



JurAktuell

Geschäftsstelle Karlsruhe

Rechtsabteilung
Redaktion: RAin Sigrid Feßler

Praxisrelevante Entscheidungen in Kurzfassung

Jahresausgabe 2010

- **Eine Vertragsausfertigungsgebühr im Formularvertrag ist unwirksam**

§§ 307, 535, 812 BGB

Die formularmietvertragliche Vereinbarung einer sog. Vertragsausfertigungsgebühr als Bearbeitungsgebühr zugunsten des Wohnungs Vermieters ist unwirksam.

(LG Hamburg, Urteil vom 05.03.2009, Az.: 307 S 144/08)

Anmerkung: In dem Mietvertrag war eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 130,00 bzw. 150,00 € vereinbart worden. Der Vermieter rechtfertigte die Erhebung der Bearbeitungsgebühr durch die im Rahmen der Vereinbarung eines Mietverhältnisses und dessen Abschluss anfallenden erheblichen Kosten auf Vermieterseite wie z.B. die Wahrnehmung verschiedener Besichtigungstermine, die Ausfertigung des Vertragstextes sowie die buchhalterischen Vorgänge im Zusammenhang mit der Kautions- und der Anlage derselben. Das LG Hamburg erklärte die Vereinbarung für unwirksam, weil sie mit wesentlichem Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht übereinstimmt und deshalb die Mieter unangemessen im Sinne von § 307 BGB benachteiligt. Nach § 307 BGB ist „eine unangemessene Benachteiligung im Zweifel dann anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder wesentliche Rechte und Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben,

so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.“ Die vorliegende vereinbarte Klausel steht den gesetzlichen Grundgedanken entgegen, weil der Vermieter für eine Bearbeitungsgebühr keinen Anspruch hat. Dies wäre nur möglich, wenn dies im Gesetz vorgesehen wäre. Das Gesetz geht aber im Rahmen der Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB davon aus, dass der Vermieter die ihm entstehenden Kosten in den Mietzins einkalkuliert. Soweit er für seine vertragliche Pflicht, dem Mieter während des Mietverhältnisses ständig den Gebrauch in vertragsgemäßem Zustand zu gewähren, Kosten aufwenden muss, hat er diese aus dem Mietzins zu bestreiten. Die vom Vermieter vorgetragene Tätigkeit ist seine eigene Angelegenheit, da er bereits gesetzlich dazu verpflichtet ist; sie sind somit seiner eigenen sogenannten „Risikosphäre“ zuzuordnen. Es handelt sich insgesamt um klassische Verwaltungstätigkeiten im Rahmen des Geschäftsbetriebes und nicht etwa um Leistungen, die der Vermieter für die Mieter erbracht hat. Eine „Gegenleistung“ in Form einer Bearbeitungsgebühr schließt das Gericht daher aus (a.A. AG Hamburg, Urteil vom 19.11.1998, WuM 1999, 215; AG Wuppertal, Urteil vom 11.02.1993, WuM 1994, 194; LG Hamburg, Urteil vom 29.11.1988, WuM 1990, 62). Diese Gerichte hielten grundsätzlich eine formularvertragliche Vertragsausfertigungsgebühr in angemessener Höhe, d.h. zwischen 50,00 € und 75,00 €, für wirksam.

- *Mieter muss Schließanlagen nur bei tatsächlichem Austausch ersetzen*

§ 280 Abs. 1 BGB; § 535 BGB

Wird nach Beendigung eines Mietverhältnisses der Wohnungs-Zentralschlüssel nicht an den Vermieter zurückgegeben, so kann dieser nur dann einen Schadensersatzanspruch für den Austausch aller Schlüssel geltend machen, wenn die Schlösser wegen der Gefahr des Missbrauchs mit dem nicht zurückgegebenen Schlüssel tatsächlich ausgetauscht werden. Bei einem verlorenen Schlüssel und der damit einhergehenden Befürchtung, dass mit dem verloren gegangenen Schlüssel Missbrauch betrieben werden könne, erleidet die Mietsache keine Wertminderung, sodass bei dem Austausch der Schließanlage nicht auf der Grundlage eines Kostenvoranschlages durch abstrakte Schadensberechnung Schadenersatz gewährt werden kann.

(AG Ludwigsburg vom 13.04.2010, Az.: 8 C 3212/09)

Anmerkung: Der Mieter muss dem Vermieter grundsätzlich Schadensersatz leisten, wenn er einen Schaden an der Mietsache verursacht hat und dadurch eine Wertminderung der Mietsache eintritt. Dabei kann der Vermieter den Schaden anhand eines Kostenvoranschlags beziffern. Ob der Vermieter den Ersatzbetrag dann tatsächlich dazu verwendet, um den Schaden zu beheben, ist dem Vermieter überlassen.

Anders ist dies, wenn der Vermieter die Zentralschließanlage austauschen muss, weil der Mieter einen Schlüssel verloren hat. Hier tritt bei der Mietsache keine Wertminderung ein. Bei einem verlorenen Schlüssel besteht lediglich die Befürchtung, dass mit dem verloren gegangenen Schlüssel Missbrauch betrieben wird. Eine abstrakte Schadensberechnung auf Grundlage eines Kostenvoranschlags ist deshalb in diesem Fall nicht möglich. Der Mieter muss nur zahlen, wenn die Schließanlage auch tatsächlich ausgetauscht wird.

- *Vereinbarung einer Mietzinserhöhung kann als Haustürgeschäft von dem Mieter widerrufen werden, wenn der Vermieter Unternehmer ist*

§§ 13, 14, 312, 355, 535 BGB

Die Vereinbarung einer Mietzinserhöhung für den Zeitraum nach Ablauf der Mietpreisbindung kann als Haustürgeschäft von dem Mieter widerrufen werden, wenn der Vermieter Unternehmer ist und die Vereinbarung in der Wohnung des Mieters getroffen wurde, ohne dass der Mieter den Vermieter zu den Vertragsverhandlungen einbestellt hätte. Der Vermieter ist Unternehmer, wenn er (hier: sieben) Wohnungen geschäftsmäßig vermietet.

(LG Köln, Urteil vom 12.03.2009, Az.: 1 S 202/07)

Anmerkung: Die Parteien streiten über das Bestehen von Zahlungsansprüchen aufgrund einer Mieterhöhungsvereinbarung. Die klagenden Vermieter sind Eigentümer eines Mietwohnhauses mit acht Wohnungen, von denen sie eine selbst bewohnen. Die beklagten Mieter wohnen im Erdgeschoss links. Zwischen den Vermietern und einem der Mieter hatte bereits Anfang 2006 ein Gespräch in der Wohnung der Vermieter stattgefunden, in dem der Vermieter den Wunsch nach einer höheren Miete nach Ablauf der Entlassung aus der öffentlichen Bindung zum 31.12.2006 geäußert hatte. Der Ehemann der Vermieter erschien sodann gemeinsam mit seinem Sohn (einem ursprünglich am Hauserwerb mit beteiligten, dann aber ausgeschiedenen Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die zum Zwecke des Hauserwerbs gegründet worden war) am 22.05.2006 vor der Wohnungstür der beklagten Mieter. Der Vermieter hatte einen vorgefertigten Mietvertrag bei sich, die die Mieter auch umgehend in deren eigener Wohnung unterzeichneten. In den Mietverträgen war eine Erhöhung der Kaltmiete um über 77 %, nämlich von bislang 292,82 € um 226,05 € auf 518,87 € ab dem 01.01.2007 ausgewiesen. Mit Schreiben vom 31.05.2006 widerriefen die Mieter den Mietvertrag mit Verweis auf den Verhandlungsort, ihrer Wohnung. Demgemäß zahlten die Mieter auch die verlangte Miete nicht. Die Vermieter waren hingegen der Auffassung, dass die Vorschriften über den Haustürwiderruf (§§ 312, 14 BGB) keine An-

wendung finden, da sie nicht Unternehmer seien. Mit ihrer Klage machten die Kläger daher die Differenzbeträge der Miete von Januar 2007 bis Mai 2007 geltend.

Das LG Köln stellte in seinem Urteil fest, dass kein Anspruch auf Zahlung des erhöhten Mietzinses besteht, da der Mietvertrag entsprechend den Vorschriften über Haustürgeschäfte (§§ 355, 312 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 - 2. Alternative – BGB) wirksam widerrufen worden sei. Dementsprechend war der am 22.05.2006 unterzeichnete Mietvertrag nicht zustande gekommen. Die Kläger sind nach Auffassung des Gerichts sehr wohl als Unternehmer im Sinne der §§ 14, 312 BGB tätig geworden. Der Unternehmerbegriff ist wegen des zugrundeliegenden Verbraucherschutzes weit auszulegen. Hierdurch soll jedes planmäßige und dauerhafte Angebot von Dienstleistungen gegen Entgelt, unabhängig von Regelmäßigkeit und Umfang dieser Tätigkeit, erfasst werden. Nach Auffassung des Gerichts vermieteten die Kläger sieben ihrer Wohnungen zum Zwecke der Gewinnerzielung und erfüllten bereits daher den Unternehmerbegriff. Unabhängig standen sie damit im Wettbewerb. Die Gewinnerzielungsabsicht zeige sich auch darin, dass die Kläger mit dem streitgegenständlichen Mieterhöhungsverlangen den bisherigen Mietzins um mehr als 77 % erhöhen wollten. Des Weiteren verdeutlicht sich der Zweck der Gewinnerzielung auch in dem Umstand, dass die Kläger für den Erwerb des Objektes zusammen mit ihren Söhnen eigens hierfür eine Gesellschaft gegründet hatten.

- ***Mietminderung wegen Lärmbelästigung aufgrund eines defekten Garagentors***

§ 536 BGB

Wirkt von einem Garagentor eine die DIN 4109 überschreitende Geräuschbelästigung auf die über der Tiefgarageneinfahrt gelegene Wohnung ein, ist eine Mietminderung von 15% der Bruttowarmmiete gerechtfertigt. Dies gilt insbesondere dann, wenn die eingebauten Teile des Garagentors nicht Körperschallgerecht und demnach nicht ordnungsgemäß eingebaut worden sind. Die Mietminderung erweist sich auch nicht als treuwid-

rig, wenn die Mieter selbst zwei Tiefgaragenplätze angemietet haben.

(LG Hamburg, Urteil vom 26.03.2009, Az.: 333 S. 65/08)

Anmerkung: Die Kläger mieteten von der Beklagten eine Wohnung, die unmittelbar über der Tiefgarageneinfahrt des Anwesens lag. Immer dann, wenn sich das Tor öffnete oder schloss, waren entsprechende Begleitgeräusche zu vernehmen. Nach Auskunft der Mieter wurden diese Geräusche aber erst gravierend, nachdem die Verwaltung den Antriebsmotor des Tiefgaragentores ausgetauscht hatte. Die Mieter fühlten sich durch die sehr viel lautereren Geräusche des neuen Gerätes erheblich in ihrer Lebensqualität eingeschränkt und machten Mietminderung geltend.

Das Landgericht Hamburg stellte fest, dass die Geräuschbelästigung durch das Tiefgaragentor einen Mangel der Mietsache darstellt, aufgrund dessen der Bruttowarmmietzins um 15 % gemindert werden durfte. Entscheidend war, dass beide Instanzen davon ausgingen, dass sich die Geräusche durch die Reparatur verschlimmert hatten. Ansonsten wäre das Minderungsrecht der Mieter gemäß § 536b BGB wegen Kenntnis des Mangels bei Vertragsschluss ausgeschlossen gewesen. Den Gegenbeweis, also gleiche Lautstärke, konnte die Vermieterin nicht erbringen. Das Gericht stellte im Übrigen nicht darauf ab, dass die Beklagten eine Wohnung angemietet hatten, von der sie wussten, dass sie über einer Tiefgarageneinfahrt gelegen war. Auch kam es nicht darauf an, dass ihnen klar gewesen sein durfte, dass Geräusche des Garagentores letztlich unvermeidbar sein würden. Entscheidend war nur das Ergebnis der Beweisaufnahme, wonach nicht festgestellt werden konnte, dass die durch das Garagentor verursachten Geräusche vor Austausch des Motors ebenso laut waren wie danach, zumal auch die DIN 4109 überschritten ist. Unabhängig davon hatte der Sachverständige festgestellt, dass das Garagentor falsch eingebaut und eine deutlich leisere Konstruktion – ohne Überschreitung der DIN 4109-Werte - möglich sei. Aufgrund dessen sprach das Gericht den Mietern trotz eines schon beim Einzug vorhandenen und bekannten Mangels einen Mietminderungsanspruch zu. Denn eine Verschlechterung muss niemand hinnehmen.

- ***Vermieterkündigung auch an den aus der Wohnung ausgezogenen Mitmieter erforderlich.***

§ 535 BGB

Der Grundsatz, dass eine Vermieterkündigung auch gegenüber einem ausgezogenen Mitmieter ausgesprochen werden muss, gilt auch dann, wenn der Auszug des Mitmieters lange Zeit zurückliegt und wenn der in der Wohnung verbliebene Mieter sich zwischenzeitlich rügelos auf eine Mieterhöhungsklage eingelassen hatte, die nur gegen ihn und nicht auch gegen den ausgezogenen Mitmieter gerichtet war.

(LG Frankfurt, Urteil vom 03.03.2009, Az.: 2/17 S 92/08, 2-17 S 92/08)

Anmerkung: Der Fall zeigt, dass grundsätzlich auch dem bereits ausgezogenen Vertragspartner nachweisbar gekündigt werden sollte. Die vom Vermieter ausgesprochene fristlose Kündigung sieht das Gericht als formell unwirksam an, da sie nur gegenüber dem noch in der Wohnung befindlichen Mieter ausgesprochen wurde, nicht aber gegenüber dem seit langem ausgezogenen Mitmieter. Das Landgericht teilt die Auffassung der Vorinstanz nicht, dass allein der Auszug des Mitmieters, ein Angebot an den Vermieter zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages darstelle, den der Vermieter mit Zustimmung des Beklagten angenommen habe, indem er seine alleinige Mieterstellung in den nachfolgenden Mieterhöhungsprozessen nie bestritten hat. Das jetzige Berufen des in der Wohnung verbliebenen Mieters auf die formelle Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung ist auch kein Verstoß gegen Treu und Glauben. Der Auszug nur eines von mehreren Mietern bedarf, um einen wirksamen Aufhebungsvertrag zu begründen, der Zustimmung des bzw. der in der Wohnung verbleibenden Mieter. So schon der BGH mit Urteil vom 03.03.2004 (NZM 2004, 419). Eine Zustimmung des in der Wohnung verbliebenen Mieters liegt nicht vor. Die Annahme einer konkludenten Zustimmung liegt auch nicht darin, dass sich der Mieter auf Mieterhöhungsprozesse eingelassen hat, da der Vermieter auch gegenüber nur dem in der Wohnung verbliebenen Vertragspartner ein Mieterhöhungsverlangen geltend machen kann (BGH, NZM 2004, 419).

Zwar hatte der BGH auch schon wegen des Verbots des widersprüchlichen Verhaltens bzw. wegen des Grundsatzes von Treu und Glauben ausreichen lassen, dass nur dem noch in der Wohnung verbleibenden Vertragspartner gekündigt wird. Doch braucht es dafür besondere Anhaltspunkte; dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn der ausgezogene Mieter darum gebeten hat, aus dem Mietvertrag entlassen zu werden, aber der noch in der Wohnung verbleibende Mieter dem nicht zugestimmt hat, so dass es zu keinem Aufhebungsvertrag kommen konnte (z.B. bei streitigen Scheidungen). Ein solcher Ausnahmefall war vorliegend nicht gegeben.

- ***Aufstellung einer Parabolantenne im Garten ohne Substanzverletzung***

§ 541 BGB, Art 5 Abs. 1 S. 1 HS. 1 GG, Art. 14 Abs. 1 S 1 GG

Ist das Aufstellen einer Parabolantenne im Garten der Mietwohnung weder mit einer Substanzverletzung noch mit einer optischen Beeinträchtigung der Liegenschaft verbunden, wird das Eigentumsrecht des Vermieters nicht beeinträchtigt, sodass die Antennenaufstellung keinen vertragswidrigen Gebrauch darstellt

(AG Köln, Urteil vom 02.04.2009, Az.: 221 C 485/08)

Anmerkung: Der Vermieter hat nur dann einen Unterlassungsanspruch, wenn der Mieter die Mietsache vertragswidrig gebraucht. Vom Grundsatz liegt eine solche Vertragswidrigkeit zwar vor, da der Mieter vor dem Aufstellen der Parabolantenne den Vermieter um Zustimmung hätte fragen müssen, was er unstreitig nicht getan hat. Dies kann jedoch dahingestellt bleiben, da der Vermieter vorliegend zur Erteilung zur Zustimmung verpflichtet gewesen wäre. Der Vermieter muss seine Entscheidung über die Zustimmung zur Aufstellung bzw. Anbringung einer Parabolantenne auf der Grundlage einer Interessenabwägung treffen und darf dabei die Zustimmung nur dann versagen, wenn er hierfür triftige, sachbezogene Gründe geltend machen kann (u. a. BVerfG WuM 1991, 573ff). Sein Grundrecht auf Eigentum ist gegen das Grundrecht auf Informationsfreiheit des ausländischen Mieters abzuwägen.

Das AG stellte nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme fest, dass die Eigentumsinteressen des Vermieters nicht beeinträchtigt sind. Zum einen verursacht das Aufstellen der Parabolantenne keine Substanzverletzung der Mietsache, da sie lose auf mehreren Waschbetonplatten aufgestellt ist, ohne mit dem Untergrund fest verbunden zu sein. Auch das in die Wohnung geleitete Kabel ist nicht durch in die Terrassentür gebohrte Löcher verlegt, sondern verläuft einfach durch die geöffnete Tür hindurch. Auch optische Beeinträchtigungen sind nicht zu verzeichnen. Von dem der Parabolantenne gegenüberliegenden Fußweg aus war diese hinter der Gartenhecke nur minimal an der Oberkante bzw. gar nicht wahrzunehmen. Da bereits das Eigentumsrecht des Vermieters nicht beeinträchtigt war, konnte im Ergebnis dahingestellt bleiben, ob sich der Mieter unabhängig davon auf einen marokkanischen Heimatsender wirksam hätte berufen können.

• ***Fristlose Kündigung wegen falscher Selbstauskunft des Mieters - auch ohne Mietausfallschaden***

§§ 123, 543 BGB

1. **Der Vermieter ist berechtigt, vor Abschluss eines Mietvertrags vom potenziellen künftigen Mieter in einer Selbstauskunft Angaben zum Arbeitgeber, zur beruflichen Stellung und zu seinen Einkünften zu verlangen.**
2. **Werden die Fragen nicht korrekt beantwortet, ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos zu kündigen, ohne dass sich das der Aufklärungspflichtverletzung inhärente Risiko eines Mietausfalls verwirklicht haben muss.**

(LG München I, Urteil vom 25.03.2009 – Az.: 14 S 18532/08).

Anmerkung: Die Mieterin hatte in der vom Vermieter verlangten Selbstauskunft falsche Angaben über ihr Einkommen, den Arbeitgeber sowie ihre berufliche Stellung gemacht. Der Vermieter kündigte deshalb fristlos als er von den falschen Angaben Kenntnis erlangt hatte. Die Mieterin wandte sich gegen die Verurteilung zur Räumung und Herausgabe der Wohnung mit der Begrün-

dung, dass sie ihre Miete stets pünktlich bezahlt und sich daher das Risiko der Verletzung der Aufklärungspflicht nicht verwirklicht habe. Das Landgericht kommt jedoch zu der Feststellung, dass es auf die Risikoverwirklichung, also einen tatsächlichen Mietausfall letztlich nicht ankomme, sodass der Vermieter gemäß § 543 Abs. 1 BGB zur Kündigung berechtigt war, da der Anfechtungstatbestand des § 123 BGB (=arglistige Täuschung) gegeben war. Nach Auffassung des Gerichts war die verlangte Selbstauskunft zulässig. Die Fragen zur Bonitätsprüfung der Mieterin waren berechtigt und für den Fortbestand des Mietverhältnisses von wesentlicher Bedeutung. Fragen nach den Einkommensverhältnissen und der beruflichen Stellung sind zulässig, da sie dem Vermieter Rückschlüsse auf die Bonität des Mieters ermöglichen. Die Bonität des Mieters ist für den Vermieter von wesentlicher Bedeutung für das Entstehen und den Fortbestand des Mietverhältnisses, da sie die Hauptleistungspflicht des Mieters zur Entrichtung des Mietzinses betrifft. Die Fragen nach dem Arbeitgeber, der beruflichen Stellung und den Einkünften hat die Beklagte nicht korrekt beantwortet. Damit hat die Mieterin den Vermieter arglistig über ihre wirtschaftlichen Verhältnisse getäuscht und nur dadurch den Mietvertrag erhalten. Dass sie dennoch ihre Miete vollständig gezahlt hatte, spielt für das Gericht keine berücksichtigungswerte Rolle. Nach Ansicht des Gerichts muss sich das der Aufklärungspflichtverletzung inhärente Risiko eines Mietzinsausfalls nicht erst verwirklicht haben. Bei wahrheitsgemäßer Selbstauskunft seitens der Mieterin hätte der Vermieter den Mietvertrag höchstwahrscheinlich nicht abgeschlossen; und zwar gerade wegen dieses Risikos, so dass sich durch die vertragliche Bindung allein das Risiko ausreichend verwirklicht hat. Ferner kann vom Vermieter nicht verlangt werden, dass ihm erst ein Schaden entsteht, den der Vermieter durch die Einholung ordnungsgemäßer Angaben gerade von vornherein vermeiden wollte.

- ***Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs***

§§ 278, 312, 535, 543 BGB

1. Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges muss der zur Kündigung berechtigende Rückstand noch bestehen, wenn die Kündigung dem Mieter zugeht.
2. Ein Mietaufhebungsvertrag kann jedenfalls dann nicht als Haustürgeschäft gemäß § 312 BGB widerrufen werden, wenn sich die Räumungsverpflichtung des Mieters nicht als Entgelt für eine Verpflichtung, die der Vermieter übernommen hat, darstellt.

(AG Halle (Saale), Urteil vom 22.10.2009, Az.: 93 C 1842/09)

Anmerkung: Die beklagten Mieter hatten mit Mietvertrag vom 26. Juni 2008 eine Wohnung der Klägerin gemietet. Am 16. Januar 2009 kam es im Treppenhaus des Mietshauses zu einem Aufhebungsvertrag zwischen den Parteien, weil die Mieter gerade Besuch hatten, als die Mitarbeiterin der Vermieterin vorbei kam. In dem schriftlichen Aufhebungsvertrag verpflichteten sich die Mieter zur Räumung der Wohnung bis zum 31. März 2009. Bereits einige Zeit davor hatte es zwischen den Parteien eine Aussprache über die Situation gegeben. Mit anwaltlichem Schreiben vom 29. Januar 2009 widerriefen die Mieter den Mietaufhebungsvertrag unter Berufung auf § 312 BGB (Widerruf bei Haustürgeschäften). Da die Mieter die Wohnung nicht räumten und sich ein Mietrückstand ergab, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos und erhob am 17.05.2009 Zahlungs- und Räumungsklage, die den Mietern aber erst am 15. Juni 2009 zugeing. Zwischenzeitlich hatten die Mieter einen Teilbetrag von 767,42 € auf den Mietrückstand entrichtet, wodurch die fristlose Kündigung unwirksam wurde, weil zum Zeitpunkt des Zugangs der Klage kein ausreichender Rückstand mehr bestand und damit die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht mehr vorlagen. Die Klägerin nahm daraufhin die Zahlungsklage zurück und erhielt zudem den restlichen Mietrückstand.

Bezüglich der Räumungsverpflichtung vertraten die Mieter die Auffassung, dass deren Verpflichtung aus dem Aufhebungsvertrag durch Widerruf erloschen sei. Anders

das AG Halle, das die Räumungsklage für begründet hielt. Die Räumungspflicht ergibt sich für das Gericht aus dem wirksam abgeschlossenen Aufhebungsvertrag, der gemäß § 312 BGB gar nicht widerrufen werden konnte. Das AG Halle führte in seiner Entscheidung aus, dass es für die Anwendbarkeit des § 312 BGB zum einen an dem erforderlichen Vertriebe von Waren oder Dienstleistungen fehle und zum anderen die von § 312 BGB vorausgesetzte Entgeltlichkeit nicht gegeben war. Die Vereinbarung vom 16. Januar 2009 regelt lediglich die einseitige Verpflichtung der Mieter, zu einem bestimmten Zeitpunkt die Wohnung an die Vermieterin geräumt heraus zu geben. Hierbei handelt es sich weder um an der Haustür verkaufte Waren noch um Dienstleistungen. Es fehlt überhaupt an der „Entgeltlichkeit“. Denn im Gegenzug für den Auszug wurde den Mietern hierfür keinerlei Leistung von Seiten der Vermieterin versprochen. Eine auf die Vertragsänderung gerichtete Vereinbarung der Mietvertragsparteien wäre nur dann entgeltlich, wenn sie für beide Seiten schuldrechtliche Verpflichtungen enthalten würde, was vorliegend nicht der Fall war. Im Übrigen war vorliegend auch die für „Haustürgeschäfte“ typische Situation der „Überumpelung“ auszuschließen, da es nach dem Inhalt des Mietaufhebungsvertrages bereits am 14. November 2008 zwischen den Parteien eine Aussprache über die Umstände, die schließlich zum Abschluss des Mietaufhebungsvertrages führte, gegeben hatte. Die Beklagten wurden also keineswegs überraschend mit der Materie konfrontiert, also „überumpelt“.

- ***Außerordentliche Kündigung eines psychisch kranken Mieters unter Betreuung kann begründet sein***

§ 543 BGB

Die fristlose Kündigung des Mietvertrages mit einem Mieter, der unter wahnhaften Vorstellungen gelitten hat und unter Betreuung steht, kann begründet sein, wenn er aus seiner Wohnung heraus Sachen und Personen (hier: das Kind einer anderen Mietpartei) mit Steinen bewirft, so dass der Hausfrieden nicht wieder hergestellt werden kann.

(AG Bernau, Urteil vom 29.09.2009 – Az.: 10 C 594/09)

Anmerkung: Die Vermieterin kündigte dem beklagten Mieter die im Jahre 2006 von ihm angemietete Wohnung fristlos, weil er am 29.04.2009 Kleinpflastersteine aus seiner Wohnung heraus in Richtung stehender und fahrender Fahrzeuge warf, wobei ein zweijähriges Kind anderer Mieter von einem Stein getroffen wurde. Der Mieter leidet allerdings unter Wahnvorstellungen und warf deshalb Steine. Dennoch erklärte die Vermieterin am 06.05.2009 die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Eine vorherige Abmahnung erfolgte nicht.

Die Vermieterin erwirkte zunächst ein Versäumnisurteil, mit dem der beklagte Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt wurde. Hiergegen legte der beklagte Mieter Einspruch mit der Begründung ein, die Kündigung sei unwirksam, weil es an einer vorherigen Abmahnung fehle. Außerdem führte er aus, dass er nunmehr regelmäßig Medikamente nehme, die einen erneuten Vorfall dieser Art verhinderten. Im Übrigen fehle es an einem wichtigen Grund für eine fristlose Kündigung.

Das AG Bernau bejahte den geltend gemachten Räumungsanspruch. Der beklagte Mieter habe durch sein Verhalten in erheblicher Weise gegen die Hausordnung, die Interessen des Vermieters sowie der übrigen Mieter verstoßen. Hinzukommen die damit verbundenen Straftaten (Körperverletzung und Sachbeschädigung), sodass die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar sei. Das Gericht betonte besonders den Aspekt der Hausfriedensstörung; es stellte klar, dass beim Steinewerfen auf fremde Personen, also „mietobjektunabhängigen“ Personen zwar kein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung gegeben sei. Da das Steinewerfen vorliegend jedoch aus dem Mietobjekt heraus erfolgte und insbesondere ein Mieterkind verletzte, störte der Mieter nachhaltig den Hausfrieden. Bei der notwendigen Interessenabwägung sei zwar auch die schwere Erkrankung des Mieters zu berücksichtigen; diese wiegt aber geringer als die Angstzustände des verletzten Kindes. Es sei auch zu bedenken, dass Kleinkindern nicht vermittelbar sei, dass es möglicherweise zu keinen weiteren Vorfällen mehr kommen werde, weil der Beklagte nun Medikamente nehme und unter Betreuung gestellt sei. Angesichts des massiv gestörten Hausfriedens und des inakzeptablen Verhaltens des Mieters war auch eine vorherige Abmah-

nung entbehrlich, da es sich hierbei nur um ein „bloße Förmelerei“ gehandelt hätte (vgl. aber BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03, wonach die außerordentliche fristlose Kündigung des Wohnungsmietvertrags aus wichtigem Grund zwar auch gegenüber dem schuldlos handelnden Mieter, der durch sein Verhalten den Hausfrieden nachhaltig stört, erklärt werden kann. Die Belange des Mieters sowie des Vermieters sind dabei jedoch abzuwägen. Konkret hat der BGH trotz der unstrittig schwerwiegenden Hausfriedensstörungen die Belange des psychisch schwer erkrankten Mieters den Vorrang gegeben und den geltend gemachten Räumungsanspruch abgelehnt).

- **Modernisierung; Bau einer Mülleinhausung und eines Fahrradunterstands, einer Balkonvergrößerung um 25 % und Einbau einer Dusche**

§§ 554 Abs. 2, 559 Abs. 1 BGB

Es stellt eine Modernisierung dar, wenn der Vermieter eine Mülleinhausung und einen Fahrradunterstand errichtet, den Balkon um ein Viertel der Fläche vergrößert und eine Dusche in das Bad einbaut. (AG Singen, Urteil vom 04.06.2010, Az: 1 C 277/09, Leitsatz der Redaktion)

Anmerkung: Die Mieter wehrten sich gegen die Modernisierungsmieterhöhung im Wesentlichen mit dem Argument, dass die vom Vermieter durchgeführten Maßnahmen keine Wohnwertverbesserung zur Folge hätten. Dies sah das AG jedoch anders. Nach Auffassung des Gerichts stellt die **Mülleinhausung** eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse dar, weil sie dazu führt, dass die Mülltonnen vor Regen und Wind geschützt sind und die Müllbehälter ordentlich aufgestellt werden. Auch der **Fahradunterstand** stellt eine Verbesserung der Wohnsituation dar, weil er den Bewohnern die Möglichkeit eröffnet, ein Fahrrad ebenerdig zur Straße, leicht zugänglich, in einem geschlossenen, ebenfalls wettergeschützten Raum abzustellen. Entgegen der Auffassung der Mieter sei auch in der **Balkonvergrößerung** um $\frac{1}{4}$ eine Wohnwertverbesserung zu sehen, weil nun ein Tisch mit 4-6 Stühlen Platz habe. Dies erlaube nun auch die Bewirtung von Gästen. Schließlich hat sich das Gericht auch mit dem Einbau der **Dusche** auseinandergesetzt.

Auch diese Maßnahme stellt für das Gericht eine objektive Verbesserung dar, auch wenn für den Einbau der Dusche das Bad in Richtung Flur vergrößert wurde und dadurch die Garderobe weggefallen ist. Ein weiteres Argument war für das Gericht der Einbau einer besonders flachen Duschwanne. Denn sie sichere die Nutzung der Wohnung und die Möglichkeit der regelmäßigen Körperpflege auch für Senioren mit Bewegungsschwierigkeiten. Die Modernisierungsmieterhöhung wurde damit vollumfänglich bestätigt.

- **Wärmedämmung rechtfertigt Mieterhöhung**

§ 559 BGB

Wurde der energetische Zustand eines Mietobjekts durch nachträgliche Wärmedämmung im Vergleich zu anderen Gebäuden der gleichen Baualtersklasse so verbessert, dass sich der jährliche Heizenergiebedarf der Wohnung auf ein Drittel des ursprünglichen Wertes verringert, so stellt dieser geringere Heizbedarf ein wohnwerterhöhendes Merkmal bei der Einordnung in die Mietspiegelspanne dar (Anschluss an das LG Hamburg, Urteil vom 11.09.2009, Az.: 311 S 106/08).

(AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 26.11.2009, Az.: 820 C 53/08)

Anmerkung: Die Wohnungsgenossenschaft hatte im Jahr 2007 das Gebäude modernisiert. Im Vergleich zu anderen Gebäuden der gleichen Altersklasse weist es jetzt einen besonders guten energetischen Standard auf. Die Vermieterin verlangte daraufhin eine Mieterhöhung über dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete und begründete dies damit, dass die Wärmedämmung eine Wohnwertverbesserung sei, weil sie zu einer erheblichen Einsparung von Energie führe. Das AG Hamburg-Barmbek gab der Klage mit der Begründung statt, dass die streitgegenständliche Wohnung als deutlich überdurchschnittlich anzusehen ist, da der energetische Zustand der Wohnung als wohnwerterhöhendes Merkmal die von der Mieterin geltend gemachten Beeinträchtigungen deutlich überwiegt. Die Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete erscheint auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Heizkostensparnis angemessen. Da sich der jährliche Heizenergiebedarf der Wohnung von 145 - 158 kWh/m² auf 39 - 42 kWh/m²

verringert hat, also auf etwa ein Drittel des ursprünglichen Wertes, ist zu erwarten, dass die Mieterhöhung durch die geringeren Heizkosten ausgeglichen wird.

Diese Entscheidung hat insoweit bundesweite Bedeutung, da das Gericht eine Energieeinsparmaßnahme als Wohnwertsteigerung ansieht. Der Mieter profitiert von einer Wärmedämmung durch niedrigere Kosten. Der Vermieter kann einen Teil seiner Investitionen auf den Mieter umlegen, wobei er nach dieser Entscheidung nicht zwingend an den Mittelwert des Mietspiegels gebunden ist.

- **Anforderungen an Ankündigungsschreiben des Vermieters bei Modernisierungsmaßnahmen**

§ 554 BGB

Die Pflicht des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen setzt voraus, dass er der Ankündigung des Vermieters entnehmen kann, welche Veränderungen der Mietsache konkret beabsichtigt sind, damit er die Folgen für den Mietgebrauch abschätzen und entsprechend entscheiden kann, wie er sich zur Maßnahme verhalten will. Dies setzt eine hinreichende konkrete Beschreibung der Maßnahme auch im Hinblick auf die Ausführung voraus. Es reicht nicht aus, wenn die Maßnahme nur in einzelnen Stichworten beschrieben wird.

(AG Köpenick, Urteil vom 22.12.2009, Az.: 9 C 49/09)

Anmerkung: Die Beklagte war seit 1985 Mieterin bei der Klägerin. Die Vermieterin beabsichtigte für das Jahr 2009 den Einbau einer Zentralheizung mit doppelter Warmwasserbereitung zur Versorgung sämtlicher Wohneinheiten des Mietshauses. Die Vermieterin kündigte mit Schreiben vom 28.11.2008 den Mietern die durchzuführenden Maßnahmen schriftlich in Stichworten an. Erst mit einem weiteren Schreiben im Februar 2009 erläuterte die Vermieterin die für den Einbau der Heizung geplanten Maßnahmen genauer. Die Beklagte lehnte die Duldung der Maßnahmen mit der Begründung ab, die Modernisierungsankündigung sei formunwirksam, da aus ihr das Ausmaß der durchzuführenden Arbeiten nicht zu entnehmen sei. Die Vermieterin klagte auf

Duldung der Durchführung der Maßnahmen. Sie begründete die Duldung der Mieterin damit, dass die Modernisierungsmaßnahmen zu einer Wohnwertverbesserung und zu Energieeinsparungen führen würden.

Das Amtsgericht kam zu dem Ergebnis, dass die Mieterin nicht zur Duldung der Modernisierungsmaßnahme verpflichtet sei, weil die Modernisierungsankündigung nicht den Anforderungen des § 554 Abs. 3 BGB gerecht werde. Die Duldungspflicht setze voraus, dass der Vermieter drei Monate vor Beginn der Maßnahmen deren Art sowie deren Umfang und Beginn, die voraussichtliche Dauer und die gegebenenfalls zu erwartende Mieterhöhung mitteile. Diese Anforderungen enthalte die Modernisierungsankündigung der Klägerin nicht. Im Schreiben vom November 2008 sei die Maßnahme nur in einzelnen Stichworten beschrieben. Daraus ließe sich nur in groben Umrissen der beabsichtigte Heizungseinbau erkennen und beschränke sich auf allgemeine Ausführungen, wie sie bei jedem beliebigen Heizungseinbau vorzunehmen seien. Es sei aber nicht konkret erkennbar, wo welche Arbeiten ausgeführt werden sollen. Erforderlich wäre auch die Mitteilung gewesen, wo welche Leitungen verlegt werden sollen und an welcher Stelle im jeweiligen Raum die Heizkörper mit ihrer jeweiligen Größe installiert werden. Die Klägerin habe noch nicht einmal mitgeteilt, wie viele Heizstränge beabsichtigt sind. Ob die Maßnahmen zu einer Wohnwertverbesserung und/oder zu Energieeinsparungen führen, könne mangels einer unzureichenden Modernisierungsankündigung daher dahinstehen.

Tipp für die Praxis:

Muster für Modernisierungsankündigungen, Modernisierungsvereinbarungen und Modernisierungsmieterhöhungen können über die Rechtsabteilung des vbw bezogen werden.

- **Mieterhöhungsverlangen; veralteter qualifizierter Mietspiegel**

§ 558a, 558c Abs. 3, 558d Abs. 2 BGB

Die Bezugnahme auf einen veralteten Mietspiegel in einem Mieterhöhungsverlangen führt dann zur formalen Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens, wenn zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung durch den Vermieter bereits ein aktuelle-

rer qualifizierter Mietspiegel veröffentlicht ist.

(LG Stuttgart, Urteil vom 02.12.2009, Az.: 4 S 61/09)

Anmerkung: Das Mieterhöhungsschreiben vom 01.07.2007 nahm Bezug auf einen veralteten, nur bis 31.06.2006 geltenden Mietspiegel. Das Gericht bewertete das Mieterhöhungsverlangen mit der Begründung als formal unwirksam, dass zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens der zugrundeliegende Mietspiegel nicht mehr gültig war und ein neuer Mietspiegel (2007/2008) bereits vorlag. Gemäß § 558a BGB kann ein Mieterhöhungsverlangen mit einem Mietspiegel begründet werden, wenn in dem Erhöhungsverlangen die konkrete Einordnung der Mietwohnung in diesen Mietspiegel erfolgt ist. Ein veralteter Mietspiegel kann, so das Gericht, nur ausnahmsweise dann zur Begründung eines Erhöhungsverlangens herangezogen werden, wenn zum „Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein neuer Mietspiegel vorhanden ist. Der eindeutige Wortlaut des § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB lässt nur diesen Schluss zu: *„Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558 c Abs. 3 oder § 558 d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.“* Hieraus lässt sich entnehmen, dass die Begründung der Mieterhöhung mit einem veralteten Mietspiegel nur in dem extra geregelten Ausnahmefall zulässig ist.

Der BGH hat mit Urteil vom 30.09.2009 (NZM 2010, 40) entschieden, dass der Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auf einen Mietspiegel Bezug nehmen kann, diesen aber nicht beilegen muss, wenn der Mietspiegel gegen eine geringe Schutzgebühr von jedermann bei den örtlichen Mieter- und Vermietervereinigungen erhältlich ist. Entgegen der Auffassung der Mietpartei ist die Beifügung des Mietspiegels nicht erforderlich, um die Voraussetzungen des § 558a BGB zu erfüllen, zumindest dann nicht, wenn dieser allgemein zugänglich ist. Allgemein zugänglich ist ein Mietspiegel auch dann, wenn er nur gegen eine geringe Schutzgebühr an jedermann abgegeben wird (z.B. durch private Vereinigungen); nicht erforderlich ist die

kostenlose Herausgabe des Mietspiegels durch die Kommune.

- ***Umlage der Betriebskosten auch auf Mieter von Kfz-Stellplätzen***

§ 556a BGB

Betriebskosten müssen grundsätzlich auf alle Mieter – auch auf solche von Kfz-Stellplätzen – umgelegt werden. Werden letztere nicht an der Umlage beteiligt, so ist die Betriebskostenabrechnung für die Wohnraummiete unwirksam.

(AG Schöneberg, Urteil vom 06.11.2009 Az.: 104a C 319/09)

Anmerkung: In dem zu entscheidenden Fall gab es neben den Mietern der Wohnräume auch Mieter von sieben Kfz-Stellplätzen, die an der Umlage der in den Betriebskostenabrechnungen aufgeführten Kosten nicht beteiligt worden sind. Diese nur teilweise Veranlagung stellt nach Ansicht des Amtsgerichts einen Verstoß gegen § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB dar. Das Gericht führt anschaulich aus, dass die Mieter der Kfz-Stellplätze zumindest an der Umlage der Kosten für die Grundsteuer, den Versicherungsprämien, den Kosten für die Entsorgung von Niederschlagswasser, der Straßenreinigung, den Stromkosten für Hofbeleuchtung etc. hätten beteiligt werden müssen; diese Kosten fallen auch für den Betrieb der Kfz-Stellplätze im Hof an. Die Entbehrlichkeit eines Vorwegabzugs bedeute nicht, dass die Mieter der Stellplätze überhaupt nicht an den Kosten zu beteiligen seien. Sie müssten nur nicht gesondert erfasst werden. Die insgesamt angefallenen Kosten könnten, so das Gericht, nach einem gerechten Schlüssel verteilt werden.

- ***Nachzahlung von Grundsteuer trotz verspäteter Betriebskostenabrechnung, wenn Nachforderung binnen 3-Monatsfrist nach Steuerbescheid erfolgt***

§§ 276, 556 Abs. 3 Satz 3, 560 Abs. 2 Satz 2 BGB

Ist in einem Wohnraummietvertrag bei den Abrechnungsposten der Betriebskostenabrechnung auch die Grundsteuer ent-

halten und wird die Grundsteuer durch Bescheid rückwirkend neu festgesetzt, so kann der Vermieter den sich daraus ergebenden Nachzahlungsbetrag auch dann von seinem Mieter verlangen, wenn der Mietvertrag zwischenzeitlich beendet wurde, allerdings nur, so weit die Forderung nicht bereits verjährt ist.

(LG Rostock, Urteil vom 27.02.2009, Az.: 1 S 200/08)

Anmerkung: Die Vermieterin klagte von den Beklagten als ehemalige Mieter für den Zeitraum von 2003 bis 2005 die Nachzahlung von rückwirkend neu festgesetzter Grundsteuer ein. Das Mietverhältnis bestand zu diesem Zeitpunkt bereits nicht mehr. Unter dem 19.11./09.12.1998 hatten die Parteien einen Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen. Die Übernahme der Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer war wirksam vereinbart. Es war eine jährliche Abrechnung vereinbart. Es erfolgten Abrechnungen für den Zeitraum von 2000 bis 2005. Die Beklagten beglichen die sich daraus ergebenden Nachzahlungsbeträge. Das Mietverhältnis endete im Juni 2006. Mit Grundsteuerbescheid der Hansestadt Rostock vom 19.02.2007 wurde die Grundsteuer B auf der Grundlage des Messbescheides des Finanzamtes vom 25.01.2007 rückwirkend neu festgesetzt und eine Nachforderung in Höhe 32.708,98 € erhoben. Die Neufestsetzung erfolgte aufgrund einer erweiterten Bebauung des Grundstücks aus dem Jahre 1999. Mit Schreiben vom 14.05.2007 legte die Klägerin den geforderten Nachzahlungsbetrag auf alle Häuser des Objekts neu fest und errechnete einen Nachzahlungsbetrag für die Beklagten in Höhe 703,77 €. Die Beklagten weigerten sich, die neu festgesetzte Grundsteuer nachzuzahlen. Sie waren der Auffassung, dass eine Neuberechnung der anteiligen Grundsteuer im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2000 bis 2005 jedenfalls nach Beendigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen sei und erhoben die Einrede der Verjährung.

Das LG Rostock entschied, dass die Vermieterin von den Beklagten eine **Nachzahlung in Höhe von 373,92 €** für die neu festgesetzte Grundsteuer für die Jahre 2003 bis 2005 verlangen kann, da die Beendigung des Mietverhältnisses die entsprechende Zahlungspflicht nicht entfallen lasse. Der darüber hinaus geltend gemachte Nachzahlungsbetrag für die Abrechnungszeiträume

2000 bis 2002 in Höhe von 304,21 € sei jedoch **verjährt**. Die **Nachforderung** vom 14.05.2008 sei gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB **nicht ausgeschlossen**, da die Klägerin die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten habe. Zwar muss der Vermieter bei der Vereinbarung von Betriebskostenvorauszahlungen eine jährliche Abrechnung vorlegen. Er kann nach Ablauf der gesetzlichen Ausschlussfrist von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB keine Nachforderung mehr geltend machen. Dies gelte jedoch dann nicht, wenn der Vermieter die verspätete Abrechnung nicht im Sinne der §§ 276, 278 BGB (also auch nicht für eigene Verrichtungsgehilfen) zu vertreten habe. In diesem Falle gelte die Ausschlussfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BGB nicht. Dies gilt insbesondere für die Fälle einer nachträglichen Steuer- oder Abgabenfestsetzung nach Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode wie im Streitfall. So die Begründung des Gesetzesentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz (BT-Drucks. 14/4553, S. 51).

Es bestehe, so das Gericht, für den Vermieter auch keine Rechtspflicht, auf eine schnellere Änderung des Grundsteuerbescheides hinzuwirken. Der Vermieter müsse zwar auf eine rechtzeitige Abrechnung drängen. Dies gelte jedoch nur im Rahmen seines eigenen Einflussbereiches. Die verspätete Festsetzung von Steuern und Abgaben gehöre grundsätzlich nicht dazu, selbst wenn die steuerrechtliche Veranlagung nur aufgrund von Mitwirkungshandlungen des entsprechend Steuerpflichtigen erfolgen könne. Für Verzögerungen durch Amtsträger hafte der Vermieter dem Mieter gegenüber ohnehin nicht. Die Nachforderung der Klägerin mit Schreiben vom 14.05.2007 erfolgte auch innerhalb der Dreimonatsfrist des § 560 Abs. 2 Satz 2 BGB nach Zugang des Grundsteuerbescheides und damit rechtzeitig. Die Nachforderung sei auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass zum Zeitpunkt der Nachforderung kein Mietverhältnis zwischen den Parteien mehr bestand. Bei der Vereinbarung von Betriebskostenvorauszahlungen seien im Ergebnis die im Abrechnungszeitraum tatsächlich angefallenen Kosten zu zahlen. Der Anspruch auf die Betriebskostenvorauszahlung wandelt sich nach Ablauf der Abrechnungsfrist ggf. in einen Nachforderungsanspruch um.

Die Nachforderungen für die Jahre 2000 und 2001 seien jedoch gemäß §§ 214 Abs. 1,

199 Abs. 1 BGB verjährt. Insoweit gilt die regelmäßige Verjährungsfrist des § 195 BGB (3 Jahre). Hinsichtlich der Fälligkeit ist auf die jeweilige Jahresabrechnung abzustellen. Die Verjährungsfrist beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Abrechnung dem Mieter zugeht. Eine Berichtigung der Abrechnung durch den Vermieter ändere hieran nichts.

• ***Eingeschränkte Grillfreuden in beengten Nachbarschaftsverhältnissen***

Art. 2 Abs. 1, 14 GG; §§ 823 Abs. 1, 906, 1004 BGB

1. **Dem Nachbarn eines Mehrfamilienhauses, das sich in 9 m Abstand zu seinem feststehenden Grillkamin im Garten befindet, kann es untersagt werden, öfters als zweimal monatlich und beschränkt auf zehnmal im Jahr zu Grillen, wenn Qualm und Gerüche vom Grillen direkt ins Schlafzimmer des Nachbarhauses dringen.**
2. **Einer vorherigen Ankündigung, dass gegrillt werde, bedarf es nicht.**
(AG Westerstede, Beschluss vom 30.06.2009 – Az.: 22 C 614/09)

Anmerkung: Die Antragstellerin verlangte im Wege des einstweiligen Verfügungsverfahrens von dem Antragsgegner die Unterlassung zu häufigen Grillens. Der Antragsgegner grillte häufiger als dreimal im Monat. Dabei entwickelte sein Grillkamin starken Qualm mit Grillgeruch, der das Schlafzimmer der Antragstellerin im 3. Stock des nur 9 m vom Grillkamin entfernten Mehrfamilienhauses erheblich verräucherte. Der Antrag, dem Antragsgegner aufzugeben, es zu unterlassen, öfters als einmal im Monat, beschränkt auf fünfmal im Jahr, mit seinem an der Grundstücksgrenze zur Anspruchstellerin befindlichen Grillkamin zu grillen und die Absicht zu grillen, der Antragstellerin jeweils 48 Stunden vorher bekannt zu geben, hatte teilweise Erfolg. Das Gericht gelangte zu der Auffassung, dass die Antragstellerin durch eine häufige Nutzung des Grillkamins zumindest in ihrem Besitzrecht an ihrer Wohnung im Sinne der §§ 1004, 823 Abs. 1 BGB nachhaltig gestört werde. Es sei lebensnah, dass der starke Qualm mit Grillgeruch in das Schlafzimmer der Antragstellerin im 3. Stock direkt oberhalb des Grillkamins des nur 9 m

vom Grill entfernten Mehrfamilienhauses bei geöffnetem Fenster eindringe, jedenfalls bei der gegebenen Verwendung von Holz- oder Holzkohle und entsprechender Windrichtung.

Grillen ist zwar in den Sommermonaten durchaus üblich und muss, wenn nicht die Wesentlichkeitsgrenze gemäß § 906 BGB überschritten wird, als sozial adäquat grundsätzlich geduldet werden. Maßstab ist hierfür das Empfinden eines Durchschnittsbenutzers des betroffenen Grundstücks und nicht das subjektive Empfinden des Einzelnen. Im vorliegenden Fall wird diese Wesentlichkeitsgrenze, die Grenze des Zumutbaren, jedoch überschritten. Vorliegend sind die Abstände zwar nicht so gering wie zwischen den Balkonen eines Mehrfamilienhauses, sodass bereits deshalb eine Beschränkung auf ein einmaliges Grillen im Monat als zu restriktiv erscheint. Es sind die widerstreitenden Rechte der Betroffenen, die dem Grundgesetz entnehmende allgemeine Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) des grillenden Nachbarn einerseits und das Recht auf einen ungestörten Gebrauch der Wohnung, also des Besitzes bzw. Eigentums (§§ 854 ff., 823 Abs. 1 BGB, Art. 14 GG), andererseits im jeweils zu beurteilenden Einzelfall abzuwägen und angemessen ins Verhältnis zu setzen. Das Gericht beschränkte im vorliegenden Fall das Grillen auf zweimal im Monat, während der Sommermonate eines Kalenderjahres - in der Regel von Mai bis September - also auf insgesamt zehnmal pro Kalenderjahr. Während dieser Grillphasen müssten die Nachbarn es je nach Windrichtung auch in den warmen Sommermonaten hinnehmen, zum Schutz vor Rauch- und Geruchsbelästigungen Fenster und Türen geschlossen zu halten oder ihren Balkon nur eingeschränkt zu nutzen. Da üblicherweise nicht über Stunden gegrillt wird und der intensivste Rauch regelmäßig während der Anheizphase entsteht, dürfte sich die Beeinträchtigung der Balkonnutzung der Nachbarn auf ein vertretbares Maß reduzieren. Eine darüber hinausgehende Verpflichtung, die Absicht zu grillen, vorher anzuzeigen, hielt das Gericht im konkreten Fall für zu weitgehend und unpraktikabel. Dem naturgemäß witterungsabhängigen Grillen würde damit die diesem innewohnende Spontanität weitgehend genommen, müsste der Antragsgegner hier quasi sämtliche Parteien des Mehrparteienhaus stets vorher bei ständiger Beobachtung der Wetterprognose informieren

(vgl. AG Bonn, Urteil vom 29.04.1997, WuM 1997, 325f, wonach die Mieter in Mehrfamilienhäusern in der Zeit von April bis September zwar einmal monatlich auf Balkon oder Terrasse grillen dürfen, wenn sie die Mieter im Haus, deren Belästigung durch Rauchgase unvermeidlich ist, 48 Stunden vorher darüber informiert haben).

- ***Nichtöffentlichkeit der Versammlung; Hinzuziehung eines Anwalts durch den Verwalter stellt bei einer komplexen Angelegenheit keinen Verstoß gegen Nichtöffentlichkeit dar***

§ 24 WEG

Bei komplizierten Sanierungsmaßnahmen nebst deren Finanzierung und zu erwartenden Änderungsanträgen noch in der Versammlung darf der Verwalter im Einzelfall im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt als Berater hinzuziehen, ohne damit gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung zu verstoßen; dies gilt zumindest, solange kein Wohnungseigentümer etwa nach Auftreten von Interessengegensätzen widerspricht.

(OLG Köln, Beschluss vom 22.06.2009, Az.: 16 Wx 266/08)

Anmerkung: Die Beteiligten streiten um die Rechtmäßigkeit der Hinzuziehung eines Rechtsanwalts in der Eigentümerversammlung. Der Antrag auf Ungültigerklärung der in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse hatte keinen Erfolg. Ein Verstoß gegen das Prinzip der Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung liegt nicht vor. Die Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung hat den Zweck, diese von sachfremden Einwirkungen freizuhalten. Die Wohnungseigentümer sollen in ihrer Versammlung auftretende Meinungsverschiedenheiten grundsätzlich allein unter sich austragen, d.h. ihre Angelegenheiten ohne Einflussnahme Dritter erörtern und regeln können. Dem steht nicht entgegen, dass der Verwalter im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu bestimmten Tagesordnungspunkten einen Rechtsanwalt als Berater zur Information und Meinungsbildung heranzieht, solange nicht ein konkreter Interessengegensatz zwischen einem einzelnen Wohnungseigentümer und der Gesamtheit der übrigen Wohnungseigentümer hervorgetreten ist und kein Wohnungseigentümer der Anwesenheit des Dritten widerspricht. Notwendig, aber auch ausreichend ist, dass der Beratungsbedarf gerade in der Versammlung besteht, nur hier sachgerecht erfüllbar ist und die Beratung bei objektiver Betrachtung allen anwendenden Eigentümern zugute kommt.

Diese Voraussetzungen für die Hinzuziehung eines anwaltlichen Beraters durch die Verwaltung lagen hier vor. Zwischen den Beteiligten steht außer Streit, dass in der Vergangenheit bereits mehrere Anfechtungsverfahren mit Erfolg durchgeführt wurden, weil Vorbeschlüsse der Wohnungseigentümer zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen nach Auffassung des Gerichts zu unbestimmt gefasst und deshalb ungültig waren. Insbesondere im Hinblick darauf, dass die Fenstersanierung, deren Finanzierung die Antragstellerin im vorliegenden Fall angreift, zwischenzeitlich bereits durchgeführt wurde, liegt nunmehr eine formgültige, d.h. inhaltlich bestimmte Beschlussfassung über die Finanzierung dieser Maßnahme aus objektiver Sicht im Interesse der Gesamtheit aller Wohnungseigentümer. Der Inhalt des protokollierten Beschlusses zu TOP 7 I bis IV zeigt, dass die Sanierungsmaßnahmen komplex waren und es einer differenzierten Kostenverteilung bedurfte. An die Beschlussfassung waren deshalb hohe Anforderungen zu stellen. Zwar setzt der Aufgabenkatalog nach § 27 WEG bei dem Verwalter rechtliche Grundkenntnisse insbesondere hinsichtlich seiner Kernaufgaben voraus. In diesem Rahmen ist der Verwalter zur Beratung der Gemeinschaft nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet. Dies schließt es jedoch nicht aus, dass im Einzelfall bei anstehender komplizierter Beschlussfassung über eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme bzw. deren Finanzierung rechtlicher Rat auch im Rahmen der Eigentümerversammlung gesucht wird, um in Anbetracht der Bedeutung der Beschlussfassung die erneute Anfechtbarkeit des zu fassenden Beschlusses zu beschränken bzw. auszuschließen.

- ***Haftung des Wohnungseigentumsverwalters: Fehlerhafte Wohngeldabrechnung***

§§ 242, 675 BGB; § 28 WEG

Der ausgeschiedene Verwalter schuldet Schadensersatz, wenn seine Abrechnung Vorauszahlungen der Wohnungseigentümer fehlerhaft erfasste.

(LG Wuppertal, Beschluss vom 05.02.2009, Az.: 6 T 468/08)

Anmerkung: In der Vorinstanz wurde die Beteiligte zu 2. als ehemaliger Verwalter verurteilt, 6.249,45 € an die Beteiligte zu 1.

zu zahlen. Der ehemalige Verwalter habe nicht ordnungsgemäß Rechnung gelegt. Von den Wohnungseigentümern geleistete Vorauszahlungen seien nicht vollständig bzw. fehlerhaft erfasst worden und mussten mit hohem zeitlichen Aufwand (70,5 Stunden) nach Rücksprache mit den Eigentümern und Prüfung neu ermittelt werden. Gegen diese Entscheidung wendete sich der Verwalter ohne Erfolg. Das LG Wuppertal stellte in seinem Urteil fest, dass der ehemalige Verwalter nach den Grundsätzen der positiven Vertragsverletzungen Schadensersatz schuldet, weil er die nach dem Verwaltervertrag zur erfüllenden Pflichten schuldhaft verletzt hat. Unabhängig davon, ob der Verwalter bei Beendigung seiner Tätigkeit die Übergabe eines Vermögensstatus schuldet, war er jedenfalls zur ordnungsgemäßen Buchführung und Vermögensverwaltung verpflichtet. Diese Pflicht wurde im vorliegenden Fall verletzt. Die übergebenen Abrechnungsunterlagen sind nicht nachvollziehbar und mussten komplett überarbeitet werden. Insbesondere bei den aus der Abrechnung ersichtlichen und von den Wohnungseigentümern tatsächlich geleisteten Wohngeldzahlungen habe es Differenzen gegeben, weshalb mit den Wohnungseigentümern die tatsächlichen Zahlungen hätten abgeklärt werden müssen. Diese Vertragsverletzung ist auch schuldhaft erfolgt. Die Verwaltung hat den von ihr geschuldeten Erfolg, eine ordnungsgemäße Verwaltung und Buchführung, **nicht** erbracht. Auch die Bemessung des Schadens ist nicht zu beanstanden. Wegen der Vertragspflichtverletzung des ehemaligen Verwalters entstand ein Zeitaufwand, der gesondert vom Nachfolger abzurechnen war. 70,5 Stunden sind plausibel und von den Zeugen bestätigt worden.

- ***Keine Verwalterpflicht zum Ausweis „haushaltsnaher Dienstleistungen“ in der Jahresabrechnung 2006***

§ 28 III WEG; § 35a EStG

Die Verpflichtung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft zur Erstellung einer Jahresabrechnung im Rahmen des § 28 Abs. 3 WEG umfasst nicht den Ausweis und die differenzierte Darstellung begünstigter haushaltsnaher Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen i.S. des § 35a EStG.

(LG Bremen, Beschluss vom 19.05.2008, Az.: 4 T 438/07)

Anmerkung: Die Antragstellerin ist Eigentümerin einer vermieteten Wohnung in der von der Antraggegnerin verwalteten Wohnungsanlage. Die Verwalterin informierte die Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung vom 13.03.2007 über die neue Regelung, wonach auch Wohnungseigentümer in ihren Steuererklärungen sog. haushaltsnahe Dienstleistungen ab dem Veranlagungszeitraum 2006 nach § 35a EStG steuermindernd absetzen könnten und dass es zur Geltendmachung der begünstigten Aufwendung erforderlich sei, dass die auf den einzelnen Wohnungseigentümer und Mieter entfallenden Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie für Handwerkerleistungen in der Jahresabrechnung gesondert aufgeführt oder durch eine Bescheinigung des Verwalters oder Vermieters nachgewiesen seien. Die Wohnungseigentümer einigten sich dahingehend, dass für das Jahr 2006 kein rückwirkender Ausweis erfolgen soll. Die Gesamtjahresabrechnung nebst der dazugehörigen Einzelabrechnungen wurde einstimmig als genehmigt beschlossen. Das AG Bremen hat den Antrag auf Verpflichtung der Verwalterin zur Ergänzung der Jahresabrechnung 2006 sowie auf Feststellung, dass die in der Wohnungseigentümerversammlung getroffene Einigung unwirksam sei, zurückgewiesen. Dagegen wendete sich die Verwalterin mit ihrer Beschwerde ohne Erfolg.

Das LG Bremen bestätigte die Entscheidung des AG Bremen. Das Gericht geht davon aus, dass für eine kostenlose rückwirkende Ausweisung der haushaltsnahen Dienstleistungen kein Anspruch der Wohnungseigentümer besteht. Die Abrechnung entsprach im Übrigen der ordnungsgemäßen Rechnungslegung und ist einstimmig als genehmigt beschlossen worden. Daran ändert auch die Nichtausweisung der haushaltsnahen Leistungen nichts. Zwar besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Ausweisung dieser gesonderten Leistungen. Allerdings ist dies keine Regelleistung des Verwalters im Rahmen der üblichen Verwaltervergütung. Daraus folgt zugleich, dass es der Eigentümergemeinschaft unbenommen bleibt, auf diese Zusatzleistung zu verzichten.

- **Keine Verpflichtung zum Abschluss einer „Terrorversicherung“**

§ 21 WEG

1. Eine Terrorversicherung ist keine Feuerversicherung im Sinne des § 21 Abs. 5 Ziff. 3 WEG.
2. Der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft, keine Terrorversicherung abzuschließen, verstößt nicht gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 3 WEG.

(AG Koblenz, Beschluss vom 28.05.2008, Az.: 133 C 2288/07, WuM 2010, 641)

Anmerkung: Der Antragsteller ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), der ein weithin sichtbares, an exponierter Stelle belegenes und markantes Großgebäude gehört. Die WEG fasste am 02.06.2007 den Beschluss, keine die Feuerversicherung ergänzende Versicherung abzuschließen, die auch das sogenannte „Terror-Risiko“ umfasst. Der Beschluss erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Versicherungswirtschaft in Folge der Anschläge vom 11.09.2001 das sogenannte „Terror-Risiko“ aus den Feuerversicherungspolice herausgenommen hatte und das betreffende Gebäude seit dem 01.01.2007 für den Fall eines Terroranschlags nicht mehr versichert war. Der zusätzliche Abschluss einer Terrorversicherung hätte eine Jahresprämie von 22.776,33 € gekostet. Der Antragsteller betreibt die Anfechtung des Beschlusses vom 02.06.2007, da seiner Auffassung nach der Abschluss einer Terrorversicherung auch wegen § 21 Abs. 5 Ziff. 3 WEG zwingend notwendig sei.

Die Anfechtung hatte keinen Erfolg. Der Abschluss einer sogenannten „Terrorversicherung“ ist nicht gemäß § 21 Abs. 5 Ziff. 3 WEG zwingend vorgeschrieben, da eine solche Versicherung keine „Feuerversicherung“ im Sinne dieser Vorschrift ist. Sinn und Zweck des § 21 Abs. 5 Ziff. 3 WEG folgen aus dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Wiederherstellung von Wohnraum im Zusammenhang mit alltäglich vorkommenden Brandunglücken. Das Risiko eines Wohnraumverlustes durch Terroranschläge ist im Vergleich hierzu als äußerst gering anzusehen. Demnach bezieht sich § 21 Abs. 5 Ziff. 3 WEG nur auf die Versicherung gegen herkömmliche Feuergefahren, nicht aber auf

Brandschäden im Zusammenhang mit Terrorakten. Der angefochtene Beschluss verstößt auch nicht gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Zusatzversicherung aufgrund der Besonderheiten des Großgebäudes etwa notwendig wäre. Der Antragsteller hat keinen Anspruch aus § 21 Abs. 4 WEG auf Abschluss einer Terrorversicherung, weil allein dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspräche. Nach § 21 Abs. 3 und 4 WEG zählt zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung, was dem Interesse der Gesamtheit der Eigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Entscheidet sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer in Kenntnis aller Umstände und Argumente auch wegen der hohen Kosten gegen eine Terrorversicherung, so nutzt sie damit in zulässiger Weise den ihr gemäß § 21 Abs. 4 WEG eingeräumten Beurteilungsspielraum.

- **Beschluss widerspricht behördlichen Auflagen: Verstoß gegen Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung**

§§ 21 Abs. 3, 43 Nr. 4, 46 Abs. 1 WEG

1. Ein Beschluss der Wohnungseigentümer, dessen Inhalt im Widerspruch zu den Auflagen eines bestandskräftigen Verwaltungsaktes steht, verstößt gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung.
2. Für die Beurteilung der Frage, ob ein Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, kommt es allein auf die Umstände zum Zeitpunkt der Beschlussfassung an.
(AG Köln, Urteil vom 01.04.2010, Az.: 202 C 329/09 aus juris)

Anmerkung: Die zuständige Denkmalbehörde der Stadt Köln genehmigte mit Bescheid vom 18.05.2009 die Außendämmung der Fassade mit einer Stärke von maximal 7 cm inklusive Putz und Anstrich der glatt geputzten Flächen. Der mit der Durchführung der Maßnahme beauftragte Architekt holte bei mehreren Fachfirmen Angebote ein, die alle eine Wärmedämmung mit einer Stärke von 10 cm beinhaltete. In der Eigentümerversammlung vom 20.10.2009 erläuterte der Architekt die eingeholten Angebote und wies die Eigentümer vor Beschlussfassung darauf hin, dass die Denkmalbehörde lediglich eine Außendämmung von 7 cm genehmigt habe, allerdings mit dem Hinweis, dass

sie nicht nachmessen werde. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, auf der Grundlage der eingeholten Angebote eine Fachfirma mit den Arbeiten zur Wärmedämmung und Instandsetzung der Außenfassade zu beauftragen. Der Wohnungseigentümer H. ficht den Beschluss fristgerecht an.

Das AG erklärte den Beschluss für ungültig. Die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 20.10.2009 entsprach nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies folgt daraus, dass die Beschlussfassung nicht im Einklang mit dem Bescheid der Denkmalbehörde stand. Eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, die vor dem eindeutigen Wortlaut des Bescheides der Denkmalbehörde vom 18.05.2009 darauf vertraut, dass eine bewusste Überschreitung der genehmigten Maße entweder seitens der Ordnungsbehörde nicht bemerkt oder aber für die Zukunft geduldet werden, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Für den Ausgang des Rechtsstreits war es auch unerheblich, ob die Denkmalbehörde nunmehr wegen etwaiger besonderer bauphysikalischer Verhältnisse eine Überschreitung der ursprünglich zugebilligten Maßnahme genehmigt hat oder genehmigen wird, da es für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit eines Eigentümerbeschlusses auf die Umstände zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ankommt.

- **Antidiskriminierungsrecht**

Die Aufforderung, einen Deutschkurs zu machen, ist keine Belästigung

§ 1 AGG, § 3 Abs. 3 AGG

Die an einen Arbeitnehmer, der nicht deutscher "Muttersprachler" ist, gerichtete Aufforderung, einen Deutschkurs zu besuchen, stellt keine Belästigung im Sinne von § 3 Abs. 3 AGG dar.

(LAG Schleswig-Holstein, Urteil vom 23.12.2009, Az.: 6 SA 158/09)

Anmerkung: Die Arbeitnehmerin mit kroatischer Muttersprache wurde vom Arbeitgeber zum Deutschkurs aufgefordert, weil sich diese nur unzureichend verständigen konnte. Das LAG sieht in der Aufforderung, einen Deutschkurs zu besuchen keinen Belästigungstatbestand im Sinne von § 3 Abs. 3 AGG (hier: ethnische Herkunft oder Rasse), der einen Entschädigungsanspruch nach § 15 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGG auslösen kann, sondern ein berechtigtes Arbeitgeberanliegen. Aus Sicht des Arbeitgebers sind deutsche Sprachkenntnisse der Arbeitnehmerin für die Kommunikation mit Kunden bzw. Kollegen erforderlich. Eine Kommunikation war jedoch nur schwer möglich. Die von der Klägerin als unerwünscht empfundene Aufforderung des Arbeitgebers erfolgte erkennbar nicht aus Gründen der Rasse oder wegen ihrer ethnischen Herkunft.