

Praktikerseminar Miet- und WEG-Recht

Zeitplan

13.00 – 14.30 Uhr: Teil 1

Pause

14.45 – 16.45 Uhr: Teil 2 u. 3

Pause

17.00 – 18.30 Uhr: Teil 4 u. 5

Prof. Dr. Markus Artz, Prof. Dr. Florian Jacoby
Bielefeld, 22. August 2014

Praktikerseminar Miet- und WEG-Recht

Teil 1

Wohnraummietrecht vor und nach der Reform

Prof. Dr. Markus Artz
Bielefeld, 22. August 2014

Nach der Reform ist vor der Reform

Mietrechtliche Aspekte des Koalitionsvertrags vom 27. November 2013

&

Referentenentwurf zum Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 18. März 2014

Reformprojekte für den weiteren Verlauf der Legislaturperiode

„Begrenzung“ der Mieterhöhung nach § 559 BGB



- Künftig sollen nur noch höchstens **10 Prozent** - längstens **bis zur Amortisation** der Modernisierungskosten - einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen.
- **10 % über 10 Jahre?**
- Anpassung der Härtefallklausel (§ 559 Abs. 4 BGB) - Wirksamer Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen.

- Klarstellung für alle Rechtsgebiete, dass nur die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche Grundlage für Rechtsansprüche z. B. für die Höhe der Miete, für Mieterhöhungen sowie für die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten sein kann.
- Korrektur der 10%-Rechtsprechung des BGH.

- Im „Mietspiegel“ soll die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt werden.
- Gemeint dürfte wohl sein, die Bestimmung der Vergleichsmiete, nicht die Erstellung des Mietspiegels.
- Einbeziehung der Bestandsmieten (4 Jahre+x)?

- Klare bundeseinheitliche Rahmenbedingungen und Qualitätssicherung für Maklerleistungen.
- Einführung eines Sachkundenachweises; Übertragung von Standards aus anderen Beratungsberufen auf das Maklergewerbe.
- Verankerung von **beruflichen Mindestanforderungen** und **Pflichtversicherungen** für **Wohnungsverwalter** und Immobilienmakler.

Referentenentwurf vom 18.3.2014

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

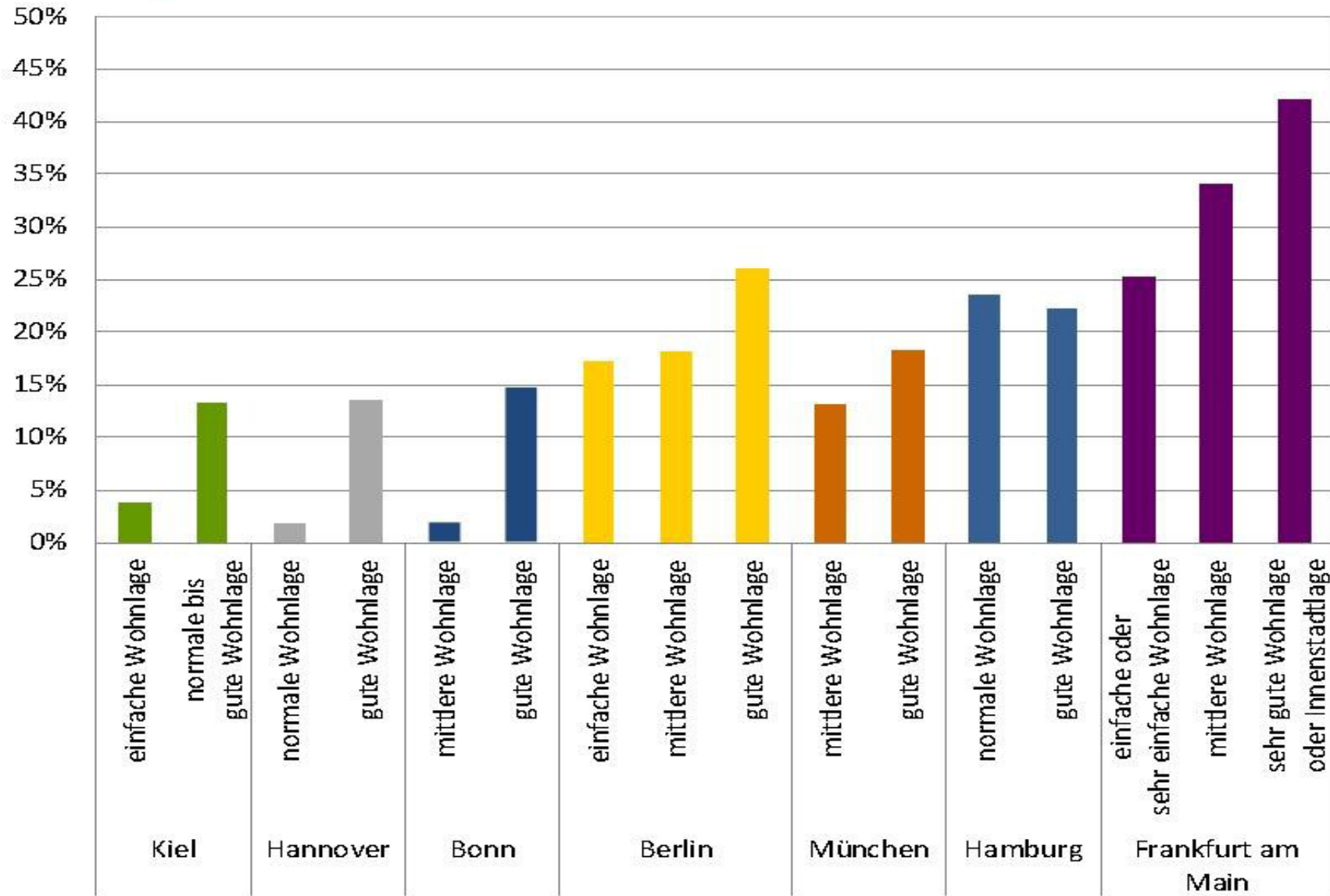
Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs
auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung
des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

Mittlere Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete für Mietwohnungen mit mittlerer Ausstattung und Wohnungsgröße nach Wohnlagen für ausgewählte Städte



Abweichung in %



§ 556d BGB-E - Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

- (1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um zehn Prozent übersteigen.
- (2) Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

1. Verordnungen gibt es bereits in
 - a) München und 89 weiteren Gemeinden
 - b) Berlin
 - c) Hamburg
2. Geplant in
 - b) In 59 Gemeinden in NRW
 - c) Stuttgart, Freiburg, Konstanz
 - d) Potsdam
 - e) Bremen ohne Bremerhaven
 - f) Frankfurt

- **Regierungsbezirk Düsseldorf:** Dinslaken, Dormagen, Düsseldorf, Emmerich am Rhein, Erkrath, Geldern, Grevenbroich, Haan, Hilden, Kamp-Lintfort, Kempen, Kevelaer, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Meerbusch, Moers, Monheim am Rhein, Neuss, Ratingen, Rommerskirchen, Wesel.
- **Regierungsbezirk Köln:** Aachen, Alfter, Bad Honnef, Bergisch Gladbach, Bonn, Brühl, Euskirchen, Frechen, Hürth, Jülich, Kerpen, Köln, Leverkusen, Niederkassel, Overath, Rösrath, St. Augustin, Siegburg, Troisdorf, Wesseling.
- **Regierungsbezirk Münster:** Bocholt, Bottrop, Coesfeld, Greven, Gronau (Westfalen), Haltern am See, Lotte, Münster, Ostbevern, Raesfeld, Rheine, Senden, Waltrop.
- **Regierungsbezirk Detmold:** Bielefeld, Paderborn, Rheda-Wiedenbrück.
- **Regierungsbezirk Arnsberg:** Bad Sassendorf, Soest.

§ 556e BGB-E - Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

- (1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete bleiben Mieterhöhungen unberücksichtigt, die nach § 557 Absatz 1 mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.
- (2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556f BGB-E - Ausnahmen

- Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf
 - 1. die erste Vermietung neu errichteter Wohnungen und
 - 2. die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen.

§ 556g BGB-E - Auskunft über die Miete, Rückforderungsansprüche

- (1) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.
- (2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Auf den Rückforderungsanspruch sind die §§ 814 und 817 Satz 2 nicht anzuwenden.
- (3) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1 und 2 bedürfen der Textform.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 557a wird wie folgt geändert:

Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

- (4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

§ 557b wird wie folgt geändert:

Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

- (4) Die §§ 556d bis 556g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz wird aufgehoben.

- **An welche Änderungen denken Sie konkret?**
- Der enorme Anstieg der Mieten ist für viele Menschen ein großes Problem. Wenn wir das verhindern wollen, brauchen wir vor allem zwei Dinge: eine Deckelung der Mietpreise, wie das unsere Mietpreisbremse vorsieht. Und: Wir brauchen weiterhin Wohnungsneubau. Wir können insofern darüber diskutieren, Neubauten von der Mietpreisbremse auszunehmen.

„Bestellerprinzip“ bei der Wohnungsvermittlung

- (1) Ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume steht dem Wohnungsvermittler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt.
- (2) Ein Anspruch nach Absatz 1 steht dem Wohnungsvermittler nicht zu, wenn
 - 1. durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
 - 2. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist, oder
 - 3. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person ist, an der der Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Das gleiche gilt, wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnräumen ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Wohnungsvermittler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist.

§ 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

- (1a) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn,
 - 1. der Wohnungssuchende erteilt dem Wohnungsvermittler in Textform einen Suchauftrag und
 - 2. der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen dieses Suchauftrags vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1).

- (5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, wenn
 - 1. sie von den Absätzen 1 bis 4 abweicht oder
 - 2. durch sie der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter oder einem Dritten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen.

Geltendes Recht

Mieterhöhung

Regionale Senkung der Kappungsgrenze

- **§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). **Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.**

1. Verordnungen gibt es bereits in
 - a) München und 89 weiteren Gemeinden
 - b) Berlin
 - c) Hamburg
2. Geplant in
 - b) In 59 Gemeinden in NRW
 - c) Stuttgart, Freiburg, Konstanz
 - d) Potsdam
 - e) Bremen ohne Bremerhaven
 - f) Frankfurt

- **Regierungsbezirk Düsseldorf:** Dinslaken, Dormagen, Düsseldorf, Emmerich am Rhein, Erkrath, Geldern, Grevenbroich, Haan, Hilden, Kamp-Lintfort, Kempen, Kevelaer, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Meerbusch, Moers, Monheim am Rhein, Neuss, Ratingen, Rommerskirchen, Wesel.
- **Regierungsbezirk Köln:** Aachen, Alfter, Bad Honnef, Bergisch Gladbach, Bonn, Brühl, Euskirchen, Frechen, Hürth, Jülich, Kerpen, Köln, Leverkusen, Niederkassel, Overath, Rösrath, St. Augustin, Siegburg, Troisdorf, Wesseling.
- **Regierungsbezirk Münster:** Bocholt, Bottrop, Coesfeld, Greven, Gronau (Westfalen), Haltern am See, Lotte, Münster, Ostbevern, Raesfeld, Rheine, Senden, Waltrop.
- **Regierungsbezirk Detmold:** Bielefeld, Paderborn, Rheda-Wiedenbrück.
- **Regierungsbezirk Arnsberg:** Bad Sassendorf, Soest.

Probleme

1. Ab wann gilt eine eventuelle VO
 - a) Theorie des Wirkungszeitpunkts
 - b) Theorie des Zugangszeitpunkts
2. Wer überprüft die Einhaltung der Ermächtigungsgrundlage
 - a) Abstraktes Normenkontrollverfahren gem. § 47 VwGO
 - b) Zivilgerichte inzidenter

- **§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung**
- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete **mit Beginn des dritten Kalendermonats** nach dem **Zugang** des **Erhöhungsverlangens**.
- (2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen.

- LG München I Az.: 14 S 25592/13
- Fundstelle: NJW 2014, 1190
- „Zur Überzeugung der Kammer sprechen vielmehr die überwiegenden Argumente dafür, als maßgeblichen Zeitpunkt den Zugang des Mieterhöhungsverlangens anzunehmen; nur wenn in diesem Zeitpunkt die Kappungsgrenzenverordnung bereits in Kraft getreten war, ist die herabgesetzte Kappungsgrenze von 15 % zugrunde zu legen.“

Duldung und Mieterhöhung nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013

§ 555a

Duldung von Erhaltungsmaßnahmen

§ 555b

Definition von Modernisierungsmaßnahmen

§ 555c

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

§ 555d

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

§ 555e

Sonderkündigungsrecht

§ 555f

Vereinbarungen über Erhaltungs-
Und Modernisierungsmaßnahmen

Ungelöstes Problem:

- „Zwangsweiser“ Austausch mangelhafter Bauteile durch neue, die auf Grund der zwischenzeitlich eingetretenen technischen Entwicklung einen verbesserten Standard aufweisen.
- Sog. „Ersetzung“
- Einordnung der Ersetzung als Instandsetzung oder instandsetzende Modernisierung?
- Höhe des Abzugs nach § 559 Abs.2 BGB? 100%?

§ 555b BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache **Endenergie** nachhaltig eingespart wird (**energetische Modernisierung**),
2. durch die **nicht erneuerbare Primärenergie** nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
- 3.- 7. (...)

§ 555b BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache **Endenergie** nachhaltig eingespart wird (**energetische Modernisierung**),

- Endenergie = Nutzenergie + Verluste durch Anlagentechnik
- Maßstab: Jahresnutzungsgrad der Anlage
- Klassische Maßnahmen der energetischen Modernisierung
 - Fassadensanierung
 - Dachsanierung
 - Fensteraustausch
 - Erneuerung der Heizungsanlage
 - **Umstritten: Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung**

§ 555b BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

2. durch die **nicht erneuerbare Primärenergie** nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, **sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt**,
- Typische Beispiele:
 - Photovoltaikanlage auf dem Hausdach oder Grundstück
 - Privater Windpark im Garten
 - Umstellung auf Fernwärme – „Kraft-Wärme-Kopplung“

Relevanz der Differenzierung

- Nur bei Maßnahmen der energetischen Modernisierung nach Nr. 1 besteht
 - Möglichkeit der Mieterhöhung nach §559 BGB
 - Minderungsausschluss nach §536 Abs. 1 a BGB

§ 555c BGB

Modernisierungsankündigung Frist und Form

- (1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme **spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform** anzukündigen (Modernisierungsankündigung).

§ 555c BGB

Modernisierungsankündigung Inhalt

(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme **spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform** anzukündigen (Modernisierungsankündigung).

Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

§ 555d BGB

Grundsätzliche Duldungspflicht des Mieters

(1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.

§ 555d BGB

Härteeinwand – persönliche Gründe

(1) **Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.**

(2) Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine **Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude **sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes** nicht zu rechtfertigen ist.

Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach §559 Absatz 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.

Wichtige Neuregelung:

Entkoppelung des Einwands der wirtschaftlichen Härte von der Duldungspflicht des Mieters

§ 555 d BGB

- (3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die **Duldung** oder die Mieterhöhung begründen, **bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt**, in Textform mitzuteilen. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.

Ohne Ankündigung läuft keine Frist.

- (4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. (...)

Hinweisobliegenheit des Vermieters und Rechtsfolge des Ausbleibens

§ 555c Abs. 2

Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.

§ 555d Abs. 5

Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen (§ 555c Absatz 2), so bedarf die Mitteilung des Mieters nach Absatz 3 Satz 1 nicht der dort bestimmten Form und Frist. **Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.**

Absatz 4 Satz 2: „Beginn der Maßnahme“

§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen

(1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

(2) § 555c Absatz 4 gilt entsprechend.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Besondere Relevanz im gewerblichen Mietrecht!

§ 555f BGB

Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die

1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,
2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,
3. künftige Höhe der Miete.

Mieterhöhung

§ 559

Modernisierungsmieterhöhung

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

Einwand der wirtschaftlichen Härte und Ausnahmeregelung

§ 559 BGB

(4) Die Mieterhöhung **ist ausgeschlossen**, soweit sie auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist,
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, oder
3. der Einwand einer Härte nach §555d Absatz 3 und 4 nicht zu berücksichtigen ist.

Problem:

Auf welchem Zeitpunkt ist hinsichtlich der wirtschaftlichen Härte abzustellen?

Wirtschaftliche Härte -Frist und Form-Ausnahme-

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § **555d Absatz 3 bis 5** rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmung über die Ausschlussfrist nach Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

§ 555 d BGB

- (3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, **bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt**, in Textform mitzuteilen. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.
- (4) **Nach Ablauf der Frist** sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter **ohne Verschulden** an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt.

Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die **Mieterhöhung** begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie **spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme** mitgeteilt werden.

Wirkungszeitpunkt der Modernisierungsmieterhöhung

1. Grundsätzlich ab 3. Monat nach Zugang der Erklärung
2. Verschiebt sich um 6 Monate, wenn
 - a) keine Modernisierungsankündigung nach § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 BGB vorliegt

Wirkungszeitpunkt der Modernisierungsmieterhöhung

1. Grundsätzlich ab 3. Monat nach Zugang der Erklärung
2. Verschiebt sich um 6 Monate, wenn
 - a) keine Modernisierungsankündigung nach § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 BGB vorliegt
 - b) die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Erhöhung um mehr als 10% übersteigt.

Fehlender Hinweis gem. § 555c Abs. 2 BGB ist für Berechnung des Wirkungszeitpunkts unerheblich.

Fallvariationen zu Fristen der Einwände

Vermieterverhalten	Mieter Einwände	
	Gegen Duldungsanspruch	Wirtschaftlicher Härteeinwand gegen Mieterhöhung
<p>Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung mit Hinweis gem. § 555c Abs. 2 BGB und tatsächliche Mieterhöhung übersteigt angekündigte Mieterhöhung um nicht mehr als 10%.</p>	<p>§ 555d Abs. 3 Satz 1 BGB: Bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.</p>	<p>§ 559 Abs. 5 Satz 1, § 555d Abs. 3 Satz 1 BGB: Bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.</p>

Vermieter- verhalten	Mieter Einwände	
	Gegen Duldungsanspruch	Wirtschaftlicher Härteeinwand gegen Mieterhöhung
Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung mit Hinweis gem. § 555c Abs. 2 BGB und tatsächliche Mieterhöhung übersteigt angekündigte Mieterhöhung um mehr als 10%.	§ 555d Abs. 3 Satz 1 BGB: Bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.	§ 559 Abs. 5 Satz 2 BGB: Es gibt keine Ausschlussfrist.

Vermieter- verhalten	Mieter Einwände	
	Gegen Duldungsanspruch	Wirtschaftlicher Härteeinwand gegen Mieterhöhung
Ordnungsgemäße Modankündigung ohne Hinweis gem. § 555c Abs. 2 BGB und Mieterhöhung übersteigt angekündigte um nicht mehr als 10%	<p>§ 555d Abs. 5 Satz 1 BGB: Es gibt rechtlich keine Ausschlussfrist.</p>	<p>§ 559 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 555d Abs. 4 Satz 2 BGB: Härtegründe müssen bis zum Beginn der Arbeiten mitgeteilt werden. .</p>

Vermieter- verhalten	Mieter Einwände	
	Gegen Duldungsanspruch	Wirtschaftlicher Härteeinwand gegen Mieterhöhung
Ordnungsgemäße Modankündigung ohne Hinweis gem. § 555c Abs. 2 BGB und Miet- erhöhung übersteigt angekündigte Mieterhöhung um mehr als 10%.	§ 555d Abs. 5 Satz 1 BGB: Es gibt rechtlich keine Ausschlussfrist.	§ 559 Abs. 5 Satz 2 BGB: Es gibt keine Ausschlussfrist.

Vermieter- verhalten	Mieter Einwände	
	Gegen Duldungsanspruch	Wirtschaftlicher Härteeinwand gegen Mieterhöhung
Ordnungsgemäße Modankündigung mit Hinweis gem. § 555c Abs. 2 BGB und Mieterhöhung übersteigt angekündigte um nicht mehr als 10%. Mieter versäumt Frist schuldlos.	<p>§ 555d Abs. 4 Satz 1 BGB: Rechtlich dann keine Frist, wenn der Mieter dem Vermieter die Härtegründe sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt.</p>	<p>§ 559 Abs. 5 S 2 iVm § 555d Abs. 4 S 2: Härtegründe müssen bis zum Beginn der Arbeiten mitgeteilt werden.</p>

Vermieter- verhalten	Mieter Einwände	
	Gegen Duldungsanspruch	Wirtschaftlicher Härteeinwand gegen Mieterhöhung
Ordnungsgemäße Modankündigung mit Hinweis gem. § 555c Abs. 2 BGB und Miet- erhöhung übersteigt angekündigte um mehr als 10%. Mieter ver- säumt Frist schuldlos.	§ 555d Abs. 4 Satz 1 BGB: Rechtlich dann keine Frist, wenn der Mieter dem Vermieter die Härtegründe sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt.	§ 559 Abs. 5 Satz 2 BGB: Es gibt keine Ausschlussfrist.

Vermieter- verhalten	Mieter Einwände	
	Gegen Duldungsanspruch	Wirtschaftlicher Härteeinwand gegen Mieterhöhung
Keine (ordnungsgemäße) Modernisierungserklärung und keine Bagatellmaßnahme gem. § 555c Abs. 4 BGB.	<p>§ 555d Abs. 3 Satz 2 BGB: Keine Ausschlussfrist. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.</p>	<p>§ 559 Abs. 5 S 1 iVm § 555d Abs. 3 S 2 Keine Ausschlussfrist. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht. Auch § 559 V S. 2</p>

Vermieter- verhalten	Mieter Einwände	
	Gegen Duldungsanspruch	Wirtschaftlicher Härteeinwand gegen Mieterhöhung
Keine (ordnungsgemäße) Modernisierungserklärung aber Bagatellmaßnahme gem. § 555c Abs. 4 BGB	<p>§ 555d Abs. 3 Satz 1 BGB: Keine Ausschlussfrist. Da keine Modankündigung erfolgt ist, ist auch keine Frist in Gang gesetzt worden</p>	<p>§ 559 Abs. 5 S 1 iVm § 555d Abs. 3 S 1: Keine Ausschlussfrist. Der Lauf der (Ausschluss-) Frist beginnt nur, wenn eine Modernisierungsankündigung erfolgte</p>

Praktikerseminar Miet- und WEG-Recht

Teil 2 Miete

in Zwangsvollstreckung und Insolvenz

Prof. Dr. Florian Jacoby
Bielefeld, 22. August 2014

- I. Grundfragen der Insolvenz
- II. Die Qualifizierung von offenen Ansprüchen nach Verfahrenseröffnung des Insolvenzverfahrens
- III. Mieterinsolvenz (Kündigung, Enthftung, Abwicklung)
- IV. Vermieterinsolvenz (Abrechnungspflicht)
- V. Zwangsverwaltung und Insolvenz (Kautionsrückzahlung)

1. Auswirkungen für den Insolvenzschuldner

- a) Menschen: Anstreben der Restschuldbefreiung unter Einsatz pfändbaren Vermögens (max. sechs Jahre)
- b) „Gesellschaften“: Liquidation und Löschung (Ausnahme: Sanierung)

2. Stellung des Insolvenzverwalters (vormals auch Treuhänders)

„Zentralfigur“ im klassischen Insolvenzverfahren, § 80 InsO

3. Stellung der Gläubiger

- a) Insolvenzgläubiger: quotale Befriedigung, Untergang bei Restschuldbefr.
- b) Massegläubiger: Vorrangige Befriedigung (Gefahr: Massearmut)
- c) Neugläubiger des Insolvenzschuldners (Problem: Haftungsmasse)
- d) Absonderungsberechtigte: Inhaber eines insolvenzfesten Sicherungsrechts
- e) Aussonderungsberechtigte verlangen „ihre Sachen“ aus der Masse

Wirkung der Insolvenzeröffnung auf Miet- und Pachtverträge

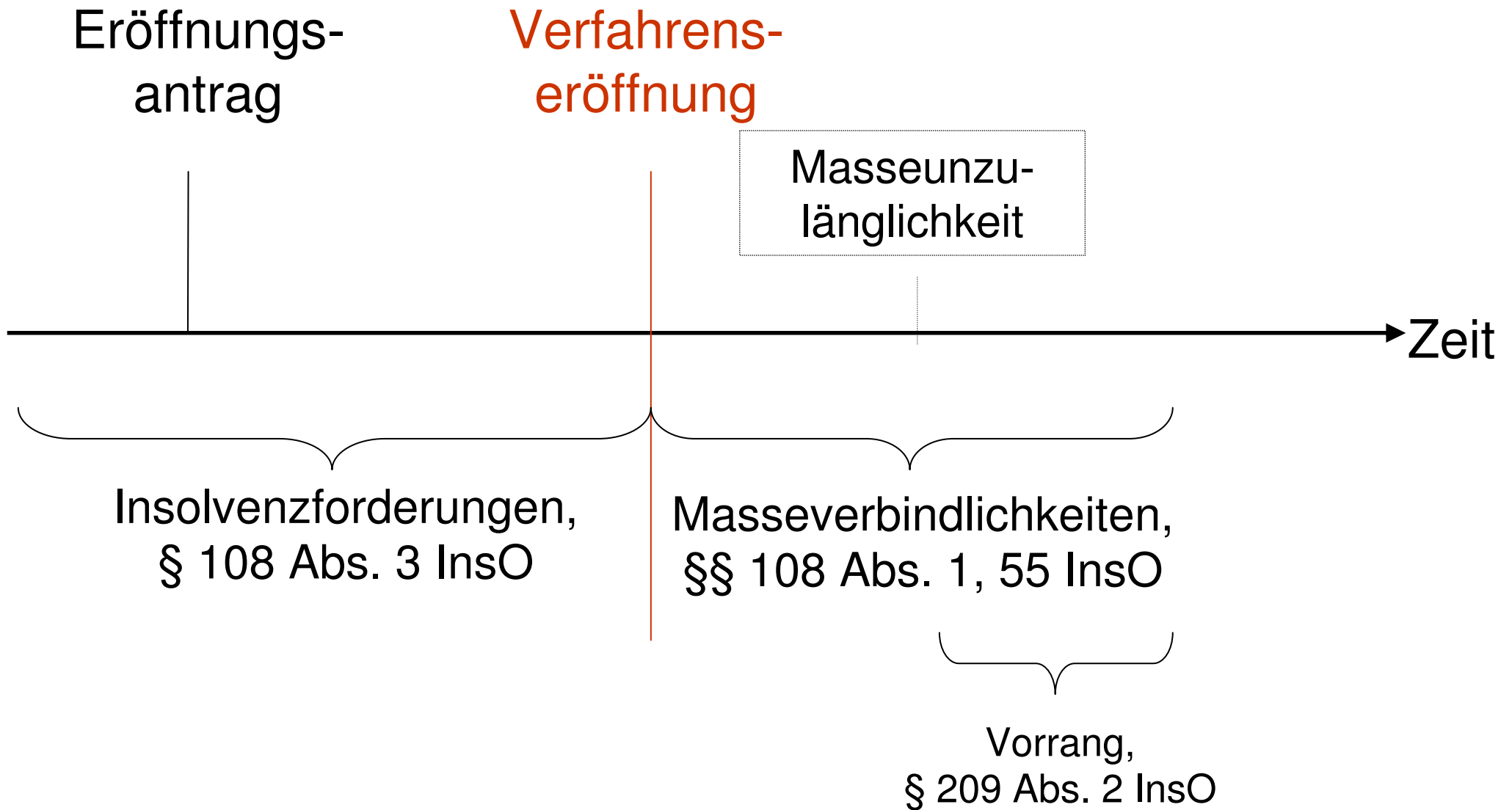


- Bewegliche Sachen
 - Wahlrecht des Insolvenzverwalters, § 103 InsO
 - Kündigung (bei Erfüllungswahl) nur nach allgemeinen Regeln, aber: Einschränkung bei Insolvenz des Mieters: § 112 InsO
- Immobilien
 - Verträge bestehen fort, § 108 InsO
 - Ist Schuldner Mieter, gelten Besonderheiten bei Kündigung:
 - Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters § 109 I InsO
 - Einschränkung der Vermieterkündigung wegen Zahlungsverzugs vor Verfahrensantrag, § 112 InsO
 - Ist Schuldner Vermieter, gelten
 - keine Sonderregeln für Mietverhältnis,
 - aber für Veräußerung des Verwalters (§ 165 InsO) in Gestalt einer Kündigungsmöglichkeit des Erwerbers, § 111 InsO/ZVG

II. Qualifizierung offener Ansprüche nach Vertragsfortsetzung gem. § 108 InsO



- **Masseverbindlichkeiten** ab Verfahrenseröffnung:
§ 108 Abs. 1 S. 1 InsO: *Miet- und Pachtverhältnisse des Schuldners über unbewegliche Gegenstände oder Räume [...] bestehen mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort.*
- **Insolvenzforderungen** bis Verfahrenseröffnung:
§ 108 Abs. 3 InsO: *Ansprüche für die Zeit vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens kann der andere Teil nur als Insolvenzgläubiger geltend machen.*



- Mieterinsolvenz
 - Anspruch auf bei Vertragsbeginn nicht geleistete Kautions
 - Anspruch wegen Beschädigung der Mietsache vor Verfahrenseröffnung
 - Anspruch auf Nachzahlung aus Abrechnung wegen Abrechnungsperiode vor Verfahrenseröffnung
- Vermieterinsolvenz
 - Anspruch auf Auskehr des Abrechnungsguthabens aus Abrechnungsperiode vor Verfahrenseröffnung
 - Anspruch auf Abrechnung wegen zurückliegender Abrechnungsperiode (str.)
 - Anspruch auf Anlegung an den Schuldner gezahlter, aber von ihm nicht angelegter Kautions [an angelegter Kautions besteht Aussonderungsrecht]
 - Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Kautions
 - Anspruch auf Ausgleich nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen

- Mieterinsolvenz
 - Nachzahlungen aus Abrechnung wegen Nutzungszeitraum nach Verfahrenseröffnung
- Vermieterinsolvenz
 - Geberauchsgewährung nach Verfahrenseröffnung
 - Erhaltungspflicht
 - Abrechnung der laufenden Abrechnungsperiode
 - Auskehr von Guthaben aus laufenden Vorauszahlungen des Mieters

- **BGH v. 13.4.2011 - VIII ZR 295/10, ZMR 2012, 11:** In der Insolvenz des Mieters ist die einen *Abrechnungszeitraum vor Insolvenzeröffnung betreffende Betriebskostennachforderung des Vermieters auch dann Insolvenzforderung*, wenn der Vermieter erst nach der Insolvenzeröffnung abgerechnet hat.
- **Fall BGH v. 23.2.2012 - IX ZR 29/11, NJW 2012, 1881:** Der Insolvenzverwalter erklärt, dass nach § 109 I 2 InsO Ansprüche auf den Mietzins, die nach Verfahrenseröffnung möglicherweise gegen den Mieter entstehen, nicht im Insolvenzverfahren gegen die Masse geltend gemacht werden können.
 - Dies ist inhaltlich falsch. Die Miete für den Wohnraum des Schuldners ist nach Verfahrenseröffnung aus der Masse zu bezahlen. Die Pflicht, die Wohnraummiete des Schuldners aus der Insolvenzmasse zu zahlen, endet nach Abgabe der Erklärung nach § 109 I 2 InsO mit Ablauf der Kündigungsfrist nach § 109 I 1 InsO.
 - Die Erklärung des Treuhänders kann als Enthftungserklärung nach § 109 I 2 InsO ausgelegt werden. Für den Empfänger der Erklärung war aber erkennbar, dass eine Enthftungserklärung jedenfalls zum nächstmöglichen Zeitpunkt ausgesprochen werden sollte.

- Schuldnerin vermietete eine Werkhalle an den Beklagten.
- Im Mietvertrag vereinbarten die Vertragsparteien, dass der Beklagte an die Schuldnerin eine Barkaution zu zahlen habe.
- Die Schuldnerin verpflichtete sich, die Kaution auf ein auf den Namen des Beklagten lautendes Sonderkonto einzuzahlen.
- Sie vereinnahmte das Geld, zahlte es aber nicht auf ein Sonderkonto ein.
- Die Beklagte verweigerte Zahlung von Miete wegen fehlender Separierung der Barkaution.
- Inzwischen ist das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Schuldnerin eröffnet.
- Der Insolvenzverwalter verlangt offene Miete für den Zeitraum vor Eröffnung, für den Zeitraum nach Eröffnung.
- Der Beklagte verteidigt sich weiterhin damit, die Barkaution sei nicht separiert worden, mit Erfolg?
- Macht es einen Unterschied, wenn das Mietverhältnis vor oder nach Verfahrenseröffnung beendet wurde?

In der Insolvenz des Vermieters steht dem Mieter gegen vor Insolvenzeröffnung fällig gewordene Mieten ein Zurückbehaltungsrecht wegen der vertragswidrig nicht insolvenzfest angelegten Barkaution nicht zu.

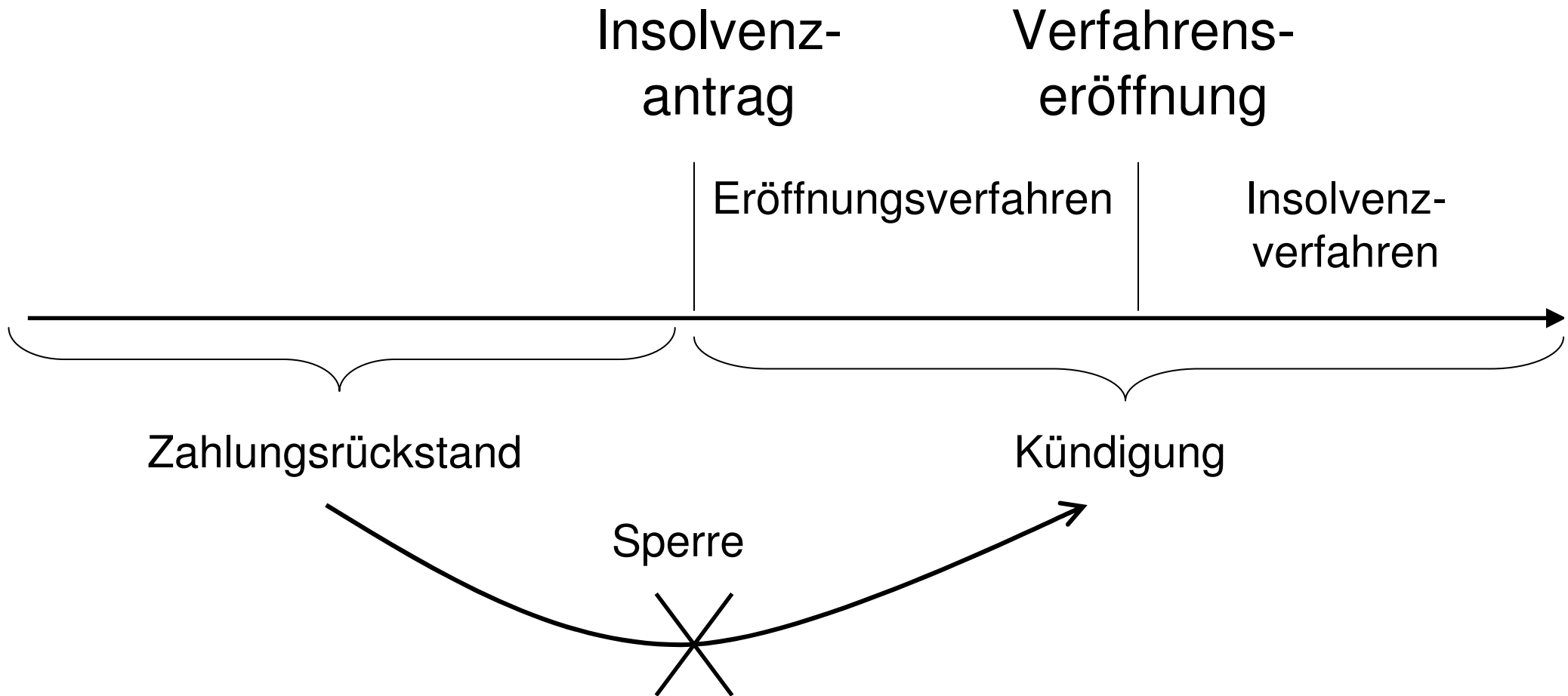
- Bei laufendem Mietverhältnis hat Beklagter Anspruch auf Separierung.
 - Anspruch ist bloße Insolvenzforderung, §§ 108 III, 38 InsO.
 - Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB kann nicht auf Insolvenzforderung beruhen, § 87 InsO.
- Bei beendetem Mietverhältnis hat Beklagter Anspruch auf Rückzahlung der Kaution.
 - Aufrechnung mit Insolvenzforderung regeln §§ 94 ff. InsO:
 - Gegen Miete nach Verfahrenseröffnung hindert § 96 I Nr. 1 InsO die Aufrechnung (Neumasseforderung).
 - Gegen Miete vor Verfahrenseröffnung hindert § 95 I 3 InsO die Aufrechnung, wenn Anspruch erst nach Verfahrenseröffnung fällig wird, insbesondere also bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Verfahrenseröffnung.

III. Mieterinsolvenz:

1. Kündigungssperre, § 112 InsO



- Anwendungsbereich
 - Gleich welcher Mietgegenstand
 - Insolvenzschuldner als Mieter
- Gleich welcher Kündigungsgrund, der abstellt auf
 - Zahlungsrückstand vor Antrag,
 - Verschlechterung der Vermögensverhältnisse.
- Zeitraum der Sperre:
 - **Antrag**
 - bis Beendigung des Verfahrens
- Abweichende Abreden sind unzulässig (§ 119 InsO).



Zulässig bleiben

- Kündigung vor Insolvenzantrag,
- Kündigung nach Insolvenzantrag wg. neuer Rückstände
 - Rückstände des Insolvenzverwalters
(Masseverbindlichkeiten, § 108 I, § 55 I Nr. 2 InsO)
 - Rückstände des Schuldners mit Neuverbindlichkeiten bei Wohnung

LG Neubrandenburg WuM 2001, 551:

Ist die Kündigung des Mietverhältnisses mit zwei Mitmietern aus Gründen der in der Insolvenzordnung festgeschriebenen Schutzvorschriften gegenüber dem einen Mitmieter gesetzlich ausgeschlossen, so ist die rechtlich erforderliche, einheitliche Kündigung gegenüber den Mitmietern unmöglich.

2. Sonderkündigungsrecht des Verwalters auf Mieterseite



- Anwendungsbereich
 - Unbewegliche Sachen
 - Insolvenzschuldner als Mieter/Pächter
- Unterscheide:
 - bei Wohnraum des Mieters: Erklärung nach § 109 I 2 InsO,
 - sonst: Kündigung.
- Dreimonatsfrist statt längerer Fristen oder statt Kündigungsausschluss.
- Zeitpunkt
 - Kündigung in Frist zu beliebigen Zeitpunkt
 - Anders als § 111 Satz 2 InsO: „erster Termin“

- Im Jahre 1999 schlossen der Kläger und R. per 1.1.2000 einen Mietvertrag über Gewerberäume.
- Mit Wirkung ab dem 1.7.2002 trat der Beklagte als weiterer Mieter in das Mietverhältnis ein.
- In den gemieteten Räumen betrieben der Beklagte und R. als GbR ein medizinisches Labor.
- Unter Bestellung des Nebenintervenienten zum Verwalter wurde über das Vermögen des R. am 4.2.2009 das Insolvenzverfahren eröffnet.
- Mit Schreiben vom 28.4.2009 kündigte der Nebenintervenient das Mietverhältnis unter Berufung auf § 109 InsO zum Ablauf des 31.7.2009.
- Kläger nimmt den Beklagten u.a. auf Zahlung der Miete für September 2009 in Anspruch

Kündigung nach § 109 I 1 bei Mietermehrheit - Lösungsmöglichkeiten

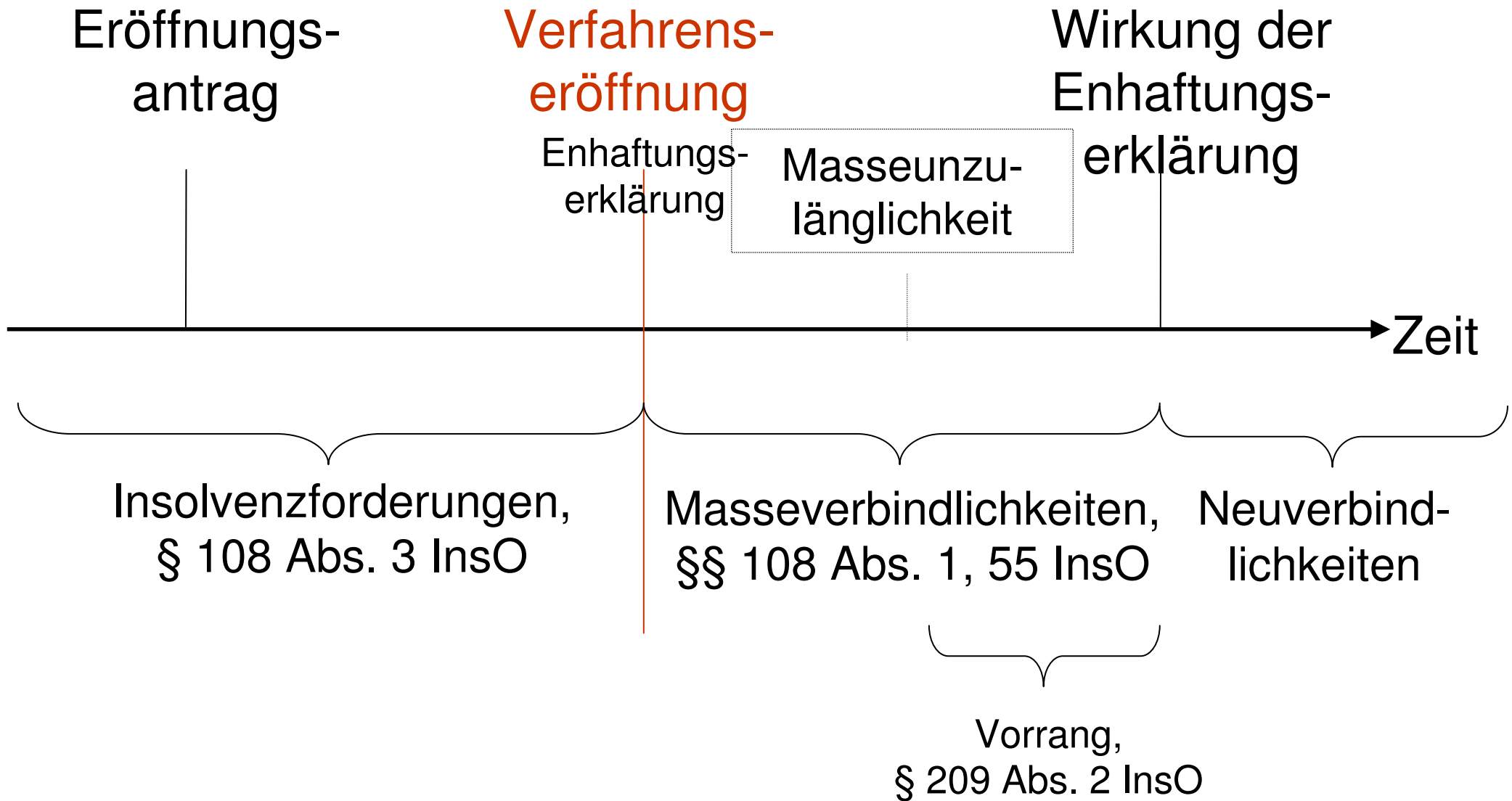


- Besteht ein Kündigungsgrund
 - Ja (RG, BGH)
 - Nein, nicht einmal Insolvenz des Einzelmieters legitimiert es, die Haftung aus Vertrag zu beenden, § 109 I 3
- Hilfsweise: Wer kann Kündigungsgrund ausüben?
 - Insolvenzverwalter (BGH)
 - Insolvenzverwalter nur gemeinsam mit solventen Mieter wegen dessen Bestandsinteresse

Das vom Insolvenzverwalter ausgeübte
Sonderkündigungsrecht nach § 109 Abs. 1 InsO
beendet das Mietverhältnis auch im Verhältnis zwischen
Vermieter und nicht insolventem Mitmieter des
Schuldners.

Bei mehreren Mietern legitimiert die Insolvenz eines Mieters allein nicht die Kündigung des Mietverhältnisses. Die Kündigungsmöglichkeit aus § 109 soll nur das Entstehen weiterer Masseverbindlichkeiten verhindern. Eine Haftung der Insolvenzmasse im Range einer Insolvenzforderung besteht nach § 109 I 3 fort wie bei der Erfüllungsablehnung nach § 103 II, die ebenfalls ein Vertragsverhältnis nicht beendet. Der Insolvenzverwalter ist lediglich zur Abgabe einer Austrittserklärung befugt.

- BGH v. 9.4.2014 - VIII ZR 107/13, NJW 2014, 1954:
Mit dem Wirksamwerden der Enthftungserklärung des Treuhänders gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO ("Freigabeerklärung") erhält der Mieter die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis über seine Wohnung zurück. Eine Kündigung des Vermieters ist ab diesem Zeitpunkt dem Mieter gegenüber auszusprechen.
- BGH v. 22.5.2014 - IX ZR 136/13, ZIP 2014, 1341:
Mit dem Wirksamwerden der Enthftungserklärung des Insolvenzverwalters oder Treuhänders hinsichtlich der Wohnung des Schuldners erlangt der Mieter die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Mietvertragsverhältnis zurück. Dem Insolvenzverwalter oder Treuhänder fehlt die Prozessführungsbefugnis, gegen den Vermieter Ansprüche auf Auszahlung von Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen an die Masse für einen Zeitraum nach Wirksamwerden der Enthftungserklärung geltend zu machen.



- **BGH v. 19.6.2008 – IX ZR 84/07, NJW 2008, 2580:**

Der Vermieter kann, gleich ob ein mit dem Schuldner begründetes Wohnraummietverhältnis vor oder nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens beendet wurde, den Insolvenzverwalter nur auf Herausgabe der Wohnung in Anspruch nehmen, wenn dieser sie in Besitz genommen hat oder daran für die Masse ein Recht beansprucht.

- **BGH v. 26.10.2010 – XI ZR 562/07, ZIP 2010, 2410:**

- Der auf Räumung und Herausgabe zielende Anspruch auf Rückgabe der Mietsache nach § 546 I BGB vermag nur insoweit ein Aussonderungsrecht zu begründen, als er sich seinem Inhalt nach mit dem Herausgabeanspruch des § 985 BGB deckt.
- Die Aussonderung beschränkt sich ihrem Umfang nach stets auf die Verschaffung des unmittelbaren Besitzes am Grundstück. **Ein (etwaiger) weitergehender Räumungsanspruch begründet demgegenüber allenfalls eine Insolvenzforderung.**

- Eigentümerwechsel, § 566 BGB
- Anordnung der Zwangsverwaltung, § 152 II ZVG
- Insolvenz des Vermieters, § 108 I oder III InsO

- BGH v. 3.12.2003 – VIII ZR 168/03, NJW 2004, 851:
Nach einem Eigentumswechsel ist nicht der Erwerber, sondern der Veräußerer gegenüber dem Mieter bezüglich der zum Zeitpunkt des Wechsels im Grundstückseigentum abgelaufenen Abrechnungsperiode zur Abrechnung der Betriebskosten verpflichtet und zur Erhebung etwaiger Nachzahlungen berechtigt; es kommt nicht darauf an, wann der Zahlungsanspruch fällig geworden ist.
- bestätigt in BGH v. 4.4.2007 – VIII ZR 219/06, NJW 2007, 1818
- aA Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., 2008, § 556 Rn. 170

BGH v. 3.5.2006 - VIII ZR 168/05, NJW 2006, 2626:

[Ls] Der Zwangsverwalter eines vermieteten Grundstücks hat bei einem im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Anordnung der Zwangsverwaltung noch laufenden Mietverhältnis über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen auch für solche Zeiträume abzurechnen, die vor der Anordnung liegen.

[12] Denn die dem Schutz des Mieters dienende Sondervorschrift des § 152 Abs. 2 ZVG begrenzt die Wirksamkeit des Mietvertrages gegenüber dem Zwangsverwalter nicht auf nach der Beschlagnahme entstandene Ansprüche des Mieters, sondern ordnet sie unabhängig vom Eintritt der Wirkungen der Beschlagnahme an.

Zur Entwicklung der Rspr. ausführlich Derleder, NZM 2009, 8 (13 f.)

BGH v. 21.12.2006 - IX ZR 7/06, ZIP 2007, 239 Rn. 14:
Da der Mietvertrag gemäß § 108 I InsO mit Wirkung für die Insolvenzmasse fortbestand, war im Jahr der Eröffnung des Insolvenzverfahrens die Abrechnung für die Zeit bis zur Verfahrenseröffnung und für die Zeit danach getrennt vorzunehmen, weil die Erstattungsansprüche des Mieters für die Zeit bis zur Eröffnung des Verfahrens Insolvenzforderungen sind 108 II [*heute: III*], für die Zeit danach dagegen Masseforderungen.

- Ob Insolvenzverwalter auch vor Verfahrenseröffnung abgeschlossene Abrechnungszeiträume
 - wie ein Zwangsverwalter abrechnen
(so Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., 2008, § 556 Rn. 173)
oder
 - wie ein Rechtsnachfolger nicht abrechnen muss
(Jaeger/Jacoby, InsO, 2014, § 108 Rn. 124),
ist umstritten .
- Von der Entscheidung hängt insbesondere ab, ob der Mieter sich gegenüber dem nicht abrechnenden Insolvenzverwalter auf § 273 BGB berufen kann!

Der vermietende Eigentümer und der Mieter vereinbaren eine Kautionsrückzahlung in Höhe von drei Monatsmieten. Der Vermieter unterschlägt die Kautionsrückzahlung. Welche Ansprüche stehen dem Mieter gegenüber folgenden Personen zu?

1. Dem Erwerber, der das vermietete Grundstück vom vermietenden Eigentümer durch rechtsgeschäftliche Veräußerung erworben hat.
2. Dem Ersteher, der das vermietete Grundstück durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung eines Gläubigers gegen den vermietenden Eigentümer erworben hat.
3. Dem Zwangsverwalter, der das Grundstück aufgrund einer gerichtlichen Anordnung im Zwangsverwaltungsverfahren eines Gläubigers gegen den vermietenden Eigentümer verwaltet.
4. Dem Insolvenzverwalter, der das Grundstück verwaltet, weil das Insolvenzverfahren über das Vermögen des vermietenden Eigentümers eröffnet worden ist und der Insolvenzverwalter bestellt worden ist.
5. Dem Zwangsverwalter, der das Grundstück aufgrund einer gerichtlichen Anordnung im Zwangsverwaltungsverfahren eines Grundpfandgläubigers gegen den Insolvenzverwalter verwaltet.
6. Dem Erwerber/Ersteher, der das Grundstück während des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des vermietenden Eigentümers durch freihändige Veräußerung des Insolvenzverwalters bzw. durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung eines Grundpfandgläubigers gegen den Insolvenzverwalter erworben hat.

1. Außerhalb der Insolvenz des vermietenden Eigentümers
 - a) Folge der rechtsgeschäftlichen Veräußerung:
§ 566a BGB
 - b) Folge des Erwerbs im Wege der Zwangsversteigerung:
§ 566a BGB, § 57 ZVG
 - c) Folge der Anordnung der Zwangsverwaltung, § 152 Abs. 2 ZVG
BGH v. 11.3.2009 – VIII ZR 184/08, NJW 2009, 1673 (str.):
Den Zwangsverwalter einer Mietwohnung trifft auch die Pflicht des Vermieters zur Anlage einer vom Mieter als Sicherheit geleisteten Geldsumme bei einem Kreditinstitut; dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Kautionsleistung nicht an den Zwangsverwalter ausgefolgt hat.

Vermietender Eigentümer

Insolvenzverwalter

„Gleichzubehandelnde“ Gläubigergesamtheit

Mieter

Insolvenzgläubiger

Aussonderungsber.

Absonderungsber.

Massegläubiger

- § 566a BGB enthält keine Regelung für die Insolvenz des vermietenden Eigentümers.
- Die Stellung des Mieters muss sich daher unter dem insolvenzrechtlichen Gläubigergleichbehandlungsgrundsatz aus der Einordnung seiner Gläubigerstellung ergeben.
- Der Mieter ist aussonderungsberechtigt, wenn die Kautionsseparierung erfolgt.
- Absonderungsrecht nicht ersichtlich, bloßes Zurückbehaltungsrecht nicht insolvenzfest.
- Entscheidend ist Abgrenzung von Masseverbindlichkeit und Insolvenzforderung.
- Abgrenzung hat in Vermieterinsolvenz nach § 108 InsO zu erfolgen.

- BGH v. 20.12.2007 – IX ZR 132/06, NJW 2008, 1152:
Der Mieter von Wohnraum kann die von ihm geleistete Mietkaution in der Insolvenz des Vermieters nur dann aussondern, wenn der Vermieter sie von seinem Vermögen getrennt angelegt hat; **anderenfalls ist der Rückforderungsanspruch lediglich eine Insolvenzforderung.**
- Ebenso BGH v. 13.12.2012 – IX ZR 9/12, NJW 2013, 1243.

- (1) BGH v. 23.9.2009 – VIII ZR 336/08, NJW 2009, 3505:
- Anlage-/Auskehrpflicht des Zwangsverwalters wegen §152 Abs. 2 ZVG
 - Rn. 13: Es kommt auch nicht darauf an, ob der Mieter [...] im Rahmen des Insolvenzverfahrens wegen seiner Ansprüche aus der Kautions nach § 108 Abs. 3, § 87 InsO auf eine einfache Insolvenzforderung verwiesen ist. Denn vorliegend geht es nicht um die Rechtsstellung des Mieters in der Insolvenz seines Vermieters, sondern um die Pflichten des Beklagten als Zwangsverwalter gegenüber einem Mieter, dem die Wohnung schon vor der Beschlagnahme überlassen war. [...]
- (2) Gegenauffassung: Verweis auf Insolvenzforderung
- Nach Auffassung des BGH wird Insolvenzgläubiger Mieter aus der Insolvenzmasse vorrangig befriedigt, allein weil ein Zwangsverwaltungsverfahren durchgeführt wird, das in der Insolvenz dem Vorrang der absonderungsberechtigten Grundpfandgläubigern dient.
 - Keine Pflicht des Zwangsverwalters wegen Filterfunktion des § 108 III InsO

(1) BGH v. 7.3.2012 – XII ZR 13/10, NJW 2012, 1353:
Auf den Ersterher eines vermieteten Grundstücks geht die Verpflichtung zur Rückzahlung der Mietsicherheit an den Mieter kraft Gesetzes auch dann über, wenn der insolvent gewordene Voreigentümer die vom Mieter erhaltene Mietsicherheit nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen angelegt hatte.

(2) Gegenauffassung: Verweis auf Insolvenzforderung

- Nach BGH würde Insolvenzgläubiger Mieter doch wieder mittelbar aus der Masse (Einpreisung bei Erlös) befriedigt werden.
- Fortwirkung des § 108 III InsO wegen Erwerbs aus der Masse, vgl. § 111 InsO.

- Die jüngeren Entscheidungen des BGH, die einerseits den Anspruch des Mieters in der Insolvenz für eine Insolvenzforderung halten (IX. Senat, NJW 2013, 1243), andererseits aber Ansprüche gegen den Zwangsverwalter während der Insolvenz (VIII. Senat, NJW 2009, 3505) und auch gegen den Ersteher aus der Insolvenz (XII. Senat, NJW 2012, 1353) bejahen, sind nicht miteinander vereinbar.
- Dieser Konflikt ist im Sinne des IX. Senats zu lösen. (näher Jacoby, DMT 2014)



Praktikerseminar Miet- und WEG-Recht

Teil 3

Die Eigenbedarfskündigung im Wohnraummietrecht

Prof. Dr. Markus Artz
Bielefeld, 22. August 2014

Die Eigenbedarfskündigung wegen der
Kanzleieröffnung des Ehepartners

BGH VIII ZR 330/11 vom 26.9.2012

„Auch wenn der Vermieter, der eine andere Wohnung in demselben Haus bewohnt, die vermietete Wohnung nicht nur überwiegend, sondern ausschließlich für seine **berufliche Tätigkeit nutzen will**, ist das hierdurch begründete Interesse gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Beendigung des Mietverhältnisses den in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten gesetzlichen Kündigungsgründen gleichwertig.“

- (1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.
- (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt **insbesondere** vor, wenn (...)
 2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder (...)

- Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses setzt zum einen voraus, dass der Vermieter vernünftige Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung hat, die den Nutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen lassen.
- Zum anderen ist zu beachten, dass der Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB den in § 573 Abs. 2 BGB genannten Kündigungsgründen gleichgewichtig ist, da sonst der Schutzzweck des Gesetzes vereitelt würde.
- Für die Frage, ob ein Interesse als berechtigt nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen ist, kommt es daher auch darauf an, ob es ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe.

- Beides ist hier der Fall.
- (...), beabsichtigt der Kläger, der mit seiner Ehefrau eine andere Wohnung desselben Hauses bewohnt, die von den Beklagten innegehaltene Wohnung seiner Ehefrau zur Ausübung ihrer Tätigkeit als Rechtsanwältin zu überlassen.
- Wie das Berufungsgericht insoweit zutreffend beurteilt hat, ist dieser Nutzungswunsch nachvollziehbar und vernünftig.
- **Das vom Kläger geltend gemachte Interesse ist auch den in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten gesetzlichen Kündigungsgründen gleichwertig.**

1. Frage:

Welche Bedeutung hat die Formulierung „als Wohnung“ in § 573 BGB?

- (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt **insbesondere** vor, wenn (...)
2. der Vermieter die Räume **als Wohnung** für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder (...)

2. Frage:

Wie ist die Rechtslage beim qualifizierten Zeitmietvertrag?

§ 575 BGB

- (1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit
1. die Räume **als Wohnung** für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, (...)

- Urteil des LG Berlin vom 22.8.2013 67 S 121/12
- Süddeutsche Zeitung vom 1.10. und 27.11.2013

„Chefarzt darf langjährige Mieterin kündigen“

- Der in Hannover wohnende Vermieter möchte seine vermietete Berliner Wohnung nur als Zweitwohnung für Kurzvisiten bei seiner dreizehnjährigen Tochter aus einer früheren Beziehung nutzen.

- „Der Kläger hat ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, weil er die Wohnung für sich benötigt, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.“
- Es komme, „nicht entscheidend darauf an, ob sich das Gericht selbst vorstellen kann, dass ein voll berufstätiger vierfacher Familienvater aus Hannover zeitlich überhaupt in der Lage ist, diesen Plan in die Tat umzusetzen. Sofern der Kläger die Art der Lebensweise beabsichtigt“, so das LG Berlin, „hat ihn das Gericht zu akzeptieren“.

- Das LG Berlin hat der Sache grundsätzliche Bedeutung abgesprochen und die Revision daher nicht zugelassen.
- Besonders bitter wirkt sich für die Mieterin aus, die starre Grenze von 20.000 € aus § 26 Nr. 8 EGZPO unterschritten wurde, was den Weg zur Nichtzulassungsbeschwerde versperrt.
- Die Verfassungsbeschwerde (1 BvR 2851/13) wurde am 9.5.2014 nicht zur Entscheidung angenommen.

Zu den Anforderungen an die Begründung
einer Kündigung wegen Eigenbedarfs.

Praktikerseminar Miet- und WEG-Recht

Teil 4

Höchstrichterliche Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht 2014

Prof. Dr. Florian Jacoby
Bielefeld, 22. August 2014

1. Gemeinschafts- und Sondereigentum
2. Auslegung von Kostentragungsregelungen
3. Vorrang des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG
4. Nachweis der Verwaltervertretungsmacht
5. Weitere Leitsätze

- Wenn ein Gebäudeteil im gemeinschaftlichen Eigentum steht, dann haben grundsätzlich die Wohnungseigentümer
 - in der Eigentümerversammlung über die Instandhaltung und Instandsetzung zu entscheiden (Verwaltung) und
 - die Kosten der Maßnahme nach Miteigentumsanteilen zu tragen (Kostentragung).
- Wenn eine Sache im Sondereigentum steht, dann
 - hat der Sondereigentümer zu entscheiden und die Kosten (aus seiner eigenen Beauftragung) selbst zu zahlen,
 - Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Gemeinschafts- oder Sondereigentum -

Was gilt hinsichtlich folgender Gebäudeteile:

- a) Fenster einer Sondereigentumseinheit,

- b) Wohnungsabschlusstüren einer Sondereigentumseinheit?

- Bestandteile der zum Sondereigentum zählenden Räume sind grds. Sondereigentum (§ 5 Abs. 1 WEG)
- Ausnahmsweise sind die Bestandteile Gemeinschaftseigentum, wenn
 - Veränderung wäre Beeinträchtigung i. S. § 14 (§ 5 Abs. 1 WEG),
 - Äußere Gestaltung des Gebäudes bestimmt (§ 5 Abs. 1 WEG),
 - Für Bestand oder Sicherheit erforderlich ist (§ 5 Abs. 2 WEG),
 - Dient zum gemeinschaftlichen Gebrauch (§ 5 Abs. 2 WEG),
 - Zu Gemeinschaftseigentum erklärt (§ 5 Abs. 3 WEG)

- **BGH v. 25.10.2013 - V ZR 212/12, NJW 2014, 379:**
Wohnungseingangstüren stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer.
- **BGH v. 22.11.2013 - V ZR 46/13, NJW-RR 2014, 527:**
Kellerausgangstür, Nebenausgangstür und Fenster stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum.

- **BGH v. 08.07.2011 – V ZR 176/10, NJW 2011, 2958:** Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung sowie Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate können im Sondereigentum stehen.
- **BGH v. 21.10.2011 – V ZR 75/11, ZMR 2012, 377:** Das an einer Doppelstockgarage gebildete Sondereigentum erstreckt sich auf die dazugehörige Hebeanlage, wenn durch diese keine weitere Garageneinheit betrieben wird.
- **BGH v. 26.10.2012 – V ZR 57/12, NJW 2013, 1154:** Versorgungsleitungen sind im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums und innerhalb des Sondereigentums bis zur ersten Absperrmöglichkeit eine einheitliche, dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Sache und daher gemeinschaftliches Eigentum.

- „Fenster gehören zum Sondereigentum.“ Welche Wirkungen äußert diese Regelung?
- Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen lauten:
 - § 3 Abs. 1 WEG
 - Einräumung von Sondereigentum
 - an abgeschlossenen Räumen in Gebäuden (§ 3 Abs. 2 S. 2 WEG: Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.)
 - § 5 Abs. 3 WEG
 - Zuweisung zum Gemeinschaftseigentum
 - Bestandteile von Räumen, die sonst Sondereigentum wären

- **BGH v. 26.10.2012 – V ZR 57/12, NJW 2013, 1154:** Durch die Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes nicht begründet werden; diese kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten [§ 5 III WEG], nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben.
- **OLG Karlsruhe v. 7.7.2010 - 11 WX 115/08, ZMR 2010, 873:** Ist die Zuweisung von Bauteilen zum Sondereigentum dinglich unwirksam, **kann** die gem. § 140 BGB gebotene Umdeutung für Bauteile im räumlichen Bereich des Sondereigentums (hier: Fenster- und Türelemente) ergeben, dass für sie die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auf eigene Kosten bei den jeweiligen Wohnungseigentümern liegen soll.

2. Auslegung von Kostentragungsregelungen



- Eine Teilungserklärung bestimmt u. a.:
Gemäß § 7 (1) der Teilungserklärung hat jeder Gemeinschaftler die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die sich entweder in seinem Sondereigentum oder als Gemeinschaftseigentum im Bereich des Sondereigentums befinden, auf eigene Kosten ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Nach § 7 (2) umfasst diese Verpflichtung insbesondere die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung, ausgenommen den Farbanstrich der Außenseite der Wohnungsabschlusstüren und Fenster.
- Wer trägt die Kosten für den Austausch von Fenstern und von Nebeneingangstüren, die allein zum Sondereigentum eines bestimmten Wohnungseigentümers führen?

- Der Farbanstrich der Außenseite der Wohnungsabschlusstüren und der Fenster ist von der Instandhaltungspflicht der einzelnen Eigentümer ausgenommen.
- Das erlaubt nicht den Schluss, dass alle anderen Maßnahmen dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegen.
- Vielmehr führt es im Zweifel dazu, dass der Austausch der Fenster und der Abschlusstüren Gemeinschaftsaufgabe ist.
- Behält sich die Gemeinschaft schon den Außenanstrich vor, gilt dies erst recht für die vollständige Erneuerung.
- Die Kosten für den Austausch aller Fenster und Eingangstüren tragen die Eigentümer gemeinschaftlich.

(1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen **Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums** oder des Sondereigentums, (...). Das Vorrecht erfasst die **laufenden und die rückständigen Beträge** aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge **in Höhe von nicht mehr als fünf vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes**. (...);
4. die Ansprüche aus Rechten an dem Grundstück, (...);

Qualifizierung des § 10 I Nr. 2 ZVG als Absonderungsrecht in Insolvenz



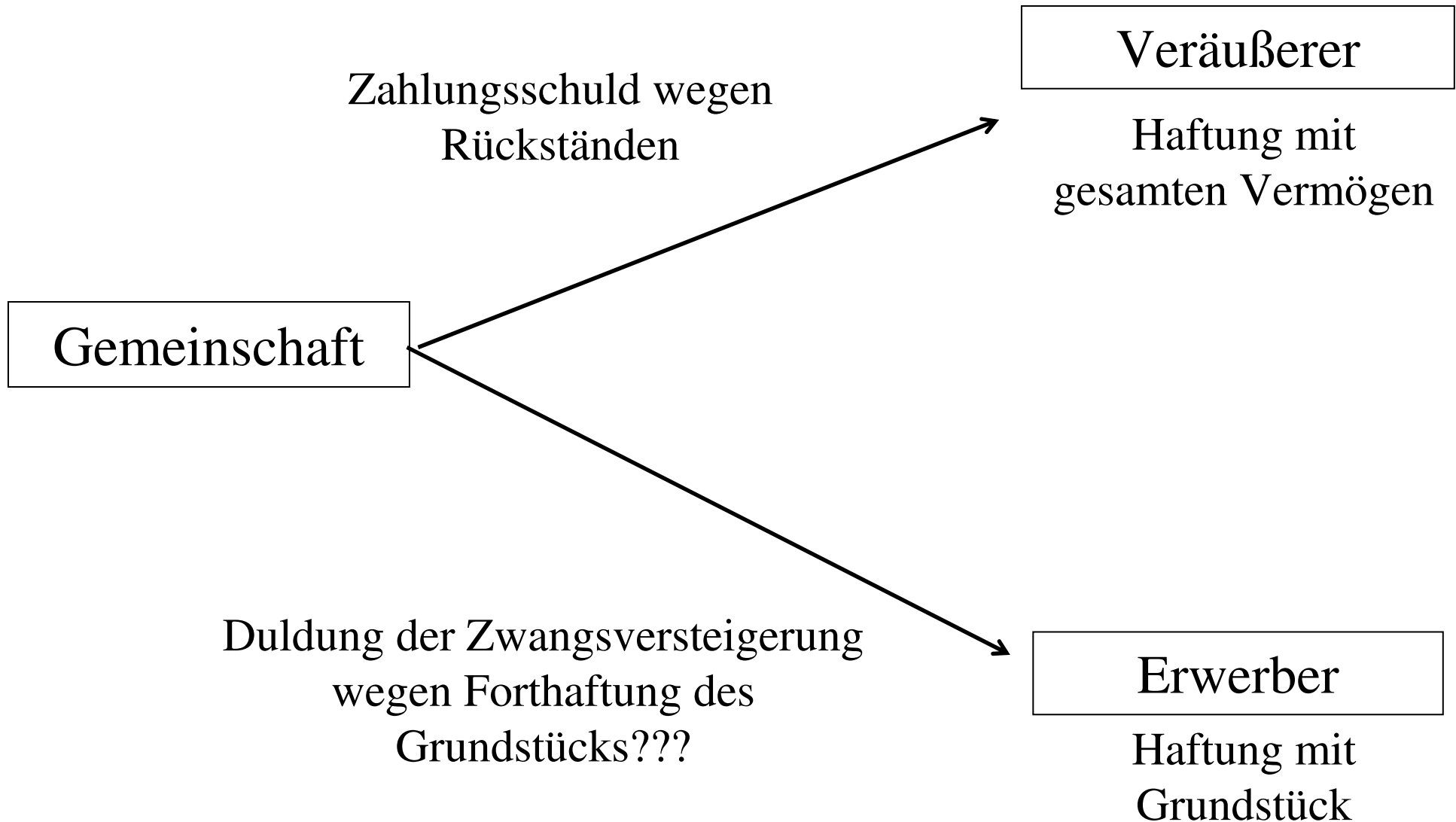
- **BGH v. 12.2.2009 – IX ZB 112/06, ZIP 2009, 818, Rn. 7:**
Nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG sind Ansprüche auf Hausgeld bei der Vollstreckung in ein Wohneigentum nicht mehr der fünften, sondern der zweiten Rangklasse zugewiesen. Damit besteht für solche Ansprüche nunmehr ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück, das im Insolvenzverfahren im Wege der abgesonderten Befriedigung verfolgt werden kann, ohne dass eine Beschlagnahme des Wohnungseigentums vor Insolvenzeröffnung vorausgesetzt wäre.
- **BGH v. 21.7.2011 - IX ZR 120/10, NJW 2011, 3098, Rn. 19:**
Infolge der Verweisung in § 49 InsO stehen diese Möglichkeiten, was der Senat Sinn und Zweck der Verweisungsnorm entnimmt, den aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG Berechtigten auch in der Insolvenz des säumigen Wohnungseigentümers zu. Sie haben für die in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG genannten Hausgeldansprüche ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück, das im Insolvenzverfahren im Wege der abgesonderten Befriedigung verfolgt werden kann, ohne dass eine Beschlagnahme des Wohnungseigentums vor Insolvenzeröffnung erforderlich ist.

Beispiel:

- Veräußerer zahlt 2010 nicht auf Wirtschaftsplan
- Gemeinschaft hat Zahlungsanspruch gegen Veräußerer
- 15.12.2010 wird Erwerber als Eigentümer eingetragen
- Gemeinschaft hat keinen Zahlungsanspruch gegen Erwerber
- Kann Gemeinschaft ungeachtet Veräußerung weiterhin wegen Rückstand nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG vorgehen?

Lösung war streitig:

- Ja, Gemeinschaft könne gegen Erwerber auf Duldung der Zwangsvollstreckung, weil § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG dingliche Wirkung entfalte.
- Nach Gegenmeinung sollte § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG nur Verteilungsregel sein, falls es zur Versteigerung kommt.



- Das in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG enthaltene Vorrecht begründet kein dingliches Recht der Wohnungseigentümergeinschaft.
- Daher lehnt der BGH eine Erwerbberhaftung aufgrund von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG ab.

- Nach Ablehnung einer Erwerberhaftung stellt sich die Frage nach den Wirkungen eines Vorgehens nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG, wenn für einen künftigen Erwerber eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

1. Eine (Auflassungs-)Vormerkung ist im Zwangsversteigerungsverfahren wie ein Recht der Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG zu behandeln.
2. Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft, die die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG betreibt, sind gegenüber einer Auflassungsvormerkung stets vorrangig. Diese ist nicht im geringsten Gebot zu berücksichtigen und erlischt mit dem Zuschlag; erwirbt der Vormerkungsberechtigte nach der Beschlagnahme das Eigentum, ist das Verfahren fortzusetzen und nicht gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG einzustellen.

4. Nachweis der Verwaltervertretungsmacht



- Die (spätere) Klägerin übernahm durch Vertrag den Hausbetreuerservice in der Wohnanlage der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.
- Als Vergütung wurden monatlich 500 EUR vereinbart.
- In der Eigentümerversammlung der Beklagten wurde mehrheitlich beschlossen, den bisherigen Verwalter abzurufen und die Verträge mit der Klägerin außerordentlich zu kündigen.
- Der neu bestellte Verwalter teilte der Klägerin mit Telefaxschreiben mit, dass er in Ausführung eines Beschlusses der Eigentümerversammlung den Hausmeistervertrag fristlos kündigt.
- Die Klägerin widersprach umgehend der Kündigung und rügte die fehlende "Vollmacht/Vollmachtvorlage" des Verwalters.
- Mit ihrer Klage hat die Klägerin die Beklagte auf Zahlung der vertraglichen Vergütung in Höhe von insgesamt 6.000 € nebst Zinsen sowie vorgerichtlich angefallener Rechtsanwaltskosten in Anspruch genommen.

- Nach BGH wurde Kündigung zurecht zurückgewiesen, beklagte Gemeinschaft muss Vergütung entrichten: § 174 Satz 1 BGB ist auf einseitige Willenserklärungen des Verwalters im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf der Grundlage einer Vereinbarung oder eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG anwendbar.
- Kritik:
 - Vertretungsmacht durch Beschluss und durch Willenserklärung ist wesensverschieden.
 - Nachweis wie durch Vollmachtsurkunde ist nicht (zumutbar) herzustellen.

- Vollmachtsurkunde
 - § 27 Abs. 6 WEG räumt Verwalter Anspruch gegenüber Wohnungseigentümern auf Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde ein.
 - Erforderlich ist Unterschrift aller Eigentümer.
- **Beschlussprotokoll** über Bevollmächtigung mit beglaubigter Unterschrift von
Versammlungsvorsitzenden, Beirat
Wohnungseigentümer, § 26 Abs. 3 WEG

BGH v. 4.4.2014 - V ZR 110/13, NJW-RR 2014, 903:
Ein verfahrensfehlerhaft nicht alle notwendigen Streitgenossen (§ 62 ZPO) erfassendes Urteil ist auch dann nicht unwirksam, wenn es um die Klärung der Frage geht, ob Teile einer Wohnungseigentumsanlage im Gemeinschafts- oder im Sondereigentum stehen.

BGH v. 4.4.2014 - V ZR 168/13, NJW 2014, 2197:

- Macht die Wohnungseigentümergeinschaft Beitrags- oder Schadensersatzansprüche gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend, sind die ihr entstehenden Prozesskosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern zu tragen; eine Freistellung des obsiegenden Wohnungseigentümers gemäß § 16 Abs. 8 WEG kommt nicht in Betracht.
- Der Wirtschaftsplan kann nach der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung durch einen Zweitbeschluss ersetzt werden, wenn Zweifel an seiner Wirksamkeit bestehen; nichts anderes gilt für den Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage als Ergänzung des Wirtschaftsplans.

- BGH v. 25.10.2013 - V ZR 230/12, NJW 2014, 458: Wird die Nutzung des Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt, die **von im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Räumen** ausgehen, kann dem betroffenen Wohnungseigentümer ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 BGB zustehen.
- BGH v. 21.5.2010 - V ZR 10/10, NJW 2010, 2347: Wird die Nutzung des Sondereigentums **durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum** beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 BGB zu.

- BGH v. 24.1.2014 – V ZR 48/13, NJW 2014, 1233:
Die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage auf dem Haus einer Wohnungseigentümergeinschaft bedarf der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer (§ 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG).
- BGH v. 7.2.2014 – V ZR 25/13, NJW 2014, 1090:
Eine von einem Wohnungseigentümer eigenmächtig vorgenommene bauliche Maßnahme (hier: Terrassenüberdachung) begründet einen Nachteil für alle Wohnungseigentümer, wenn sie die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erschwert; eine angebotene finanzielle Kompensation lässt den Nachteil nicht entfallen, sondern kann nur als Mittel dienen, um die anderen Wohnungseigentümer zu der Erteilung der Zustimmung zu bewegen.

BGH v. 21.02.2014 - V ZR 164/13, NJW 2014, 1447:

- Bei der Verschmelzung einer zur Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage bestellten juristischen Person auf eine andere juristische Person gehen die Organstellung und der Verwaltervertrag im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über; der Verwaltervertrag erlischt nicht in entsprechender Anwendung von § 673 BGB, weil diese Norm durch die im Umwandlungsgesetz enthaltenen Spezialvorschriften verdrängt wird.
- Die Verschmelzung der Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage stellt zwar als solche keinen wichtigen Grund dar, der eine vorzeitige Kündigung eines Verwaltervertrags rechtfertigt; an die erforderlichen besonderen Umstände, die die Fortführung der Verwaltung durch den übernehmenden Rechtsträger für die Wohnungseigentümer unzumutbar machen, sind aber keine hohen Anforderungen zu stellen.

Praktikerseminar Miet- und WEG-Recht

Teil 5

Höchstrichterliche Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht 2014

Prof. Dr. Markus Artz
Bielefeld, 22. August 2014

- Mischmietverhältnis – „im Zweifel Wohnraummiete“
- Energieentnahme und Realofferte
- Ermächtigung und Stellvertretung beim Mieterhöhungsverlangen
- Untermieterlaubnis
- Schlüsselverlust und Schadensersatz
- Kautionsverwertung während des laufenden Mietverhältnisses
- „Revolutionäres“ zum Thema Schönheitsreparaturen?

Ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume und Geschäftsräume ist zwingend entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über andere Räume zu bewerten. Für die rechtliche Einordnung ist entscheidend, welche Nutzungsart nach den getroffenen Vereinbarungen überwiegt. Dabei ist maßgebend auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen, wobei der Tatrichter beim Fehlen ausdrücklicher Abreden auf Indizien zurückgreifen kann.

Der Umstand, dass die Vermietung nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zur Ausübung einer gewerblichen/freiberuflichen Tätigkeit vorgenommen wird, durch die der Mieter seinen Lebensunterhalt bestreitet, lässt keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsraummiete liegenden Vertragsschwerpunkt zu (Änderung der bisherigen Rechtsprechung).

Lässt sich bei der gebotenen Einzelfallprüfung ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, ist im Hinblick auf das Schutzbedürfnis des Mieters von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummiete auszugehen.

Das typischerweise an alle Mieter eines Grundstücks (hier: eines Einfamilienhauses) gerichtete Leistungsangebot des Energieversorgungsunternehmens (sogenannte "Realofferte") wird in der Regel von demjenigen, der die Energie entnimmt, konkludent sowohl für sich selbst als auch im Wege der -jedenfalls nach den Grundsätzen der Duldungsvollmacht gegebenen- Stellvertretung für die Mitmieter angenommen.

Mieterhöhung

Der Käufer einer vermieteten Wohnung kann vom Verkäufer ermächtigt werden, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch und des damit verbundenen Eintritts des Käufers in die Vermieterstellung (§566 Abs. 1 BGB) im eigenen Namen ein Mieterhöhungsbegehren gemäß §558a BGB zu stellen. Die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens hängt nicht davon ab, dass die **Ermächtigung** offen gelegt wurde.

Auch bei einem Mieterhöhungsverlangen (§ 558a Abs. 1 BGB) genügt es, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch einen Bevollmächtigten (hier: die Hausverwaltung) aus den Umständen ergibt; einer ausdrücklichen **Offenlegung der Vertretung** und namentlichen Benennung des Vermieters bedarf es nicht.

Ein mehrjähriger (berufsbedingter) Auslandsaufenthalt des Mieters kann ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten begründen

Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums im Sinne des §553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genügt es, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen.

Die Schadensersatzpflicht des Mieters, der einen zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssel verloren hat, kann auch die Kosten des Austausches der Schließanlage umfassen, wenn der Austausch wegen bestehender Missbrauchsgefahr aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Ein Vermögensschaden liegt insoweit aber erst vor, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht worden ist.

Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter eine Mietsicherheit wegen streitiger Forderungen gegen den Mieter nicht verwerten.

Aktuelles zum Thema Schönheitsreparaturen

Es bestehen Bedenken,

1. ob bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung

a) die Schönheitsreparaturen wirksam formularvertraglich auf den Mieter abgewälzt werden können;

b) eine Quotenabgeltungsklausel der Inhaltskontrolle standhält.

2. ob eine weich formulierte Quotenabgeltungsklausel dem Transparenzgebot genügen kann.

Abgedruckt in WuM 2014, 135