# Miet- und WEG-Recht

Inhalt:

MietrechtsÃ¤nderungsgesetz am 01.02.2013 im Bundesrat beschlossen

BGH stÃ¤rkt Rechte des Vermieters beim Schallschutz
BGH-Urteil vom 09.07.2008 zur MieterhÃ¶hung bei SchÃ¶nheitsreparaturklauseln

WEG-Novelle seit 01.07.2007

Neues Mietrecht

Was versteht man eigentlich unter "Wohnungseigentum"?

NÃ¼tzliche Links

## MietrechtsÃ¤nderungsgesetz am 01.02.2013 im Bundesrat beschlossen

Das MietrechtsÃ¤nderungsgesetz, das teilweise erhebliche Ã„nderungen in Teilbereichen des Mietrechts mit sich bringt, wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2013 in Kraft treten.

Die Ã„nderungen betreffen im Wesentlichen energetische Modernisierung von Wohnraum, die FÃ¶rderung des sogenannten Contracting, die BekÃ¤mpfung des Mietnomadentums und den KÃ¼ndigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Des Weiteren wurde den BundeslÃ¤ndern die MÃ¶glichkeit eingerÃ¤umt, per Rechtsverordnung die Kappungsgrenze fÃ¼r MieterhÃ¶hungen in Gebieten mit angespannten WohnungsmÃ¤rkten von 20 % auf 15 % abzusenken.

- Energetische Modernisierung

Die Vorschriften Ã¼ber die Duldung von Erhaltungs- und ModernisierungsmaÃŸnahmen werden geÃ¤ndert. GrÃ¶ÃŸere Bedeutung wird die sogenannte energetische Modernisierung erhalten. Hierunter versteht man MaÃŸnahmen, die der Einsparung von Endenergie dienen (z.B. Solartechnik fÃ¼r Warmwasserbereitung, DÃ¤mmmaÃŸnahmen an der GebÃ¤udehÃ¼lle). Dem Mieter ist fÃ¼r eine begrenzte Zeit von drei Monaten verwehrt, eine Mietminderung

durchzufÃ¼hren. Die DurchfÃ¼hrung der ModernisierungsmaÃŸnahmen wird vereinfacht. Gleichwohl wird der Schutz des Mieters vor finanziell unzumutbaren MieterhÃ¶hungen aufrecht erhalten. Die formalen Anforderungen an die BegrÃ¼ndungspflichten des Vermieters werden gesenkt.

- Contracting

Die Umstellung auf sogenanntes Contracting (gewerbliche WÃ¤rmelieferung durch ein hierauf spezialisiertes Unternehmen) soll vereinfacht werden. Die Umlage der Kosten fÃ¼r das Contracting anstelle der bisherigen Heizkosten wird nun gesetzlich geregelt. Die Umstellung muss hierbei fÃ¼r den Mieter kostenneutral erfolgen und muss rechtzeitig angekÃ¼ndigt werden, damit der Mieter prÃ¼fen kann, ob die Voraussetzungen fÃ¼r eine berechtigte Umlage dieser Kosten auch tatsÃ¤chlich vorliegen.

- Kampf gegen das â€žMietnomadentumâ€œ

Die RÃ¤umungsklagen vor den Gerichten sollen kÃ¼nftig vorrangig bearbeitet werden. Der Mieter kann verpflichtet werden, fÃ¼r die wÃ¤hrend des Gerichtsverfahrens auflaufenden Zahlungen auf NutzungsentschÃ¤digung eine Sicherheit zu leisten. Leistet der Mieter diese Sicherheit nicht, kann im Wege einer einstweiligen VerfÃ¼gung schneller ein RÃ¤umungsurteil erwirkt werden. Die in der Praxis entwickelte â€žBerliner RÃ¤umungâ€œ (keine vollstÃ¤ndige Entfernung der GegenstÃ¤nde des Mieters aus der Wohnung, sondern bloÃŸe Besitzeinweisung des Vermieters) wird gesetzlich geregelt. Die Haftung des Vermieters fÃ¼r vom Mieter zurÃ¼ckgelassene GegenstÃ¤nde wird auf Vorsatz und grobe FahrlÃ¤ssigkeit begrenzt. Auch ein RÃ¤umungstitel gegen einen unberechtigten Untermieter kann leichter erreicht werden.

- Unterbindung des â€žMÃ¼nchener Modellsâ€œ (bei Umwandlung von Mietobjekten in Eigentumswohnungen)

Der KÃ¼ndigungsschutz bei EigenbedarfskÃ¼ndigungen, wenn Mietobjekte in Wohnungseigentum umgewandelt werden, wird gestÃ¤rkt. Die UmgehungsmÃ¶glichkeit des sogenannten â€žMÃ¼nchener Modellsâ€œ, bei dem eine Personengesellschaft ein Mietobjekt erwirbt, um ihren Mitgliedern die Nutzung zu ermÃ¶glichen, und entsprechende EigenbedarfskÃ¼ndigungen erklÃ¤rt, wird ausgeschlossen.

- MÃ¶glichkeit der Absenkung der Kappungsgrenze

Bei angespanntem Wohnungsmarkt wird den BundeslÃ¤ndern die MÃ¶glichkeit gegeben, MieterhÃ¶hungen in Hinblick auf die Kappungsgrenze auf 15 % zu beschrÃ¤nken.

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

BGH stÃ¤rkt 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 Ã¼ber die Einhaltung der zur Zeit der Errichtung des GebÃ¤udes geltenden DIN-Vorschriften hinausgeht.

Die Wohnung der Vermieter liegt in einem in den Jahren 2001/2002 errichteten Mehrfamilienhaus. Die Vermieter machten MietrÃ¼ckstÃ¤nde geltend, nachdem die Mieter fÃ¼r mehrere Monate eine Minderung von 10 % der Bruttomiete durchfÃ¼hrten unter anderem wegen MÃ¤ngeln der TrittschalldÃ¤mmung ihrer Wohnung zur darÃ¼ber 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 TrittschalldÃ¤mmung verneint. Mehr als die Einhaltung der zur Zeit der Errichtung des GebÃ¤udes geltenden DIN 4109 zum Schallschutz konnten die Mieter nicht erwarten. Der in erster Instanz beauftragte SachverstÃ¤ndige hatte eine Trittschallmessung durchgefÃ¼hrt und festgestellt, dass zwar die Anforderungen der DIN 4109 (Stand 1989) erfÃ¼llt seien. Bei diesem Schallschutz handele sich um den reinen Norm-Schallschutz, der allgemein nicht der QualitÃ¤t mittlerer Art und GÃ¼te entspreche. Nicht erfÃ¼llt sei der seit der Errichtung technisch mÃ¶gliche erhÃ¶hte Schallschutz.

Der BGH entschied - insoweit in Abgrenzung zur Rechtsprechung des VII. Zivilsenats zum Bauvertragsrecht (vgl. BGHZ 172, 346; 181, 225) - dass die fÃ¼r diesen Bereich geltenden GrundsÃ¤tze nicht auf das Wohnraummietrecht Ã¼bertragbar seien. Ein Anspruch auf erhÃ¶hten 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 begrÃ¼ndete diese Auffassung dahingehend, dass die Regeln fÃ¼r das Werkvertragsrecht nicht auf das Mietrecht zu Ã¼bertragen seien. Der Vermieter habe - anders als der Bauunternehmer - wÃ¤hrend der gesamten Dauer des MietverhÃ¤ltnisses fÃ¼r SachmÃ¤ngel GewÃ¤hr zu leisten, ohne dass er in jedem Fall auf die tatsÃ¤chliche bauliche

Beschaffenheit Einfluss hat.

Rechtsanwalt HÃ¶hner hat die Vermieter vor dem Amtsgericht Bonn und vor dem Landgericht Bonn vertreten.

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

Keine MieterhÃ¶hung bei unwirksamer SchÃ¶nheitsreparaturklausel

Der BGH hat mit seinem Urteil vom 09.07.2008 (VIII ZR 181/07) den Tendenzen in Rechtsprechung und Literatur, im Fall einer SchÃ¶nheitsreparaturenklausel dem Vermieter zuzubilligen, einen Zuschlag zur ortsÃ¼blichen Miete zu verlangen, eine Abfuhr erteilt.

In jÃ¼ngster Vergangenheit hatte sowohl der fÃ¼r das Wohnraummietrecht zustÃ¤ndige 8. Zivilsenat des BGH als auch die nachfolgend der fÃ¼r Gewerberecht zustÃ¤ndige 12. Senat entschieden, dass starre Renovierungsklauseln regelmÃ¤ÃŸig unwirksam sind mit der Folge, dass generell eine Verpflichtung des Mieters zur DurchfÃ¼hrung von SchÃ¶nheitsreparaturen entfallen ist. Hierdurch wurden viele Vermieter Ã¼berrascht und mÃ¼ssen nun die SchÃ¶nheitsreparaturen 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 mÃ¶gliche MietzuschlÃ¤ge. Nach Â§ 558 BGB kÃ¶nne der Vermieter Zustimmung zur MieterhÃ¶hung nur bis zur ortsÃ¼blichen Vergleichsmiete verlangen, nicht aber darÃ¼ber hinausgehende ZuschlÃ¤ge.

Erhebliche Ã„nderungen im Wohnungseigentumsrecht ab dem 01.07.2007

Zum 01.07.2007 tritt das Gesetz zur Ã„nderung 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 erfÃ¤hrt auch viele inhaltliche Ã„nderungen. Einige dieser Ã„nderungen sollen nachfolgend kurz beschrieben werden:

- Erweiterung der Beschlusskompetenz der EigentÃ¼mer

Die EigentÃ¼mer kÃ¶nnen nunmehr die Art und Weise von Zahlungen, die FÃ¤lligkeit, die Folgen des Verzugs sowie die Kosten fÃ¼r eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder fÃ¼r einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschlieÃŸen (Â§ 21 Abs. 7 WEG). Diese neue Regelung erÃ¶ffnet den WohnungseigentÃ¼mern die MÃ¶glichkeit, nunmehr bestandskrÃ¤ftige BeschlÃ¼sse z.B. fÃ¼r die bisher problematischen Bereiche Lastschriftverfahren, FÃ¤lligkeit von Wohngeldern oder hÃ¶here Verzugszinsen zu fassen. Â§ 21 Abs. 7 begrÃ¼ndet ebenfalls die Beschlusskompetenz fÃ¼r Regelungen Ã¼ber einen besonderen Verwaltungsaufwand, wenn etwa der Verwalter die Wohngelder nicht per Lastschriftverfahren einziehen kann.

Die WohnungseigentÃ¼mer hatten bisher nicht die Beschlusskompetenz, um einen KostenverteilungsschlÃ¼ssel fÃ¼r die Betriebskosten generell abweichend von der Gemeinschaftsordnung oder abweichend vom Gesetz zu beschlieÃŸen. Die neue gesetzliche Regelung erÃ¶ffnet nun eine MÃ¶glichkeit fÃ¼r die WohnungseigentÃ¼mer, den VerteilungsschlÃ¼ssel zu Ã¤ndern und damit von den gesetzlichen Vorgaben des Â§ 16 Abs. 2 WEG bzw. den Regelungen der Gemeinschaftsordnung abzuweichen (Â§ 16 Abs. 3 WEG).

FÃ¼r Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten wird nun ebenfalls eine besondere Kostenverteilungsregel gelten. Diese Regelungen kÃ¶nnen nunmehr per Mehrheitsbeschluss mit einer qualifizierten Mehrheit (3/4 aller Stimmberechtigten WohnungseigentÃ¼mer und mehr als die HÃ¤lfte aller Miteigentumsanteile) beschlossen werden (Â§ 16 Abs. 4 WEG).

Weiterhin wird klargestellt, dass die Gemeinschaft in erweitertem Umfang auch bauliche VerÃ¤nderungen beschlieÃŸen kann. Im Fall von ModernisierungsmaÃŸnahmen ist dies mit qualifizierter Mehrheit mÃ¶glich (3/4 aller stimmberechtigten

WohnungseigentÃ¼mer und mehr als die HÃ¤lfte aller Miteigentumsanteile). Auch der Fall der so genannten modernisierenden Instandsetzung ist nunmehr gesetzlich geregelt worden (Â§ 22 Abs. 3 WEG).

- Ã„nderungen im Bereich der VerwaltertÃ¤tigkeit

Die Einberufungsfrist der EigentÃ¼merversammlung ist auf zwei Wochen festgelegt worden (Â§ 24 Abs. 4 WEG).

Der Verwalter ist verpflichtet, eine Beschlusssammlung zu fÃ¼hren. VerstÃ¶Ÿe gegen diese Verpflichtungen kÃ¶nnen einen wichtigen Grund zur Abberufung des Verwalters darstellen (Â§ 26 Abs. 1 Satz 4 WEG).

Eine Erstbestellung des Verwalters bei BegrÃ¼ndung des Wohnungseigentums wurde auf die HÃ¶chstdauer von drei Jahren begrenzt (Â§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG). Es bleibt im Grundsatz dabei, dass der Verwalter im Ãœbrigen fÃ¼r hÃ¶chstens fÃ¼nf Jahre bestellt werden kann (Â§ 26 WEG).

Bisher konnte gerichtlich ein Notverwalter bestellt werden. Diese MÃ¶glichkeit ist entfallen. In dringenden FÃ¤llen kann nunmehr eine Verwalterbestellung nur noch im Wege der einstweiligen VerfÃ¼gung erfolgen.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind erweitert worden (Â§ 27 WEG). Er Ã¼bt seine TÃ¤tigkeit nunmehr als Vertreter der einzelnen EigentÃ¼mer und der rechtsfÃ¤higen Gemeinschaft der WohnungseigentÃ¼mer aus.

- Ã„nderungen 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 EigentÃ¼mergemeinschaft verlangt jedoch einige Abweichungen vom Ã¼blichen Zivilprozess, die in Â§Â§ 43 ff. WEG aufgefÃ¼hrt sind.

FÃ¼r die Klagen gegen alle WohnungseigentÃ¼mer (z. B. Beschlussanfechtungsverfahren) hat deren namentliche Bezeichnung bis spÃ¤testens zum Schluss der mÃ¼ndlichen Verhandlung zu erfolgen (Â§ 44 Abs. 1 WEG). Im Ãœbrigen ist ein so genannter Ersatzzustellungsvertreter (Â§ 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 begrÃ¼ndet werden muss (Â§ 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 (Â§ 48 WEG), insbesondere dann, wenn es um Rechtsstreitigkeiten geht, die weitere WohnungseigentÃ¼mer betreffen.

- Auswirkungen auf das Zwangsversteigerungsrecht

Praktische Auswirkungen erlangt die Gesetzesnovelle auch fÃ¼r das Zwangsversteigerungsrecht. Die WohngeldansprÃ¼che sind im Rahmen der Zwangsversteigerung privilegiert worden. Sie erhalten nunmehr die zweite Rangstelle im Rahmen des Â§ 10 ZVG. Durch das Vorrecht wird die MÃ¶glichkeit verbessert, rÃ¼ckstÃ¤ndige 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 vÃ¶llig verÃ¤ndert worden. Die Kappungsgrenze wurde herabgesetzt. Die Struktur der KÃ¼ndigungsfristen wurde geÃ¤ndert. Die MÃ¶glichkeit der MieterhÃ¶hung wegen gestiegener Kapitalkosten wurde abgeschafft. Es wurden Ausschlussfristen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung eingefÃ¼hrt. Der â€žeinfache Zeitmietvertragâ€œ 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 MietverhÃ¤ltnisse in geordneten Bahnen ablaufen und kein unnÃ¶tiger Streit zwischen den Vertragsparteien entsteht.

Ein intaktes MietverhÃ¤ltnis ist der Grundstein fÃ¼r LebensqualitÃ¤t. Die wechselseitigen Rechte und Pflichten sollten daher in einem Mietvertrag umfassend und zutreffend geregelt sein, damit spÃ¤tere Streitigkeiten mÃ¶glichst vermieden werden.

Es ist daher dringend anzuraten, beim Entwurf und bei der Vorbereitung eines Mietvertrags sowie vor wichtigen ErklÃ¤rungen wie KÃ¼ndigungen oder MieterhÃ¶hungen fachlichen Rat einzuholen. Hierdurch kÃ¶nnen 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 WohnungseigentÃ¼mers nicht umfassend vertraut gemacht haben. Rechtsfragen im Zusammenhang mit Wohnungseigentum sind im so genannten Wohnungseigentumsgesetz geregelt.

Der WohnungseigentÃ¼mer als Mitglied einer WohnungseigentÃ¼mergemeinschaft hat Rechte und Pflichten. Er darf an EigentÃ¼merversammlungen teilnehmen, hat dort ein Stimmrecht und kann BeschlÃ¼sse, die ordnungsgemÃ¤ÃŸer Verwaltung nicht entsprechen, gegebenenfalls gerichtlich anfechten.

Der WohnungseigentÃ¼mer 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 WohnungseigentÃ¼mern zulassen.

In diesem teilweise sehr sensiblen RechtsverhÃ¤ltnis entstehen oft Streitigkeiten. FÃ¼r diesen Fall ist es wichtig, dass der WohnungseigentÃ¼mer weiÃŸ, welche rechtlichen MÃ¶glichkeiten und Instrumente ihm zur VerfÃ¼gung stehen, um in sachgerechter Weise seine Interessen gegenÃ¼ber der Gemeinschaft bzw. den MiteigentÃ¼mern durchzusetzen.

Ein Anwalt kann hier oft Kosten und Ã„rger ersparen!

Rechtsanwalt HÃ¶hner ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und WEG des Deutschen Anwaltsvereins.

Links:

Mietspiegel Bonn