

1. „RAUCHWARNMELDER“ in Eigentumswohnungen

BGH, Urteil vom 7.12.2018, Aktenzeichen: V ZR 273/17 / Bundesgerichtshof

Im Bereich des Wohnungseigentums erließ der Bundesgerichtshof am 7. Dezember 2018 unter Aktenzeichen V ZR 273/17 zum Thema Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern und Übernahme der Kosten ein Urteil.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

In einer Wohnungseigentümergeinschaft installierten einzelne Wohnungseigentümer in ihren Wohnungen auf eigene Kosten Rauchwarnmelder. Die Mehrzahl der Eigentumswohnungen waren zu diesem Zeitpunkt ohne Rauchwarnmelder ausgestattet. Im Jahr 2017 beschloss die Mehrzahl der Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümersammlung, dass in sämtlichen Wohnungen Rauchwarnmelder von einer Fachfirma installiert werden sollen. Gleichzeitig soll mit dieser Firma ein Vertrag geschlossen werden, wonach diese die regelmäßige Wartung der Rauchwarnmelder übernimmt. Die Finanzierung sollte in der Weise erfolgen, wonach die Anschaffungskosten aus der Instandhaltungsrücklage entnommen wird und die laufenden Kosten für die Wartung nach Miteigentumsanteilen umzulegen sei.

Diejenigen Eigentümer, die bereits Rauchwarnmelder installiert hatten, erhoben daraufhin eine Beschlussmängelklage nach § 43 Nr. 4 WEG mit dem Einwand, in ihren Wohnungen seien bereits Rauchwarnmelder vorhanden, weshalb sie von der getroffenen Regelung auszunehmen seien.

Der Bundesgerichtshof entschied hier wie folgt: Die Klage hat keinen Erfolg, da die Wohnungseigentümer berechtigt waren, den genannten Beschluss zu fassen. Dies gilt auch bezüglich der Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchmelder. Nach § 49 Abs. 7 S. 4 BauO NRW muss zwar der unmittelbare Besitzer und nicht der Eigentümer die Betriebsbereitschaft sicherstellen. Dennoch ist es den Wohnungseigentümern erlaubt, eine einheitliche Wartung und Kontrolle der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch die Fachfirma zu beschließen. Die Neuausstattung mit Rauchwarnmeldern bietet zusätzliche Sicherheit für die gesamte Wohnungseigentumsanlage. Wird der Einbau und die Wartung aus „einer Hand“ durchgeführt, ergibt sich gerade hierdurch eine besondere Sicherheit für die Wohnungseigentümergeinschaft, dass die Rauchwarnmelder den DIN Normen entsprechend durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden.

Wäre es einzelnen Wohnungseigentümern erlaubt, ihre eigenen Rauchwarnmelder weiter zu verwenden, würde dies zu einer Unübersichtlichkeit führen, insbesondere bei größeren Wohnungseigentumsanlagen. Dadurch würde schließlich ein erheblicher Mehraufwand für den Verwalter entstehen, auch bezüglich der Frage, ob Einbaupflichten und Wartungspflichten erfüllt wurden.

Der Bundesgerichtshof legt weiter dar, dass dieser Rechtsgedanke auch in kleineren Wohnungseigentümergeinschaften gültig ist. Dies ergibt sich daraus, dass es sich bei Installation und Wartung durch eine Fachfirma um den praktikabelsten und sichersten Weg für die Eigentümergeinschaft handelt. Die finanzielle Mehrbelastung der Wohnungseigentümer, die bereits Rauchwarnmelder besitzen ist gering, weshalb dieser Umstand zu keinem anderen Ergebnis führt.

Die Empfehlung der Firma Hausverwaltungen K. G. Bauer e. K. lautet, zu überprüfen, ob alle Wohnungen mit den gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmeldern ausgestattet sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist anzuraten, in der nächsten Wohnungseigentümersammlung das Thema „Rauchwarnmelder“, zu thematisieren und gegebenenfalls einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Vermietern wird angeraten, kurzfristig alle vermieteten Raumteile mit Rauchwarnmeldern ausstatten zu lassen (Rechtsunverbindliche Empfehlungen).

2. Wohnungseigentumsentziehung bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens

Bundesgerichtshof, Urteil vom 14. 09.2018, Aktenzeichen BGH V ZR 138/17

Zu § 18 WEG

Sofern der Hausfriedens durch einen Wohnungseigentümer nachhaltig gestört wird, ist nach § 18 des Wohnungseigentumsgesetzes möglich, dass diesem Wohnungseigentümer das Wohnungseigentum entzogen wird. Die am häufigsten auftretenden Verfehlungen liegen hier im Bereich der dauerhaften Nichtzahlung des Hausgeldes oder der Verletzung von Instandhaltungspflichten nach § 14 des Wohnungseigentumsgesetzes. Weiterhin sind hier zu nennen die Fälle der etwaigen Körperverletzungen oder Beleidigungen gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern oder übrigen Hausbewohnern oder Besuchern. Voraussetzung für den Entziehungsanspruch ist zum einen, dass die groben und schwerwiegenden Pflichtverletzungen wiederholt auftreten, und zwar auch nach einer formell ausgesprochenen, eindringlichen Abmahnung. Bei Auftreten von wiederholten Pflichtverletzungen auch nach der ausgesprochenen Abmahnung sind die Wohnungseigentümer berechtigt, den Wohnungseigentümer außergerichtlich aufzufordern, sein Wohnungseigentum zu veräußern. Bei Weigerung des Wohnungseigentümers oder bei Verstreichen lassen einer angemessenen Frist sind die Wohnungseigentümer schließlich berechtigt, im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung zu beschließen, dass gegen den Eigentümer ein gerichtliches Eigentumsentziehungsverfahren nach § 18 WEG eingeleitet wird.

In dem vom Bundesgerichtshof aktuell am 14.9.2018 entschiedenen Fall lag der spezifische Sachverhalt zugrunde, wonach Wohnungseigentümer nicht nur eine Einzelperson war, sondern ein Ehepaar und diese Eheleute zu je ein halb im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind, sogenannte Bruchteilseigentümer. Eine Besonderheit lag weiterhin deshalb vor, dass das Fehlverhalten nur von einer Person ausgeht, dem Ehemann, unstreitig jedoch nicht von der Ehefrau. Die Ehefrau erhob nun im gerichtlichen Verfahren den Einwand, dass nicht rechtens sein könne, dass auch ihr hälftiger Miteigentumsanteil im Rahmen des Entziehungsanspruches betroffen sei, da von ihr keine Störung ausgegangen sei.

Der Bundesgerichtshof entschied hier, dass sich der Entziehungsanspruch auch in solchen Fällen nicht grundsätzlich auf einen Miteigentumsanteil beschränkt, sondern durchaus grundsätzlich auf das Wohnungseigentum insgesamt, also auch auf den Anteil eines Eigentümers, von dem keine Störung ausgeht. Der Entziehungsanspruch habe das Ziel, den Störer aus dem Wohnobjekt zu entfernen, weshalb der Entziehungsanspruch quasi unteilbar sei. Die Ehefrau ist somit quasi im „gleichen Boot „.

Dennoch zeigt der Bundesgerichtshof einen Weg auf, die schützenswerten Interessen der Ehefrau zu berücksichtigen. Sie könne die Wirkungen des Entziehungsurteils in analoger Anwendung des §§ 19 Abs. 2 WEG abwenden. Die Ehefrau muss

- den Miteigentumsanteil des Störers übernehmen – z.B. im Rahmen einer Schenkung oder eines Kaufs des Miteigentumsanteils des Ehemannes - . Weiterhin muss sie dafür Sorge tragen, dass
- der Störer tatsächlich nicht mehr in der Wohnanlage lebt,
- sie ausnahmslos ein gültiges Hausverbot gegen den Störer ausspricht und
- sie die Gewähr bietet, dass sie das Hausverbot gegen den Störer dauerhaft durchsetzt.

BGH, Urteil vom 14.9.2018, Aktenzeichen V ZR 138/17

3. Wohnfläche bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Urteil des Bundesgerichtshofes vom 10.6.2018, Aktenzeichen BGH VIII ZR 261/06

In einem Urteil aus dem Jahr 2007 führte der Bundesgerichtshof noch aus, dass für die Berechnung der Betriebskosten und Heizkosten die im Mietvertrag vereinbarte Wohnungsgröße zu Grunde zu legen sei, unabhängig der tatsächlichen Wohnungsgröße. Letztere sollte als Ausnahme wiederum jedoch dann zu Grunde gelegt werden, sofern die Abweichung zu der im Mietvertrag genannten Wohnungsgröße mehr als 10 % ausmacht (Urteil des BGH aus dem Jahr 2007, Az. VIII ZR 261/06).

Dies galt bis zum Jahr 2015 nach den Urteilen der Karlsruher Richter am Bundesgerichtshof auch für den Bereich der Mieterhöhungen. Bei Mieterhöhungen korrigierte der Bundesgerichtshof allerdings schon seine ältere Rechtsauffassung und urteilte, dass die im Mietvertrag „vereinbarte“ Wohnungsgröße unbeachtlich sei und es ausschließlich auf die tatsächliche Wohnfläche abzustellen ist. Die Frage, ob eine Abweichung der vereinbarten Wohnfläche von der im Mietvertrag aufgeführten Wohnfläche vorlag, bzw. wie groß oder weniger groß die Abweichung war, ist unbeachtlich.

Durch das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 10.6.2018 gilt nunmehr auch für den Bereich der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der identische Gedankengang wie bei Mieterhöhungen: Es zählt nunmehr ausschließlich die tatsächliche Wohnfläche, die im Mietvertrag „vereinbarte“ Wohnfläche ist unbeachtlich.

Es verbleibt allerdings ein Bereich, in welchem eine zehnjährige Abweichung noch von Bedeutung ist: Dies betrifft die Frage, ob ein Mieter die Miete mindern kann, sofern die tatsächliche Wohnungsgröße von der im Mietvertrag aufgeführten Quadratmeterzahl abweicht. Hier verbleibt es bei der älteren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, sodass ein Mieter erst dann zur Mietminderung berechtigt ist, sofern die Abweichung der tatsächlichen Quadratmeterzahl zu der im Mietvertrag aufgeführten Quadratmeterzahl um mehr als 10 % differiert.

Empfehlung der Firma Hausverwaltungen K. G. Bauer e. K.:

Egal ob es sich um Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten oder Eigentumswohnungen handelt, sollte nach Fertigstellung und vor Abschluss von Mietverträgen oder Kaufverträgen die Quadratmeterzahlen, Wohnungsgrößen etc. durch einen Fachmann, z.B. Architekten, aktuell berechnet und in einem Gutachten festgehalten werden. Man kann in der Architekturwissenschaft als Regelfall bezeichnen, dass Gebäude und Räumlichkeiten niemals 100 % identisch real errichtet werden können, wie sie zuvor in Plänen erdacht wurden. Abweichungen in Zentimetern, weiterhin Abweichungen in größeren Dimensionen, sind durchaus als „normal“ zu betrachten, da unvermeidbar. Bereits aus diesem Grunde sind Abweichungen der Quadratmeterzahlen von Plänen, die bei der Baubehörde im Rahmen des Bauantrages vorgelegt wurden, im Gegensatz zum real fertig gestellten Bau eher als die Regel anzusehen. Bevor diese Objekte im Rechtsverkehr im Rahmen von Vertragsgestaltungen, sei es bei Abschlüssen von Mietverträgen oder Kaufverträgen bei Eigentumswohnungen eigene „Rechtswirkungen“, entfalten - insbesondere auf ihre Beschaffenheit, z.B. Größe, Anzahl Quadratmeter - ist zu empfehlen, hier von vornherein und ein für alle Mal für die Zukunft die Tatsachenebene mit der Rechtsgestaltung zu harmonisieren, also nur „echte“ und von jedermann berechenbare und nachvollziehbare Quadratmeterzahlen in juristische Verträge einfließen zu lassen, wodurch in der Zukunft - wie die Erfahrung zeigt - viele Probleme und Rechtsstreitigkeiten vermieden werden können.

4. KÜNDIGUNG WEGEN ZAHLUNGSVERZUGES:

Kündigung einer Mietwohnung wegen Zahlungsverzuges – neben fristloser Kündigung auch ordentliche Kündigung möglich ?

Urteil des BGH vom 09.09.2018 (BGH VIII ZR 220/17)

Hier liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Mieter einer Wohnung zahlt keine Miete, über mehrere Monate hinweg. Das Bürgerliche Gesetzbuch sieht hier eine fristlose Kündigung vor, sofern der Mieter über einen längeren Zeitraum mehr als zwei Monatsmieten schuldig bleibt. Eine fristgerechte Kündigung ist weiterhin und zusätzlich nach dem Wortlaut des Gesetzes möglich, sofern der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist.

In der Praxis führte dies dazu, dass seitens des Vermieters regelmäßig, sofern vorgenannte Bedingungen erfüllt waren, sowohl eine fristlose, als auch gleichzeitig eine fristgerechte Kündigung ausgesprochen wurde.

Eine Besonderheit der gesetzlichen Mietregeln im Bürgerlichen Gesetzbuch besteht darin, dass ein Mieter die Wirkungen einer fristlosen Kündigung durch nachträgliche Zahlung der offenstehenden Mieten beseitigen kann. Eine nachträgliche „Heilung„ der ordentlichen Kündigung ist durch nachträgliche Zahlung des Mieters allerdings vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Dies führt in den Fällen, in denen der Mieter nachträglich die Mietschulden begleicht, vielfach zu dem Ergebnis, dass er auf diese Art und Weise zwar die Wirkungen der fristlosen Kündigung beseitigen konnte, die ordentliche Kündigung blieb jedoch als rechtmäßig und wirksam weiter im Raume steht, so dass der Mieter dennoch die Wohnung verlassen musste.

Das Landgericht Berlin - 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin, Urteil vom 13.10.2017, Az. 66 S 90/17 - hatte in der Vorinstanz eine Abkehr von der vorerwähnten gesetzlichen Regelung vorgenommen und entschieden, dass nach einer fristlosen Kündigung des Vermieters nicht gleichzeitig ordentlich gekündigt werden könne, weshalb auch diese ordentliche Kündigung nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses führe.

Der Bundesgerichtshof entschied nun am 9.9.2018, dass letzteres nicht zutreffend sei und bestätigte damit seine frühere Rechtsprechung.

Ergebnis: Einem Vermieter ist gestattet, bei entsprechendem Zahlungsverzug rechtswirksam sowohl eine fristlose, als auch eine fristgerechte Kündigung auszusprechen.

Mitgeteilt von der Firma

Hausverwaltungen K. G. Bauer e. K.

Kaiserswerther Str. 215

40474 Düsseldorf

Telefon +49 (0) 211-9762 4972

Fax: +49 (0) 211-9762 4952

E-Mail: info@hausverwaltungen-bauer.de

Internet: www.hausverwaltungen-bauer.de