

Ausgabe September 03

LG Gera bestätigt Urteil des AG Jena zur Abrisskündigung!

Das Amtsgericht Jena hatte jüngst einem Wohnungsunternehmen einen Räumungsanspruch gegen einen Wohnungsmieter zugebilligt, der die Wohnung aufgrund Mietvertrages bereits vor 1990 bewohnte. Die Städtische Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Jena mbH hatte dem letzten verbliebenen Mieter eines 11-geschossigen Hochhauses gekündigt, das aus 176 Wohneinheiten bestand, um das Gebäude im Rahmen des Stadtumbaus abreißen zu können. Die Vermieterin hatte zuvor Ersatzwohnungen sowie Erstattung von Umzugskosten angeboten. Der Mieter ist darauf jedoch nicht eingegangen.

Das LG Gera hat nunmehr die Rechtsauffassung des AG Jena bestätigt, dem Mieter aber eine letzte Räumungsfrist bis Ende Juli zugestanden. Das LG Gera hat aber auch das Rechtsmittel der Revision zugelassen. Endgültige Rechtssicherheit ist daher noch nicht gegeben.

Mietrechtliche Folgen der „Jahrhundertflut“ vom August 2002

Das Landgericht Leipzig hat mit Urteil vom 28.05.2003 zur Problematik der Mietminderung bei Gewerberaummietverhältnissen infolge Hochwassers eine grundsätzliche Entscheidung getroffen:

“Nach einer „Jahrhundertflut“ steht dem Mieter von Räumen, die bei „normaler Hochwasserlage“ ungefährdet sind, ein 100 %-iges Minderungsrecht zu.

Der Wegfall der Mietzahlungspflicht nach § 536 Abs. 1 BGB ist deshalb begründet, weil während der Mietzeit ein Mangel entstanden ist, der die Gebrauchstauglichkeit vollständig aufgehoben hat. Der nachträgliche Mangel liegt in der massiven Beschädigung der Mietsache durch die eingetretene Überflutung mit der

Folge des vollständigen Verlustes der Gebrauchstauglichkeit der Räume.

Gem. § 532 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Mieter Anspruch auf Gebrauchsgewährung einer mangelfreien Sache. Diese während der Mietzeit zu gewährleisten, ist Hauptverpflichtung des Vermieters. Er muss die Mietsache so bereitstellen, dass der Mieter in der Lage ist, den üblichen oder vertraglich bestimmten Gebrauch auszuüben. Ist durch äußere, nicht vom Mieter zu vertretende, Umstände die Bereitstellung der Mietsache zum vorgesehenen Gebrauch wegen des Eintritts eines Mangels nicht oder nur teilweise möglich, ist der Mieter von der Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise befreit. Das Recht zur Mietminderung besteht unabhängig von einem Verschulden des Vermieters, folglich auch dann, wenn der Mangel durch ein nicht vom Vermieter voraussehbares Naturereignis verursacht wird.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16.07.2003 zum Verlust von Mietminderungsansprüchen

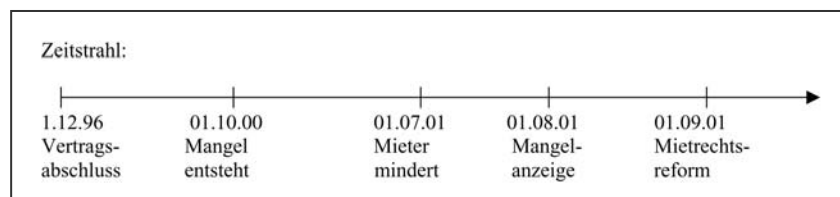
Nach einer Pressemitteilung des BGH hat der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat des Bundesgerichtshofs unter dem Aktenzeichen VIII ZR 274/02 am 16.07.2003 eine grundlegende Entscheidung zum Verlust von Ansprüchen des Wohnungsmieters auf Mietminderung nach der Mietrechtsreform verkündet:

Nach der Rechtslage bis zum In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform galt, dass ein Mieter sein Minderungsrecht verliert, wenn er in Kenntnis des Mangels längere Zeit vorbehaltlos die Miete weiter an den Vermieter zahlt. Das war zwar gesetzlich nicht geregelt, die Rechtsprechung legte jedoch den damaligen § 539 BGB a.F. in diesem Sinne aus. Der bestimmte zwar nur, dass der Mieter die Miete nicht wegen eines ihm bereits bei Vertragsschluss bekannten Mangels mindern kann. Nach der herrschenden Rechtsprechung sollte das Gleiche aber auch gelten, wenn erst im Laufe der Mietzeit ein

Mangel auftritt und der Mieter dennoch längere Zeit die Miete vorbehaltlos weiter zahlt.

Nach der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 waren in der Rechtsprechung Stimmen laut geworden, die von der bisherigen Auffassung abweichen wollten. Hintergrund dieses erneut aufkommenden Streites war die Tatsache, dass der Gesetzgeber diese Problematik im Rahmen des Mietrechtsreformgesetzes nicht zum Anlass genommen hat, hier eine, die bisherige Rechtsprechung stützende, Klarstellung im Gesetz zu verankern.

Der BGH hat sich der neueren Auffassung nunmehr angeschlossen:



Im entschiedenen Fall hatte der Mieter über 2 Jahre lang den Mangel, konkret eine Lärmbelästigung durch andere Hausbewohner, nicht angezeigt. Für Zeiträume vor dem 01.09.2001 soll es bei der bisherigen Rechtslage nach der damaligen Rechtsprechung verbleiben. Der Mieter könne sich jedoch für Mietansprüche aus Zeiten nach In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes auf Minderung berufen – aber erst ab dem Zeitpunkt, in dem er den Mangel beim Vermieter anzeigt. Der Vermieter kann der Mietminderung also nicht mehr bereits deshalb widersprechen, weil der Mangel schon mehrere Monate vor der Mangelanzeige aufgetreten war und der Mieter sich bis dato daran nicht störte.

Der BGH ließ aber offen, ob unabhängig davon einer Verwirkung der Minderungsrechte anzunehmen ist, wenn der Mieter über Jahre (und nicht nur Monate) hinweg den Mangel nicht rügt. Zur Prüfung dieses Sachverhalts hat der BGH die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Beispiel:

- Mietvertrag wurde am 1.12.1996 geschlossen
- Mangel tritt auf am 01.10.2000 (Einzug neuer Mieter im Haus, die ständig die Nachtruhe stören)
- Mangelanzeige des Mieters erfolgt am 01.08.2001

- Mietminderung bereits ab 01.07.2001
- Mietrechtsreform am 01.09.2001

Nach der alten Rechtsprechung war die Minderung des Mieters wegen dieses konkreten Mangels für alle Zeiten unberechtigt und ausgeschlossen, weil er zwischen Auftreten des Mangels und Anzeige bzw. Vornahme der ersten Minderung mehr als 6 Monate hat verstreichen lassen.

Nach der Rechtsprechung des BGH gilt: Für Mietansprüche aus der Zeit vor dem 01.09.2001 (der Mietrechtsänderung) ist der Minderungsanspruch verloren gegangen. Der Vermieter kann also die Miete für die Monate Juli und August 2001 noch nachfordern. Hier muss aber eventuell beachtet werden, ob die Nachforderung des Vermieters bereits verwirkt ist.

Die Mietminderung ab dem 01.09.2001 ist jedoch berechtigt.

Fazit:

Sobald der Mieter einen Mangel anzeigt, kann er die Miete auch mindern. Dabei ist es grundsätzlich ab sofort unerheblich, ob der Mangel schon seit längerer Zeit besteht. Im Ausnahmefall kann das Minderungsrecht aber verwirkt sein, wenn die Mangelanzeige erst Jahre nach Auftreten des Mangels erfolgt.

Bundesrat beschließt Verwertungskündigung für Ostdeutschland

In seiner Sitzung am 11. Juli 2003 hat der Bundesrat über eine Gesetzesinitiative des Freistaates Sachsen und des Bundeslandes Sachsen-Anhalt zur Einführung der Verwertungskündigung in Ostdeutschland abgestimmt. Der Gesetzentwurf wird nach der Zustimmung im Bundesrat nunmehr in den Bundestag zur Beratung eingebracht.

Inhaltlich wird durch das Gesetz in Artikel 232 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) die Regelung zum Ausschluss der Verwertungskündigung für Altverträge in Ostdeutschland gestrichen.

Dadurch wird dann die Verwertungskündigung des § 573 II Nr. BGB auch für alle Altverträge in Ostdeutschland anwendbar.

Begründet wird die Gesetzesinitiative mit den dramatischen Änderungen der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt seit der Wiedervereinigung.

Es ist sicher sinnvoll, das Sonderrecht für DDR-Mietverträge nach einer Schonzeit von 13 Jahren aufzuheben, zumal sich der Wohnungsmangel von 1990 zu einem erheblichen Wohnungsüberangebot verkehrt hat. Die Schutzwirkung der Sonderregelung ist seit längerer Zeit nicht mehr erforderlich, so dass sich die Ungleichbehandlung zwischen ost- und westdeutschen Vermietern auch aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht länger rechtfertigen lässt.

In ersten Stellungnahmen des Mieterbundes wird die Gesetzesinitiative als unnötig bezeichnet, da sich ja bei Abriss nach der neueren Rechtsprechung (z.B. LG Gera siehe Aktuelle Information 16/03) eine Kündigung auch ohne den Tatbestand der Verwertungskündigung durchsetzen ließe.

Dabei wird jedoch nicht beachtet, dass obergerichtliche Entscheidungen bislang nicht vorliegen und die Kündigung wegen Abriss in der Vergangenheit stets als typische Verwertungskündigung angesehen wurde.

Ob die Gesetzesinitiative im Bundestag ebensoviel Unterstützung erfährt wie im Bundesrat, muss abgewartet werden.

Neuer Stolperstein für Einführung von Wärmelieferung bei Modernisierung?

In einem noch unveröffentlichten Urteil des Landgerichts Chemnitz vom 10. Juni 2003 (Az: 6 S 2390/02) sind die Anforderungen für die Umstellung auf Wärmelieferung bei einer Modernisierung konkretisiert und verschärft worden.

Der Vermieter hatte in einem bislang ofenbeheizten Mietobjekt im Rahmen einer Modernisierung eine zentrale Heizungsanlage eingebaut und einen Wärmelieferungsvertrag abgeschlossen. In der Modernisierungsankündigung und der Mieterhöhung nach Modernisierung hatte er nicht eindeutig auf die Einführung von Wärme-

lieferung und die Kostenbestandteile der Wärmelieferung hingewiesen.

Das Landgericht Chemnitz hat in seinem Urteil festgestellt, dass der Vermieter die Heizkosten aus der Wärmelieferung nicht auf den Mieter umlegen kann.

Mit diesem weitreichenden Urteil stellt sich das Landgericht Chemnitz gegen eine erfreuliche Entwicklung der Rechtsprechung zur Möglichkeit der Einführung der Wärmelieferung in bestehenden Mietverhältnissen.

Richtig ist, dass es zur Einführung neuer Betriebskostenarten regelmäßig einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter bedarf, soweit sich der Vermieter nicht die Einführung von neu entstehender Betriebskostenarten mietvertraglich vorbehalten hat.

Jedoch ist dieser Grundsatz bei neu entstandenen Betriebskosten die Folge einer duldungspflichtigen Modernisierungsmaßnahme nach der herrschenden Meinung in der Mietrechtsliteratur und der bisherigen Rechtsprechung (LG Berlin WuM 1992, 444) durchbrochen.

Von diesen bislang anerkannten Grundsätzen im Falle der Wärmelieferung abzuweichen, besteht kein Grund.

Wegen der deutlichen Abweichungen von anderen Landgerichtsentscheidungen und notwendigen Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung hat das Landgericht Chemnitz die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen. Bleibt also abzuwarten, ob und wie sich das höchste Zivilgericht entscheidet.

Neue BGH-Entscheidung zur Um- lage von Wärmelieferungskosten

Mit Urteil vom 16. Juli 2003 hat der 8. Senat des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen: VIII ZR 286/02) entschieden, dass durch Vermieter auf den Mieter gemäß Nr. 4 c der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung die kompletten vom Versorgungsunternehmen berechneten Kosten, einschließlich der darin enthaltenen Investitions- und Verwaltungskosten und auch der Unternehmergewinn, umgelegt werden können.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter 1996 während eines bestehenden Mietverhältnisses in eine ehemals ofenbeheizte Wohnung eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage einbauen lassen. Gleichzeitig hatte er einen Wärmelieferungsvertrag abgeschlossen und die Umlage der Wärmelieferungskosten angekündigt.

Der BGH hat das Recht auf einseitige Einführung der Heizkostenumlage in seiner Begründung ausschließlich auf § 14 MHG gestützt. Leider ist damit keine Klarheit für die Fälle gewonnen, in denen das Recht zur einseitigen Einführung von Betriebskostenumlagen nicht aus dem befristeten Übergangsrecht nach § 14 MHG oder der Betriebskostenumlageverordnung hergeleitet werden kann.

Interessant an der Entscheidung ist, dass der BGH auf die ausführlichen Erläuterungen des Vermieters vor Einführung des Wärmelieferungsmodells Bezug genommen hat, jedoch ausdrücklich keine erweiterten Aufklärungspflichten aus dem Gesetz herleitet.

Auch zur weiter umstrittenen Frage, welche Anlagenteile durch die Wärmelieferungskosten finanziert werden dürfen, trifft die neue Entscheidung keine Aussage. Dies obwohl der behandelte Fall Anlass zu dieser Frage gegeben hätte. Denn nach Informationen unserer Kanzlei liegt der Fall so, dass das Contractingunternehmen über den Contractingvertrag auch die Hausanlage (also Verteilungsleitungen, Thermostate und Heizkörper) finanziert. Diese Umstände wurden den Instanzgerichten und dem BGH von den Prozessvertretern vorenthalten.

Die eigentlichen Streitfragen des Wärmecontracting bleiben daher weiter unentschieden. Beim BGH liegen jedoch bereits weitere Revisionen zum Problemkreis der Umlage von Wärmelieferungskosten zur Entscheidung. Es ist daher in naher Zukunft mit der Klärung der weiteren Streitfragen zu rechnen.

Zweitauflage erschienen

Die von unserer Kanzlei herausgegebene Broschüre

„Die Gestaltung von Wohnraummietverträgen“

ist nunmehr in zweiter Auflage erschienen. Sie wird unseren Stammmandanten kostenlos zur Verfügung gestellt und im Rahmen der nächsten Mandantenberatung persönlich übergeben.



Im Internet ist die Ausgabe ebenfalls im pdf-Format abrufbar. Dazu ist der Login in den geschützten und nur Mandanten mit Beratungsvertrag zugänglichen Servicebereich notwendig. Unter der Rubrik „Leitfaden für Vermieter“ finden Sie die aktuelle Version. Sie können darin seitenweise vorblättern oder mit Hilfe des Lesezeichens direkt auf ein bestimmtes Thema zugreifen.

STRUNZ • WINKLER • ALTER RECHTSANWÄLTE		
RA Dietmar Strunz RAin Noreen Walther	RA Karsten Winkler RA Martin Alter	RA Manfred Alter RA Michael Schlicke
Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88 E-Mail: kanzlei@strunz-winkler-alter.de		