

Die vermietete Eigentumswohnung

- anhand von Fallbeispielen -

Iris Kappler

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Vorsitzende Haus & Grund Sindelfingen e.V.

Inhaltsübersicht

- I. Rechtsgrundlagen
- II. Alle Jahre wieder: Heizkostenabrechnung
- III. Man hat es ja nur gut gemeint:
Modernisierung
- IV. Des Mieters Missetaten und die WEG

I. Rechtsgrundlagen

Mietrecht

- §§ 535 ff. BGB
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Heizkostenverordnung (HeizkostenV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnungseigentumsrecht

- WEG oder auch (seltener) WoEigG
- Heizkostenverordnung (HeizkostenV)
- Wohnflächenverordnung (WoflV)

Und ganz maßgeblich:



II. Heizkostenabrechnung

Fall:

Die 1964 bezugsfertig erstellte WEG Wilhelmstr. 48 in Berlin verfügt über eine **Einrohrheizung**. **Im Jahr 2010** beschließen die Eigentümer,

- dass ab dem **01.01.2011** der Rohrwärmeverlust nach der Richtlinie VDI 2077 in die Heizkostenabrechnung einfließen wird,
- der Kostenverteilerschlüssel - **50 % Grundkosten zu 50 % Verbrauchskosten** – anzuwenden ist und
- zum **01.01.2011** moderne digitale Heizkostenverteiler an allen Heizkörpern montiert werden.

II. Heizkostenabrechnung

Fall geht weiter:

Die in der Versammlung vom **30.06.2012** auf dieser Basis genehmigten Gesamt- und Einzeljahresabrechnungen über den Wirtschaftszeitraum **2011** ficht niemand an.

Wohnungseigentümer Bamblhuber wundert sich zwar über die erstmals anfallende Nachzahlung für 2011; da er die Wohnung aber vermietet hat, ist ihm das Abrechnungsergebnis herzlich egal. Er wirft die Betriebskostenabrechnung am **24.12.2012** in den Briefkasten seiner Mieterin Guugl ein und fordert sie schriftlich auf, die Nachzahlung zu leisten.

II. Heizkostenabrechnung

Fall geht immer noch weiter:

Mieterin Guugl wohnt **seit 01.01.2010** in der Wohnung. Sie schreibt Bamblhuber **am 06.01.2013**, alle ihre Ventile stünden immer auf „2“. Es könnten gar keine höheren Kosten anfallen. Sie habe bisher immer ein Guthaben bekommen. Und außerdem hätte die Heizkostenabrechnung **den falschen Verteilerschlüssel**. Sie habe nämlich den **Mietvertrag** vorgeholt. Und an den habe er sich zu halten, sei im Internet zu lesen. Im Vertrag würden Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis **30 : 70** abgerechnet. Sie zahle „nix“.

II. Heizkostenabrechnung

Bamblhuber schäumt.

Jetzt soll er auf der Nachzahlung sitzen bleiben?!?
Schließlich hat er die Kosten ja nicht verursacht!
Und bereichern will er sich ja auch nicht. Das Geld
muss er ja an die WEG zahlen!

Er sucht die Verwaltungsbeirätin Cleverle auf und
meint, er wolle Klage vor dem Amtsgericht gegen
seine Mieterin erheben.

Ist ihm das zu raten?

II. Heizkostenabrechnung

Fall zusammengefasst:

- **01.01.2010** Mieterin Guugl zieht ein
- In 2010 Beschluss , **ab 01.01.2011**: Heizkosten mit Rohrwärmeverlust nach VDI 2077, Abänderung auf 50 : 50, digitale HKV
- **30.06.2012** Abrechnungen betreffend 2011 bestandskräftig
- **24.12.2012** Betriebskostenabrechnung
- **06.01.2013** Schreiben Mieterin Guugl, sie zahle nicht

§ 556 Abs. 3 BGB und § 6 Abs. 4 HeizKV

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten **ist jährlich** abzurechnen; (...) Die Abrechnung ist dem Mieter **spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.**

Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer **Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen**, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. (...)

Einwendungen gegen die Abrechnung hat der **Mieter** dem Vermieter **spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.**

(4) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach den §§ 7 bis 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. **Er kann diese einmalig für künftige Abrechnungszeiträume** durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

1. bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen nach deren erstmaliger Bestimmung,
 2. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen
 3. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken.
- Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind **nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes** zulässig.

II. Heizkostenabrechnung

- Die Kostenverteilung im **Mietvertrag** ist für Bamblhuber bindend. Was die WEG beschließt, ist für die Mieterin Guugl nicht bindend . Sie hat mit der WEG keinen Vertrag.
- Da der Mietvertrag einen Verteilerschlüssel von 30:70 vorsieht, bekommt Bamblhuber die Nachzahlung für 2011 nicht auf der Basis 50 : 50.
- Er kann eine Abrechnung auf der Basis 30:70 auch nur innerhalb der **12-Monatsfrist des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB** vorlegen. Diese Frist ist am 06.01.2013 aber bereits abgelaufen.
- Bamblhuber kann den Schlüssel auf der Basis 50 : 50 für **zukünftige Abrechnungen** abändern, § 6 Abs. 4 HeizkV.

III. Modernisierung!

Fall: Modernisierung?

Die WEG Wilhelmstr. 48 in Berlin beschließt im Februar 2012, folgende Maßnahmen durchführen zu lassen:

- **Fassadendämmung** mit **Neuanstrich** des Gebäudes und der Balkone
- **Solarthermieanlage** auf dem Dach
- Heizkörper im Bad wird **Handtuchheizkörper**
- **Neue Haustür mit Gegensprechanlage**
- **Austausch von Wasseruhren**

Diese Maßnahmen werden teils durch die Instandhaltungsrücklage, teils durch eine Sonderumlage finanziert. Auf Eigentümer Bamblhuber entfallen 15.000 Euro. **Kann er seine Mieterin Guugl zur Kasse bitten?**

Auszug aus § 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. durch die der **Wasserverbrauch** nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der **Gebrauchswert der Mietsache** nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden, (...)

§ 22 Abs. 2 WEG

Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1 (*also bauliche Veränderungen*), die der **Modernisierung** entsprechend **§ 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches** oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. (...)

III. Modernisierung - Begriff

Maßnahme

- Fassadendämmung
- Neuanstrich
- Solarthermieanlage
- Heizkörper im Bad wird Handtuchheizkörper
- Neue Haustür mit Gegensprechanlage
- Austausch von Wasseruhren

Modernisierung

- Spart Endenergie (+)
- Sanierung (-)
- Spart Primärenergie (+)
- Wohnwertverbesserung (+)
(LG Berlin NZM 2001, 548)
- Verbesserung der Sicherheit?
(str.: LG Köln nein, LG Berlin ja)
- Nur der erstmalige Einbau, sonst (-)

§ 555 c BGB Abs. 1 als Voraussetzung sowohl für die Duldung als auch für eine Mieterhöhung

Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme **spätestens drei Monate vor ihrem Beginn** in Textform (*also auch per E-Mail, Fax und SMS möglich!*) anzukündigen (Modernisierungsankündigung).

§ 555 c BGB Abs. 2 als Voraussetzung sowohl für die Duldung als auch für eine Mieterhöhung

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. die Art und den voraussichtlichen Umfang **des Betrags der zu erwartenden Mieterhöhung**, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die **voraussichtlichen künftigen Betriebskosten**.

III. Modernisierung

- Die Möglichkeit, auf „**anerkannte Pauschalwerte**“ verweisen zu können, korrigiert zwar die überzogenen Anforderungen der Rechtsprechung an eine Modernisierungsankündigung.
- Die Modernisierungsankündigung muss aber auch Angaben enthalten über die **voraussichtlichen künftigen Betriebskosten** – und zwar unabhängig davon, ob eine Mieterhöhung nach § 559 BGB geplant ist, soweit sich die Betriebskosten durch die geplante Maßnahme ändern.
- **Einfach:** zusätzliche Wartungskosten beim Einbau eines Fahrstuhls.
- **Schwieriger:** Voraussichtliche Berechnung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten bei Einbau einer **Solarthermieanlage** auf dem Dach.
- Unklar bleibt nach wie vor, nach welchen Maßstäben die künftigen Energiekosten – also die Betriebskosten - zu ermitteln sind.

III. Modernisierung

Die Frage war:

- Kann Bamblhuber seine Mieterin Guugl an den Modernisierungskosten beteiligen?
- Und wenn ja: In welcher Höhe?

§ 559 BGB (Auszug)

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die **jährliche Miete um 11 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.

III. Modernisierung

- Bamilhuber kann die **jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten** erhöhen,
- somit 11 % der auf seinen Miteigentumsanteil umzurechnenden Kosten der Modernisierung (nicht nur die Sonderumlage), aber
- abzüglich der Kosten, die für Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären.

Ab wann kann er das Geld verlangen?

Kommt drauf an....

§ 559b BGB

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist **nur wirksam**, wenn in ihr die **Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet** und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a **erläutert** wird. § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete **mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang** der Erklärung. Die **Frist verlängert sich um sechs Monate**, wenn

1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme **nicht** nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 **angekündigt hat** oder
2. die **tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt**.

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

III. Modernisierung

Das bedeutet:

- Wenn die Modernisierungsankündigung des Vermieters nicht den gesetzlichen Vorgaben der §§ 555 b und c BGB entspricht,
- oder wenn um mehr als 10 % höhere Kosten durch die Maßnahmen angefallen sind, was bei umfangreichen Modernisierungen schnell der Fall sein kann,
- kann er die Mieterhöhung erst nach 6 Monaten verlangen.

III. Modernisierung – Duldungspflicht des Mieters

Bamblhuber war diesmal vorbildlich. Er hat im Vorfeld der Modernisierung alle Kostenvoranschläge bei der Hausverwaltung eingesehen und Berechnungen angestellt, seine Modernisierungsankündigung ist mustergültig.

Als die Handwerker mit dem Handtuchheizkörper unter dem Arm vor der Tür stehen, lässt Mieterin Guugl sie nicht ein. Vielmehr lässt sie Bamblhuber ein Schreiben zukommen, in dem steht, sie sei im 8. Monat schwanger, arbeitslos, leide an Diabetes und habe Depressionen. Im übrigen leide sie an Asthma. Eine Fassadendämmung könne er vor ihrem Fenster nicht durchführen.

Da war doch noch was: § 555d BGB

(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 (...) bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.

Härtegründe

– von der Rechtsprechung bejaht

Merke: Es kommt immer auf den Einzelfall an!

- Alter, Krankheit, Ängste
- Selbstmordgefahr
- Kurz bevorstehende Geburt
- Bevorstehende Abschlussprüfung
- Eigene hohe Investitionen des Mieters
- Fensteraustausch im Winter

III. Modernisierung

Der § 555 d BGB ist auf das typische Mehrfamilienhaus im Eigentum eines Vermieters zugeschnitten und berücksichtigt daher nicht die Verhältnisse in einer WEG.

Es ist umstritten, ob die Interessen **der anderen Wohnungseigentümer** in die Abwägung, was ein Mieter zu dulden hat und was nicht, überhaupt mit einzubeziehen sind.

§ 555 d BGB erwähnt Wohnungseigentum mit keinem Wort:

„wenn die Modernisierungsmaßnahme (...) 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.“

III. Modernisierung

Das Gemeinschaftsinteresse fließt nur mittelbar in die Abwägung der Interessen mit ein, nämlich wenn die Modernisierungsmaßnahme der WEG Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes zur Folge hat, die eindeutig den Mieterinteressen vorgehen.“

Einige Stimmen in der juristischen Literatur gehen daher davon aus, dass „sich in Grenzfällen die Interessen der Hausgemeinschaft gegen den sich wehrenden Mieter letztlich nicht durchsetzen“ (Schmidt-Futterer/Eisenschmid zu § 555c BGB, RN 62).

Seine Antwort steht noch aus:



III. Modernisierung

- Aus Gründen der Energieeinsparung hat der Gesetzgeber ansatzweise diejenigen Regelungen in BGB und WEG begrifflich angeglichen, energieeinsparende Modernisierungsmaßnahmen zum Inhalt haben, wobei aber durchgehend auf das einem einzigen Vermieter gehörende Mehrfamilienhaus abgestellt wird.
- Wenn wirklich einmal ein Härtefall gegeben sein sollte, ist nicht auszuschließen, dass sich Maßnahmen der WEG entweder dauerhaft nicht verwirklichen lassen oder aber zeitlich spürbar verschieben.
- Die Umlage der Modernisierungskosten ist zwar vereinfacht worden, aber immer noch prozessträchtig.

III. Modernisierung – Ausblick?!?

§ 536 - Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln – hat seit 01.05.2013 folgenden Einschub erhalten:

(1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1 dient.

Derzeit verhandelt die künftige große Koalition darüber, die Bestimmung sinngemäß abzuwandeln in:

(1a) Für die Dauer von drei Monaten kann der Mieter die Miete auch dann mindern, wenn diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1 dient.

IV. Des Mieters Missetaten – Fall 1: Das Treppenhaus

Mieterin Guugl hat gekündigt und zieht aus. Zwei kräftige Umzugshelfer schleppen einen Bauernschrank durch das Treppenhaus. Vom 4. Stock abwärts hat die Tapete 18 Löcher, Streifen und Risse. Miteigentümerin Habacht hat das Geschehen beobachtet und verweist Bamblhuber auf den Beschluss der WEG zu dem Thema. In § 24 seines Mietvertrags hat er den Beschluss mit aufgenommen:

„Bei Auszug zahlt der Mieter einmalig eine Umzugspauschale in Höhe von 150 €, die die WEG am 18.03.1999 bestandskräftig beschlossen hat.“

Bamblhuber bittet Guugl zur Kasse. Guugl lacht nur.

Zu Recht?

IV. Des Mieters Missetaten – Fall 1: Das Treppenhaus

Merke:

Beschafft der Vermieter das Mietvertragsformular und ergänzt er die dort vordruckten Regelungen durch maschinengeschriebenen oder auch handschriftlichen Text, wird der **gesamte Vertragstext als Allgemeine Geschäftsbedingung** gewertet, es sei denn, der Vermieter kann beweisen, dass er jede dort enthaltene Regelung zur Disposition gestellt und mit dem Mieter ausgehandelt hat.

Der Zusatz: „Dies ist eine Individualvereinbarung“ nützt übrigens nichts.

§ 309 Nr. 5 BGB

In **Allgemeinen Geschäftsbedingungen** (ist) unwirksam

5. (Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen)

die Vereinbarung eines pauschalierten Anspruchs des Verwenders auf Schadensersatz oder Ersatz einer Wertminderung, wenn

- a) die Pauschale den in den geregelten Fällen nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu erwartenden Schaden oder die gewöhnlich eintretende Wertminderung übersteigt oder
- b) dem anderen Vertragsteil **nicht ausdrücklich der Nachweis gestattet wird, ein Schaden oder eine Wertminderung sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale;**

IV. Des Mieters Missetaten – Fall 1

Die **Umzugspauschale** kann Bamblhuber also nicht verlangen.

Formularmäßige Bestimmungen in Mietverträgen mit Verbrauchern verstoßen regelmäßig gegen § 309 Nr. 5 b BGB, wenn sie den Abgeltungsanspruch des Vermieters nur pauschaliert festlegen und dem Mieter nicht ausdrücklich den Nachweis gestatten, der Aufwand sei nicht oder nicht in der vereinbarten Höhe entstanden (so bereits BGH NJW 1985, 633; NJW 1997, 259).

IV. Des Mieters Missetaten – Fall 1

Aber:

Bamblhuber hat bei 18 Schadensstellen im Treppenhaus einen Schadenersatzanspruch gegen Mieterin Guugl, falls ihn die WEG wegen der Treppenhausrenovierung in Anspruch nimmt.

Den wegen der Schäden entstandenen Renovierungsaufwand abzüglich eines Abzugs „neu für alt“ muss Guugl ihm erstatten. Und da Miteigentümerin Habacht alles beobachtet hat, hat Bamblhuber auch keine Beweisprobleme dafür, wer den Schaden verursacht hat. Der Schadensbetrag dürfte den Pauschalbetrag bei weitem übersteigen. (Wer zuletzt lacht....)

IV. Des Mieters Missetaten – Fall 2: Das Katzengitter auf dem Balkon

Bamblhuber meint, er habe dazu gelernt. Nachdem Mieterin Guugl wegen der zu erwartenden Mieterhöhung ausgezogen ist, hat er im Mietvertrag mit dem neuen Mieter Schnallnix im dortigen § 24 geregelt und extra vom Mieter gegenzeichnen lassen:

„Sämtliche mehrheitlich gefassten Beschlüsse der WEG Wilhelmstr. 48 sind für den Mieter verbindlich und bewirken eine Änderung des Mietverhältnisses.“

IV. Dies Mieters Missetaten - Fall 2

Schnallnix hat ein für alle **gut sichtbares grünes Katzengitter** mit fester Substanz auf dem Balkon angebracht. Es greift nicht in die bauliche Substanz des Gebäudes ein. Die WEG Wilhelmstr. 48 ist der Ansicht, es handle sich um eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG und beschließt bestandskräftig, dass Bamblhuber dafür sorgen muss, dass das Katzengitter wieder entfernt wird. Schnallnix weigert sich. Bamblhuber verweist auf den Mietvertrag.

Muss Schnallnix das Gitter wegnehmen?

Greift die Regelung im Mietvertrag? Hilft das BGB weiter?

§ 308 BGB

In Allgemeinen
Geschäftsbedingungen ist
insbesondere **unwirksam**

4. (Änderungsvorbehalt)
die Vereinbarung eines Rechts
des Verwenders, **die
versprochene Leistung zu ändern
oder von ihr abzuweichen**, wenn
nicht die Vereinbarung der
Änderung oder Abweichung unter
Berücksichtigung der Interessen
des Verwenders für den anderen
Vertragsteil zumutbar ist;

§ 541 BGB

Unterlassungsklage bei
vertragswidrigem Gebrauch

Setzt der Mieter einen
vertragswidrigen Gebrauch der
Mietsache trotz einer
Abmahnung des Vermieters fort,
so kann dieser auf Unterlassung
klagen.

IV. Fall 2

Das Katzengitter bleibt dran:

Beschlüsse der WEG binden **nur die Miteigentümer**. Die Regelung im Vertrag unterwirft auch den **ordnungsgemäßen** Gebrauch der Mietsache dem Änderungsvorbehalt des Vermieters und ist daher unwirksam wegen Verstoßes **gegen § 308 Nr. 4 BGB**. **Da kein vertragswidriger Gebrauch** der Mietsache vorliegt, kann die Beseitigung des Katzengitters nicht gemäß § 541 BGB verlangt werden, zumal kein Substanzeingriff vorliegt.

(so das AG Schorndorf, Urteil vom 05.07.2012 – 6 C 1166/11)

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 3: Apropos Katzen

Bamblhuber hat im Mietvertrag folgende weitere Regelung getroffen:

„Der Mieter ist verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten.“

Durch den Text hat er als guter Miteigentümer wortwörtlich die in der Hausordnung der WEG Wilhelmstr. 48 getroffene Regelung umgesetzt. Wenn es ihm gelingt, den Mieter Schnallnix zum Weggeben der Katzen zu zwingen, braucht der ja auch kein Katzengitter mehr....

Wird das was?

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 3: Apropos Katzen

- Die so formulierte vertragliche Regelung ist auch wieder eine allgemeine Geschäftsbedingung und benachteiligt den Mieter unangemessen. Sie ist daher gemäß § 307 BGB unwirksam (BGH Urteil vom 20.03.2013 – VIII ZR 168/12).
- Hätte sie den Zusatz gehabt: „...durch die andere Hausbewohner gestört oder das Anwesen verunreinigt werden“, wäre die Klausel wirksam.

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 3: Apropos Katzen

- Wenn Tiere tatsächlich andere Mitbewohner nachhaltig stören, kann der Vermieter den Mieter auffordern, sie wegzugeben (so bereits OLG Köln WE 1996, 234).
- Tut der Vermieter nichts, hat jeder einzelne Wohnungseigentümer, der durch die Tiere beeinträchtigt wird, gegen den Mieter einen Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 BGB (so u.a. Palandt/Bassenge zu § 15 Abs. 3 WEG, RN 25).

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

Frau Habacht schreibt Bamblhuber eines Tages folgenden Brief:
„Herr Schnallnix hat seit neuestem eine Freundin, Frau Feger. Wenn sie das Haus betritt, schmeißt sie die Türe zu, dass die Wände wackeln, telefoniert mit dem Handy im Treppenhaus so laut, dass nicht nur ihre beste Freundin im Bilde ist: Man versteht in meiner Wohnung jedes Wort. Kaum ist sie im Stockwerk über mir, stöckelt sie auf und ab. Sie zieht die Dinger wohl nie aus. Ihr Freund hat dann wohl schon etwas gekocht. Ich höre Stühlerücken, Gelächter und lautstarke Unterhaltung. Irgendwann verschwindet das Pärchen im Schlafzimmer, wo sich Ihr Mieter hörbar bemüht, seine Freundin zu erfreuen, was ihm offenbar äußerst gut gelingt. Das ist nicht nur am Wochenende so, sondern auch unter der Woche! Ich, Herr Bamblhuber, bin höchst unerfreut. Unternehmen Sie was!“

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

- Die Lärmbelästigung stellt eine Störung des Hausfriedens dar und damit eine Verletzung der mietvertraglichen Pflichten. Der Mieter hat auch dafür Sorge zu tragen, dass seine **Besucher** nicht fortgesetzt durch Lärmen den Hausfrieden stören (Schmidt-Futterer/Blank, 11. Aufl. 2013 zu § 569 RN. 20).
- Dem Schnallnix kann Bamblhuber daher für den Fall der fortgesetzten Ruhestörung, auch wenn sie nur von der Freundin ausgehen sollte, die außerordentliche Kündigung androhen (**Abmahnung**).
- Macht der Schnallnix weiter: Ausspruch der außerordentlichen Kündigung gemäß §§ 543 Abs. 1, 3, 569 Abs. 2 BGB.

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

Bamblhuber ist aber froh, dass Schnallnix pünktlich zahlt. Alles andere interessiert ihn nicht. Er unternimmt daher nichts gegen seinen Mieter.

Frau Habacht beantragt deshalb bei der nächsten Eigentümerversammlung, **den Bamblhuber im Beschlusswege zu verpflichten, das Mietverhältnis zu kündigen**. Die WEG fasst den Beschluss mehrheitlich. Bamblhuber ficht den Beschluss nicht an. Er meint, der sei für ihn sowieso nicht bindend.

Stimmt das?

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

Schnallnix verstößt durch sein eigenes und das Verhalten seiner Freundin gegen die dem Bamblhuber als Eigentümer durch § 14 Nr. 1 WEG auferlegte Verhaltenspflicht der Rücksichtnahme.

Die Eigentümer haben gegen Bamblhuber einen Anspruch, dass dieser gegen den störenden Mieter vorgeht.

Die Wohnungseigentümer können den Wohnungseigentümer-Vermieter Bamblhuber **allerdings nicht auf einen bestimmten Weg der Beseitigung der Störung festlegen**, insbesondere nicht auf die Kündigung des Mietvertrages. Die Wahl der gegenüber dem Mieter jeweils einzusetzenden Mittel obliegt vielmehr dem betreffenden Sondereigentümer (OLG Köln in OLG Report Köln 1997, 141 = ZMR 1997, 253, 254).

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

Frau Habacht hat die Faxen dicke. Die Verwaltung will zuerst gar keinen Beschlussantrag für die nächste Versammlung aufnehmen. Nachdem sie sie die Verwaltung von der Notwendigkeit überzeugt hat, weigern sich die Miteigentümer, einen Beschluss zu fassen und gegen Bamblhuber vorzugehen und stimmen mehrheitlich mit „Nein“. Bamblhuber meint, Frau Habacht sei als langjähriger Single überempfindlich und einfach neidisch auf Frau Fegers Glück. Sie schüttet Herrn Rechtsanwalt Gscheitle ihr Herz aus. Was rät er ihr?

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

Sie kann selber gegen Schnallnix vorgehen:

- Träger des Gemeinschaftseigentums und Inhaber des Grundstücks i.S.v. § 1 Abs. 5 WEG sind die Wohnungseigentümer, § 10 Abs. 1 WEG. Stört ein Mieter, kann **jeder Wohnungseigentümer allein** (BayObLG WE 1997, 79; ZMR 1994, 234) die **Unterlassung** der Störungen verlangen (so schon BGH NJW-RR 1995, 715 = ZMR 1995, 480; 1992, 1492, 1493 und auch die Mietrechtler, ua Hannemann NZM 2004, 531, 533).
- An der Befugnis der Eigentümer, selbst einen Unterlassungsanspruch außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen, hat sich durch Anerkennung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft nichts geändert.

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

Frau Habacht hat den Schnallnix auf Unterlassung verklagt. Vor dem Amtsgericht trägt er vor, er habe über den Parkettboden bereits zahlreiche Teppiche gelegt, damit seine Freundin ihre Stöckelschuhe anbehalten kann. Außerdem sei sein Liebesleben nicht sonderlich geräuschvoll und finde nur außerhalb der Ruhezeiten, die in seinem Mietvertrag geregelt sind, statt. **Die Immobilie sei aber insgesamt viel zu hellhörig. Jedenfalls seien die Werte der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau nicht eingehalten.**

Außerdem sei die Haustüre sowieso verzogen, seine Freundin als äußerst rücksichtsvolle Person bekannt, und die Telefoniererei im Treppenhaus habe die Habacht frei erfunden.

Was macht das Amtsgericht?

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

- Das Amtsgericht holt ein Sachverständigen-gutachten zu der Frage des Schallschutzes ein.
- Zur Frage des Lärmens im Treppenhaus ist es gewillt, Zeugen zu laden, sofern Frau Habacht welche benennen kann, die den Inhalt ihrer „Leidensliste“ bezeugen können.
- Währenddessen mindert der Schnallnix munter die Miete wegen Mängel der Mietwohnung in Bezug auf Tritt- und Luftschall. Schließlich sei er in seiner persönlichen Entfaltungsfreiheit stark eingeschränkt. Bamblhuber ist nicht erfreut.
- **Wie geht es weiter?**

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat der Frage des Schallschutzes in den vergangenen Jahren wiederholt Stellung genommen, zuletzt mit Urteil vom 05.06.2013 (VIII ZR 287/12): Eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude, weist in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel auf, sofern der Tritt- und Luftschallschutz den **zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen** entspricht (so schon BGH, Urteil vom 06.10.2004 - VIII ZR 355/03; BGH; Urteil vom 17.06.2009 - VIII ZR 131/08). Dies bedeutet übrigens, dass Vermieter grundsätzlich nicht dazu verpflichtet sind, in ihrem Eigentum stehende Wohnungen in regelmäßigen Abständen oder im Falle einer Neuvermietung in Sachen Schallschutz auf den neuesten Stand der Technik zu bringen.

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

Weist die Wohnung in schallschutztechnischer Hinsicht **keinen Mangel** auf, weil der Tritt- und Luftschallschutz den **zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen** entspricht , ist aber hellhörig, dann kann Frau Habacht nur hoffen, dass die Zeugen bestätigen, dass das Pärchen sich rücksichtslos laut verhält und den Hausfrieden stört.

Manche Instanzgerichte fordern von Mietern in hellhörigen Wohnanlagen eine gesteigerte Rücksichtnahme.

Würden Schnallnix und Feger erfolgreich zur Unterlassung verurteilt, würde im Wege der Zwangsvollstreckung bei jeder Zuwiderhandlung durch das Amtsgericht ein Ordnungsgeld verhängt.

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

Gelingt Frau Habacht aber, wenn **keine Schallmängel** durch Sachverständigengutachten festgestellt worden sind, in dem Prozess gegen Schnallnix auf Unterlassung **nicht der Nachweis**, dass Schnallnix sich nachhaltig grob rücksichtslos verhält, weil er wiederum nachweislich ausreichend Teppiche in der Wohnung auslegt und sich keine geräuschintensiven Schäferstündchen innerhalb der Ruhezeiten gönnt, muss sie die Geräusche hinnehmen, die aus seiner Wohnung kommen.

Im Bezug auf das Türenschiagen, Getrampel und lautes Telefonieren im Treppenhaus auch zur Nachtzeit wird ihr ein Unterlassungsanspruch auch nur dann zugesprochen, wenn andere bezeugen, dass sie dieselben Wahrnehmungen gemacht haben.

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

Ergibt das Gutachten eine **Abweichung von der DIN 4109 - bezogen auf das Jahr der Errichtung** -, kommt es darauf an, wodurch der Schallmangel entstanden ist:

In seiner **Entscheidung vom 5. Juni 2013 (VIII ZR 287/12)** hat der Bundesgerichtshof vermietetfreundlich dargelegt, dass aktuell geltende DIN-Normen selbst dann, wenn der Vermieter in einer Wohnung auf 12 % der Gesamtfläche den Estrich entfernen und erneuern lässt, nicht eingehalten werden müssen.

Damit steht fest, dass kleine Instandsetzungsarbeiten in einer Mietwohnung zu **keiner Verschärfung der Pflichten des Vermieters** gegenüber dem unterhalb wohnenden Nutzer führen. Welche absolute Grenze bei schallschutzrelevanten Umbauarbeiten zu beachten ist, hat der BGH allerdings offengelassen.

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

Ergibt das vom Amtsgericht eingeholte Sachverständigen-
gutachten, dass der Tritt- und Luftschallschutz schon den
**zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-
Normen nicht** entspricht

und

liegt der Mangel am **gemeinschaftlichen Eigentum –
etwa an dem Aufbau der Geschosdecken** - (so statt vieler OLG
Frankfurt a.M. ZMR 2009, 215 ,216),

haben der Bamblhuber und Frau Habacht gegen die WEG
einen **Anspruch auf Durchführung solcher Maßnahmen,
die den für das Baualter geltenden Schallschutz
erreichen.**

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

Haben Bamblhuber und/oder Schnallnix solche Änderungen an der Bodenplatte, dem Estrich oder etwa dem Bodenbelag vorgenommen, dass **Schallbrücken** entstanden sind, muss der Verursacher die Schallbrücke beseitigen. Diesen Anspruch kann jeder, der Beeinträchtigungen dadurch erfährt, gegen den Verursacher durchsetzen, § 1004 BGB bzw. für den Mieter §§ 535, 536 BGB gegenüber dem Vermieter.

IV. Des Mieters Missetaten - Fall 4: „Dritt“-Schall-Probleme

- Ist eine Schallbrücke im Sondereigentum festgestellt worden, etwa wegen Fehlens einer Dehnfuge im Bodenbelag, ist Bamblhuber als Sondereigentümer verpflichtet, den Bodenbelag so zu ändern, dass der Schallmangel beseitigt wird. Welche Maßnahme er ergreift, ist ihm überlassen.
- Solange der Mangel besteht, hat Schnallnix ein Mietminderungsrecht gemäß § 536 BGB, wenn er sich außergewöhnlich leise verhalten muss, nur um den Hausfrieden nicht zu stören.
- Und Frau Habacht hat nur dann gegen den Schnallnix einen Unterlassungsanspruch, wenn er nachweislich mit seiner stöckelbeschuhnten Freundin nachts um 3 Uhr Fangen spielt....

IV. Des Mieters Missetaten - Fazit

1. Beschlüsse der WEG binden den Mieter nicht. Dies kann auch nicht durch einen Verweis im Mietvertrag geregelt werden. Lediglich einen Verweis auf die aktuelle Hausordnung hält die Rechtsprechung überwiegend für wirksam.
2. Fällt ein Mieter durch sein Verhalten auf, kann die WEG den vermietenden Miteigentümer dazu verpflichten, gegen den Mieter vorzugehen. Die Wahl der Mittel hat der Vermieter.
3. Jeder einzelne Eigentümer hat gegen einen störenden Mieter und seinen Besuch einen Anspruch auf Unterlassung gemäß § 1004 BGB, ebenso die WEG als Verband.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Iris Kappler

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Vorsitzende Haus & Grund Sindelfingen e.V.