

Mandantenrundsreiben Mietrecht 1. Quartal 2012 vom 20.03.2012

Sehr geehrte Mandanten,

im ersten Quartal dieses Jahres möchten wir Sie gerne über folgende Entscheidungen informieren:

Eine interessante Entscheidung hat das Landgericht Koblenz in einem Beschluss vom 24.05.2011, Az.: 6 S 8/11, gefällt:

In diesem Beschluss ging es um die Frage, ob der Vermieter nach Ausspruch einer fristlosen Kündigung die Versorgung des Objekts mit Medien einstellen darf.

Das Landgericht Koblenz hat dazu ausgeurteilt, dass es rechtswidrig ist, den Mieter nach der Kündigung durch eine Versorgungssperre zum Auszug zu bewegen.

Dies gelte umso mehr, wenn zwischen den Parteien Streit um die Wirksamkeit der Kündigung bestehe und der Mieter laufend Mietzahlungen und Betriebskostenvorauszahlungen erbringt.

In einem solchen Fall könne dem Mieter auch durch Erlass einer einstweiligen Verfügung, gerichtet auf Wiederherstellung der Versorgung, Rechtsschutz gewährt werden.

Dem Rechtsstreit lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Vermieter hatte gegenüber dem Mieter eine Kündigung erklärt.

Nachdem der Mieter nicht ausgezogen war, wurde eine Räumungsklage erhoben.

Um den Mieter zum schnelleren Auszug zu bewegen, stellte der Vermieter die Versorgung mit Heizenergie ein.

Der Mieter nahm daraufhin gerichtliche Hilfe in Anspruch und beantragte eine einstweilige Verfügung, gerichtet auf die Wiederherstellung der Versorgung.

Die hiergegen erhobenen Rechtsmittel wurden durch das Landgericht zurückgewiesen.

Das Landgericht hat seine Entscheidung damit begründet, dass es auf die Wirksamkeit der Kündigung letztlich nicht ankomme.

Selbst wenn die Kündigung wirksam wäre (worüber im vorliegenden Fall Streit bestand), habe der Vermieter keine Möglichkeit, eine Versorgungssperre im Wohnungsmietrecht zu verhängen.

Es ergebe sich nämlich unter Berücksichtigung von Treu und Glauben die Verpflichtung des Vermieters, auch nach der Vertragsbeendigung Versorgungsleistungen zu erbringen.

Dies gelte insbesondere dann, wenn durch die Versorgungssperre eine Gesundheitsgefährdung des Mieters drohe. Dies sei bei der Unterbrechung der Heizung im Winter anzunehmen.

Die Tatsache, dass auch nach Beendigung des Mietverhältnisses ein entsprechender Anspruch des Mieters bestehen könne, ergebe sich insbesondere auch unter gesetzlichen Gesichtspunkten. So sehe das Gesetz bei einer erfolgten Kündigung durchaus vor, dass dem Mieter eine Räumungsfrist gewährt werden könne. Dies bedeutet, dass auch nach Beendigung des Mietverhältnisses ein Recht des Mieters zum Besitz der Wohnung noch bestehen könne.

Insoweit gebe es keinen Anlass, dem Mieter die Versorgung allein aufgrund der Tatsache, dass das Mietverhältnis möglicherweise beendet ist, zu sperren.

Hinzu komme, dass im vorliegenden Fall auch keine finanziellen Einbußen des Vermieters drohten, weil der Mieter seine Miete und insbesondere auch die Betriebskostenvorauszahlungen in vertraglich vereinbarter Höhe geleistet hat.

Damit treffe die Vermieterseite auch nicht die Gefahr, Versorgungsleistungen auf eigene Kosten erbringen zu müssen und hinterher kein Entgelt vom Mieter dafür bekommen zu können.

Unter diesen Gesichtspunkten sei die einstweilige Verfügung auf Wiederherstellung der Versorgung, die das Amtsgericht erlassen hat, berechtigt gewesen.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2012, Seite 140 ff.

Eine weitere wichtige Entscheidung hat der Bundesgerichtshof in einem wohnungseigentums-rechtlichen Verfahren gefällt.

Er hat nämlich entschieden, dass das an einer Doppelstockgarage (sog. Duplexparker) gebildete Sondereigentum sich auch auf die dazugehörige Hebeanlage erstrecke, wenn durch diese keine weitere Garageneinheit betrieben werde.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21.10.2011 hat das Aktenzeichen V ZR 75/11.

Dem Urteil lag ein recht interessanter Fall zugrunde:

Im vorliegenden Fall war nämlich der Mieter eines Vielfachparkers mit Schadensersatzansprüchen an die Wohnungseigentümergeinschaft herangetreten, weil die hydraulische Hebeanlage falsch eingestellt gewesen sei und dadurch sein Autodach beschädigt worden sei.

Die Wohnungseigentümergeinschaft habe pflichtwidrig die Wartung der Anlage unterlassen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft sei für die Wartung zuständig. Es handele sich bei derartigen Duplexparkern nämlich um Teile des Gemeinschaftseigentums.

Dem stehe auch nicht entgegen, dass die Doppelstockparkanlage nach der Teilungserklärung dem Sondereigentum zugewiesen sei.

Da die Hebekonstruktion fest mit dem Untergrund verbunden sei, stehe sie im Gemeinschaftseigentum und sei damit von der Wohnungseigentümergeinschaft zu warten.

Der Bundesgerichtshof hat diese Argumentation zurückgewiesen.

Er hat damit argumentiert, dass die Zuordnung des Mehrfachparkers zum Sondereigentum eben auch die Hebeanlage als solche umfasse.

Etwas anderes sei nur dann denkbar, wenn die Hebeanlage mehrere rechtlich selbständige Mehrfachparkereinheiten betreibe. Bei einer einfachen Duplexeinheit sei dies jedoch nicht so.

Die Anlage sei auch nicht zwingendes Gemeinschaftseigentum im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG, weil sie weder dem Gebrauch anderer Wohnungseigentümer diene, noch für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich ist.

Der Bundesgerichtshof hat damit eine Diskussion, die seit vielen Jahren in Rechtsprechung und Literatur geführt wird, zumindest vorangebracht. Für beendet halten wir diese Diskussion auch nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs allerdings noch nicht.

Bis jetzt wurde von der herrschenden Meinung die Auffassung vertreten, dass zumindest die konstruktiven Bauteile, insbesondere die Hebebühne, zwingend Gemeinschaftseigentum sei.

Es gab zwar auch einige Stimmen in der Literatur, die eine andere Auffassung vertraten.

Dort wurde insbesondere unter Hinweis auf Regelungen in der Teilungserklärung argumentiert.

Die herrschende Auffassung hat diese Überlegungen allerdings zurückgewiesen, weil in der Regel eine feste Verbindung zwischen konstruktiven Teilen des Gebäudes und den konstruktiven Teilen der Mehrfachparker gegeben sei; dies gelte insbesondere dann, wenn das Fundament mit dem Betonboden der Tiefgarage und damit dem Fundament des Hauses fest verbunden sei.

Der Bundesgerichtshof hat dies – wie dargestellt – zurückgewiesen und damit argumentiert, dass es maßgeblich auf die Teilungserklärung ankomme.

Es sei nicht zwingend, dass durch die konstruktiven Teile der Duplexparker eine zwingende Verbindung mit dem Gemeinschaftseigentum hergestellt worden sei.

Wenn der Vielfachparker insgesamt dem Sondereigentum zugewiesen sei, spreche

unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen nichts dagegen, dieser Zuteilung zu folgen.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift IMR 2012, Seite 112. Es kann von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden.

Schließlich möchten wir Sie noch über eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 28.09.2011 informieren:

Der Bundesgerichtshof hat darin festgestellt, dass ein Mieter verpflichtet ist, die Ersetzung „alter“ Messgeräte durch moderne Funkablesegeräte zu dulden.

Die Anordnung ergebe sich bereits aus § 4 Abs. 2 Heizkostenverordnung.

Die Bestimmung gelte nämlich nicht nur für die einmalige bzw. erstmalige Einrichtung der Heizungsanlage mit Ablesegeräten. Sie gelte auch für den Austausch gegen gleichartige Geräte und eben auch für den Austausch gegen moderne Geräte.

Im Übrigen ergebe sich der Duldungsanspruch aus § 554 Abs. 2 BGB, weil es sich bei dem Einbau der modernen Geräte um eine Wohnwertverbesserung handele. Der Mieter müsse nämlich für die Datenauslesung nicht mehr anwesend sein.

Die Darlegung des Bundesgerichtshofs in seinem Urteil vom 28.09.2011, Az.: VIII ZR 326/10, entspricht der mittlerweile herrschenden Auffassung.

Sie ist ausdrücklich zu unterstützen.

In Dresden ist sie insbesondere deshalb zu begrüßen, weil nach dem Dresdner Mietspiegel das Vorhandensein von Funkablesegeräten als sog. wohnwerterhöhendes Merkmal angesehen wird.

Wenn man also hier als Vermieter den Wohnwert mit einem relativ geringen Aufwand erhöhen kann, so sollte dieser Möglichkeit des Vermieters zur technischen Aufbesserung der Wohnung auch eine Duldungspflicht des Mieters gegenübergestellt werden.

Dies hat der Bundesgerichtshof jetzt so festgestellt.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift NJW Spezial 2012, Seite 1.

Wir hoffen, Sie auch in diesem Quartal wieder über einige interessante Urteile informiert zu haben. Sollten Sie hierzu oder zu anderen Entscheidungen noch Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich wie gewohnt gern zur Verfügung.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.

