

Editorial

Herausgeber:

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Liebe Leserin, lieber Leser!

Auch dieser Infobrief ist etwas dünner als gewohnt.

Der VIII. Zivilsenat beschränkt sich auf Ergänzungen seiner Rechtsprechung zu Instandhaltung und Schönheitsklauseln. Auch die Rechtsprechung des für das Wohnungseigentumsrecht zuständigen V. Zivilsenates ist dieses Mal weniger umfangreich und beschränkt sich auf das Spannungsfeld von HeizkostenVO und WEG.

Aber auch die anderen Entscheidungen insbesondere im Rechtsprechungstelegramm seien Ihrer Aufmerksamkeit anempfohlen.

Dr. Dr. Andrik Abramenko

Inhalt

Entscheidungen

Wohnraummietrecht

Instandhaltungspflicht auch ohne Nutzung durch den Mieter.

BGH, Urt. v. 22.8.2018 – VIII ZR 99/17 2

Keine Renovierungspflicht kraft Vertrages mit Dritten.

BGH, Urt. v. 22.8.2018 – VIII ZR 277/16 2

Reinigung großer Fensterflächen keine Vermieterpflicht.

BGH, Beschl. v. 21.8.2018 – VIII ZR 188/16 3

Wohnungseigentumsrecht

Abweichungen der Jahresabrechnung von der HeizkostenVO führen nur zur Anfechtbarkeit.

BGH, Urt. v. 22.6.2018 – V ZR 193/17 4

Immobilienrecht

Streitwert bei Eigentumsstörungen ohne Wertminderung.

BGH, Beschl. v. 12.7.2018 – V ZB 218/17 5

Rechtsprechungstelegramm



DeutscherAnwaltVerlag

Wohnraummietrecht

Instandhaltungspflicht auch ohne Nutzung durch den Mieter.

BGH, Urt. v. 22.8.2018 – VIII ZR 99/17

I. Der Fall

Die Parteien streiten um Instandsetzungsarbeiten und die Berechtigung zur Mietminderung. Die Mieter haben die von ihnen angemietete Wohnung 2016 der Tochter des Mieters und einem Schwager überlassen. Mit ihrer Klage begehren die Mieter die Instandsetzung einer Gastherme und die Feststellung, dass sie wegen ihres Defekts zu einer Mietminderung von 15 % berechtigt sind. Die Tatsacheninstanzen wiesen die Klage mangels Rechtsschutzbedürfnisses als unzulässig ab, da die Wohnung nicht von den Klägern, sondern von einem Dritten bewohnt werde, der auch die Miete entrichtete. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Klägerin.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte Erfolg.

Für das Rechtsschutzbedürfnis ist es ohne Bedeutung, ob die Kläger die Wohnung selbst nutzen oder nahen Familienangehörigen überlassen. Selbst wenn man von einem rechtsmissbräuchlichen Verhalten ausgehe, würde es sich um einen materiell-rechtlichen Einwand handeln, der nicht bereits das Rechtsschutzbedürfnis entfallen ließe. Die Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar. Denn der Ausfall der Gastherme stellt einen Mangel dar. Der Vermieter hat aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die Pflicht, die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten. Für diese Pflicht ist es unerheblich, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt. Ob den Klägern durch die Überlassung der Wohnung an Dritte eine Pflichtverletzung zur Last fällt, kann dahinstehen, da ihre Pflicht zum Erhalt der Mietsache mangels Kündigung fortbestünde. Ähnliches gilt für die Feststellung der Berechtigung zur Minderung. Die Instandhaltungspflicht trifft den Mieter unabhängig von der Nutzung der Mietsache durch den Mieter. Er kann also nicht einwenden, der Mieter hätte die Sache auch bei Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht genutzt.

III. Der Praxistipp

Die Entscheidung entspricht allgemeiner Auffassung. Anders könnte es stehen, wenn die Mieter Schadensersatz aus § 536a Abs. 1 BGB wegen entgangener Untermiete verlangt. Denn diese könnte er, wenn die Untervermietung unzulässig ist, nicht verlangen, so dass es auch an einem ersatzfähigen Schaden fehlt.

Keine Renovierungspflicht kraft Vertrages mit Dritten.

BGH, Urt. v. 22.8.2018 – VIII ZR 277/16

I. Der Fall

Die Mietvertragsparteien streiten um Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Nach dem Formularmietvertrag ist der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in einer unrenoviert übergebenen Wohnung verpflichtet. Mit der Vormieterin kam der Mieter überein, gegen Übernahme von ihr eingebrachter Gegenstände u.a. die Schönheitsreparaturen zu übernehmen. Nachdem er seinerseits das Mietverhältnis beendete, waren Anstricharbeiten an Decken, Wänden, Türen und

Für das Rechtsschutzbedürfnis ist es ohne Bedeutung, ob die Kläger die Wohnung selbst nutzen oder nahen Familienangehörigen überlassen.

Heizkörpern erforderlich. Diese führte er nicht zur Zufriedenheit der Vermieterin aus, die mit den Kosten für die Schönheitsreparaturen gegen ein Guthaben des Mieters aufrechnete. Die Klage auf Erstattung des Guthabens und die Widerklage auf Schadensersatz hatten teilweise Erfolg. Hiergegen richtet sich die vom Landgericht zugelassene Revision des Mieters.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte Erfolg.

Zwar hat das Berufungsgericht im Ansatz zu Recht angenommen, dass die formularvertragliche Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in einer unrenoviert übergebenen Wohnung unwirksam ist. Denn hierdurch würde der Mieter zur Beseitigung bereits vorhandener Gebrauchsspuren verpflichtet. Zu Unrecht nimmt es aber an, dass aufgrund der Vereinbarungen mit dem Vormieter anderes gelten könne.

Das Bestehen einer Renovierungsvereinbarung des Vormieters mit dem Mieter hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die (Un)wirksamkeit der mietvertraglichen Regelungen. Derartige Regelungen erlauben auch nicht, den Mieter so zu stellen, als habe er eine renovierte Wohnung erhalten. Wollen Vormieter und Mieter Regelungen zur schuldbefreienden Übernahme von Renovierungspflichten treffen, kann dies nach § 415 Abs. 1, 2 BGB nicht ohne Beteiligung des Vermieters erfolgen. Es liegt im eigenen Interesse des Vermieters, sicherzustellen, dass eine angemessene Kompensation für die Übernahme der Renovierungspflicht vereinbart wird.

III. Der Praxistipp

Der BGH urteilt in konsequenter Fortsetzung seiner Rechtsprechung nur über die Gültigkeit einer formularvertraglichen Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Offen bleibt, ob sich der Vermieter hätte diesbezügliche Ansprüche des Vormieters hätte abtreten lassen können.

Reinigung großer Fensterflächen keine Vermieterpflicht.

BGH, Beschl. v. 21.8.2018 – VIII ZR 188/16

I. Der Fall

Die Mietvertragsparteien streiten um die Reinigung von Fensterflächen. Mietsache sind Wohnräume in einem ehemaligen Fabrikgebäude, die mit großen, 1,3 x 2,75 Meter großenisterelementen ausgestattet sind, in deren Mitte sich aber nur ein Fenster von 0,6 x 1,25 Meter öffnen lässt. Die Kläger begehren die Vermieterin zu einer mindestens vierteljährlichen Reinigung pro Jahr zu verurteilen. Die in erster Instanz erfolglose Klage hatte in der Berufung insoweit Erfolg, als die Vermieterin zur zweimaligen Reinigung pro Jahr verurteilt wurde. Hiergegen richtet sich die vom Landgericht zugelassene Revision der Mieter.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel blieb ohne Erfolg.

Dem vom Berufungsgericht angenommenen Zulassungsgrund, ob und wie oft ein Vermieter nicht zu öffnende Fensterflächen zu reinigen habe, kommt keine grundsätzliche Bedeutung zu. Dies ergibt sich schon daraus, dass diese Frage weder

Formularvertragliche Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in einer unrenoviert übergebenen Wohnung ist unwirksam.

Bestehen einer Renovierungsvereinbarung des Vormieters mit dem Mieter hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die (Un)wirksamkeit der mietvertraglichen Regelungen.

Nicht zu öffnende Fensterflächen

unterschiedlich beurteilt noch überhaupt Gegenstand von Erörterungen in Rechtsprechung und Schrifttum ist. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg.

Denn die Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen von Fenstern obliegt grundsätzlich dem Mieter. Bloße Reinigungsmaßnahmen sind nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht.

III. Der Praxistipp

Die erstaunlicherweise nicht mit Leitsatz versehene Entscheidung kommt deutlich harmloser daher, als sie in Wirklichkeit ist. Immerhin sind Reinigungsleistungen wie die Gebäudereinigung ausdrücklich in der BetrKV genannt. Wenn sie, wie in dieser Entscheidung ausgeführt, ohnehin Sache des Mieters sind, kann die Reinigung ohne Weiteres von ihnen verlangt werden. Dies führt zu Folgeproblemen: Obliegt die Hausreinigung dem Mieter persönlich, so können deren Kosten auch dann nicht auf ihn umgelegt werden, wenn eine zusätzliche Abrede zu den Betriebskosten dies vorsieht. Es kommt nur ein Schadensersatzanspruch in Betracht, wenn der Mieter seinen Reinigungspflichten nicht nachkommt (AG Leipzig, Urt. v. 24.5.2018-168 C 5604/17; Infobrief September 2018=WuM 2018, 508).

Wohnungseigentumsrecht

Abweichungen der Jahresabrechnung von der HeizkostenVO führen nur zur Anfechtbarkeit.

BGH, Urt. v. 22.6.2018 – V ZR 193/17

I. Der Fall

Die Wohnungseigentümer streiten um die Wirksamkeit der Genehmigung einer Jahresabrechnung. Nach der Gemeinschaftsordnung sind Heizungs- und Warmwasserkosten „zu jeweils 30 % Grundkosten und 70 % verbrauchsabhängig“ zu ermitteln. In der Eigentümerversammlung vom 22.3.2016 kam es zum Streit über die Richtigkeit der Messung, da zwei Einheiten vergleichsweise hoch beteiligt waren. Hierauf beschlossen die Wohnungseigentümer die Umlage nach Wohnfläche, soweit eine sachverständige Begutachtung keine verwertbaren Erkenntnisse bringe. Nach ergebnisloser Begutachtung erstellte die Verwalterin neue Einzelabrechnungen, in denen Heiz- und Warmwasserkosten nach Wohnfläche abgerechnet wurden. Die Tatsacheninstanzen wiesen die Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses vom 22.3.2016 zurück. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel blieb ohne Erfolg.

Zwar liegen die Voraussetzungen des § 9a Abs. 1, 2 HeizkostenVO, unter denen von einer verbrauchsabhängigen Abrechnung abgesehen werden kann, nicht vor. Denn es liegt weder ein Geräteausfall noch ein sonstiger Fall vor, aufgrund dessen der am Heizkörper abgelesene Wert aus zwingenden physikalischen Gründen nicht dem tatsächlichen Verbrauch entsprechen kann.

Der Verstoß gegen § 7 Abs. 1 S. 1 HeizkostenVO hat jedoch nur die Anfechtbarkeit der Jahresabrechnung zur Folge. Zwar ist streitig, ob ein Beschluss, durch den die Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung abgelehnt wird, nichtig ist. Auf

Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen von Fenstern obliegt grundsätzlich dem Mieter.

Voraussetzungen des § 9a Abs. 1, 2 HeizkostenVO liegen nicht vor.

Anfechtbarkeit der Jahresabrechnung

diese Frage kommt es hier aber nicht an. Denn jedenfalls ein Beschluss, mit dem in einer konkreten Jahresabrechnung von den Vorgaben der HeizkostenVO abgewichen wird, ist nur anfechtbar. Hier besteht kein Unterschied zu den Fällen, in denen die Wohnungseigentümer einen falschen Schlüssel verwenden. Auch hier wirkt sich der Verstoß nur für einen bestimmten Zeitraum aus und ist nicht von solchem Gewicht, dass die Bestandskraft nicht rechtzeitig angefochtener Beschlüsse dahinter zurücktreten müsste. Daran ändert sich nichts dadurch, dass die Wohnungseigentümer vorab über einen Teilbereich der Jahresabrechnung entschieden haben.

III. Der Praxistipp

Die Entscheidung ist im Hinblick auf die HeizkostenVO sicher gut vertretbar. Wohnungseigentumsrechtlich erscheint sie bedenklicher. Immerhin haben die Wohnungseigentümer nicht die Jahresabrechnung beschlossen, sondern vorab einen abweichenden Schlüssel festgelegt, also eine abstrakte Regelung für die Zukunft getroffen, was als Abweichung vom Gesetz die Nichtigkeit zur Folge hat. Zudem haben sie die endgültige Fassung der Einzelabrechnungen auf den Verwalter delegiert, was unter Bestimmtheitsgesichtspunkten nicht unbedenklich anmutet.

Immobilienrecht

Streitwert bei Eigentumsstörungen ohne Wertminderung.

BGH, Beschl. v. 12.7.2018 – V ZB 218/17

I. Der Fall

Zwei Nachbarn streiten um die Beseitigung von Anbauten an eine Garage. Der Beklagte brachte eine Attika mit Zinkblechabdeckung an, der auf das Grundstück des Klägers ragt. Das AG hat die Klage auf Beseitigung abgewiesen. Das Berufungsgericht hielt die Berufung hiergegen für unzulässig, da der Grundstücksteil, ein 15 cm breiter Streifen zwischen den Garagen, schon vorher nicht nutzbar gewesen sei. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des beeinträchtigten Nachbarn.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte Erfolg. Zwar bemisst sich der Streitwert, wie vom Berufungsgericht angenommen, grundsätzlich nach der Wertminderung des beeinträchtigten Grundstücks. Dies gilt aber dann nicht, wenn sich die Störung nicht in einer Wertminderung niederschlägt.

Dann entspricht der Streitwert seinem Interesse an der Beseitigung der Störung aufgrund der Nutzungsbeeinträchtigung. Dies ist hier nach Vortrag des Klägers die erschwerte Möglichkeit, Arbeiten an seiner Garage auszuführen. Diese hat er mit 1.270,78 EUR beziffert und glaubhaft gemacht.

III. Der Praxistipp

Die Entscheidung wirft die Folgefrage auf, wie sich der Streitwert bemisst, wenn eine geringe Wertminderung mit einer höherwertigen Nutzungsbeeinträchtigung zusammentrifft. Zwar hat der BGH die vorliegende Streitwertermittlung ausdrücklich als Ausnahme bezeichnet. Es leuchtet aber nicht ein, bei einer stärkeren Beeinträchtigung, die sich auch im Wert des Grundstücks niederschlägt, höhere Maßstäbe anzulegen und die Nutzungsbeeinträchtigung unberücksichtigt zu lassen.

Streitwert entspricht dem Interesse an der Beseitigung der Störung aufgrund der Nutzungsbeeinträchtigung.

Mietrecht

1. Von niemandem durchzuführende Schönheitsreparaturen

Ist die formularmäßige Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam, muss nicht zwangsläufig der Vermieter hierzu verpflichtet sein. Die Vertragslücke kann auch unausgefüllt bleiben, so dass keine Mietvertragspartei einforderbare Pflichten zur Durchführung von Schönheitsreparaturen treffen

LG Berlin, Urt. v. 2.5.2018 – 18 S 392/16

2. Verwertbarkeit der Ergebnisse eichfälliger Messgeräte

Ist Eichfrist von Messgeräten abgelaufen, führt dies nicht zur Unverwertbarkeit ihrer Messergebnisse. Es entfällt lediglich ihre Richtigkeitsvermutung.

LG Limburg, Urt. v. 31.8.2018 – 3 S 39/18

3. Zulässige Modernisierungsmaßnahmen

Der Einbau einer Fußbodenheizung, fußbodenhoher Fenster und einer zusätzlichen Dusche im Bad stellen grundsätzlich Maßnahmen der Modernisierung dar. Allerdings begründet die Notwendigkeit, die Wohnung für drei Monate zu verlassen, in der Regel eine Härte.

LG Berlin, Urt. v. 17.5.2018 – 64 S 145/17

4. Aufzug ist Modernisierung

Der Einbau eines Aufzugs in ein Wohnhaus mit fünf Geschossen, ist eine Maßnahme der Modernisierung, keine Luxusmodernisierung.

AG Brandenburg, Urt. v. 31.8.2018 – 31 C 298/17

Wohnungseigentumsrecht

1. Keine Vertragsstrafe durch Beschluss

Die Wohnungseigentümer können ohne Öffnungsklausel keine Vertragsstrafe beim Verstoß gegen Vermietungsbeschränkungen einführen. § 21 Abs. 7 WEG ist keine Beschlusskompetenz, die jenseits des Verzugs die Beschlussfassung über weitere Vertragsstrafen ermöglicht.

LG Köln, Urt. v. 26.4.2018 – 29 S 239/17

2. Entbehrlichkeit von Alternativangeboten

Die Einholung von Alternativangeboten ist entbehrlich, wenn das Auftragsvolumen gering ist (hier: 800 EUR pro Jahr) oder aus anderen Umständen die Ortsüblichkeit des Entgelts hervorgeht.

LG Frankfurt/M., Urt. v. 17.5.2018 – 2-13 S 26/16

3. Keine Änderung des Verteilungsschlüssels in der Jahresabrechnung

Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG kann nicht (konkludent) in der Jahresabrechnung erfolgen, sondern bedarf einer vorgängigen Beschlussfassung.

LG Frankfurt/M., Urt. v. 17.5.2018 – 2-13 S 91/16

4. Ermächtigung des Verwalters zu Aktivprozessen

Der Verwalter ist nicht kraft Gesetzes zur Führung von Aktivprozessen ermächtigt. Es bedarf einer Vereinbarung oder eines Beschlusses nach § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG.

Ist eine Ermächtigung in der Teilungserklärung enthalten, genügt dies auf jeden Fall, da sie für den jeweiligen Verwalter gilt. Der Verwaltervertrag genügt nicht zwangsläufig. Denn § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG fordert hinsichtlich der Ermächtigung des Verwalters eine eigene Willensentscheidung der Wohnungseigentümer durch Vereinbarung oder Beschluss. Eine solche liegt mit dem Verwaltervertrag nicht zwingend vor, da er auf einer Bevollmächtigung etwa des Verwaltungsbeirates beruhen kann. Dann liegt aber eine Willenserklärung des Bevollmächtigten, nicht der Wohnungseigentümer vor.

AG Berlin-Mitte, Beschl. v. 28.5.2018 – 26 C 13/18

Impressum

Herausgeber:

RiAG Dr. Dr. Andrik Abramenko,
c.o. Amtsgericht Idstein
Gerichtsstr. 1 · 65510 Idstein
abramenko@gmx.de

Erscheinungsweise:

monatlich, nur als PDF, nicht im Print

Für Bezieher kostenlos

Bestellungen:

Über jede Buchhandlung und beim Verlag.
Abbestellungen müssen 6 Wochen
zum Jahresende erfolgen.

Bestellnr.: 238 08 500



DeutscherAnwaltVerlag

Rochusstraße 2–4 · 53123 Bonn
Tel.: 02 28-9 19 11-0 · Fax: 0228-91911-23

Ansprechpartnerin im Verlag: Christiane Göhring

Hinweis:

Die Ausführungen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Herausgeber, Autoren und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Infobrief enthaltenen Ausführungen.

Hinweise zum Urheberrecht:

Die Inhalte dieses Infobriefs wurden mit erheblichem Aufwand recherchiert und bearbeitet. Sie sind für den Abonnenten zur ausschließlichen Verwendung zu internen Zwecken bestimmt. Dementsprechend gilt Folgendes:

- Die schriftliche Verbreitung oder Veröffentlichung (auch in elektronischer Form) der Informationen aus diesem Infobrief darf nur unter vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Deutscher Anwaltverlag & Institut der Anwaltschaft GmbH erfolgen. In einem solchen Fall ist der Deutsche Anwaltverlag als Quelle zu benennen.
- Unter „Informationen“ sind alle inhaltlichen Informationen sowie bildliche oder tabellarische Darstellungen von Informationen aus diesem Infobrief zu verstehen.
- Jegliche Vervielfältigung der mit dem Infobrief überlassenen Daten, insbesondere das Kopieren auf Datenträger sowie das Bereitstellen und/oder Übertragen per Datenfernübertragung ist untersagt. Ausgenommen hiervon sind die mit der Nutzung einhergehenden, unabdingbaren flüchtigen Vervielfältigungen sowie das Herunterladen oder Ausdrucken der Daten zum ausschließlichen persönlichen Gebrauch. Vom Vervielfältigungsverbot ausgenommen ist ferner die Erstellung einer Sicherheitskopie, soweit dies für die Sicherung künftiger Benutzungen des Infobriefs zum vertraglich vorausgesetzten, ausschließlich persönlichen Gebrauch notwendig ist. Sicherheitskopien dürfen nur als eine solche verwendet werden.
- Es ist nicht gestattet den Infobrief im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit Dritten zur Verfügung zu stellen, sonst zugänglich zu machen, zu verbreiten und/oder öffentlich wiederzugeben.