

Mandantenrundsreiben vom 20.09.2007

Sehr geehrte Mandanten,

im laufenden Quartal möchten wir Sie gerne über folgende interessante Entscheidungen aus der Rechtsprechung informieren, die in der letzten Zeit zum Teil deutlich für Aufsehen gesorgt haben.

Zurzeit spielt die Frage nach der Wirksamkeit von Mieterhöhungen immer wieder eine Rolle.

Gemäß § 558 BGB kann die Miete bekanntlich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.

Voraussetzung ist, dass das Mieterhöhungsverlangen ordnungsgemäß begründet wird. Die Begründungsmittel sind in § 558 a Abs. 2 BGB definiert.

Das Wesentlichste ist die Bezugnahme auf einen Mietspiegel (§ 558 a Abs. 2 Nr. 1 BGB).

An dieser Stelle wird immer wieder darüber gestritten, welche Informationen der Mieter erhalten muss, um das Tatbestandsmerkmal „Bezugnahme auf einen Mietspiegel“ zu erfüllen.

Konkret gestritten wird um die Frage, ob eine Originalmietspiegelbroschüre auf Kosten des Vermieters an das Mieterhöhungsverlangen anzufügen ist.

Das Amtsgericht Dresden vertritt hierzu zum Teil die Auffassung, dass es ausreicht, die Daten aus der Mietspiegeltabelle abzuschreiben und in das Mieterhöhungsverlangen aufzunehmen.

Wir verweisen insoweit auf das Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 20.04.2007, Az.: 141 C 0309/07.

Zum Teil wird vertreten, es reiche aus, eine Kopie der sog. Mietspiegeltabelle anzufügen. Dabei handelt es sich um die Tabelle, die quasi eine Zusammenfassung der im Mietspiegel enthaltenen Daten beinhaltet und auf deren Grundlage die Einordnung konkret vorgenommen wird.

Dies wird so zum Beispiel vom Landgericht Dresden vertreten. Das Landgericht Dresden hat in seinem Urteil vom 23.02.2007, Az.: 4 S 288/06, entschieden, dass für die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens die kostenlose Zurverfügungstellung der Mietspiegeltabelle ausreiche.

Dem ist das Landgericht Wiesbaden in einer jüngst veröffentlichten Entscheidung deutlich entgegengetreten.

Das Landgericht Wiesbaden hat in seinem Urteil vom 06.07.2007, Az.: 3 S 12/07, festgestellt, dass das Zustimmungsverlangen des Vermieters zur Mieterhöhung unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel nur wirksam ist, wenn ein Exemplar des Mietspiegels vom Vermieter dem Mieter entweder zum Verbleib zugänglich gemacht oder übergeben wird, oder wenn der Mieter zumutbar in der Lage ist, sich einen Mietspiegel kostenfrei zum dauerhaften Verbleib zu verschaffen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang der Hinweis darauf, dass es dem Mieter möglich sein muss, anhand der ihm übergebenen Daten die Angaben des Vermieters in dem Mieterhöhungsverlangen zu überprüfen.

Dies geht gerade nicht, wenn die einschlägigen Angaben vom Vermieter nur zitiert werden. Dabei handelt es sich dann nämlich um eine „Behauptung“, nämlich die Behauptung, dass die Daten richtig zitiert seien.

Dies ist aber gerade zur Verifikation nicht ausreichend. Vielmehr muss es dem Mieter möglich sein, anhand der „amtlichen“ Daten zu überprüfen, ob die Einordnung der Wohnung anhand der Daten im Mietspiegel so korrekt ist, wie sie im Mieterhöhungsverlangen vorgenommen wurde.

In der Praxis empfiehlt es sich daher, jeglichen Mieterhöhungsverlangen eine Originalbroschüre des Mietspiegels (in Dresden kostet dieser € 2,50) anzufügen. Damit ist die Problematik insgesamt umgangen.

Die Dresdner Urteile sind nicht veröffentlicht. Das Urteil des Landgerichts Wiesbaden ist veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2007, Seiten 512, 513.

Wir sind gespannt, wie der Bundesgerichtshof diese Frage entscheiden wird. Das Landgericht Wiesbaden hat die Revision nämlich zugelassen.

Eine weitere interessante Entscheidung hat der Bundesgerichtshof zur Frage der Verteilung von Verfahrenskosten bei Wohnungseigentümergeinschaften gefällt.

Grundsätzlich ist es so, dass Verfahrenskosten in WEG-Verfahren zwischen Antragstellern und Antragsgegnern aufzuteilen sind. Sind Verfahrenskosten durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen, so sind diese zwischen den einzelnen Miteigentümern mit Ausnahme des Gegners der Wohnungseigentümergeinschaft zu verteilen.

Bislang erfolgte die Verteilung nach verschiedenen Schlüsseln, u. a. „nach Köpfen“.

Dies geschah u. a. auf der Grundlage der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Düsseldorf.

Das Kammergericht in Berlin wollte sich nunmehr von dieser Rechtsprechung abwenden und feststellen, dass eine Verteilung grundsätzlich nur nach Miteigentumsanteilen zulässig ist.

Es sah sich aber durch die Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf daran gehindert und hat die Frage dem Bundesgerichtshof zur weiteren Entscheidung vorgelegt.

Der Bundesgerichtshof hat jetzt endgültig für Klarheit gesorgt.

Er gelangt zu dem Ergebnis, dass die Kosten gerichtlicher Verfahren nicht nach Köpfen verteilt werden dürfen. Die Aufteilung solcher Kosten habe nach Miteigentumsanteilen zu erfolgen.

Der Bundesgerichtshof begründet dies damit, dass eine gesetzliche Regelung nicht vorhanden sei. In § 16 Abs. 5 WEG ist nur von Kosten der Verwaltung die Rede. Dabei wird von § 16 Abs. 2 WEG ausgegangen.

Eine anderweitige Verteilungsanordnung, als die vom Bundesgerichtshof festgesetzte, findet sich darin nicht. Auch § 47 WEG regelt eine Kostenverteilung im Innenverhältnis nicht. § 47 WEG regelt lediglich die prozessuale Erstattungspflicht.

Der Bundesgerichtshof hat dies jetzt damit gelöst, dass die Kosten nach Miteigentumsanteilen zu verteilen sind.

Argumentiert wird mit dem Hinweis auf § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB (Gesamtschuldnerausgleich). Dieser regelt, dass grundsätzlich nur dann eine Verteilung nach gleichen Teilen (dies wäre hier nach Köpfen!) stattfindet, wenn keine andere Regelung vorliegt.

Diese andere Regelung ergibt sich aber hier nach Auffassung des Bundesgerichtshofs daraus, dass nach den Anteilen einer Eigentümergemeinschaft aufzuteilen wäre. Der Bundesgerichtshof zieht hier eine Parallele zu der Verteilung von Kosten im Gesellschaftsrecht. Auch hier werden Kosten nach Anteilen umgelegt.

Die Entscheidung ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift NJW Spezial, 7/2007, Seiten 292 ff.

Schließlich möchten wir noch auf ein Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 18.04.2007, Az.: 7 U 186/06 hinweisen.

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat darin ausgeurteilt, dass für den Fall, dass die formular-mietvertragliche Vereinbarung über laufende Schönheitsreparaturmaßnahmen des Wohnungsmieters unwirksam sei, der Vermieter in Anlehnung an die Beträge der Instandhaltungskostenpauschale der 2. Berechnungsverordnung im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens auch die Zustimmung zu einem entsprechenden Mietzuschlag verlangen kann.

Hintergrund dieser Entscheidung ist folgender:

Wie wir bereits mehrfach mitgeteilt hatten, hat der Bundesgerichtshof Schönheitsreparaturklauseln mit starren Fristen kassiert und ausgeurteilt, dass Verträge, die solche Klauseln enthalten, insoweit unwirksam sind.

Die Folge war, dass die gesetzliche Regelung eingreift, wonach der Vermieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen selbst verpflichtet ist.

Dem Oberlandesgericht Karlsruhe lag nun die Frage vor, ob in einer derartigen Situation ein Mieterhöhungsverlangen durchgeführt werden könnte, mit dem der Vermieter argumentiert, er habe bei Abschluss des Mietvertrages die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter in den Mietzins einkalkuliert, er müsse daher bei einer Mieterhöhung eine höhere Erhöhung durchführen dürfen, als dies normalerweise der Fall ist.

Das Oberlandesgericht Karlsruhe ist dieser Überlegung gefolgt. Es argumentiert damit, dass bei Abschluss des Mietvertrages die Parteien davon ausgegangen seien, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen habe. Dies sei bei der Preisbildung berücksichtigt worden. Infolge der Tatsache, dass die Klausel nunmehr unwirksam sei, sei der Mietpreis nicht mehr angemessen mit der Folge, dass bei der nächsten Mieterhöhung ein Zuschlag erhoben werden könne.

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat allerdings die Revision zugelassen. Man wird sehen, was der Bundesgerichtshof dazu entscheidet.

Die Frage ist in der Rechtsprechung nämlich durchaus kontrovers diskutiert worden.

Das Verfahren ist beim Bundesgerichtshof unter dem Az.: VIII ZR 118/07 anhängig. Eine Entscheidung steht noch aus.

Das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe ist veröffentlicht u. a. in der Zeitschrift WuM 2007, Seite 454 ff.

Wir hoffen, Ihnen mit den referierten Entscheidungen einige interessante Urteile zur Kenntnis gebracht zu haben.

Sollten Sie zu diesen Entscheidungen oder anderen miet- oder WEG-rechtlichen Problemen noch Fragen haben, steht Ihnen der Unterzeichner gern zur Verfügung.