

Wohnungseigentümersversammlung in Zeiten von Corona

1. Auch während der Corona-Pandemie hat jeder Eigentümer einen Anspruch auf persönliche Teilnahme an der Eigentümersversammlung.
2. Beschlüsse einer sog. Ein-Mann-Versammlung sind nichtig, wenn den einzelnen Wohnungseigentümern die persönliche Teilnahme verwehrt wird.
3. Allein die Angst vor einer Ansteckung mit dem Corona-Virus begründet keinen Anspruch auf Absage einer Wohnungseigentümersversammlung.

(Leitsätze des Bearbeiters)

AG Hannover, Urteil vom 07.01.2021 – 481 C 5864/20

Problemstellung

Seit Beginn der Kontaktbeschränkungen im Zuge der COVID-19-Pandemie stehen die Wohnungseigentümergeinschaften und deren Verwalter vor dem Problem, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen Versammlungen durchgeführt werden können. Zwar hat der Gesetzgeber für den Fall, dass keine Wohnungseigentümersammlungen stattfinden, gesetzliche Regelungen zur Fortgeltung der bereits beschlossenen Wirtschaftspläne, zur Fortgeltung der Verwalterbestellung und zur Umsetzung von Erhaltungsmaßnahmen geschaffen. Bislang fehlt es jedoch an einer Regelung zu alternativen Formen der Durchführung von Eigentümersammlungen. Insbesondere wurde keine Möglichkeit für reine Online-Versammlungen geschaffen. Die pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen wurden und werden durch Verordnungen der einzelnen Bundesländer und zudem durch Allgemeinverfügungen der Kommunen normiert, sodass sowohl auf Bundes-, auf Landes- sowie auf kommunaler Ebene unterschiedlichste Regelungen galten und gelten. Im Zuge des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 waren z.B. in der Landeshauptstadt Hannover grundsätzlich Wohnungseigentümersammlungen nicht verboten.

Unter welchen Voraussetzungen diese Versammlungen jedoch stattfinden können und wie viel Wohnungseigentümer letztlich für eine solche Versammlung sich zusammenfinden durften, war allerdings nicht positiv geregelt. Es wurde und wird daher teilweise empfohlen, Beschlussfassungen im Rahmen sog. Ein-Mann-Versammlungen zu erreichen, bei denen die Wohnungseigentümer den Verwalter bevollmächtigen, das Stimmrecht auszuüben. Ziel ist, lediglich mit der Person des Verwalters, der von den einzelnen Wohnungseigentümern bevollmächtigt wird, oder allenfalls mit wenigen Wohnungseigentümern die Versammlung durchzuführen und wirksame Beschlüsse zu fassen. Ob und unter welchen Voraussetzungen solche Versammlungen zulässig sind, ist umstritten.

Entscheidung

In der Einladung des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft hieß es u. a.: Wir laden Sie nachfolgend zur diesjährigen Wohnungseigentümersammlung mit der ausdrücklichen Bitte, nicht persönlich zu erscheinen, ein. Bitte erteilen Sie der XY Verwaltungsgesellschaft mbH per beigefügter Vollmacht mit expliziten Abstimmungsanweisungen zu den einzelnen TOPs eine Vollmacht. Daneben wurden der Versammlungsort und die Versammlungszeit in der Ladung angegeben.

Rechtsprechung KOMPAKT

Unsere Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den Immobilien Verband Deutschland (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 Mietrechts-sachen. (JM)

In dieser Ausgabe lesen Sie:

Wohnungseigentümersammlung in Zeiten von Corona
AG Hannover, Urteil vom 07.01.2021 – 481 C 5864/20

Corona-Epidemie rechtfertigt Kündigung eines Mietverhältnisses
AG Bremen, Urteil vom 14. Januar 2021 – 9 C 360/20

Grunderwerbssteuer: Käufer erwirbt keinen Anteil an der Rücklage
BFH, Urteil vom 06.09.2020 – II R 49/17

Kein Schadensersatzanspruch bei verspätetem Auszug
Amtsgericht Bremen, Urteil vom 8. Januar 2021 – 9 C 97/20

Der ersatzlose Abriss eines Hauses ist keine wirtschaftliche Verwertung
BGH, Urteil vom 16. Dezember 2020 – VIII ZR 70/19

Mieter hat Zurückbehaltungsrecht bei verweigerter Belegeinsicht
BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 118/19

Hiergegen wendet sich eine Eigentümerin und verklagt die übrigen Wohnungseigentümer im Rahmen der Beschlussanfechtungsklage. Die klagende Wohnungseigentümerin meint, dass ihr aufgrund der Ladung die Teilnahme an der Versammlung verwehrt und eine Teilnahme an der Versammlung wegen der COVID-19-Pandemie zudem unzumutbar gewesen sei.

Diesem folgt das Amtsgericht nicht. Beschlüsse einer Eigentümerversammlung sind dann nichtig, wenn sie in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifen, wozu das Recht, an den Eigentümerversammlungen teilzunehmen, gehört. Durch die Formulierung in dem Einladungsschreiben ist den einzelnen Wohnungseigentümern jedoch nicht die Teilnahme verwehrt worden. Aus der Formulierung im Einladungsschreiben folgt nur die Bitte, nicht teilzunehmen, sondern von der Vollmachtserteilung Gebrauch zu machen. Eine Teilnahme mit entsprechender Beachtung der seinerzeit gültigen Abstandsregelungen wäre möglich gewesen. Zudem handelte es sich um eine „kleine“ Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt nur acht Miteigentumsanteilen nach Köpfen. Zum damaligen Zeitpunkt war eine Eigentümerversammlung realistisch durchführbar, und zwar selbst dann, wenn keiner der Eigentümer von der Vollmachtserteilung Gebrauch gemacht hätte.

Auch war die Versammlung im Hinblick auf die Zumutbarkeit einer Teilnahme nicht abzusagen. Den Klärungsbedarf, den die Klägerin dargetan hatte, hätte sie im Rahmen einer persönlichen Teilnahme decken können. Die Klägerin war selbst weder von Quarantänemaßnahmen betroffen noch sonst einem objektiv erhöhten Ansteckungsrisiko unterlegen, zumal sie nicht aus einer anderen Stadt hätte anreisen müssen. Eine allgemeine Ansteckungsangst begründet keinen Anspruch auf Absage einer Versammlung.

Konsequenzen

Ob in Zeiten der COVID-19-Pandemie eine Eigentümerversammlung durchgeführt werden konnte bzw. kann, hängt davon ab, ob und unter welchen Voraussetzungen zum Zeitpunkt der Ladung und zum Zeitpunkt der Versammlung ein Zusammentreffen der Wohnungseigentümer nach den jeweils geltenden Vorschriften zulässig ist. Es muss grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer die Möglichkeit haben, persönlich oder durch einen Vertreter an der Versammlung teilzunehmen. Sog. Ein-Mann-Versammlungen sind unzulässig und führen zur Beschlussnichtigkeit, wenn das Recht auf persönliche Teilnahme ausgeschlossen wird.

► Praxistipp

Verwalter müssen vor Ladung und noch unmittelbar vor der Versammlung prüfen, ob und unter welchen am Versammlungsort geltenden Regelungen eine Wohnungseigentümerversammlung durchgeführt werden darf. Soweit Versammlungen grundsätzlich zulässig sind, ist bei Ladungen zu sog. Ein-Mann-Versammlungen darauf zu achten, dass jedem Wohnungseigentümer unbenommen bleibt, gleichwohl an den Versammlungen teilzunehmen. Es sollte daher sowohl der Begriff „Ein-Mann-Versammlung“ vermieden als auch darauf hingewiesen werden, dass jedem Eigentümer die persönliche Teilnahme freisteht. Oftmals dürfte bei Verwaltungen, bei denen es lediglich um Standardbeschlüsse geht, eine Bevollmächtigung des Verwalters unproblematisch erfolgen, sodass tatsächlich eine Ein-Mann-Versammlung durchge-

führt werden kann. In allen anderen Fällen kann gegebenenfalls die Teilnehmerzahl durch die Verwalterbevollmächtigung reduziert werden.

Ob es möglich ist, der eigentlichen Beschlussfassung eine informelle Online-Versammlung ohne Beschlussfassung voranzustellen, um dann im Nachgang auf der offiziellen Versammlung den mit den entsprechenden Vollmachten ausgestatteten Verwalter Beschluss fassen zu lassen, ist hingegen nicht unproblematisch. Auf jeden Fall muss es auch dann möglich sein, dass jeder Eigentümer persönlich an der beschlussfassenden Versammlung teilnimmt.

Beschlüsse auf Versammlungen, die durchgeführt werden, obwohl nach den geltenden Kontaktbeschränkungen eine Durchführung untersagt ist, dürften hingegen zumindest dann nichtig sein, wenn nicht sämtliche Eigentümer anwesend bzw. vertreten sind.

In der Regel dürften allerdings persönliche Erkrankungen eines Wohnungseigentümers, so z.B. auch eine Infektion mit dem Corona-Virus, nicht dazu führen, dass die Versammlung abgesagt werden muss. Wie auch bei jeder anderen Erkrankung ist dann der kranke Wohnungseigentümer darauf angewiesen, seine Interessen durch einen Vertreter wahrnehmen zu lassen. Allerdings muss dies nicht der Verwalter sein, sodass es immer die Entscheidung des Wohnungseigentümers bleibt, wen er mit seiner Interessenwahrnehmung bevollmächtigt. OS

Corona-Epidemie rechtfertigt Kündigung eines Mietverhältnisses

Die Schlüsselübergabe ist eine Bringschuld des Mieters einer Ferienwohnung.

AG Bremen, Urteil vom 14. Januar 2021 – 9 C 360/20

Problemstellung

Die Corona-Epidemie und die Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen hat Auswirkungen auf verschiedensten Rechtsgebieten wie dem Insolvenzrecht, dem Gesellschaftsrecht, dem Reiserecht und natürlich auch dem Mietrecht. Im vorliegenden Fall ging es nicht um die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Mieter für einen bestimmten Zeitraum keine Miete zu zahlen verpflichtet ist, sondern um die Frage, ob ein Mieter einer Ferienwohnung wegen der Corona-Epidemie den Mietvertrag außerordentlich kündigen kann.

Die Entscheidung

Die Kläger mieteten mit Vertrag vom 7. Dezember 2019 von dem Beklagten eine Ferienwohnung in einem Mehrfamilienhaus in Spanien für den Zeitraum vom 25. Mai bis 8. Juni 2020. Sie leisteten eine Anzahlung in Höhe von 500 Euro, worauf der Beklagte ihnen die Schlüssel für die Wohnung übersandte. Mit Schreiben vom 3. April 2020 kündigten die Kläger den Mietvertrag außerordentlich und fristlos. Die Reise traten sie nicht an. Sie verlangten von dem Beklagten die Rückzahlung der Anzahlung und argumentieren, wegen der Corona-Epidemie hätten sie die Reise aufgrund eines Einreise- und Vermietungsverbots nicht antreten dürfen. Der Beklagte erhob Widerklage auf Rückgabe der Schlüssel für die Ferienwohnung. Die Kläger behaupteten, sie hätten die Schlüssel per Post an den Beklagten verschickt. Damit hätten

sie ihre Pflicht erfüllt, auch wenn der Beklagte die Schlüssel nicht erhalten haben sollte.

Das Amtsgericht gab beiden Parteien recht und verurteilte den Beklagten zur Rückzahlung von 500 Euro sowie die Kläger zur Herausgabe der Schlüssel bzw. zu einem Schadensersatzanspruch in Höhe der Kosten für die Auswechslung des Schlosses. Nach § 537 Abs. 1 BGB bleibt der Mieter zur Zahlung der Miete verpflichtet, auch wenn er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird. Im vorliegenden Fall lag der Grund der Verhinderung aber nicht in persönlichen Umständen der Mieter, sondern in der Pandemielage. Aus § 537 Abs. 1 BGB konnte deshalb der Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Zahlung trotz Nichtanreise herleiten. Einen Zahlungsanspruch hätte der Kläger deshalb nur dann, wenn die Kündigung der Beklagten unwirksam gewesen wäre.

Jeder Vertrag hat eine Geschäftsgrundlage. Geschäftsgrundlage sind diejenigen Umstände, von denen die Parteien ausgehen und auf die sie vertrauen, wenn sie den Vertrag abschließen. Die Geschäftsgrundlage an sich wird allerdings nicht Vertragsgegenstand. Nach § 313 Abs. 1 BGB kann jede Partei die Anpassung des Vertrages verlangen, wenn sich die Geschäftsgrundlage nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und die Parteien den Vertrag nicht oder jedenfalls mit anderem Inhalt abgeschlossen hätten, wenn Sie diese Veränderung vorausgesehen hätten. Nach § 313 Abs. 3 S. 2 BGB können Dauerschuldverhältnisse wie ein Mietvertrag gekündigt werden, wenn eine Anpassung des Vertrages nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar ist.

Bei objektiver Betrachtung lagen gewichtige Gründe für die Kläger vor, die Reise nicht anzutreten. Bei einer Reise nach Spanien ab Mai 2020 hätten sie nicht nur sich selbst einem hohen gesundheitlichen Risiko ausgesetzt. Sie hätten auch zur weiteren Verbreitung des Virus beitragen (können). Die Corona-Epidemie hat die Grundlage für Reisen nach Spanien (und in andere Länder) entfallen lassen. Hätten die Parteien diese Änderung der Umstände vorausgesehen, hätten sie keinen Mietvertrag über eine Ferienwohnung abgeschlossen. Eine Anpassung des Vertrages ist in dieser Situation nicht vorstellbar. Die Kläger waren deshalb zur Kündigung des Vertrages berechtigt. Damit entfällt auch die Grundlage für den Beklagten, die Anzahlung zu behalten.

Die Kläger sind umgekehrt verpflichtet, dem Beklagten die Schlüssel zu dem Ferienhaus wieder auszuhändigen bzw. den Austausch der Schlösser zu bezahlen, wenn ihnen eine Rückgabe nicht möglich ist. Nach § 546 Abs. 1 BGB ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Dazu muss der Vermieter wieder in den Besitz der Sache gebracht werden. Er muss über die Sache verfügen können. Das kann er nur, wenn er die Schlüssel zurückbekommt. Es ist deshalb Sache des Mieters, dem Vermieter den Besitz an den Schlüsseln zu verschaffen. Es genügt nicht, dass der Mieter den Besitz an den Schlüsseln lediglich aufgibt. Sie müssen beim Vermieter auch ankommen. Die Rückgabe der Schlüssel ist eine Bringschuld, keine Schickschuld. Bei der Schickschuld hätte es genügt, die Schlüssel zur Post zu geben. Ein eventueller Verlust wäre dann dem Risiko des Vermieters zuzurechnen. Bei der Bringschuld trägt allerdings der Mieter die Verantwortung dafür, wenn der Schlüssel auf dem Weg zum Vermieter verloren geht.

Konsequenzen

Die Entscheidung ist aus unserer Sicht zutreffend. Das Auftreten einer Seuche am Ort einer Ferienwohnung rechtfertigt es, nicht dorthin zu fahren. Zweifelhaft scheint aber die Begründung der Entscheidung. Aus unserer Sicht hätte vorrangig eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 1 BGB geprüft werden müssen. Die §§ 313 Abs. 3 und 314 BGB räumen allgemein bei allen Schuldverhältnissen ein Recht zur außerordentlichen Kündigung ein. Soweit außerordentliche Kündigungen bei den einzelnen Schuldverhältnissen geregelt sind, wie etwa § 543 Abs. 1 BGB für das Mietverhältnis oder § 626 Abs. 1 BGB für das Arbeitsverhältnis, gehen diese Regelungen als speziellere Regelungen vor. Zudem liegen die Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB niedriger als der Wegfall der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB. Es muss nämlich nicht nur die Geschäftsgrundlage entfallen, sondern auch eine Anpassung unmöglich sein, um ein Kündigungsrecht auszulösen. Für eine Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB reicht ein wichtiger Grund. Eine akute Gesundheits- oder gar Lebensgefahr reicht als wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses allemal.

► Praxistipp

Die mit der Corona-Epidemie verbundenen wirtschaftlichen Folgen lassen sich zumindest in Fällen wie diesen kaum vertraglich anders regeln. Man kann sie nur versichern. JM

Grunderwerbssteuer: Käufer erwirbt keinen Anteil an der Rücklage

1. Der für eine Sondereigentumseinheit vereinbarte Kaufpreis ist Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer ohne Reduzierung um die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses auf den Miteigentumsanteil entfallende anteilige Instandhaltungsrücklage.
2. Die Instandhaltungsrücklage ist auch grunderwerbssteuerrechtlich Teil des Verwaltungsvermögens der Wohnungseigentümergeinschaft und nicht, auch nicht anteilig, Bestandteil des Vermögens des Wohnungseigentümers.

(Leitsätze des Bearbeiters)

BFH, Urteil vom 06.09.2020 – II R 49/17

Problemstellung

Wohnungseigentümer zahlen mitunter erhebliche Beträge in die Instandhaltungsrücklage ein und betrachten den auf ihren Miteigentumsanteil entfallenden nominalen Anteil an der Instandhaltungsrücklage als „ihren“ Anteil. Zivilrechtlich handelt es sich jedoch bei der Instandhaltungsrücklage nicht um das anteilige Vermögen des Wohnungseigentümers, sondern um das Vermögen der (teil)rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft. Gleichwohl sehen Kaufverträge über Teil- und Wohnungseigentum teilweise ausdrücklich vor, dass der Kaufpreis auch für die anteilige Instandhaltungsrücklage, die vermeintlich auf den Erwerber übergeht, gezahlt wird. Es stellt sich dann die Frage, wonach die Grunderwerbssteuer zu bemessen ist, nach dem Kaufpreis oder dem Kaufpreis abzüglich der anteiligen Instandhaltungsrücklage.

Entscheidung

Im Rahmen eines Vertrages über die Veräußerung des Sonder Eigentums an vier Gewerbeeinheiten und neun Tiefgaragenplätzen heißt es, dass der Anteil des Verkäufers an den gemeinschaftlichen Geldern (Vorschüsse, Instandhaltungsrücklage usw.) bei Besitzübergang auf den Käufer übergehe. Der Kaufpreis von 40.000 Euro sollte ausdrücklich „für die Übernahme des in der Instandhaltungsrückstellung angesammelten Guthabens“ geleistet werden. Der Kaufpreis belief sich auf 40.000 Euro, die auf die Miteigentumsanteile entfallende Instandhaltungsrücklage auf anteilige rund 14.000 Euro. Das Finanzamt setzte die Grundsteuer mit 2.600 Euro bei einer Bemessungsgrundlage in Höhe des Kaufpreises von 40.000 Euro fest. Hiergegen wendet sich der Erwerber, der meint, dass als Bemessungsgrundlage lediglich der um die anteilige Instandhaltungsrücklage geminderte Kaufpreis zu Grunde zu legen sei. Auf die insgesamt 13 erworbenen Einzelobjekte lägen die Einzelkaufpreise, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von rund 26.000 Euro je Sondereigentumsseinheit, unter der Wertgrenze des § 3 Nr. 1 des Grunderwerbssteuergesetzes von 2.500 Euro, sodass keine Grunderwerbssteuer anfielen.

Der Einspruch sowie die Klage und Revision des Erwerbers haben keinen Erfolg.

Bei einem Grundstückskauf und auch dem Erwerb von Teil- und Sondereigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft gehören alle Leistungen des Erwerbers zur Grunderwerbssteuerrechtlichen Gegenleistung (Bemessungsgrundlage), die dieser gewährt, um das Grundstück bzw. Teil- und Sondereigentum zu erwerben.

Allerdings ist eine Aufteilung des Kaufpreises dann geboten, wenn der Kaufvertrag Gegenstände umfasst, deren Erwerb nicht der Grunderwerbssteuer unterliegt, also keine Gegenleistung für die Verpflichtung, Besitz und Eigentum an dem Grundstück zu verschaffen, darstellen.

Bei der anteiligen Instandhaltungsrücklage handelt es sich jedoch bereits nicht um einen Vermögenswert, den der Veräußerer dem Erwerber überträgt. Die Instandhaltungsrücklage und damit auch die anteilig vom Veräußerer geleisteten Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage sind Bestandteil des Verwaltungsvermögens der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft. Der Veräußerer hat an diesem Verwaltungsvermögen keinen „Anteil“. Das Verwaltungsvermögen ist damit nicht, auch nicht anteilig, Vermögen des Veräußerers. Es findet damit bei der Veräußerung auch kein Rechtsträgerwechsel in Bezug auf die Instandhaltungsrücklage statt. Rechtsträger ist und bleibt die Wohnungseigentümergeinschaft.

Darauf, dass der Erwerber wirtschaftlich betrachtet den Kaufpreis auch anteilig für die Instandhaltungsrücklage aufwendet, kommt es nicht an. Bemessungsgrundlage ist, da rechtlich keine Übertragung einer anteiligen Instandhaltungsrücklage erfolgt, der Kaufpreis, der nicht um die anteilige Instandhaltungsrücklage zu mindern ist.

Konsequenzen

Die Entscheidung basiert im Wesentlichen auf der zivilrechtlichen Behandlung der Instandhaltungsrücklage. Anders als häufig angenommen, hat ein Wohnungseigentümer keinen Anteil an der Instandhaltungsrücklage. Er kann über die Instandhaltungsrücklage und die von ihm auf diese geleisteten Zahlungen nicht

disponieren. Mit dem Eingang auf dem Rücklagenkonto sind diese Teil des Verwaltungsvermögens. Daher kann der Veräußerer weder den vermeintlichen Anteil bei Verkauf auf den Erwerber übertragen, noch hat er einen Anspruch auf anteilige Auszahlung.

► Praxistipp

Auch wenn eine gut gefüllte Instandhaltungsrücklage letztlich dem Erwerber zugutekommt, da diese für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen zur Verfügung steht und er daher entsprechende Aufwendungen aus eigenen Mitteln erspart, und sogar eine (anteilige) Auflösung zu seinen Gunsten möglich ist, kommt es nicht darauf an, ob und in welcher Höhe die vom Veräußerer geleisteten Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage in die Kaufpreisbildung eingeflossen sind.

Die Möglichkeiten der Grunderwerbssteuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten sollten vor Vertragsabschluss geprüft werden und in die Vertragsgestaltung einfließen. Eine Reduktion des Kaufpreises für das Grundstück bzw. Teil- und Sondereigentum durch die Angabe von „Mondpreisen“ für die bei der Bemessung der Grunderwerbssteuer nicht zu berücksichtigende Kaufpreise für Inventargegenstände, wie Rasenmäher oder Mobiliar, ist allerdings nicht möglich. OS

Kein Schadensersatzanspruch bei verspätetem Auszug

Mieter darf sich gegen Eigenbedarfskündigung wehren, ohne sich Schadensersatzpflichtig zu machen.

Amtsgericht Bremen, Urteil vom 8. Januar 2021 – 9 C 97/20

Problemstellung

Nach § 546 a Abs. 1 BGB schuldet der Mieter, der die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, weiterhin die vereinbarte Miete oder die ortsübliche Miete. § 546a Abs. 2 BGB weist ausdrücklich darauf hin, dass die Geltendmachung eines weiteren Schadens dadurch nicht ausgeschlossen ist. Es stellt sich aber die Frage, welche weiteren Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch des Mieters gegeben sein müssen.

Die Entscheidung

Der Kläger hatte von dem Beklagten mit Vertrag aus dem Juli 2015 eine Immobilie in Bremen angemietet und im Zuge dessen eine Kautions von rund 2.000 Euro an den Beklagten gezahlt. Ende Juni 2017 kündigte der Beklagte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Der klagende Mieter wies die Kündigung zurück. Ende September 2017 reichte der beklagte Vermieter eine Räumungsklage ein. Noch vor dem Termin zur mündlichen Verhandlung Ende Februar 2018 zogen die Kläger Ende Januar 2018 aus dem Objekt aus. In dem Rechtsstreit verlangt nun der Kläger von dem Beklagten die Rückzahlung der Kautions.

Der beklagte Vermieter behauptet, ihm stehe ein aufrechenbarer Schadensersatzanspruch gegen den Kläger zu. Weil der Kläger trotz der berechtigten Eigenbedarfskündigung nicht ausgezogen sei und seinen Auszug Ende Januar 2018 auch nicht ange-

kündigt habe, habe er, der Beklagte, seinen eigenen Mietvertrag nicht rechtzeitig kündigen können. Stattdessen habe er erst nach Auszug der Kläger kündigen können und dabei die dreimonatige Kündigungsfrist einhalten müssen. Wegen des Fehlverhaltens des Klägers habe er drei Monate länger Miete zahlen müssen als nötig. Daraus sei ihm ein Schaden von rund 3000 Euro entstanden.

Das Gericht gab dem klagenden Mieter recht und verurteilte den Beklagten zur Rückzahlung der Kaution. Einen Schadensersatzanspruch des Beklagten vermochte das Amtsgericht nicht zu erkennen. Zwar sieht § 546 a Abs. 2 BGB einen weiteren Schadensersatzanspruch neben der Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB ausdrücklich vor. Wie sich aus § 571 Abs. 1 BGB ergibt, setzt jedenfalls bei vermietetem Wohnraum ein weiterer Schadensersatzanspruch ein Verschulden des Mieters voraus.

Nun könnte man annehmen, dass der Mieter den Umstand, dass er nicht rechtzeitig ausgezogen ist und es auf einen Räumungsprozess hat ankommen lassen, durchaus zu vertreten hat. Andererseits ist anerkannt, dass ein (unverschuldeter) Rechtsirrtum eine Schadenersatzpflicht entfallen lassen kann. § 574 BGB sieht ausdrücklich vor, dass der Mieter einer Eigenbedarfskündigung seines Vermieters widersprechen darf. Wenn der Vermieter wegen Pflichtverletzungen des Mieters, z.B. wegen eines Mietrückstands, kündigt, kann der Mieter aus eigener Kenntnis prüfen, ob die Kündigung berechtigt ist oder nicht. Der Eigenbedarf jedoch ist eine innere Tatsache aufseiten des Vermieters, die der Mieter nur schwer überprüfen kann. Ob tatsächlich Eigenbedarf vorliegt oder nicht, zeigt sich im Grunde genommen erst dann, wenn der Vermieter endgültig in die vom Vormieter geräumte Wohnung eingezogen ist. In einem der Kündigung nachfolgenden Räumungsprozess darf sich der Mieter selbstverständlich verteidigen und auch den Instanzenzug ausschöpfen, ohne dass darin bereits eine verschuldete Pflichtverletzung liegt. Das würde nämlich bedeuten, dass die Geltendmachung von Eigenbedarf gleichbedeutend damit wäre, dass dieser Eigenbedarf auch tatsächlich vorliegt. Das eine hat aber mit dem anderen nichts zu tun.

Konsequenzen

Die Entscheidung bringt einen wichtigen Aspekt im Mietrecht zum Ausdruck. Nicht nur das Eigentum des Vermieters genießt über Art. 14 Abs. 1 GG grundrechtlichen Schutz. Auch der Besitz des Mieters ist über Art. 14 Abs. 1 GG abgesichert. Beide Rechtspositionen stehen sich also zunächst einmal gleichrangig gegenüber. Durch die mit Eigenbedarf begründete Kündigung greift der Vermieter in eine Rechtsposition des Mieters ein und bringt damit die Balance ins Ungleichgewicht. Deshalb muss es der Vermieter hinnehmen, dass sich der Mieter gegen eine solche Kündigung zur Wehr setzt und die ihm zustehenden prozessualen Mittel dafür ausnutzt.

► Praxistipp

Jedenfalls bei einer mit Eigenbedarf begründeten Kündigung muss der Vermieter bei seinen Vermögensdispositionen berücksichtigen, dass sich der Mieter gegen die Kündigung wehren darf, ohne sich allein dadurch schon schadenersatzpflichtig zu machen. Aus Sicht des Vermieters muss der Zeitbedarf für eine Räumungsklage bei Vermögensdispositionen mit eingerechnet werden.

JM

Der ersatzlose Abriss eines Hauses ist keine wirtschaftliche Verwertung

Nicht jeder wirtschaftliche Nachteil rechtfertigt die Kündigung eines Wohnmietverhältnisses.

BGH, Urteil vom 16. Dezember 2020 – VIII ZR 70/19

Problemstellung

Gelegentlich ergeben sich Konstellationen, in denen aus Sicht des Vermieters die Fortsetzung eines Mietverhältnisses wirtschaftlich sinnlos ist. Der Vermieter wird in dieser Situation ein Interesse daran haben, das Mietverhältnis zu beenden und das Grundstück wirtschaftlich anderweitig zu nutzen. Diesem an sich durchaus legitimen Interesse setzt das Mietrecht allerdings Grenzen.

Die Entscheidung

Die beklagten Mieter bewohnen auf der Grundlage eines mündlichen Mietvertrages seit mehreren Jahrzehnten ein ehemaliges Landarbeiterhaus. Sie zahlen eine Nettomiete von 60 Euro monatlich. Das Badezimmer der Beklagten liegt nicht im Haupthaus, sondern in einem Seitenflügel, der ansonsten nicht weiter genutzt wird. Ende Juni 2017 kündigte der Kläger, der das Grundstück geerbt hatte, das Mietverhältnis ordentlich und fristgerecht und führte zur Begründung aus, der Seitenflügel mit dem Badezimmer der Beklagten müsse aus wirtschaftlichen und statischen Gründen abgerissen werden. Das Gebäude sei baufällig und nur unter erheblichen Gefahren begehbar. Eine Wiederherstellung sei wirtschaftlich nicht im Ansatz darstellbar. Ein Neubau des Badezimmers koste 26.000 Euro. Die Beklagten wiesen die Kündigung zurück, worauf der Kläger auf Räumung und Herausgabe klagte. Der BGH erklärte die Kündigung für unwirksam. Nach § 573 Abs. 1 kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist dabei ausgeschlossen. Nach § 573 Abs. 2 BGB liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters insbesondere dann vor, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch wird eine Sache wirtschaftlich verwertet, wenn der ihr innewohnende materielle Wert realisiert wird. Das geschieht in erster Linie durch Vermietung und Veräußerung. Nach der Rechtsprechung des BGH liegt eine wirtschaftliche Verwertung auch dann vor, wenn ein auf dem Grundstück stehendes Gebäude mit der Mietwohnung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird. Durch den ersatzlosen Abriss eines Gebäudes oder Gebäudeteils kann der Eigentümer/Vermieter zwar Kosten sparen. Er realisiert jedoch den dem Grundstück innewohnenden materiellen Wert gerade nicht. Der Kläger konnte damit seine Kündigung nicht auf einen der Beispielsfälle des § 573 Abs. 2 BGB stützen.

Da keines der Beispiele für ein berechtigtes Interesse nach § 573 Abs. 2 BGB vorlag, blieb noch zu prüfen, ob der Kläger seine Kündigung auf § 573 Abs. 1, also auf ein (anderes) berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, stützen konnte. Auch das verneinte der BGH. § 573 Abs. 1 BGB verlangt eine Abwägung des Interesses des Vermieters an einer wirtschaftlich tragbaren Nutzung des Grundstückes mit dem Interesse des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses. Beide Rechts-

positionen, sowohl das Eigentum des Vermieters als auch das daraus abgeleitete Besitzrecht des Mieters sind über Art. 14 GG grundrechtlich abgesichert. Deshalb kann nicht jeder wirtschaftliche Nachteil, den der Vermieter erleidet, schon zu einer Beendigung des Mietverhältnisses führen. Hinzu kommt, dass § 573 Abs. 1 S. 2 BGB die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ausschließt. Eine unrentable Miete muss der Vermieter also zunächst als gegeben hinnehmen. Der Vermieter ist auf die gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete einschließlich der geltenden Beschränkungen (Ortsüblichkeit, Kappungsgrenze etc.) verwiesen. Da der Kläger darüber hinaus in der mündlichen Verhandlung erklärt hatte, er wisse noch nicht, was er mit dem geerbten Grundstück anfangen wolle, war schon unklar, was denn eigentlich die Interessen des Vermieters sind. Vor diesem Hintergrund war die Kündigung auch nicht nach § 573 Abs. 1 BGB zu rechtfertigen.

Konsequenzen

Das Urteil steht in einer Reihe von Entscheidungen des BGH zur Kündigung von Mietverhältnissen aus wirtschaftlichen Gründen. Der BGH stellt dabei klar, dass ein wirtschaftlicher Verlust aufseiten des Vermieters für sich allein genommen eine Kündigung nicht rechtfertigen kann. Auf der anderen Seite steht nämlich ebenfalls ein wirtschaftlicher Verlust, nämlich der Verlust des Wohnraums. Da beide Rechtspositionen grundrechtlich abgesichert sind und damit zunächst auf einer gleichen Ebene stehen, muss zur Rechtfertigung einer Kündigung noch mehr hinzukommen. Die wirtschaftlichen Nachteile des Vermieters müssen nach § 573 Abs. 2 BGB erheblich sein. Das bedeutet auch, dass der Vermieter zunächst andere Möglichkeiten ausschöpfen muss, um seine wirtschaftlichen Nachteile zumindest zu minimieren. Die Kündigung des Mietverhältnisses ist – wie jede Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses – nur ultima ratio.

► Praxistipp

Die Entscheidung zeigt eines ganz deutlich: Wenn die Vermietung eines Objekts langfristig wirtschaftlich rentabel sein soll, braucht es dafür auch ein langfristiges Konzept, das auch Investitionen in das Objekt beinhaltet. Im vorliegenden Fall hat zwar nicht der Kläger, aber der oder die Erblasser das Mietobjekt offenbar über viele Jahre hinweg vernachlässigt. Weder wurde in das Objekt investiert noch dafür gesorgt, dass die Miete mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung einhergeht. Die damit über Jahre aufgelaufenen Probleme mit einer Kündigung des Mietverhältnisses zulasten des Mieters lösen zu wollen, kann nicht funktionieren. JM

Mieter hat Zurückbehaltungsrecht bei verweigerter Belegeinsicht

Das Recht zur Belegeinsicht bezieht sich auch auf Zahlungsbelege.

BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 118/19

Problemstellung

Nach § 556 Abs. 3 BGB hat der Vermieter über die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten jährlich abzurechnen. Der Betriebskostenabrechnung können grundsätzlich zwei Prinzipien zu Grunde

gelegt werden. Das Leistungsprinzip stellt darauf ab, welche Kosten im Abrechnungszeitraum angefallen sind. Das Abflussprinzip stellt darauf ab, welche Zahlungen der Vermieter im Abrechnungszeitraum tatsächlich geleistet hat, unabhängig davon, wann der Grund für diese Zahlungen entstanden ist. Zulässig ist es auch, bei der Abrechnung verschiedener Kostenpositionen mal das eine, mal das andere Prinzip anzuwenden. Nach § 259 Abs. 1 BGB hat derjenige, der zu einer Abrechnung verpflichtet ist, dem anderen Vertragsteil die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege vorzulegen. Die zitierte Entscheidung beschäftigt sich mit der Frage, ob die Wahl eines der beiden Abrechnungsprinzipien Auswirkungen auf den Umfang der Belegeinsicht hat.

Die Entscheidung

Der Beklagte hatte von der Klägerin eine Wohnung in Berlin angemietet. Im Oktober 2014 rechnete die Klägerin über die Betriebskostenvorauszahlungen aus dem Jahr 2013 ab. Die Abrechnung ergab für den Beklagten eine Nachzahlung in Höhe von rund 1250 Euro. Der Beklagte verlangte daraufhin Einsichtnahme in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege. Die Klägerin gewährte dem Beklagten Einsicht in die Rechnungsbelege, nicht aber in die entsprechenden Zahlungsbelege. Der Beklagte verweigerte daraufhin die Nachzahlung, die die Klägerin mit dem vorliegenden Verfahren einklagte.

Der BGH wies die Klage als (derzeit) unbegründet ab. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH steht dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein aus den Grundsätzen von Treu und Glauben, § 242 BGB, folgendes temporäres Leistungsverweigerungsrecht zu, solange ihm die nach § 259 Abs. 1 BGB berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist. Der Mieter, der sich einem Nachzahlungsanspruch ausgesetzt sieht, kann also die Zahlung verweigern, solange ihm der Vermieter keine Belegeinsicht gewährt. Zu den Abrechnungsunterlagen gehören nach dem BGH nicht nur die Rechnungen, sondern auch die dazugehörigen Zahlungsbelege. Erst mit den Zahlungsbelegen wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Der Mieter muss prüfen können, ob der Vermieter Rechnungen gekürzt hat oder etwa Rabatte erhalten hat. Deshalb gilt das Einsichtsrecht auch in die Rechnungsbelege unabhängig davon, welches Abrechnungsprinzip der Vermieter zu Grunde legt. Sind die Rechnungen nicht oder nicht vollständig bezahlt, besteht für den Mieter zumindest Anlass zur Nachfrage, was der Grund dafür ist.

Konsequenzen

Das umfassende Einsichtsrecht des Mieters in die Abrechnungsunterlagen des Vermieters ist zwingende Konsequenz aus der Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung. Wer fremde Gelder verwaltet – und genau dazu führt die Vorauszahlung – muss darüber Rechenschaft ablegen und dazu gehört die Vorlage von Belegen, eigentlich eine Binsenweisheit.

► Praxistipp

Ein Vermieter, der aus welchen Gründen auch immer, die Einsichtnahme des Mieters in die Rechnungs- und Zahlungsbelege vermeiden will, muss von der Betriebskostenvorauszahlung weg und eine Pauschale über die Nebenkosten vereinbaren. JM