

31.08.2011

## Aktuelle Entscheidungen der Gerichte zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht von Rechtsanwalt Dr. Thomas Kitz Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Rodgau

Kürzlich sind wieder interessante Entscheidungen zum Immobilienrecht veröffentlicht worden:

### **I. Mietrecht: Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung**

Ein Mietverhältnis bestand seit 1983. Nach dem Mietvertrag war die Mieterin verpflichtet, die Miete im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats, zu zahlen. Trotzdem hatte sie seit Vertragsbeginn erst jeweils zur Monatsmitte gezahlt, von der Vermieterin jahrelang unbeanstandet. Mit Schreiben vom 9. November 2007 hat diese die Mieterin aufgefordert, die Miete künftig vertragsgemäß bis zum dritten Werktag eines Monats zu entrichten. Im Dezember 2007 war dies der 5. Dezember. Nach ausbleibender Zahlung hatte die Vermieterin mit Schreiben vom 7. Dezember 2007 dann fristlos gekündigt. Die Miete für Dezember 2007 war erst am 11. Dezember 2007 gezahlt worden. Die Vermieterin hatte Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie Erstattung vorgerichtlicher Kosten begehrt. Das Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg hatte die Klage abgewiesen, das Landgericht Berlin hatte ihr stattgegeben. Mit der Revision verfolgte die Mieterin ihr Klageabweisungsbegehren beim Bundesgerichtshof (BGH) weiter.

Mit Erfolg. Der Vermieter könne zwar fristlos kündigen, wenn der Mieter eine Vertragspflicht verletze und dem Vermieter deshalb die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden könne. Die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung sei aber aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung festzustellen. Ein Kündigungstatbestand liege nach ständiger Rechtsprechung des BGH auch dann vor, wenn der Mieter die Miete unpünktlich zahle. Voraussetzung sei, dass der Mieter den vereinbarten Zahlungstermin nachhaltig, das heißt, fortdauernd, überschreite. Ferner, dass er aus diesem Grunde abgemahnt werde und dass er nach der Abmahnung erneut unpünktlich zahle. Es sei nicht erforderlich, dass die Zahlungsunpünktlichkeit nach der Abmahnung über mehrere Termine fortgesetzt werde, eine einmalige Zahlungsunpünktlichkeit könne ausreichen. Obwohl diese formalen Voraussetzungen hier gege-

ben waren, hat der BGH das Räumungsurteil nicht bestätigt (Urteil vom 4. Mai 2011, Az. VIII ZR 191/10). Es sei ein weiterer Umstand zu berücksichtigen: Die Mieterin habe die Miete seit 1983 jeweils erst zur Monatsmitte gezahlt und die Vermieterin habe dies erstmals im November 2007, mithin nach vierundzwanzig Jahren, gerügt. Zwar gelte im Allgemeinen, dass der Mieter aus der rügelosen Hinnahme einer Vertragsverletzung durch den Vermieter keine Konsequenzen herleiten könne. Anders sei es jedoch, wenn der Vermieter ein vertragswidriges Verhalten des Mieters über Jahre oder gar Jahrzehnte widerspruchslos hinnehme. Dieses Verhalten erwecke den Anschein, dass der Vermieter den wiederkehrenden Vertragsverletzungen des Mieters kein erhebliches Gewicht beimesse und er keine wesentliche Beeinträchtigung seiner Interessen sehe, was bei der Abwägung der Interessen der Vertragsparteien zu Gunsten des Mieters zu berücksichtigen sei.

Einmal mehr zeigt sich hier, dass es vermietetseits dringend zu empfehlen ist, Vertragsverstöße bereits von Anfang an zu beanstanden und Konsequenzen zu ziehen. Dann kann es gar nicht erst zu einer Diskussion über eine widerspruchslose Hinnahme durch den Vermieter (mit dem entsprechenden Prozessrisiko) kommen.

### **Wohnungseigentumsrecht: Balkone bedürfen eines einstimmigen Beschlusses**

Die Wohnungseigentümer beschlossen mit der sogenannten doppelt qualifizierten Mehrheit die nachträgliche Errichtung von Außenbalkonen im rückwärtigen Innenhof des Hauses. Die Beteiligung an dieser Maßnahme wurde allen frei gestellt. Eine der vermieteten Wohnungen des Klägers konnte aufgrund der Lage an die geplante Balkonanlage nicht angeschlossen werden. Eine weitere Wohnung des Klägers sollte nach seinem Wunsch ausgespart werden. Er erhob Anfechtungsklage gegen den Beschluss und vertrat die Auffassung, es sei ein (hier nicht gegebener) einstimmiger Beschluss notwendig gewesen.

Das Landgericht Lüneburg gab dem Kläger im Berufungsverfahren

den Recht (Urteil vom 31. Mai 2011, Az. 9 S 75/10). Der Beschluss sei ungültig. Er bedürfe der Einstimmigkeit. Auch der von den Kosten nicht betroffene Eigentümer sei nicht zur Duldung verpflichtet. Die Maßnahme stelle eine über das zulässige Maß des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) hinausgehende Beeinträchtigung dar. Bereits die Nutzung von nur 10 Prozent eines sonst nicht genutzten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Hofes sei eine erhebliche Beeinträchtigung. Das Risiko, Mietminderungen ausgesetzt zu sein, gehe über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus und beeinträchtige den an der Maßnahme nicht teilnehmenden Eigentümer. Dieses Risiko sei gleichzeitig eine unbillige Beeinträchtigung. Zwar sei das Aufstellen von Balkonen im Bestand eine Modernisierung im Sinne des WEG. Gleichwohl bedürfe ein solcher Beschluss der Einstimmigkeit. Das nachträgliche Aufstellen von Balkonen mit der Schaffung von Wandöffnungen auch an schlichten Fassaden eines Nachkriegshauses stelle eine erhebliche Veränderung des Erscheinungsbildes dar. Hiergegen spreche auch nicht, dass diese Gebäudeflächen nur durch wenige Personen einzusehen seien. Da eine Wohnung im Balkonstrang nach Willen des Klägers ausgespart werden sollte, würden die durch die darüber liegenden Balkone ausgehenden Verdunkelungen in der nicht angeschlossenen Wohnung den Kläger unbillig beeinträchtigen. Der Kläger dürfe sich auf die Auswirkungen dieser Lückenhaftigkeit berufen. Hieraus sind folgende Schlüsse zu ziehen: Zwar gewährt der Bundesgerichtshof dem Wohnungseigentümer grundsätzlich eine eher großzügige Handhabung des Modernisierungsbegriffs nach dem WEG. Im Zweifel stellen Anbauten an den Bestand jedoch stets eine Veränderung der Eigenart der Wohnanlage dar. Daher muss vor der Beschlussfassung immer geprüft werden, ob die geplante Maßnahme irgendeinen Eigentümer benachteiligen kann. Soweit dies der Fall ist, sollte die Maßnahme nur einstimmig durchgeführt werden.