

Miet- und WEG-Recht

Inhalt:

MietrechtsÄnderungsgesetz am 01.02.2013 im Bundesrat beschlossen

BGH stärkt Rechte des Vermieters beim Schallschutz
BGH-Urteil vom 09.07.2008 zur Mieterhaltung bei Schädlingsreparaturklauseln

WEG-Novelle seit 01.07.2007

Neues Mietrecht

Was versteht man eigentlich unter "Wohnungseigentum"?

Nützliche Links

MietrechtsÄnderungsgesetz am 01.02.2013 im Bundesrat beschlossen

Das MietrechtsÄnderungsgesetz, das teilweise erhebliche Änderungen in Teilbereichen des Mietrechts mit sich bringt, wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2013 in Kraft treten.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen energetische Modernisierung von Wohnraum, die Förderung des sogenannten Contracting, die Bekämpfung des Mietnomadentums und den Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Des Weiteren wurde den Bundesländern die Möglichkeit eingeräumt, per Rechtsverordnung die Kappungsgrenze für Mieterhaltungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten von 20 % auf 15 % abzusenken.

- Energetische Modernisierung

Die Vorschriften über die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden geändert. Größere Bedeutung wird die sogenannte energetische Modernisierung erhalten. Hierunter versteht man Maßnahmen, die der Einsparung von Endenergie dienen (z.B. Solartechnik für Warmwasserbereitung, Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle). Dem Mieter ist für eine begrenzte Zeit von drei Monaten verwehrt, eine Mietminderung

durchzuführen. Die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wird vereinfacht. Gleichwohl wird der Schutz des Mieters vor finanziell unzumutbaren Mieterhöhungen aufrecht erhalten. Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters werden gesenkt.

- Contracting

Die Umstellung auf sogenanntes Contracting (gewerbliche Wärmlieferung durch ein hierauf spezialisiertes Unternehmen) soll vereinfacht werden. Die Umlage der Kosten für das Contracting anstelle der bisherigen Heizkosten wird nun gesetzlich geregelt. Die Umstellung muss hierbei für den Mieter kostenneutral erfolgen und muss rechtzeitig angekündigt werden, damit der Mieter prüfen kann, ob die Voraussetzungen für eine berechtigte Umlage dieser Kosten auch tatsächlich vorliegen.

- Kampf gegen das "Mietnomadentum"

Die Räumungsklagen vor den Gerichten sollen künftig vorrangig bearbeitet werden. Der Mieter kann verpflichtet werden, für die während des Gerichtsverfahrens auflaufenden Zahlungen auf Nutzungsentschädigung eine Sicherheit zu leisten. Leistet der Mieter diese Sicherheit nicht, kann im Wege einer einstweiligen Verfügung schneller ein Räumungsurteil erwirkt werden. Die in der Praxis entwickelte "Berliner Räumung" (keine vollständige Entfernung der Gegenstände des Mieters aus der Wohnung, sondern bloße Besitzeinweisung des Vermieters) wird gesetzlich geregelt. Die Haftung des Vermieters für vom Mieter zurückgelassene Gegenstände wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Auch ein Räumungstitel gegen einen unberechtigten Untermieter kann leichter erreicht werden.

- Unterbindung des "Münchener Modells" (bei Umwandlung von Mietobjekten in Eigentumswohnungen)

Der Kündigungsschutz bei Eigenbedarfskündigungen, wenn Mietobjekte in Wohnungseigentum umgewandelt werden, wird gestärkt. Die Umgehungsmöglichkeit des sogenannten "Münchener Modells", bei dem eine Personengesellschaft ein Mietobjekt erwirbt, um ihren Mitgliedern die Nutzung zu ermöglichen, und entsprechende Eigenbedarfskündigungen erklärt, wird ausgeschlossen.

- Möglichkeit der Absenkung der Kappungsgrenze

Bei angespanntem Wohnungsmarkt wird den Bundesländern die Möglichkeit gegeben, Mieterhöhungen in Hinblick auf die Kappungsgrenze auf 15 % zu beschränken.

Ob sich die Regelungen bewähren und den mit ihnen verfolgten Zweck erreichen werden, bleibt abzuwarten.

BGH stärkt Rechte des Vermieters beim Schallschutz

Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 07.07.2010 (VIII ZR 85/09) entschieden, dass ein Mieter ohne besondere vertragliche Regelung nicht erwarten kann, dass seine Wohnung einen Schallschutz aufweist, der über die Einhaltung der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Vorschriften hinausgeht.

Die Wohnung der Vermieter liegt in einem in den Jahren 2001/2002 errichteten Mehrfamilienhaus. Die Vermieter machten Mieterklagen geltend, nachdem die Mieter für mehrere Monate eine Minderung von 10 % der Bruttomiete durchführten unter anderem wegen Mängeln der Trittschalldämmung ihrer Wohnung zur darüber liegenden Wohnung.

Das Amtsgericht Bonn hat der Klage der Vermieter stattgegeben. Auf die Berufung der Mieter hat das Landgericht Bonn die Klage abgewiesen. Die Revision der Vermieter hatte nun Erfolg. Der VIII. Zivilsenat des BGH hat einen Mangel der Wohnung wegen nicht ausreichender Trittschalldämmung verneint. Mehr als die Einhaltung der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN 4109 zum Schallschutz konnten die Mieter nicht erwarten. Der in erster Instanz beauftragte Sachverständige hatte eine Trittschallmessung durchgeführt und festgestellt, dass zwar die Anforderungen der DIN 4109 (Stand 1989) erfüllt seien. Bei diesem Schallschutz handele sich um den reinen Norm-Schallschutz, der allgemein nicht der Qualität mittlerer Art und Güte entspreche. Nicht erfüllt sei der seit der Errichtung technisch mögliche erhöhte Schallschutz.

Der BGH entschied - insoweit in Abgrenzung zur Rechtsprechung des VII. Zivilsenats zum Bauvertragsrecht (vgl. BGHZ 172, 346; 181, 225) - dass die für diesen Bereich geltenden Grundsätze nicht auf das Wohnraummietrecht übertragbar seien. Ein Anspruch auf erhöhten Schallschutz habe der Mieter nur dann, wenn es eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Parteien gibt. Anderenfalls schuldet der Vermieter lediglich den Norm-Schallschutz. Das Gericht begründete diese Auffassung dahingehend, dass die Regeln für das Werkvertragsrecht nicht auf das Mietrecht zu übertragen seien. Der Vermieter habe - anders als der Bauunternehmer - während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses für Sachmängel Gewähr zu leisten, ohne dass er in jedem Fall auf die tatsächliche bauliche

Beschaffenheit Einfluss hat.

Rechtsanwalt Höhner hat die Vermieter vor dem Amtsgericht Bonn und vor dem Landgericht Bonn vertreten.

(BGH, Urteil vom 07.07.2010, VIII ZR 85/09)

Keine Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Der BGH hat mit seinem Urteil vom 09.07.2008 (VIII ZR 181/07) den Tendenzen in Rechtsprechung und Literatur, im Fall einer Schönheitsreparaturklausel dem Vermieter zuzubilligen, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu verlangen, eine Abfuhr erteilt.

In jüngster Vergangenheit hatte sowohl der für das Wohnraummietrecht zuständige 8. Zivilsenat des BGH als auch die nachfolgend der für Gewerberecht zuständige 12. Senat entschieden, dass starre Renovierungsklauseln regelmäßig unwirksam sind mit der Folge, dass generell eine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen entfallen ist. Hierdurch wurden viele Vermieter überrascht und müssen nun die Schönheitsreparaturen selbst tragen. Es hatte sich daher eine lebhafte Diskussion dazu entwickelt, ob der Vermieter eine Art Renovierungszuschlag verlangen darf. Entsprechendes hatte noch das OLG Karlsruhe (NZM 2007, 481) vertreten.

Mit seiner Grundsatzentscheidung beendet der BGH die Debatte um mögliche Mietzuschläge. Nach § 558 BGB können der Vermieter Zustimmung zur Mieterhöhung nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, nicht aber darüber hinausgehende Zuschläge.

Erhebliche Änderungen im Wohnungseigentumsrecht ab dem 01.07.2007

Zum 01.07.2007 tritt das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.03.2007 (BGBl. I 2007, 370) in Kraft. Mit der Novelle zum WEG werden Streitigkeiten um das Wohnungseigentum in Zukunft nicht mehr im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG), sondern als Zivilprozess ausgetragen. Das Wohnungseigentumsrecht erfährt auch viele inhaltliche Änderungen. Einige dieser Änderungen sollen nachfolgend kurz beschrieben werden:

- Erweiterung der Beschlusskompetenz der Eigentümer

Die Eigentümer können nunmehr die Art und Weise von Zahlungen, die Fälligkeit, die Folgen des Verzugs sowie die Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen (§ 21 Abs. 7 WEG). Diese neue Regelung eröffnet den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, nunmehr bestandskräftige Beschlüsse z.B. für die bisher problematischen Bereiche Lastschriftverfahren, Fälligkeit von Wohngeldern oder höhere Verzugszinsen zu fassen. § 21 Abs. 7 begründet ebenfalls die Beschlusskompetenz für Regelungen über einen besonderen Verwaltungsaufwand, wenn etwa der Verwalter die Wohngelder nicht per Lastschriftverfahren einziehen kann.

Die Wohnungseigentümer hatten bisher nicht die Beschlusskompetenz, um einen Kostenverteilungsschlüssel für die Betriebskosten generell abweichend von der Gemeinschaftsordnung oder abweichend vom Gesetz zu beschließen. Die neue gesetzliche Regelung eröffnet nun eine Möglichkeit für die Wohnungseigentümer, den Verteilungsschlüssel zu ändern und damit von den gesetzlichen Vorgaben des § 16 Abs. 2 WEG bzw. den Regelungen der Gemeinschaftsordnung abzuweichen (§ 16 Abs. 3 WEG).

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten wird nun ebenfalls eine besondere Kostenverteilungsregel gelten. Diese Regelungen können nunmehr per Mehrheitsbeschluss mit einer qualifizierten Mehrheit (3/4 aller Stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile) beschlossen werden (§ 16 Abs. 4 WEG).

Weiterhin wird klargestellt, dass die Gemeinschaft in erweitertem Umfang auch bauliche Veränderungen beschließen kann. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen ist dies mit qualifizierter Mehrheit möglich (3/4 aller stimmberechtigten

Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile). Auch der Fall der so genannten modernisierenden Instandsetzung ist nunmehr gesetzlich geregelt worden (§ 22 Abs. 3 WEG).

- Änderungen im Bereich der Verwaltungstätigkeit

Die Einberufungsfrist der Eigentümerversammlung ist auf zwei Wochen festgelegt worden (§ 24 Abs. 4 WEG).

Der Verwalter ist verpflichtet, eine Beschlusssammlung zu führen. Verstöße gegen diese Verpflichtungen können einen wichtigen Grund zur Abberufung des Verwalters darstellen (§ 26 Abs. 1 Satz 4 WEG).

Eine Erstbestellung des Verwalters bei Begründung des Wohnungseigentums wurde auf die Höchstdauer von drei Jahren begrenzt (§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG). Es bleibt im Grundsatz dabei, dass der Verwalter im übrigen für höchstens fünf Jahre bestellt werden kann (§ 26 WEG).

Bisher konnte gerichtlich ein Notverwalter bestellt werden. Diese Möglichkeit ist entfallen. In dringenden Fällen kann nunmehr eine Verwalterbestellung nur noch im Wege der einstweiligen Verfügung erfolgen.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind erweitert worden (§ 27 WEG). Er übt seine Tätigkeit nunmehr als Vertreter der einzelnen Eigentümer und der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus.

- Änderungen im Verfahrensrecht

Bisher regelte sich das Wohnungseigentumsrecht prozessual nach den Vorschriften der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG). Dies ist nunmehr Vergangenheit. Hiermit endet auch der bisher bestehende Amtsermittlungsgrundsatz. Das Verfahrensrecht regelt sich nunmehr nach den Regeln der ZPO. Die spezielle Situation der Eigentümergemeinschaft verlangt jedoch einige Abweichungen vom üblichen Zivilprozess, die in §§ 43 ff. WEG aufgeführt sind.

Für die Klagen gegen alle Wohnungseigentümer (z. B. Beschlussanfechtungsverfahren) hat deren namentliche Bezeichnung bis spätestens zum Schluss der mündlichen Verhandlung zu erfolgen (§ 44 Abs. 1 WEG). Im übrigen ist ein so genannter Ersatzzustellungsvertreter (§ 45 Abs. 2 Satz 1 WEG) zu bezeichnen.

Neu ist weiterhin, dass im Fall einer Anfechtungsklage die Klage innerhalb von zwei Monaten nach der Beschlussfassung begründet werden muss (§ 46 Abs. 1 WEG). Beibehalten wurde die Regelung, dass die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung erhoben werden muss.

Das Gesetz sieht nunmehr auch eine Beiladung vor (§ 48 WEG), insbesondere dann, wenn es um Rechtsstreitigkeiten geht, die weitere Wohnungseigentümer betreffen.

- Auswirkungen auf das Zwangsversteigerungsrecht

Praktische Auswirkungen erlangt die Gesetzesnovelle auch für das Zwangsversteigerungsrecht. Die Wohngeldansprüche sind im Rahmen der Zwangsversteigerung privilegiert worden. Sie erhalten nunmehr die zweite Rangstelle im Rahmen des § 10 ZVG. Durch das Vorrecht wird die Möglichkeit verbessert, rückständige Wohngeldschulden im Fall einer Versteigerung durchzusetzen.

Ist das neue Mietrecht wirklich einfacher?

Das Gesetz zur "Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts" Mietrechtsreformgesetzes (pdf, 96 KB) vom 19.06.2001 ist bereits seit dem 01.09.2001 in Kraft. Eine wirkliche Vereinfachung des Mietrechts ist jedoch nicht eingetreten.

Fast alle Vorschriften des "alten Mietrechts" haben eine neue "Hausnummer" erhalten. Diese Systematik des Gesetzes ist völlig verändert worden. Die Kappungsgrenze wurde herabgesetzt. Die Struktur der Kündigungsfristen wurde geändert. Die Möglichkeit der Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten wurde abgeschafft. Es wurden Ausschlussfristen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung eingeführt. Der einfache Zeitmietvertrag wurde abgeschafft und vieles mehr.

Nicht nur der Mietrechtspraktiker war gezwungen, umzudenken. Auch Vermieter und Mieter waren und sind gezwungen, sich den neuen rechtlichen Gegebenheiten anzupassen, damit Mietverhältnisse in geordneten Bahnen ablaufen und kein unnötiger Streit zwischen den Vertragsparteien entsteht.

Ein intaktes Mietverhältnis ist der Grundstein für Lebensqualität. Die wechselseitigen Rechte und Pflichten sollten daher in einem Mietvertrag umfassend und zutreffend geregelt sein, damit spätere Streitigkeiten möglichst vermieden werden.

Es ist daher dringend anzuraten, beim Entwurf und bei der Vorbereitung eines Mietvertrags sowie vor wichtigen Erklärungen wie Kündigungen oder Mieterhöhungen fachlichen Rat einzuholen. Hierdurch können oftmals ein lang andauernder Streit und erhebliche Kosten vermieden werden.

Was versteht man eigentlich unter "Wohnungseigentum"?

In Deutschland gibt es derzeit mehr als 5 Mio. Eigentumswohnungen. Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass das Interesse an Eigentumswohnungen stetig angestiegen ist. Es zeigte sich, dass der Kauf von Wohnungseigentum zur effizienten Geldanlage und zur Steuerersparnis geeignet sein kann.

Oftmals ist aber festzustellen, dass sich Erwerber von Wohnungseigentum mit den Rechten und Pflichten des Wohnungseigentümers nicht umfassend vertraut gemacht haben. Rechtsfragen im Zusammenhang mit Wohnungseigentum sind im so genannten Wohnungseigentumsgesetz geregelt.

Der Wohnungseigentümer als Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft hat Rechte und Pflichten. Er darf an Eigentümerversammlungen teilnehmen, hat dort ein Stimmrecht und kann Beschlüsse, die ordnungsgemäß über Verwaltung nicht entsprechen, gegebenenfalls gerichtlich anfechten.

Der Wohnungseigentümer muss anteilig die Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums durch Wohngeldzahlungen mittragen und auch das Sondereigentum darf nur so genutzt werden, wie es die Regeln des Zusammenlebens unter den Wohnungseigentümern zulassen.

In diesem teilweise sehr sensiblen Rechtsverhältnis entstehen oft Streitigkeiten. Für diesen Fall ist es wichtig, dass der Wohnungseigentümer weiß, welche rechtlichen Möglichkeiten und Instrumente ihm zur Verfügung stehen, um in sachgerechter Weise seine Interessen gegenüber der Gemeinschaft bzw. den Miteigentümern durchzusetzen.

Ein Anwalt kann hier oft Kosten und Ärger ersparen!

Rechtsanwalt Höhner ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und WEG des Deutschen Anwaltsvereins.

Links:

Mietspiegel Bonn

