß erklärt werden, da der Mieter hier keine Heilungsmöglichkeit durch Zahlung der offenen Mieten hat.

## VII. Modernisierungsmaßnahmen

Eine aktuelle Entscheidung des BGH (Urteil v. 20.7.2005, VIII ZR 253/04) gewährt dem Vermieter mehr Spielraum bei der Modernisierung seines Eigentums. Der Vermieter muss sich nämlich bei der Modernisierung nicht auf eine nur durchschnittliche Ausstattung beschränken. Vielmehr darf der Standard der Wohnung auch mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung erhöht werden (im vorliegenden Fall Ausstattung von Wohnungen mit einem Breitbandkabelnetz-Anschluss). Die Mieter

sind verpflichtet, die in ihren Wohnungen insofern notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zu dulden.

Gemäß § 554 Abs.2 S.1 BGB muss der Mieter Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache dulden. Ob eine Maßnahme der Verbesserung der Mietsache dient, ist objektiv zu bestimmen. Die Meinung des derzeitigen Wohnungsmieters ist nicht ausschlaggebend. Es kommt vielmehr darauf an, ob die Maßnahme geeignet ist, den Wohnwert der Wohnung zu erhöhen, so dass der Vermieter damit rechnen kann, dass die Wohnung für künftige Mieter interessant ist und eher angemietet wird als eine, in der die Maßnahmen nicht durchgeführt wurde. Der Vermieter muss sich dabei nicht auf eine nur durchschnittliche Ausstattung beschränken. Er darf den Standard der Wohnungen vielmehr auch mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung erhöhen. Etwas anderes gilt lediglich dann, wenn der Vermieter eine so genannte „Luxusmodernisierung“ beabsichtigt.

## VIII. Mieterhöhung

Der BGH hatte sich mit einer Mieterhöhung zu befassen (BGH Urteil v. 6.7.2005, VIII ZR 322/04), bei der sich die Ausgangsmiete schon innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegt. Die Mieter hatten dem Mieterhöhungsverlangen nicht zugestimmt. Nach Ansicht des BGH ist ein Mieterhöhungsverlangen nicht deswegen unwirksam, weil sich die Ausgangsmiete innerhalb der Bandbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete befindet. Die Ausgangsmiete muss auch nicht unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Lediglich die

vom Vermieter neu verlangte Miete muss sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Allerdings handelt es sich bei der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht um einen punktgenauen Wert. Die Vergleichsmiete bewegt sich vielmehr innerhalb einer gewissen Bandbreite. Ist kein qualifizierter Mietspiegel vorhanden, wird die ortsübliche Vergleichsmiete mittels eines Sachverständigengutachtens festgestellt. Dabei wird die vom Vermieter neu verlangte Miete der Höhe nach durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt. Ein rechtmäßiges Mieterhöhungsverlangen setzt aber nicht voraus, dass die bisher gezahlte Miete unterhalb der Spanne einer ortsüblichen Vergleichsmiete liegen muss. Diese Auslegung widerspricht dem Wortlaut des § 558 Abs.2 S.1 BGB, der sich nicht auf die Ausgangsmiete, sondern nur auf die neu verlangte Miete bezieht.

***Wir weisen darauf hin, dass diese fachliche Information wegen der Verständlichkeit kurz gehalten ist und eine individuelle Beratung nicht ersetzen kann. Wir setzen diese Information in loser Folge fort.***

**Stephan A. Grüter  
Rechtsanwalt**

Grüter | Momberger & Partner  
Sültbertusstr. 123 · 40223 Düsseldorf  
T: 0211 - 94 92 06 20  
F: 0211 94 92 06 49