

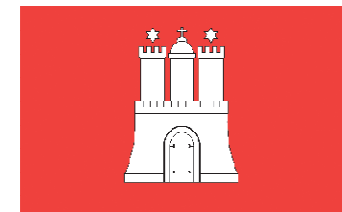
**Sommerseminar des DDIV
Burg Schnellenberg, Attendorn**

Samstag, 23.08.2008

Ab 11:15 Uhr

Mustertexte für Mietverträge von Eigentumswohnungen

von Dr. Olaf Riecke



Betriebskosten

- Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich
- als Nettomiete.....
- als Vorauszahlung für
- Betriebskosten i.S.d. § 2 BetrKVO...
- Heizkosten i.S.d. § 2 BetrKVO...
- Gesamtmiete.....
- Die Betriebskosten i.S.d. § 2 BetrKVO sind im Anhang zum Mietvertrag abgedruckt
-

Betriebskosten

Hier: Abwälzung

Der Mieter trägt die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs.1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 2 Nr. 1 -17 BetriebskostenVO vom 25.11.2003, BGBI. I, S. 2346f.), nämlich

....1 -16 wie § 2 BetrKVO *s. Anlage*

17. Sonstige Betriebskosten, nämlich:

Wartung der Feuerlöscher, Rauchwarnmelder

Anlage:

Betriebskosten im Sinne von § 1 BetrKVO sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,....
2. die Kosten der Wasserversorgung,.....
3. die Kosten der Entwässerung,.....
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,....
oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, .. oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,.....

5. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,..
- oder
- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, ..oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,....

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen.....

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

10. die Kosten der Gartenpflege,

11. die Kosten der Beleuchtung,

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,...

14. die Kosten für den Hauswart,.....

15. die Kosten

a)

des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,
.. oder

b)

des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz
verbundenen privaten Verteilanlage,.....

16.

die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die
Wäschepflege,.....

Betriebskosten

Hier: Verteilungsmaßstab I

Der Mieter trägt die auf die gemietete ETW entfallende Grundsteuer und von den übrigen Betriebskosten einen Anteil von% (Anm. Die Prozente müssen dann den MEA entsprechen; dieser Verteilerschlüssel muss für alle Betriebskosten außer der Grundsteuer innerhalb der WEGem gelten)

Betriebskosten

Hier: Verteilungsmaßstab II

Der Mieter trägt den Betriebskostenanteil, den die Verwalterabrechnung vorgibt, sowie die weiteren Betriebskosten, die außerhalb dieser ETW unmittelbar auf die ETW entfallen (z. B. Grundsteuer).

(vgl. Hamburger Mietvertrag § 10 , Stand 4/2007)

Sehr umstritten ist noch immer die Aufnahme der sog. dynamische Verweisungsklausel in den Mietvertrag des Inhalts, dass der Mieter an die jeweilige Jahresabrechnung des WEG-Verwalters gebunden wird.

Eine derartige Anpassungsdynamik zwischen Mietrecht und WEG kann nur individualvertraglich sicher geregelt werden.

Vorschlag von Lützenkirchen/Jennißen:

„Die Abrechnung der Betriebskosten, die der Eigentümergeinschaft gegenüber entstehen... erfolgt auf der Grundlage der bestandskräftigen Jahresabrechnung des WEG-Verwalters..“

Kritik:

Zu unbestimmt, als Formulklausel wohl nichtig, intransparent

Den Mietvertragsparteien ist bekannt, dass die WEer nach § 16 Abs.3 WEG mit einfacher Mehrheit jedenfalls für die Zukunft den Verteilerschlüssel für die Betriebskosten ändern können und dies auch nicht durch Vereinbarung ausgeschlossen werden kann.

Vor diesem Hintergrund und einer denkmöglichen Unwirksamkeit der dynamischen Verweisungsklausel in § ... des Mietvertrages vereinbaren die Parteien Folgendes:

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, jederzeit auf Verlangen des Vermieters alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die notwendig sind, um den Verteilerschlüssel des Mietvertrages für die Betriebskosten (exklusive Grundsteuer) dem aktuellen Verteilerschlüssel der WEGem ... anzupassen.

Nicht ausreichend wäre

- Eine Klausel wie
„Es gilt dann anstelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt und die dem gerechten Interessenausgleich aller Beteiligten Rechnung trägt“
verstößt gegen das Transparenzgebot
(KG v. 5.2.2008, 24 W 106/07 ZMR 2008, 476)

Häufiges Problem

Der Eigentümer einer Wohnungseigentumseinheit erhält einen Bescheid seiner Gemeinde, mit dem die Grundsteuer für seine Wohnung ausgewiesen wird. Er kann somit die auf die Wohnung entfallenden Lasten konkret nachweisen. Wird im Mietvertrag über eine Eigentumswohnung eine Nettomiete und hinsichtlich der gesamten Betriebskosten die Umlage nach Qm- Wohn- und Nutzfläche vereinbart, dann stellt sich die Frage, ob hinsichtlich der konkret auf die Mietsache bezogenen Kosten der Vermieter an den vereinbarten Umlageschlüssel gebunden bleibt.

Der vereinbarte Umlegungsmaßstab gilt auch dann, wenn Kosten entstünden, die wie im Steuerbescheid konkret abgrenzbar seien. Insbesondere hat das Gericht festgestellt, dass für den Durchschnittsmieter die Vertragsklausel nicht anders verstanden werden kann, als dass alle Betriebskosten nach der Wohn- und Nutzfläche umzulegen sind. Dieses Ergebnis sei auch interessengerecht, da der Umlagemaßstab insoweit frei vereinbart werden könne. Dass es sich um eine Eigentumswohnung handele, sei unerheblich, wenn dies auch für den Vermieter einen Mehraufwand wegen der Ermittlung der Gesamtfläche und der Gesamtkosten bedeute.
BGH ZMR 2004, 662

Die Betriebskostenabrechnung darf der Vermieter **nach dem Abflussprinzip** wie es bei der WEG-Jahresabrechnung (§ 28 WEG) üblich ist, erstellen.

Begründung:

Die gesetzlichen Vorschriften über die Betriebskosten (§§ 556 ff. BGB) legen den Vermieter bei der Abrechnung derselbigen nicht auf eine Abrechnung nach dem so genannten Leistungsprinzip fest.

Auch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip ist grundsätzlich zulässig.

BGH, Urteil vom 20.02.2008, Az. VIII ZR 49/07

Aber der BGH ließ folgende Frage offen:
Ob der Vermieter in besonders gelagerten
Fällen eines Mieterwechsels nach Treu
und Glauben (§ 242 BGB) gehindert sein könnte,
Betriebskosten nach dem Abflussprinzip abzurechnen,
bedarf im vorliegenden Fall keiner Entscheidung,
weil das Mietverhältnis der Parteien durchgängig sowohl
im Verbrauchs- als auch im Abrechnungszeitraum bestand.

Die Beklagten können den Betriebskostennachforderungen, anders als die Revision meint, auch nicht entgegenhalten, dass das Abflussprinzip dem Vermieter gestatte, den für das Mietverhältnis maßgeblichen Abrechnungszeitraum allein durch sein Zahlungsverhalten zu bestimmen, etwa indem er eine vor dem Jahresende fällige Forderung eines Versorgers oder Leistungsträgers erst nach dem Jahreswechsel begleicht. Dieser Einwand ist nicht geeignet, die Zulässigkeit einer Betriebskostenabrechnung **nach dem Abflussprinzip** generell in Frage zu stellen.

BGH vom 20.2.2008, VIII ZR 27/07

Wirtschafts- oder Verwaltungseinheit

- In der Mehrhaus-WE-Anlage, die von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt wird, werden diese Gebäude (auch) für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer **Abrechnungseinheit** zusammengefasst

BGH ZMR 2005, 937:

„Werden mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer **Abrechnungseinheit** zusammengefasst werden, auch wenn als Mietsache im Mietvertrag nur eines der Gebäude bezeichnet wird.“

Belegeinsicht

- Der Mieter der ETW hat keinen Anspruch auf Kopien der Abrechnungsbelege des WEG-Verwalters und des Vermieters. Er kann Einsicht nehmen in die dem Vermieter vorliegenden Belege und auch in die Verwalterunterlagen. Hierzu wird ihm der Vermieter im Einzelfall eine entsprechende Vollmacht ausstellen.

Begründung:

Der Mieter hat anders als nach § 29 II 1 NMVO **keinen Anspruch auf Belegkopien.**

Der Anspruch des Vermieters auf Bezahlung der „mietrechtl. Abrechnungsspitze“ wird idR mit der Erteilung der ordnungsgemäßen Abrechnung fällig.

BGH ZMR 2006, 358; vgl. auch Nüßlein PiG Band 76, S. 27

Dem Mieter werden maximal die Nutzungsrechte eingeräumt, die dem vermietenden Wohnungseigentümer gegenüber der WEGem und den MitWEern zustehen

Begründung:

Der vermietende WEer kann qua Mietvertrag seinem Mieter nur die Rechte einräumen, die ihm selber zustehen oder zustehen würden, wenn er persönliche Merkmale des Mieters selbst aufwiese.

Um weitere Rechte zu übertragen fehlt ihm schon die Rechtsmacht.

Andere WEer sind an einen von der Beschlusslage abweichenden Mietvertrag nicht gebunden. Der vermietende WEer kann keine Verträge zu Lasten Dritter/seiner Miteigentümer schließen.

Trotzdem eine bedenkliche getarnte dynamische Verweisungsklausel !

Tierhaltung I

Tiere dürfen nicht gehalten werden mit Ausnahme von Kleintieren wie z.B. Zierfische, Wellensittich, Hamster. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren.

Sofern die Parteien Abweichendes wollen, bedarf dies einer vertraglichen Sonderregelung unter Berücksichtigung der Beschlusslage der WEGemeinschaft.

Tierhaltung II

Selbst im Falle einer vom Vermieter im Einzelfall genehmigten Tierhaltung gilt:

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, jederzeit auf Verlangen des Vermieters alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die notwendig sind, um im Rahmen der Tierhaltung der aktuellen Beschlusslage der WEGem ... voll Rechnung zu tragen.

Ruhezeiten I

**Unbedingte Ruhe ist ...
von 13 bis 15 Uhr und
von 22 bis 7 Uhr sowie an Sonn- und
Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten.**

Lit.: Nüßlein PiG Band 76, S. 146

Ruhezeiten II

Da durch bloßen Mehrheitsbeschluss die Ruhezeiten geändert werden können:

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, jederzeit auf Verlangen des Vermieters alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die notwendig sind, um die Ruhezeiten des Mietvertrages der künftigen aktuellen Beschlusslage der WEGem ... anzupassen.

zweckbestimmungswidrige Nutzung

**Bezugnehmend auf § ... der GO der WEGem
lautend ... wird dem Mieter nur eine solche
Nutzung genehmigt.**

**Eine zweckwidrige Nutzung, die
typischerweise – nicht unbedingt auch
konkret – mehr stört als die
zweckbestimmungsgemäße, ist zu
unterlassen.**

Geschäftsgrundlage (GG)

- Aufgrund von vereinbarten oder gesetzlichen Öffnungsklauseln oder neuen Mehrheiten kann es zu einer vom Vermieter zumindest temporär nicht zu verhindernden Änderung der GO kommen.

Geschäftsgrundlage (GG) I

- Aufgrund von vereinbarten oder gesetzlichen Öffnungsklauseln oder neuen Mehrheiten kann es zu einer vom Vermieter zumindest temporär nicht zu verhindernden Änderung der GO kommen. Die jetzige GO der WEGem ... wird zur GG des Mietvertrags erklärt.

Geschäftsgrundlage (GG) II

Im Falle derartiger bei Vertragsschluss nicht vorhersehbarer Änderungen der GO, soll eine Mietvertragsanpassung erfolgen.

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, jederzeit auf Verlangen des Vermieters alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die hierfür notwendig sind.

Parabolantenne

Solange die Breitbandkabel-TV-Anlage der WEGem zu vertretbaren Konditionen Zugang zu den Programmen in der Sprache des (ausländischen) Mieters erlaubt, wird das Anbringen von Parabolantennen ohne Zustimmung des Vermieters und der WEGem untersagt.

Begründung

Dem Mieter kann regelmäßig zugemutet werden, die Kabelanlage statt einer Satellitenempfangsanlage zu nutzen, wenn auf diese Weise Zugang zu den Programmen in der Sprache des ausländischen Mieters besteht.

Röll/Sauren Teil C Rn. 144

- **Dem Mieter ist bekannt, dass es sich bei der gemieteten Wohnung um eine ETW handelt. Der Mieter erklärt sich bereit, Beschlüsse der WEGem, die sich den hier abgeschlossenen Mietvertrag auswirken, mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens als wirksamen Bestandteil des ... Mietvertrages anzuerkennen. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter umgehend von Beschlüssen, die das Mietverhältnis berühren, zu unterrichten.....**
- Dies ist nur als **Individualabrede** überhaupt möglich; nach Nüßlein PIG 76, 153 soll Verstoß gegen § 138 BGB vorliegen.

Betretungsrecht I

- Der Vermieter und /oder der WEG-Verwalter bzw Dienstleister der Eigentümergeinschaft dürfen die Wohnung zur Prüfung ihres Zustandes zu angemessener Tageszeit nach vorheriger Ankündigung betreten. Dem Mieter sind angemessene Zeit vorher mindestens 2 Alternativtermine anzubieten.

Betretungsrecht II

Der Mieter ist verpflichtet, zum ordnungsgemäßen Ablesen und Austausch von Verbrauchserfassungsgeräten sowie zur Wartung von Rauchwarnmeldern den Zutritt zur Wohnung zu gestatten.

Betretungsrecht III

- Sollte der Mieter längere Zeit ortsabwesend sein, hat er dem WEG-Verwalter oder/und Vermieter Mitteilung zu machen, wer über einen Wohnungsschlüssel verfügt; anderenfalls ist bei Gefahr im Verzug eine zwangsweise Wohnungsöffnung auf Kosten des Mieters geboten

Sonstige Vereinbarungen

- Mehrheitsbeschlüsse der Eigentümergeinschaft – gerade wenn sie gestützt auf gesetzliche Öffnungsklauseln nachträglich erfolgen und vom Vermieter nicht erfolgreich, erst Recht nicht mit Suspensivwirkung verhindert werden können, sind auch für den Mieter verbindlich im Verhältnis zum Vermieter.
- Die Wohnnutzung betreffende Regelungen der Gemeinschaft haben vertragsändernde Wirkung für Mieter und Vermieter.

Schönheitsreparaturen

a) nach Lehmann-Richter:

- 1. Die laufenden Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.
- 2. Sind bei Beendigung des Mietvertrages die Schönheitsreparaturen nicht fällig, so zahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit Einzug oder – wenn nach Einzug renoviert wurde – seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen bis zur Vertragsbeendigung erfolgte Abwohnzeit. Die Höhe des Kostenersatzes wird anhand eines Kostenvoranschlages eines Fachbetriebes des Malerhandwerks über die üblicherweise bei der Renovierung der Mieträume anfallenden Schönheitsreparaturen ermittelt.

- 3. Der vom Mieter zu zahlende Kostenersatz berechnet sich, indem die in Ziffer 2 beschriebene Abwohnzeit ins Verhältnis zu dem Zeitraum gesetzt wird, der mit Einzug oder – wenn nach Einzug renoviert wurde – mit dem Tag der Beendigung der letzten Schönheitsreparaturen beginnt und zu dem Zeitpunkt endet, zu dem bei Fortdauer des Mietverhältnisses voraussichtlich Schönheitsreparaturen erforderlich sein würden. Beispiel: Endet das Mietverhältnis nach einem Jahr und würden bei einer Weiternutzung durch den Mieter Schönheitsreparaturen in der Küche voraussichtlich nach einer Gesamtwohndauer von 4 Jahren erforderlich sein, beträgt die Beteiligung des Mieters an den Kosten der Renovierung der Küche $\frac{1}{4}$.

- Diese Regelung zu Ziffer 2 und 3 über die Kostenbeteiligung gilt nicht bei Vermietung einer unrenovierten Wohnung. Sie gilt ebenfalls nicht, falls der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführt oder sich der Nachmieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bereit erklärt oder die Kosten hierfür übernimmt.

b) nach Riecke:

- „Der Mieter hat die laufenden Schönheitsreparaturen (auf eigene Rechnung selbst oder durch Dritte) auszuführen. Sie umfassen in der Regel das Tapezieren bzw. Anstreichen der Wände und Decken, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie das Shampooieren der Teppichböden.“

**Ich danke ihnen für ihre
Aufmerksamkeit**

