



Recht und Steuern

Höhere Miete wegen Wärmedämmung

Modernisieren Eigentümer ihre vermietete Wohnimmobilie, so dass der Energie- und Wasserverbrauch sinkt oder der Wohnwert dauerhaft steigt, können sie die jährliche Miete um bis zu elf Prozent der investierten Kosten erhöhen. Den Grund für die Mieterhöhung müssen sie jedoch plausibel schriftlich erläutern.

In einem vom Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 47/05 entschiedenen Fall hatte der Vermieter eines Altbaus vorhandene Isolierglasfenster durch neue Fenster ersetzt. Laut Gericht muss sich aus dem Erhöhungsschreiben neben den entstandenen Kosten auch ergeben, inwieweit die neuen Fenster eine bessere Wärmedämmung als die alten Fenster bewirken.

Vor allem komme es hierbei auf den „Wärmedurchgangskoeffizienten“ an. Aus einem Vergleich der beiden Werte ergebe sich, ob mit der baulichen Veränderung nachhaltig Energie eingespart werden kann. Eine Wärmebedarfsrechnung vorlegen und vorrechnen, wie viel Heizkosten der Mieter einsparen kann, müsse der Vermieter aber nicht.

Im entschiedenen Fall hatte es der Vermieter im Mieterhöhungsschreiben versäumt, die Beschaffenheit der alten Fenster zu beschreiben. Das Gericht sah deshalb die Mieterhöhung als unwirksam an. Es gestattete dem Vermieter auch nicht, die notwendigen Angaben noch während des Gerichtsprozesses nachzureichen.

(Wüstenrot)

Fristlose Kündigung stichhaltig begründen

Voreilig ausgesprochene fristlose Kündigungen können teuer werden. Ist die Kündigung nämlich nicht völlig begründet, kann der Vermieter zum Schadenersatz verpflichtet sein. In einem Fall hatte der Vermieter fristlos wegen „nachhaltiger Behinderung von Reparaturen in der Wohnung“ gekündigt. Der Mieter wollte während der Sanierungsarbeiten die Wohnung nicht verlassen. Allerdings konnte der Richter am Amtsgericht

Freiburg in seinem Urteil unter dem Aktenzeichen 10 C 617/04 keinen Kündigungsgrund erkennen, vor allem da der Vermieter dem Mieter auch keine Ersatzunterkunft angeboten hatte. Die gesamten Anwaltskosten, die der Mieter zur Abwehr der Kündigung aufbringen musste, durfte der Vermieter übernehmen.

Auch in einem anderen Fall, der mit dem Aktenzeichen 1 C 4284/03 vor dem gleichen Gericht verhandelt wurde, musste der Vermieter tief in die Tasche greifen. Er hatte seinem Mieter wegen erheblicher Lärmstörungen fristlos gekündigt, konnte dies jedoch nicht ausreichend begründen. Das Gericht verurteilte ihn zur Übernahme der außergerichtlich entstandenen Anwaltskosten des Mieters.

(Quelle Bausparkasse)

Scheingebote sind unwirksam

Nach einem neuen Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) unter dem Aktenzeichen V ZB 98/05 sind allein aus taktischen Gründen abgegebene Versteigerungsangebote im ersten Zwangsversteigerungstermin unwirksam. Laut Gesetz muss ein Versteigerungsobjekt beim ersten Termin mindestens die Hälfte seines Verkehrswertes erzielen. Bis zu einem Wert von 70 Prozent des Verkehrswertes kann der Gläubiger sein Veto einlegen. Für viele Immobilien findet sich aber unter diesen Voraussetzungen kein Käufer. Deshalb wird häufig ein zweiter Termin notwendig, bei dem dann die Mindestgrenzen entfallen.

Wer als Schnäppchenjäger jemand anderen beim ersten Termin vorschickt und ihn niedrig bieten lässt, nur damit es zu einem zweiten Termin kommt, sollte allerdings aufpassen. Denn wenn der andere nicht auch beim zweiten Termin mitbietet, gehe die Rechtsprechung nun davon aus, dass es sich um ein bloßes Scheingebot handle. Potenzielle Käufer sollten daher dafür sorgen, dass Versteigerungsangebote, die im ersten Termin zum Aufheben der Wertgrenzen abgegeben, im zweiten Termin noch einmal gemacht werden.

Im entscheidenden Fall hatte im ersten Termin nur die versteigernde Bank ein

Gebot von 3 000 Euro abgegeben. Der Zuschlag wurde versagt und ein neuer Versteigerungstermin anberaumt, bei dem die Wertgrenzen gefallen waren. Bei diesem Termin hatte die Bank allerdings nicht mitgeboten. Aufgrund des geringen Gebots beim ersten Termin und der Tatsache, dass die Bank beim zweiten Termin überhaupt kein Gebot abgegeben hatte, schloss der Bundesgerichtshof, dass sie das Grundstück gar nicht hatte ersteigern wollen, und es sich deshalb bei den gebotenen 3 000 Euro um ein unwirksames Gebot gehandelt habe. Das Versteigerungsgericht hätte daher beim zweiten Versteigerungstermin den Zuschlag nicht unterhalb der Wertgrenzen erteilen dürfen.

(IVD)

Wann sind Eigentümer beschlussfähig?

An einer Eigentümerversammlung können die Eigentümer entweder persönlich teilnehmen oder sich durch schriftliche Vollmacht vertreten lassen. Allerdings ist eine Versammlung laut Gesetz nur dann beschlussfähig, wenn in ihr mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind. Um diese Hürden zu vermeiden, sehen immer mehr Gemeinschaftsordnungen von Wohnanlagen vor, dass Versammlungen unabhängig von der Zahl der teilnehmenden und durch Vollmacht vertretenen Wohnungseigentümer beschlussfähig sind. Eine solche vom Gesetz abweichende Regelung ist nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts München unter dem Aktenzeichen 32 Wx 93/05 wirksam.

Im entschiedenen Fall waren mehr als die Hälfte der Eigentümer nicht selbst erschienen, sondern hatten eine Frau beauftragt, für sie abzustimmen. Sie hatten jedoch versäumt, schriftliche Vollmachten auszustellen, obwohl die Gemeinschaftsordnung dies ausdrücklich verlangte. Daher konnte die Frau für diese Eigentümer nicht abstimmen. Trotzdem konnte die anwesende Minderheit der Eigentümer wirksame Beschlüsse fassen, da die Gemeinschaftsordnung regelte, dass eine ordnungsgemäß einberufene Versammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der teilnehmenden oder vertretenen Wohnungseigentümer beschlussfähig ist.

(Wüstenrot)



Besichtigung korrekt ankündigen

Von Zeit zu Zeit kann für einen Vermieter die Besichtigung der Mietwohnung erforderlich werden. Ohne konkreten Grund ist eine Wohnungsbesichtigung allerdings nur etwa alle zwei Jahre zulässig, wie das Amtsgericht Münster unter dem Aktenzeichen 28 C 6492/99 festgestellt hat. Für weitere Besichtigungen innerhalb dieses Zeitraums ist ein konkreter Anlass erforderlich, zum Beispiel falls etwas repariert werden muss oder Nachmieter die Wohnung besichtigen sollen.

Anstehende Wohnungsbesichtigungen sollten die Vermieter immer rechtzeitig mit dem Mieter abstimmen. Am besten ist, den Mieter ein bis zwei Wochen vorher schriftlich zu informieren beziehungsweise ihn um die Abstimmung eines Termins zu bitten. Manche Mieter überlassen ihrem Vermieter aus pragmatischen Gründen einen Wohnungsschlüssel. Trotzdem darf ein Vermieter unter keinen Umständen die Wohnung in Abwesenheit des Mieters oder gar ohne dessen Zustimmung betreten. Der Mieter kann dann laut eines Urteils des Landgerichts Berlin unter dem Aktenzeichen 64 S 305/98 fristlos kündigen.

Wenn der Vermieter die Wohnung in eine Eigentumswohnung umwandeln möchte und hierdurch die Prüfung der Abgeschlossenheit der Wohnung notwendig wird, hat er das Recht, sich zuvor durch eine Besichtigung ein Bild vom Zustand der Wohnung zu machen, so entschied das Landgericht Hamburg unter dem Aktenzeichen 307 S 349/93. Allerdings sollte er auch hier den Mieter rechtzeitig über den Besuch informieren.

Das gleiche gilt, wenn der Vermieter Handwerker beauftragt, Arbeiten in der Wohnung des Mieters durchzuführen. Vermieter sollten hier dafür sorgen, dass es zu einvernehmlichen Terminen zwischen den Handwerkern und dem Mieter kommt. Vermieter müssen dem Mieter die Gründe für die Handwerkerbesuche erläutern (Amtsgericht Hamburg, Aktenzeichen 49 C 26/99). Auch die Besichtigung der Wohnung durch einen gerichtlich beauftragten Sachverständigen muss der Mieter dulden (Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 52 C 834/01). Dagegen ist allein der Wechsel des vom Vermieter eingesetzten Verwalters kein ausreichender Grund für eine Wohnungsbesichti-

gung (Amtsgericht Köln, Aktenzeichen 219 C 430/98).

In der Regel stellt sich die Frage nach der Zutrittsberechtigung des Vermieters, wenn der bisherige Mieter auszieht und Besichtigungstermine mit neuen Interessenten anstehen. Zumutbar sind Termine, die während der üblichen Besuchszeit stattfinden, also in der Regel werktags von 10 bis 13 Uhr und von 15 bis 18 Uhr. So hatte das Amtsgericht Kerpen unter dem Aktenzeichen 21 C 533/98 die Klage eines Vermieters abgeschmettert, der von seinem Mieter verlangt hatte, Besichtigungen zwischen acht und zehn Uhr morgens und ab 18.30 Uhr abends zuzulassen. Da keine Einigung über andere Termine erfolgte, verlangte der Vermieter vom Mieter Schadensersatz aufgrund einer gescheiterten Neuvermietung. Das Gericht sah die Terminangebote des Mieters jedoch als ausreichend an und wies die Klage ab, zumal der Vermieter es versäumt hatte darzulegen, welche Interessenten wegen der Terminvorschläge abgesagt hatten.

Vermieter, die sich an alle Regeln halten und ihren Mieter bei einem vereinbarten Termin dennoch nicht antreffen, obwohl er den Termin nicht abgesagt hat, können ihn wegen der Nichteinhaltung des Termins abmahnen und Schadensersatz für die ihnen dadurch entstandenen Kosten verlangen. Bei einer Besichtigung darf der Mieter von ihm unbekannt Personen, die ihm als Interessenten für den Folgemietvertrag vorgestellt werden, das Vorzeigen des Personalausweises verlangen und ihre Namen notieren (Amtsgericht München, Aktenzeichen 461 C 2972/93).

(IVD)

Absicherung gegen Mietausfälle

Mieter müssen als Kautions maximal drei Monatsmieten zahlen. Dabei können Vermieter außer einer Kautions auch eine Bürgschaft als Mietsicherheit verlangen oder auch beides mischen. Die gesetzliche Gesamthöhe darf jedoch dabei nicht überschritten werden, wie aus dem Urteil des Oberlandesgerichts Bamberg unter dem Aktenzeichen 6 U 75/05 hervorgeht. Im verhandelten Fall forderte der Vermieter von seiner Mieterin außer den drei Monatsmieten Kautions auch zusätz-

lich einen Bürgen, der unbegrenzt haften sollte.

Er wollte sich dadurch gegen mögliche Mietrückstände absichern. Sein Gefühl trott ihn nicht, schon bald stellte die Mieterin die Mietzahlung ein. Beim Auszug nach einem Jahr hinterließ sie zudem eine heruntergekommene Wohnung. Da die Kautions nicht ausreichte, verlangte der Vermieter über 10 000 Euro rückständige Mieten und Renovierungskosten vom Bürgen. Der wollte jedoch nicht zahlen. Das Gericht gab dem Bürgen Recht und stufte die Bürgschaft wegen Übersicherung als ungültig ein.

(Quelle Bausparkasse)

Geeignete Sicherheit ist zum Bieten nötig

Wer eine Immobilie bei einer Zwangsversteigerung erwerben möchte, sollte eine Sicherheit über zehn Prozent des gerichtlich festgesetzten Grundstückswertes zum Versteigerungstermin mitbringen. Denn das Vollstreckungsgericht muss nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs unter dem Aktenzeichen V ZB 147/05 die gesetzliche Bietzeit von 30 Minuten nicht verlängern, damit ein Bieter noch eine Sicherheit beschaffen kann, die den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Geeignete Sicherheiten sind hiernach zum Beispiel Bargeld und selbstschuldnerische Bürgschaften oder Verrechnungsschecks von Kreditinstituten. Dagegen genügt laut Gericht ein selbst ausgestellter Scheck des Bieters nicht, auch wenn ein Kreditinstitut bestätigt, dass es den Scheck einlösen wird.

Im entschiedenen Fall hatte eine Mit-erbin die Versteigerung der Grundstücke ihrer Erbengemeinschaft beantragt. Im Versteigerungstermin gab ihr Bruder ein Gebot ab. Das Vollstreckungsgericht ließ das Gebot aber nicht zu, da die Schwester die gesetzliche Sicherheit verlangte und er nur einen selbst ausgestellten Scheck mit der Einlösungszusage einer Bank vorlegen konnte. Darauf ging er sofort zu seiner Bank und kam mit einem Scheck zurück, den die Bank ausgestellt hatte. Allerdings war die Bietzeit kurz vorher abgelaufen. Das Gericht ließ deshalb keine weiteren Gebote mehr zu und erteilte anderen Bietern den Zuschlag.

(Wüstenrot)