

Rechtsprechung KOMPAKT

Benachteiligung durch neue Kostenverteilung

Die Versiebenfachung des Kostenanteils eines Eigentümers wahrt den Maßstab der Verteilungsgerechtigkeit in aller Regel nicht.

Amtsgericht Potsdam,
Urteil vom 20. Oktober 2022 – 31 C 43/22

Problemstellung

§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG sieht vor, dass die Kosten der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums jeder Wohnungseigentümer im Verhältnis seines Anteils zu tragen hat. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG erlaubt der Eigentümerversammlung, eine davon abweichende Kostenverteilung vorzunehmen. Der Gesetzgeber wollte den Wohnungseigentümergeinschaften damit einen größeren Gestaltungsspielraum einräumen. Damit hat der Gesetzgeber den Wohnungseigentümern offenbar nicht nur einen Gefallen getan, weil damit auch missbräuchliche Gestaltungen möglich sind, wie die Entscheidung des Amtsgerichts Potsdam zeigt.

Die Entscheidung

Die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus insgesamt 57 Einheiten. Die Gesamtfläche aller Sondereigentumseinheiten beträgt rund 5.900 Quadratmeter. Mindestens seit dem Jahr 2018 ist der Wohnungseigentümergeinschaft bekannt, dass die Fenster saniert werden müssen. Die geplanten Kosten dafür liegen bei rund 250.000 Euro. Nach der ursprünglichen Gemeinschaftsordnung sollen Instandsetzungskosten nach der Fläche der jeweiligen Sondereigentumseinheiten umgelegt werden. Die Kläger sind Eigentümer der Dachgeschosswohnung mit 74,54 Quadratmeter. Würden die Kosten so verteilt, wie in der Teilungserklärung vorgesehen, entfielen auf die Kläger Kosten in Höhe von rund 3.150 Euro. Die Dachgeschosswohnung weist erheblich mehr Fenster auf als vergleichbare Etagenwohnungen. Das ergibt sich vor allen Dingen aus der Zahl der Gauben- und Dachflächenfenster. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss in einer Versammlung im April 2022, die Kosten der Fenstersanierung nach einem anderen Maßstab zu verteilen. Die Kosten

sollten nach der Zahl und der Art der Fenster verteilt werden, weil die Art der Fenster auch zu unterschiedlichen Sanierungskosten führt. Bei einer Kostenverteilung nach diesem Maßstab entfielen auf die Kläger Sanierungskosten in Höhe von rund 22.000 Euro. Dagegen wenden sich die Kläger mit der Beschlussanfechtungsklage. Das Amtsgericht gab den Klägern recht und erklärte den Beschluss für unwirksam.

Nach § 18 Abs. 2 WEG hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Ordnungsmäßig ist die Verwaltung dann, wenn sie dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Mit dem Gesetz zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. De-



Recht-
sprechung
KOMPAKT

Abonnenten
haben Zugriff auf
weitere Kommentie-
rungen in der
Monatsbeilage.

zember 2020 hat der Gesetzgeber auch § 16 Abs. 2 geändert mit dem ausdrücklichen Ziel, den Wohnungseigentümergeinschaften einen größeren Spielraum bei der Verteilung von Verwaltungs- und Instandsetzungskosten einzuräumen. Eine vom gesetzlichen Maßstab – Verteilung nach Miteigentumsanteilen – abweichende Regelung sollte ausdrücklich für die Verteilung von Sanierungskosten von Fenstern möglich sein. Bei einem vom gesetzlichen Kostenmaßstab abweichenden Maßstab sind allerdings drei Dinge zu beachten. Zum einen der Grundsatz, dass Verträge einzuhalten sind („pacta sunt servanda“). Auch eine Teilungsvereinbarung ist letztlich nichts anderes als ein Vertrag mit vielen Parteien. Die Parteien verlassen sich auf den Inhalt des Vertrages. Eine einseitige Änderung des Vertrages ist deshalb grundsätzlich in erhöhtem Maße begründungsbedürftig. In die gleiche Richtung geht der Gedanke der Maßstabskontinuität. Der Maßstab, nach dem innerhalb einer Gemeinschaft Kosten verteilt werden, muss kalkulierbar bleiben. Schließlich geht es um Verteilungsgerechtigkeit. Kosten und Nutzen müssen angemessen im Gleichgewicht sein. Das Argument der Verteilungsgerechtigkeit

lässt sich hier noch am ehesten für den angegriffenen Beschluss anführen. Immerhin hat die klägerische Wohnung mehr Fenster als die übrigen Wohnungen, sodass die Kläger grundsätzlich von einer Sanierung auch in höherem Maße profitieren. Allerdings ist die Sanierungsbedürftigkeit der Fenster bereits seit 2018 bekannt, also bereits zu einem Zeitpunkt, als ein solcher Kostenbeschluss noch gar nicht möglich gewesen wäre und alle Wohnungseigentümer nach ihrem Anteil an der Wohnungsfläche hätten beteiligt werden müssen. Der Grundsatz, dass Verträge einzuhalten sind, und die Maßstabskontinuität sprechen allerdings deutlich gegen den angegriffenen Beschluss. Die ursprüngliche Teilungserklärung sah eine Verteilung nach Anteilen vor. Eine sachliche Begründung für eine abweichende Kostenverteilung außer dem Grund, dass die Kostenverteilung dann zulasten der Dachgeschosswohnungen ausfällt, ist nicht zu erkennen. Eine Kostenverschiebung, die kein anderes Ziel hat, als die Minderheit gegenüber der Mehrheit zu benachteiligen, widerspricht allen drei angeführten Grundsätzen.

Konsequenzen

Der hier angegriffene Beschluss zeigt nicht nur, dass bei der Kostenverteilung innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft Sorgfalt geboten ist. Er zeigt vielleicht auch, dass gerade die Grundidee, die auch der Gesetzgeber als Motiv für eine größere Gestaltungsfreiheit bei der Kostenverteilung anführt, nämlich die Sanierungskosten von Fenstern, im Grunde der Idee der Wohnungseigentümergeinschaft widerspricht. Die Fenster sind wie alle Teile, die das äußere Erscheinungsbild prägen, zwingend Gemeinschaftseigentum. Für das Gemeinschaftseigentum muss aber die Gemeinschaft entstehen, weshalb eigentlich nur eine Aufteilung der Kosten nach Eigentumsanteilen in Betracht kommt. Wollte man die Idee der hier betroffenen Wohnungseigentümergeinschaft weiterverfolgen, müssen die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen die Kosten einer eventuellen Kellersanierung alleine tragen, weil sie am ehesten Vorteile davon haben. Das wird im Ergebnis nicht richtig sein.

► Praxistipp

Das Motiv (der Mehrheit) der Wohnungseigentümer ist klar: Jeder will für sich Kosten vermeiden, durch die er nicht unmittelbar Vorteile erlangt. Dieser konflikträchtigen Situation lässt sich entgegenwirken, indem frühzeitig und noch ohne konkreten Anlass eine Instandhaltungsrücklage in ausreichender Höhe gebildet wird. JM

Räumungsfrist kann verkürzt werden

Zahlt der Mieter (auch) die Nutzungsentschädigung nicht, kann die Räumungsfrist gerichtlich verkürzt werden.

Amtsgericht Wedding,
Beschluss vom 4. August 2022 –
19 b C 98/20

Problemstellung

In einem Urteil, das den Mieter zur Räumung der Wohnung verpflichtet, kann das Gericht dem Mieter nach § 721 ZPO eine Räumungsfrist einräumen. Angesichts der in vielen Städten angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt sind die Gerichte bei der Bemessung der Frist recht großzügig. Damit stellt sich die Frage, ob ein weiterhin rechtswidriges Verhalten des Mieters eine Verkürzung der Räumungsfrist rechtfertigen kann, immerhin ist das wechselseitige Pflichten begründende Mietverhältnis beendet.

Die Entscheidung

Die Mieter hatten von dem Vermieter in Berlin eine Wohnung gemietet. Auf eine Klage des Vermieters hin waren sie mit Urteil vom 29. April 2021 zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt worden. Den genauen Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses nennt das Amtsgericht in seinem Beschluss zur Vollstreckung dieses Urteils nicht. Das Räumungsurteil ist aber rechtskräftig geworden. In diesem Urteil hatte das Gericht den Mietern eine Räumungsfrist bis zum 30. Juni 2022 gewährt, ihnen also einen Aufschub von rund 13 Monaten eingeräumt. Der Grund für diese recht lange Räumungsfrist war der angespannte Wohnungsmarkt in Berlin. Mit Beschluss vom 16. März 2022 hatte das Landgericht diese Frist noch einmal nicht unerheblich verlängert.

Die ursprüngliche Miete für die Wohnung lag bei 1078,25 Euro. Seit dem Dezember 2021 zahlten die Schuldner die Nutzungsentschädigung nur teilweise und für die Monate Juni und Juli 2022 gar nicht mehr.

Zum Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts stand eine Nutzungsentschädigung in Höhe von rund 3.500 Euro offen. Die Mieter beriefen sich darauf, sie seien zu einer Minderung der Nutzungsentschädigung berechtigt, weil im Mai 2022 die Heizung teilweise ausgefallen sei. Der Vermieter beantragte daraufhin, nach § 721 Abs. 3 ZPO die Räumungsfrist zu verkürzen. Das Amtsgericht gab diesem Antrag statt und ver-

kürzte die Räumungsfrist nunmehr bis zum 15. August 2022.

Das Gericht begründet seine Entscheidung damit, dass der Mieter nach § 546 Abs. 1 BGB verpflichtet ist, die vereinbarte Miete als Nutzungsentschädigung zu zahlen, wenn er bei Ende des Mietverhältnisses die Mietsache nicht zurückgibt. Auf eine Minderung der Miete wegen Mängeln an der Wohnung können sich die Mieter nicht berufen. Nach Ablauf der Heizungsperiode im Mai eines Jahres ist von vornherein zweifelhaft, ob ein Ausfall der Heizung tatsächlich noch eine Mietminderung begründen kann. Aber auch grundsätzlich können sich Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr auf eine Mietminderung berufen. Nach § 536 Abs. 1 BGB mindert sich die Miete automatisch, wenn die Mietsache während der Mietdauer einen Mangel aufweist. Die Minderung der Miete tritt von Gesetzes wegen ein. Der Mieter muss sie nicht verlangen, der Vermieter muss einer Minderung auch nicht zustimmen. Wegen dieses Automatismus ist – wenn denn ein Mangel vorliegt – die geminderte Miete die „vereinbarte“ Miete.

Nach § 546 a Abs. 1 BGB muss der Mieter, der die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, eine Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete zahlen. Das ist die zuletzt bei Beendigung des Mietverhältnisses vereinbarte Miete, also unter Umständen eine bereits geminderte Miete. Nach Beendigung des Mietverhältnisses verändert sich diese vereinbarte Miete aber nicht mehr, auch nicht bei Vorliegen von Mängeln. Eine Minderung der Miete setzt spiegelbildlich voraus, dass der Vermieter zur Mängelbeseitigung, also zur Instandsetzung der Mietsache, verpflichtet ist, wie das in § 535 Abs. 1 BGB beschrieben ist. Nach Ende des Mietverhältnisses gibt es aber keine wechselseitigen vertraglichen Verpflichtungen mehr, also auch keine Verpflichtung des Vermieters zur Instandsetzung. Infolgedessen kann sich der Mieter auch nicht mehr auf einen Mangel der Mietsache berufen. Das hat der BGH bereits 1960 entschieden und

in einer neueren Entscheidung (Urteil vom 27. Mai 2015 – XII ZR 66/13) bestätigt. Zudem würde andernfalls für den Mieter ein falsches Signal gesetzt. Die nach Beendigung des Mietverhältnisses gewährte Räumungsfrist ist eben nicht das Gleiche wie eine Fortsetzung des Mietverhältnisses. Vielmehr soll der Mieter gerade dadurch, dass sich das Verhältnis von Rechten und Pflichten zu seinen Lasten verschiebt, gedrängt werden, die Mietsache (endlich) an den Vermieter zurückzugeben.

Konsequenzen

Der Beschluss verdeutlicht, dass die Gewährung einer Räumungsfrist nur die Umsetzung eines gewissen sozialen Mindestschutzes bedeutet, nicht aber eine Fortsetzung des Mietverhältnisses durch die Hintertür. Dementsprechend kann sich der Mieter nicht auf Mängel der Mietsache zur Herabsetzung der Nutzungsentschädigung berufen. Vielmehr muss der Mieter sich um neuen Mietraum bemühen. Auch das hatten die Mieter in diesem Fall unterlassen. Jedenfalls konnten sie dem Gericht auf Nachfrage auch nach rund einem Jahr nicht darlegen, welche konkreten Bemühungen sie unternommen hätten. Auch das verkürzt im Ergebnis die soziale Schutzbedürftigkeit.

► Praxistipp

Vielleicht nicht rechtlich, aber rein tatsächlich war für das Gericht von erheblicher Bedeutung, dass die Mieter in der ihnen doch recht großzügig eingeräumten Räumungsfrist offensichtlich keinerlei Bemühungen unternommen hatten, eine Alternative zu der bisherigen Wohnung zu finden. Als Vermieter, der vor der Situation steht, eine Verkürzung der Räumungsfrist beantragen zu wollen oder aber sich zumindest gegen einen Verlängerungsantrag verteidigen will, sollte man daher rein vorsichtshalber Mietangebote sammeln, die für die Räumungsschuldner zumindest prinzipiell in Betracht gekommen wären. Damit lässt sich vor allen Dingen das Argument des angespannten Wohnungsmarktes widerlegen. *JM*

Unsere ständigen Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan
ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



Dr. Jonas Müller
ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechtssachen. (JM)