

Rechtsprechung Miet- und Pachtrecht

nicht mehr hinzunehmende und auch bei der Festsetzung der Miete nicht mehr kalkulatorisch zu erfassende Aufwendung darstellt.

Im vorliegenden Fall hat die Klägerin daher den Beklagten berechtigterweise auf sein Einsichtsrecht in die Originalbelege verwiesen. Denn dem Beklagten war es aufgrund der geringen räumlichen Entfernung zum Verwaltungssitz der Klägerin und der verkehrsmäßig guten Verbindung dorthin zumutbar, in den Büroräumen der Klägerin Einsicht zu nehmen.

Auf die vom Beklagten in 1. Instanz erhobenen verhältnismäßig pauschalen Einwendungen gegen die Abrechnung ist die Klägerin im einzelnen eingegangen; der Beklagte ist dann nicht mehr substantiiert auf seine Einwendungen zurückgekommen. Insbesondere kann nicht von einem absoluten Grundsatz der Trennung der Nebenkosten für Gewerbe- und Wohnraum gesprochen werden, wie sich auch aus der angeführten Zitatstelle ergibt. Das kann nur gelten, wenn aus der Art des Gewerbebetriebs von einer erheblich höheren Inanspruchnahme einzelner Nebenkostenarten ausgegangen werden kann. Dies ist hier auch bei den genannten Gewerben nicht der Fall. Insbesondere der Wasserverbrauch ist bei einer Familienwohnung nicht geringer als beim Optikerladen; der Friseur soll eine eigene Wasseruhr besitzen, nach der der Wasserverbrauch abgerechnet wird. Die Einwendungen hinsichtlich des Warmwassers sind nicht ganz verständlich, da sich aus der Nebenkostenabrechnung nur eine Umlage von Wasser, nicht aber von Warmwasser ergibt. Auch aus der Heizkostenabrechnung ergibt sich nur eine Umlage von Heizkosten, nicht aber von Warmwasser.

Einsender: 11. Zivilkammer des LG Frankfurt/M.

Anmerkung:

Für die Entscheidung spricht der Wortlaut des §259 Abs. 1 BGB. Danach genügt es in der Tat, wenn dem „Berechtigten“ die erteilten Belege zur Einsicht vorgelegt werden.

Gleichwohl sind Zweifel daran berechtigt, ob diese Vorschrift bei Mietverhältnissen zu dem richtigen Ergebnis führt. So regelt §29 Abs. 2 NMV für preisgebundenen Wohnraum das Recht des Mieters, gegen Erstattung von Auslagen Ablichtungen der Berechnungsunterlagen anzufordern. Nach weit verbreiteter Auffassung ist nun aber die Vorschrift des §29 Abs. 2 NMV auf Mietverhältnisse über preisfreien Wohnraum und Gewerberaum entsprechend anzuwenden (vgl. Langenberg, Betriebskostenrecht, S. 209; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 4. Aufl., Rdn. 5094 – beide jeweils m. w. N.).

Dem ist zu folgen. Denn in der Tat ist die Interessenlage in beiden Fällen identisch. Es ist daher nicht einzusehen, weshalb der Mieter bei preisfreiem Wohnraum (bzw. der Mieter von Gewerberaum) lediglich ein Einsichtsrecht in die Belege haben sollte.

Durch den Anspruch auf Überlassung von Kopien wird auch der Vermieter kaum über Gebühr belastet. Zu Recht weist Langenberg darauf hin, daß der Vermieter auch bei der Belegeinsicht die Unterlagen zusammenstellen und dem Mieter in geordneter Weise präsentieren muß. Der Mehraufwand erschöpft sich daher in der Anfertigung von Kopien, wenn man mit der hier vertretenen Ansicht §29 Abs. 2 NMV entsprechend anwendet. Aber dafür erhält der Vermieter zum einen eine Auslagererstattung; zum anderen wird der Bürobetrieb des Vermieters nicht gestört.

Vor allem aber ist mit Langenberg festzuhalten, daß die genteilige Rechtsauffassung die berechtigten Belange des Mieters vernachlässigt. So wird der Mieter häufig genug

nicht in der Lage sein, die rechtliche Relevanz der Unterlagen überhaupt einzuschätzen. Will sich der Mieter daher fachkundig beraten lassen, so müßte er entweder in erheblichem Umfang bei der Belegvorlage Notizen fertigen oder seinen juristischen Berater zu der Belegeinsicht gleich mitbringen. Beides erscheint nicht zumutbar. Damit ergibt sich auch, daß der Mieter durchaus pauschal Kopien von allen Belegen verlangen kann (wohl ebenso Langenberg, a. a. O.; einschränkend demgegenüber Schmid, a. a. O., Rdn. 5096 und AG Neubrandenburg, WuM 1994, 531). Denn jede andere Beurteilung würde wiederum für den Mieter mit einem unzumutbaren Aufwand einhergehen. Wie sollte der Mieter etwa entscheiden können, von welchen Belegen er Kopien benötigt, wenn er diese nicht zuvor eingesehen hat? Außerdem ergibt sich auch hier vielfach erst nach der juristischen Prüfung, welche Belege in Kopie benötigt werden. Wenn man daher einen pauschalen Anspruch auf Fertigung von Kopien verneinen will, so nötigt man den Mieter doch wieder, sich erst mit fachkundigem Beistand Einsicht in die Unterlagen zu verschaffen. Dies soll aber gerade dadurch vermieden werden, daß dem Mieter der Anspruch auf Fertigung von Kopien zugestanden wird.

Schließlich ist auch zu berücksichtigen, daß der technische Fortschritt die Erstellung von Kopien heutzutage wesentlich erleichtert. So können Belege unproblematisch eingescannt werden. Die beim Scannen erstellten Daten können gespeichert und auf Knopfdruck als „Kopien“ zur Verfügung gestellt werden. In der Rechtsprechung wird dazu sogar schon die Auffassung vertreten, daß sodann keine Einsicht mehr in die Originalbelege verlangt werden kann, wenn neu ausgedruckte Unterlagen vorgelegt werden (vgl. AG Mainz, ZMR 1999, 114 mit Anm. Schmid). Auch diese Entwicklung spricht dafür, den Mieter allenfalls in besonders gelagerten Ausnahmefällen darauf zu verweisen, Einsicht in die Originalbelege zu nehmen.

Richter am AG Joachim Rau, Kerpen

Veräußerung einer Eigentumswohnung und Rechtsstellung des Vermieters**14. §571 Abs. 1 BGB:**

Der Erwerber einer vermieteten Eigentumswohnung wird nicht alleiniger Vermieter, wenn zu der Wohnung ein mitvermieteter Nebenraum gehört, der – ganz oder teilweise – im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers steht. Der Rechtsentscheid des BGH vom 28. 4. 1999 (ZMR 1999, 546), wonach der Erwerber einer vermieteten Wohnung alleiniger Vermieter wird, wenn zu der Wohnung ein im Gemeinschaftseigentum stehender Kellerraum gehört, erfaßt diesen Fall nicht.

LG Hamburg, Urteil vom 15. 7. 1999
333 S 30/99

Leitsätze vom Einsender

Aus den Gründen:

Zu Recht und mit zutreffenden Gründen, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen ausdrücklich Bezug genommen wird, hat das AG die Klage abgewiesen.

Die von dem Kläger mit Schreiben vom 23. 5. 1997 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses mit dem Beklagten ist nicht wirksam, denn der Kläger ist nicht alleiniger Vermieter der Wohnung.

Gegenstand des Mietvertrages ist nicht nur die von dem Kläger im Mai 1989 erworbene Wohnung Nr. 9, sondern

auch der nicht in seinem Sondereigentum stehende Bodenraum Nr. 12. Folglich ist der Kläger gemeinsam mit dem Inhaber des Sondereigentums an dem Bodenraum Nr. 12 Vermieter der Beklagten (vgl. KG, ZMR 1999, 246 [248]; BGH, NJW 1973, 455; LG Hamburg, WuM 1994, 539; Greiner, ZMR 1999, 365 [368]). Da von einem einheitlichen Mietverhältnis über alle Teile des Mietobjektes ausgegangen werden muß, ist eine Teilkündigung nicht zulässig (vgl. HansOLG Hamburg, ZMR 1996, 614 [615]; Stemel, Mietrecht, 3. Aufl. 1988, Rdn. IV 27).

Die Beantwortung der von dem KG mit Beschluß vom 1. 10. 1998 (ZMR 1999, 246) vorgelegten Frage durch den Rechtsentscheid des BGH vom 28. 4. 1999 (NZM 1999, 553) ist für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits nicht erheblich. Denn dort ging es allein um die Frage, ob der Erwerber einer vermieteten Wohnung alleiniger Vermieter wird, obwohl ein mitvermieteter Nebenraum im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer steht. Der Fall, daß nach Erwerb einer vermieteten Wohnung ein mitvermieteter Raum im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers steht, war nicht Gegenstand des Rechtsentscheids. Insoweit ging auch das KG davon aus, daß beide Erwerber gemäß §§ 571, 580 BGB Vermieter sind.

Soweit der Kläger in seinem Schriftsatz vom 18. 6. 1999 vorträgt, daß der von den Beklagten angemietete Bodenraum teilweise im Sondereigentum des Eigentümers der Wohnung Nr. 12 und teilweise im Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer stehe, führt dies zu keiner anderen Beurteilung. Auch nach diesem Vortrag wäre jedenfalls der Wohnungseigentümer, der Inhaber des Sondereigentums an dem Bodenraum Nr. 12 ist, neben dem Kläger weiterer Vermieter und hätte als solcher an der Kündigung mitwirken müssen.

Schließlich beseitigt die inzwischen erteilte Zustimmung aller Miteigentümer zur Kündigung des Mietvertrages die Unwirksamkeit der Kündigung vom 23. 5. 1997 nicht. Zwar hätte mit Einwilligung des/der weiteren Vermieter(s) eine Kündigung wirksam erklärt werden können (vgl. BGH, NJW 1998, 896 m. w. Nachw. = ZMR 1998, 214), eine Genehmigung nach §§ 184, 185 Abs. 2 BGB kommt jedoch nicht in Betracht, denn sie wäre wegen des damit verbundenen Schwebezustands mit der Rechtsnatur der Kündigung als Gestaltungsgeschäft nicht zu vereinbaren (vgl. Stemel, Mietrecht, 3. Aufl. 1988, Rdn. IV 3; Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. 1999, Rdn. IV 3; Palandt/Heinrichs, 58. Aufl. 1999, § 185 Rdn. 2; Staudinger/Sonnenschein, 1997, § 564 Rdn. 30; vgl. auch BGH, WPM 1991, 1420 [1421]; NJW 1998, 3058 [3060]).

Nach allem kann dahinstehen, ob ein Kündigungsgrund i. S. des § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB gegeben wäre.

Einsender: Rechtsanwalt Dr. David Greiner, Reutlingen

Anmerkung:

1. Im Gegensatz zu dem vom BGH jüngst durch Rechtsentscheid entschiedenen Fall, der einen im Gemeinschaftseigentum stehenden Kellerraum zum Gegenstand hatte,¹⁾ ging es hier um einen mitvermieteten Dachbodenraum, der statt dem Kläger/Vermieter teilweise der Eigentümergemeinschaft und teilweise einem anderen Wohnungseigentümer gehörte. Zu diesem – in der Praxis gar nicht seltenen Fall – war es folgendermaßen gekommen: Der Kläger hatte die Wohnung von einer Immobilienfirma erworben, die das Haus, in dem sich die Wohnung befand, erst kurz zuvor vom früheren Alleineigentümer erworben und anschließend in Wohnungseigentum aufgeteilt hatte. Die Verkäuferin hatte auch den Dachboden in einzelne Be-

reiche aufgeteilt, die als Sondereigentum den jeweiligen Wohnungen zugewiesen waren. Der Aufteilungsplan war insoweit aber nicht realisiert worden; tatsächlich blieb alles beim alten. Auf dem Dachboden befanden sich bereits Verschlüsse, die auch vermietet waren; diese Verschlüsse stimmten aber nach Zuschnitt und Lage nicht mit dem neuen Aufteilungsplan überein. Der Mieter des Klägers nutzte einen Bodenraum, der nach dem neuen Aufteilungsplan nicht zu der von ihm gemieteten und vom Kläger erworbenen Wohnung gehörte. Bei Anwendung des Aufteilungsplanes auf die tatsächlichen Verhältnisse ergab sich vielmehr, daß der Bodenraum auf einer Fläche lag, die teils als Sondereigentum (Bodenraum Nr. 12) einem anderen Wohnungseigentümer, teils – als künftiger Dachbodengang – dem Gemeinschaftseigentum zugewiesen war.²⁾ Der Kläger/Vermieter hatte das Mietverhältnis gekündigt, ohne die Zustimmung des betreffenden Miteigentümers (dem laut Aufteilungsplan der Bodenraum Nr. 12 gehörte) bzw. der Miteigentümergeinschaft einzuholen und sodann Räumungsklage erhoben.

2. Das LG Hamburg hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, der Inhaber des Sondereigentums an dem Bodenraum Nr. 12 sei neben dem Kläger weiterer Vermieter und hätte als solcher an der Kündigung mitwirken müssen. Dazu kommt es – was unter Hinweis auf das erstinstanzliche Urteil nicht ausgeführt wird – durch Anwendung des § 571 BGB und folgende Überlegung: Der Mieter hat ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Dachbodenraum. Bei Veräußerung der Wohnung bzw. des Dachbodenraumes muß gemäß § 571 BGB der Erwerber in den Mietvertrag eintreten; sind es – wie hier – zwei verschiedene Erwerber (nämlich einmal bezogen auf die Wohnung und einmal bezogen auf den Bodenraum) treten beide in den Mietvertrag ein. Kündigen sollen sie dann nur gemeinsam können.³⁾

3. Das LG Hamburg (33. Zivilkammer) führt mit dem obigen Urteil unbeirrt seine bisherige Rechtsprechung fort, die schon nach früherem Urteil einer anderen Kammer desselben LGs zu befremdlichen, für den rechtssuchenden Bürger schwer begreifbaren Ergebnissen führt.⁴⁾ Früher ging es um die Fälle, in denen der „Nebenraum“ (ausschließlich) im Gemeinschaftseigentum stand. Da wurde verlangt, daß alle Miteigentümer an der Kündigung mitwirken müssen. Dieser Rechtsprechung hat der BGH mit dem im obigen Leitsatz erwähnten Rechtsentscheid ein eindeutiges Ende gesetzt: Danach wird der Erwerber einer vermieteten Eigentumswohnung alleiniger Vermieter, wenn zu der Wohnung ein im Gemeinschaftseigentum stehender Nebenraum gehört; er ist infolge dessen auch alleine zur Kündigung berechtigt. Das LG kümmert sich in seinem neuen Urteil freilich wenig um diesen Rechtsentscheid. Die lapidare Begründung dafür ist, daß der Rechtsentscheid eben einen anderen Fall betreffe. Das ist zwar rein formal gesehen zutreffend, denn tatsächlich geht es hier um einen Nebenraum, der nicht ausschließlich im Gemeinschaftseigentum steht, jedoch kommt es auf die Gründe an, aus denen der BGH zu dem Ergebnis kam, daß der Erwerber der vermieteten Eigentumswohnung alleine soll kündigen können; diese Gründe hätten im vorliegenden Fall zu demselben Ergebnis führen müssen:

Der BGH führt in dem Rechtsentscheid völlig zutreffend aus, daß die Vervielfältigung der Vermieterstellung nicht nur für die Wohnungseigentümer, sondern auch für die

- 1) Rechtsentscheid vom 28. 4. 1999 – VIII ARZ 1/98 –, ZMR 1999, 546 ff.
- 2) Der tatsächlich vom Mieter genutzte Bodenraum war also größer als der vom Aufteilungsplan vorgesehene Bodenraum Nr. 12.
- 3) So die bislang h.M., s. die Nachweise im Rechtsentscheid des BGH (Fn. 1) unter Ziffer III 1 a.E. der Gründe.
- 4) So das LG Hamburg – 307 S 209/95 –, WuM 1997, 176.

Mieter zu einem höchst umständlich zu verwaltenden Mietverhältnis führe. Unter anderem könne der einzelne Vermieter nur Zahlung an die Gemeinschaft verlangen und könnten sämtliche auf das Mietverhältnis bezogenen Willenserklärungen im Außenverhältnis nur gemeinsam abgegeben werden. In vielen Fällen würden Wohnungseigentümer und Mieter mit der Frage überfordert sein, wer zur Zeit Vertragspartner auf der Vermieterseite sei.⁵⁾ Der BGH kam infolgedessen zu dem Schluß, daß eine derartig unpraktikable Gestaltung vom Gesetz nicht gefordert werde. § 571 bezwecke nur den Schutz des Mieters und sei dazu geschaffen worden, seiner Schlechterstellung durch die Veräußerung des Mietobjektes vorzubeugen; es sei nicht der Sinn der Vorschrift, das Mietverhältnis insgesamt zu verändern oder gar aus rein formellen Gründen unnötig kompliziert zu gestalten. Im Ergebnis folgt daraus: Die Miteigentümer treten gemäß § 571 BGB (nur) insoweit in den Mietvertrag ein, als sie nicht berechtigt sind, den Nebenraum von dem Mieter herauszuverlangen. Im übrigen erlangt der Erwerber die alleinige Vermieterstellung.⁶⁾

Die vom BGH skizzierten Schwierigkeiten können auch in einem Fall wie dem vorliegend besprochenen eintreten. Schon die Ermittlung der Personen, denen der vom Mieter genutzte Raum nach dem Aufteilungsplan gehört, ist außerordentlich schwierig, wenn der Aufteilungsplan die Grenzen willkürlich und fernab der Realität gezogen hat. Und selbst wenn der Nebenraum im Sondereigentum nur eines einzigen Miteigentümers stünde und somit das Problem ständig wechselnder Personen auf der Vermieterseite weitgehend entfiel, wäre auch schon die Verdoppelung der Vermieterseite für Mieter wie Vermieter gleichermaßen lästig und unwillkommen. Kurz: Die Interessenlage ist im Prinzip dieselbe, ob der Nebenraum nun einem oder mehreren Miteigentümern gehört; Probleme treten immer auf, sobald der Wohnungseigentümer nicht alleiniger Vermieter ist.

Aus welchem sachlichen Grund die höchstrichterlichen Ausführungen des oben genannten Rechtsentscheids des BGH (wonach die Vervielfältigung der Vermieterstellung von § 571 BGB nicht zwingend gefordert wird) auf den vom LG Hamburg hier entschiedenen Fall nicht anzuwenden sein sollen, ist unerfindlich. Welchen Vorteil hat der beklagte Mieter hier davon, daß zwar nicht alle Miteigentümer, aber gerade der Inhaber des Stückchens Sondereigentum (Bodenraum Nr. 12), den er bislang gar nicht kannte, an der Kündigung des Mietverhältnisses mitwirken muß? Ist dessen Mitwirkung zum Schutz des Mieters gemäß § 571 BGB erforderlich gewesen? Hierzu fehlen jegliche Ausführungen im Urteil des LG. Da das LG aber das formale Ergebnis des Rechtsentscheids nicht übergehen konnte, ist sein Urteil besonders merkwürdig ausgefallen: Die Gesamtheit der Miteigentümer, die an dem Bodenraum des beklagten Mieters ja ebenfalls berechtigt waren, sollen an der Kündigung nicht mitwirken müssen (wie vom BGH im Rechtsentscheid ausdrücklich gefordert), wohl aber der Inhaber des auf den Bodenraum entfallenden Stückchens Sondereigentum. Für den Mieter ist es freilich der reine Zufall, daß der Bodenraum nicht (nur) im Gemeinschaftseigentum, sondern (auch) im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers steht. Das Urteil des LG Hamburg ist somit ein Musterfall für die vom BGH zu Recht verworfene „unnötig komplizierte Gestaltung eines Mietverhältnisses aus rein formalen Gründen“.

4. Für die Zukunft sollte gelten, was der Rechtsentscheid des BGH sachlich vorgezeichnet hat: Der Erwerber einer Eigentumswohnung ist alleine berechtigt, die Rechte aus dem Mietverhältnis geltend zu machen, also z.B. den Anspruch auf Bezahlung des Mietzinses, die Kündigung des Mietvertrags usw. Soweit zu der Wohnung „Nebenräume“

gehören, die anlässlich früherer Aufteilung des Hauses in Wohnungseigentum von einem oder mehreren anderen Miteigentümern erworben wurden, treten der oder die Erwerber zum Schutz des Mieters (nur) insoweit in den Mietvertrag ein, daß sie an das Besitzrecht des Mieters gebunden sind.

Rechtsanwalt Dr. David Greiner, Reutlingen

a.A. BBA v. 28.9.05 NEUOS, hier keine Begründung von

5) Rechtsentscheid v. 28. 4. 1999 (Fn. 1), Ziffer III 2 der Gründe.

6) Dem Rechtsentscheid ist in Begründung und Ergebnis zuzustimmen (a.A. die Bewertung von Riecke/Schlüt, WuM 1999, 499 ff., allerdings im Wesentlichen nur hinsichtlich der Begründung und m.E. infolge eines Mißverständnisses des Rechtsentscheids). Inhaltlich stimmt er voll überein mit den Ausführungen und Vorschlägen des Verf. in ZMR 1999, 365 ff., wohin wegen weiterer Einzelheiten verwiesen sei.

Abkündigung v. Garage ohne WE-Probleme.

Vorbehaltlose Mietzinszahlung nach unwirksamer Mieterhöhung gemäß § 3 MHG

15. §§ 3, 10 MHG; §§ 242, 305 BGB:

Eine mehrmonatige vorbehaltlose Mietzinszahlung führt auch im Anwendungsbereich des § 3 MHG dazu, daß eine konkludente Mietzinsabrede nach § 10 Abs. 1 MHG anzunehmen ist.

LG Leipzig, Urteil vom 23. 7. 1999

01 S 2989/99

nicht amtlicher Leitsatz

Aus den Gründen:

Die zulässige Berufung ist überwiegend begründet. Die Beklagte kann von den Klägern einen um 234,88 DM erhöhten Mietzins für die Wohnung R.-Straße 113, 4. Obergeschoß links in Leipzig erst ab 1. 11. 1997 verlangen.

1. Der Klageantrag ist zunächst dahingehend auszulegen, daß festgestellt werden soll, daß die Kläger ab 1. 10. 1997 nicht die erhöhte Miete zu zahlen haben, wobei als Grund der erhöhten Miete abzustellen sein soll auf die nach durchgeführter Modernisierung erfolgte Mieterhöhungserklärung vom 26. 8. 1997, letztlich aber keine Anspruchsgrundlage im Streit steht, sondern der Anspruch als solcher, so daß der Klageantrag dahingehend zu verstehen ist, daß festgestellt werden soll, daß die Kläger infolge der im Jahre 1997 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt eine erhöhte Miete schulden.

Daher kann es das Gericht dahingestellt sein lassen, ob sich schon aus der Mieterhöhungserklärung ein gegebenenfalls einseitig durchsetzbarer Anspruch der Beklagten aus § 3 MHG auf einen höheren Mietzins ergeben würde, denn jedenfalls schulden die Kläger einen erhöhten Mietzins ab 1. 11. 1997.

Gleichfalls kann dahingestellt bleiben, ob die Kläger im Fall einer auf § 3 MHG gestützten Klage der Beklagten zu verurteilen gewesen wären, die höhere Miete aufgrund des Mieterhöhungsverlangens vom 26. 8. 1997 zu zahlen oder ob sie berechtigt gewesen wären, dem entgegenzuhalten, daß wegen noch fehlender Wohnungseingangstür und noch nicht eingebauter bzw. noch nicht fertiggestellter Schließanlage die Mieterhöhungserklärung erfolgt ist vor Abschluß sämtlicher Modernisierungsarbeiten und damit insgesamt unwirksam wäre, wie dies vom AG angenommen worden ist. Hier wäre zu berücksichtigen, daß die Kläger erst nachträglich Wunsch auf Einbau einer ihnen gleich angebotenen, zunächst von ihnen aber abgelehnten