Mietrecht kompakt

Aktueller Informationsdienst zum Miet- und WEG-Recht

Nr. 5 / Mai 2003
Seite 66 - 81

www.iww.de

Inhalt

Kündigung
Zwangsversteigerung: Wann greift das Sonderkündigungsrecht des Erstehers? Seite 66

Mietminderung
Rechtsprechungslexikon: ABC der Minderungsquoten von W (Wände) bis Z (Zugluft) Seite 71

Wohnungseigentum
- Pauschale Sondervergütung in AGB unwirksam
- Abänderung des gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssels Seite 73

Aktuelle Rechtsprechung
- Kündigung wegen Zahlungsverzugs Seite 74
- BGH: Zumutbarkeit und Eignung eines Nachmieters Seite 75
- Schriftform erfordert genaue Bezeichnung der Anlage Seite 76

Online-Service
(www.iww.de)
Kennwort im Mai:
Garage

VOGEL Medien Gruppe
IWW INSTITUT

Kündigung

Zwangsversteigerung: Wann greift das Sonderkündigungsrecht des Erstehers?

von Dipl.-Rechtspfleger Peter Mock, Koblenz

Die Bedeutung der Zwangsversteigerung steigt wegen der Schuldensituation vieler Eigentümer stetig. Neben dem Schuldner sind vor allem Mieter und Pächter des zu versteigernden Objekts betroffen. Diese sehen sich oft mit einem außerordentlichen Kündigungsrecht des Erstehers konfrontiert. Der folgende Beitrag erläutert, wann dieses Kündigungsrecht greift und welche Ansprüche Mieter geltend machen können.

I. Anwendbarkeit der Sonderregelungen des ZVG

§§ 57 bis 57d ZVG beinhalten besondere Regelungen über die Zwangsversteigerung von vermieteten oder verpachteten Grundstücken. § 57a ZVG gibt dem Ersteher ein außerordentliches Kündigungsrecht mit gesetzlicher Frist (s.u., S. 67). § 57c ZVG schränkt dieses Recht ein (s.u., S. 68).

Die Sonderbestimmungen nach dem ZVG greifen nur, wenn dem Mieter/Pächter der Besitz vor der Versteigerung überlassen wurde (Stöber, ZVG, 17. Aufl., § 57 Rn. 1.3.). Das gilt auch, wenn die Mietzeit erst nach dem Zuschlag beginnt (BGH NJW 64, 1851).

Des Weiteren muss ein wirksamer Mietvertrag vorliegen (Stöber, a.a.O., Rn. 3.4.). Fehlt eine der Voraussetzungen, hat der Mieter/Pächter gegenüber dem Ersteher kein Recht zum Besitz.

Praxishinweis: Die Regelungen der §§ 57 ff. ZVG sind auf die Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung einer Gemeinschaft (so genannte Teilungsversteigerung; §§ 180 ZVG) nicht anwendbar (§ 183 ZVG).

§ 57 ZVG erklärt folgende mietrechtliche Vorschriften des BGB – unter Beachtung der §§ 57a und 57b ZVG – im Versteigerungsverfahren für entsprechend anwendbar:

- § 566 BGB: Kauf bricht nicht Miete;
- § 566a BGB: Mietsicherheit;
- § 566b Abs. 1 BGB: Vorausverfügungen über die Miete;
- § 566c BGB: Vereinbarungen über die Miete;
- § 566d BGB: Aufrechnung durch den Mieter.

II. Voraussetzungen für das Sonderkündigungsrecht des Erstehers

Wäre der Ersteher des Grundstücks an die zwischen dem Schuldner und seinen Mietern/Pächtern geschlossenen Verträge gebunden, würde dies letztlich eine Verwertbarkeit des Grundstücks stark beeinträchtigen oder sogar ausschließen. Der in § 566 BGB verankerte Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete" wird daher im Zwangsversteigerungsverfahren durchbrochen. Es greift zu Gunsten des Erstehers das Sonderkündigungsrecht des § 57a ZVG.

Der Ersteher hat gegenüber den Mietern/Pächtern das außerordentliche Kündigungsrecht nur zum ersten gesetzlichen Termin nach Erteilung des Zuschlags (§ 89 ZVG). Das bedeutet Zweierlei:

- Das Sonderkündigungsrecht geht verloren, wenn es der Ersteher nicht fristgemäß ausübt (§ 57a S. 2 ZVG).
- Bei Verträgen, die auf eine bestimmte Mietzeit (§ 575 BGB) abgeschlossen wurden oder die auf Grund Gesetzes (§ 573c Abs. 1 S. 2 BGB) bzw. einer getroffenen Vereinbarung eine lange Kündigungsfrist aufweisen, ist dann eine vorzeitige Kündigung des Erstehers ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen aber in den Fällen des § 575a BGB.

1. Kündigungsfrist

Liegt kein Fall der bestimmten Mietzeit oder verlängerter Kündigungsfristen vor, sind bei der außerordentlichen Kündigung folgende gesetzliche Kündigungsfristen zu beachten:

- Bei Mietverhältnissen über Wohnraum gilt § 573d Abs. 2 BGB.
- Bei Mietverhältnissen über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahrs zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs zulässig (§ 580a Abs. 2, 4 BGB).
- Bei Grundstücken, Räumen, die keine Wohn- oder Geschäftsräume sind, oder im Schiffsregister eingetragenen Schiffen ist § 580a Abs. 1 Nr. 3 BGB zu beachten.
- Bei Mietverhältnissen über bewegliche Sachen richtet sich die Kündigungsfrist nach § 580a Abs. 3 Nr. 2, Abs. 4 BGB.
- Bei einem unbefristeten Pachtverhältnis über ein Grundstück oder ein Recht ist die Kündigung nur für den Schluss des Pachtjahrs zulässig. Sie hat spätestens am dritten Werktag des halben Jahrs zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll (§ 584 BGB; gilt auch für die Landpacht, § 594a Abs. 2 BGB).

Auszugehen ist bei der Berechnung der Frist von der Wirksamkeit (§§ 89, 104 ZVG) – nicht von der Rechtskraft – des Zuschlags. Entscheidend für die Zulässigkeit hinsichtlich des ersten Termins ist allein die tatsächliche – nicht rechnerische – Möglichkeit (h.M.; LG Braunschweig MDR 61, 417; Stöber, a.a.O., Rn. 5.2). Hierbei ist dem Ersteher eine gewisse Überlegungsfrist zu gewähren.

Beispiel

Der Zuschlag wird am 1.6.02 wirksam. Dies ist der erste Werktag im Monat Juni. Mieter M. wohnt in dem zu versteigernden Objekt seit 1970. Die Kündigungsfrist würde normalerweise nach § 573c Abs. 1 BGB 9 Monate betragen. Um das Sonderkündigungsrecht des § 57a ZVG wirksam auszuüben, muss die Kündigung nach h.M. dem M. spätestens am 3.7.02 – nachweisbar – zugegangen sein.

Praxishinweis: Um Streit über den Kündigungszeitpunkt zu vermeiden, sollte der Anwalt im Auftrag des Erstehers unverzüglich nach Zuschlagserteilung schriftlich die Kündigung aussprechen und diese notfalls durch Boten zustellen lassen. Dadurch ist auf jeden Fall die Frist gewahrt. Der Ersteher kann – gegebenenfalls nach Zustimmung des Mieters zu deren Rücknahme – entscheiden, ob er von der Kündigung Gebrauch macht.

2. Form der Kündigung

Die Ausnahmekündigung des § 57a ZVG bedarf bei Wohnraummiete und Landpacht der Schriftform (§ 568 Abs. 1, § 594f BGB). Da die Kündigung eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung ist, muss sie dem Empfänger – also dem Mieter – tatsächlich zugehen. Insofern empfiehlt es sich aus Beweisgründen, stets den **Gerichtsvollzieher** mit der Zustellung zu beauftragen, auch wenn durch das Zustellreformgesetz seit dem 1.7.02 eine Vereinfachung stattgefunden hat (BGBl. I 01, 1206; Goebel, PA 02, 101*).

3. Kündigungsgrund: Berechtigtes Interesse erforderlich

Was für Vermieter hinsichtlich der Wirksamkeit einer Kündigung gilt, ist auch für Ersteher zu beachten. Insofern bedarf es zwingend der Darlegung eines berechtigten Interesses an der Kündigung im Kündigungsschreiben (§ 573d Abs. 1 BGB i.V.m. § 573 Abs. 1 und Abs. 3 S. 1, § 575a Abs. 1 BGB). Damit ist klargestellt, dass der Eigentumswechsel durch den Zuschlag im Versteigerungsverfahren nur einen zeitlichen Vorteil sichern kann (BGH NJW 82, 1696), dies allein aber kein berechtigtes Interesse an der Kündigung begründet (OLG Hamm NJW-RR 94, 1496; Stöber, a.a.O., Rn. 6.1). Insofern steht das Sonderkündigungsrecht unter dem Vorbehalt der Gesetzgebung zum Kündigungsschutz des Mieters. Dieser kann widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Praxishinweis: Der Kündigungsschutz ist eine Versteigerungsbedingung i.S. des § 59 ZVG. Sie kann nicht zum Nachteil des Mieters abgeändert werden (§ 573 Abs. 4 BGB).

Nach § 573 Abs. 2 BGB ist ein berechtigtes Interesse **insbesondere** gegeben, wenn

- der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
- der Vermieter die Räume als Wohnung wegen Eigenbedarfs benötigt oder
- er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt dabei außer Betracht.

Die so genannte Verwertungskündigung ist nach Art. 232 § 2 Abs. 2 EGBGB in den neuen Bundesländern für Mietverträge, die vor dem 3.10.90 geschlossen worden sind, auch nach der Mietrechtsreform weiter ausgeschlossen.

Achtung: Die o.g. Sonderregelungen für Zeitmietverträge und Kündigungen wegen berechtigten Interesses gelten nur für Wohnraum (Ausnahmen: § 549 Abs. 2 BGB, § 573 BGB).

4. Einschränkungen des Sonderkündigungsrechts

Das Sonderkündigungsrecht des Erstehers ist weiterhin durch § 57c ZVG eingeschränkt, wenn der Mieter oder Pächter bestimmte Baukostenzuschüsse gegeben oder Mietvorauszahlungen geleistet hat. Bei einer außerordentlichen Kündigung würde der Mieter sein investiertes Geld verlieren. § 57c ZVG soll ihn davor schützen.

a) Kündigungsaufschub wegen Mietvorauszahlungen des Mieters

Nach § 57c Abs. 1 Nr. 1 ZVG besteht ein Beschränkung des Kündigungsrechts, wenn und solange die Miete zur Schaffung oder Instandsetzung – nicht Instandhaltung – des Mietraums ganz oder teilweise vorausentrichtet oder mit einem sonstigen zur **Schaffung oder Instandsetzung** des Mietraums geleisteten Beitrag zu verrechnen ist. Dies ist unabhängig davon, ob die Verfügung gegenüber dem Ersteher wirksam ist (§ 57b ZVG). Der Ersteher darf solange nicht kündigen, bis die vom Mieter geleisteten Zahlungen durch die Verrechnung mit fälliger Miete getilgt sind. Zu beachten ist dabei, dass die Leistungen des Mieters vor Fertigstellung bzw. Instandsetzung der Mieträume erfolgt sein müssen. Das Kündigungsverbot rechtfertigt sich aus den zwischen Mieter und Vermieter vereinbarten vertraglichen Regelungen, in die der Ersteher eintritt (Stöber, a.a.O., § 57c Rn. 5.2).

*__Leserservice:__ Haben Sie diesen Beitrag aus „Prozessrecht aktiv“ nicht zur Hand? Fordern Sie ihn kostenlos per Telefax an (02596/92280 – kein Faxabruf!).

Die Gefahr für den Ersteher liegt darin, dass diese Zeitspanne sehr langwierig sein kann. Im Gegensatz zum Fall des § 57c Abs. 1 Nr. 2 ZVG (verlorener Baukostenzuschuss; s.u.) sieht das Gesetz hier keine zeitliche Beschränkung vor. Daher ist es für potenzielle Ersteher überaus wichtig, diese vertraglichen Vereinbarungen vor einer Ersteigerung zu sichten, da es sonst zu bösen Überraschungen kommen kann.

b) Kündigungsaufschub wegen verlorenem Baukostenzuschuss des Mieters

Leistet oder erstattet der Mieter/Pächter zur **Schaffung oder Instandsetzung** des Mietraums einen Beitrag, also Geld-, Dienst-, Sach- oder Arbeitsleistungen, der mehr als einer Jahresmiete entspricht, und wurde eine Verrechnung mit der Miete nicht vereinbart, geht das Gesetz von der Legaldefinition eines verlorenen Baukostenzuschusses aus (§ 57 Abs. 1 Nr. 2 ZVG). Dieser stellt keine Schenkung, sondern eine Gegenleistung dar (AG Augsburg WuM 57, 120).

Beispiel

Mieter M. zahlt unmittelbar für Schulden des Vermieters V. an den Gläubiger G. des V.

Folge: Der Ersteher kann solange nicht von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen, bis der vom Mieter geleistete Betrag durch die Vertragsdauer als getilgt anzusehen ist. Geschützt sind hiervon auch diejenigen Zuschüsse, die von einem Vormieter abgelöst wurden bzw. derjenige, der einen solchen Zuschuss „erstattet“ hat (§ 57 Abs. 1 Nr. 2 ZVG). Es darf darüber hinaus keine Vorausentrichtung der Miete oder eine Verrechnung stattgefunden haben (Stöber, a.a.O., § 57 Rn. 3.2.).

Praxishinweis: Im Gegensatz zum Fall des § 57c Abs. 1 Nr. 1 ZVG sieht das Gesetz eine zeitliche Beschränkung vor: Ein Zuschussbetrag von einer Jahresmiete gilt durch eine Mietdauer von vier Jahren als getilgt (§ 57c Abs. 2 S. 1 ZVG).

Mehrere verlorene Zuschüsse sind zu addieren. Gleichgültig ist hierbei, ob die Miete wegen des Zuschusses niedriger angesetzt wurde (Stöber, a.a.O., § 57c Rn. 3.3). Etwas anderes gilt, wenn eine erheblich niedrigere Miete zu zahlen ist, als dies ohne Zuschuss der Fall wäre. Dann soll der Mieter keine überaus lange Schutzfrist genießen. Als **Höchstdauer der Schutzfrist** gelten nach § 57 Abs. 2 S. 2 ZVG **maximal zwölf Jahre**.

Berechnungsbeispiel

Mieter M. hat für den in die Bredouille geratenen Vermieter V. 14.000 EUR an Schulden gegenüber dem Bauunternehmer B. geleistet. Diesen Betrag schuldete V. dafür, dass er das Haus, in dem M. zur Miete wohnt, hat Instand setzen lassen (undichtes Dach wurde neu eingedeckt). Die Jahresmiete des M. beträgt 6.000 EUR. Der gezahlte Betrag des M. gilt nach § 57c Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 ZVG in 9 Jahren und vier Monaten als getilgt.

c) Zusammentreffen mehrerer Mieterleistungen

Treffen mehrere Mieterleistungen nach § 57c Abs. 1 Nr. 1 und 2 ZVG zusammen, werden die sich ergebenden Zeiträume addiert (§ 57c Abs. 3 ZVG). Dadurch kann die Höchstfrist von zwölf Jahren bei einem verlorenen Baukostenzuschuss überschritten werden (Stöber, a.a.O., Rn. 6; a.A. Drischler, Rpfleger 53, 497 = maximal zwölf Jahre). Dies gilt, da eine geleistete Mietvorauszahlung nach § 57c Abs. 1 Nr. 1 ZVG keine zeitliche Schranke zieht.

d) Anmeldepflicht hinsichtlich Mieterleistungen

Die Einschränkungen des Sonderkündigungsrechts sind für Bietinteressenten bedeutsam. Denn spätestens bei der Abgabe von Geboten ist dieser „Mangel“ zu berücksichtigen. Deshalb ist in § 57d ZVG ein besonderes Verfahren hinsichtlich des § 57c ZVG geregelt. Die Ermittlung (z.B. Einwohnermeldeamtsanfrage) und erforderliche Belehrung der

Mieter und Pächter durch das Vollstreckungsgericht muss unverzüglich nach Anordnung der Zwangsversteigerung **von Amts wegen** vorgenommen werden (§ 57d Abs. 1 ZPO), damit betroffene Mieter/Pächter ihre Ansprüche **rechtzeitig anmelden** können.

Praxishinweis: Obwohl das Gesetz davon ausgeht, dass eine Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung „unverzüglich nach Anordnung der Zwangsversteigerung" erfolgen muss, scheitert dies oft daran, dass dann noch keine Angaben zu möglichen Mietern/Pächtern bekannt sind. Es ist daher gerechtfertigt, bis zur Terminsanberaumung zu warten.

Die Belehrung über die mögliche Verwirkung der Mieteransprüche bei fehlender oder falscher Erklärung gemäß § 57d Abs. 3 muss zugestellt werden (§ 57d Abs. 4 ZVG). Unterlässt das Gericht die Belehrung, verstößt es gegen § 83 Nr. 1 ZVG. Allerdings werden nicht belehrte Mieter hierdurch nicht beeinträchtigt. Ihre Rechte verwirken nicht. Daher ist kein Zuschlagsversagungsgrund gegeben (OLG Düsseldorf Rpfleger 95, 373). Amtshaftungsansprüche können sich ergeben, wenn die Aufforderung und Belehrung erst kurz vor dem Termin bzw. im Termin erfolgt (LG Berlin Rpfleger 77, 69).

Die ermittelten Mieter/Pächter müssen ihre Einwände, die dem Sonderkündigungsrecht des Erstehers entgegenstehen, zum Verfahren anmelden. Das Vollstreckungsgericht gibt die Anmeldungen im Versteigerungstermin bekannt (§ 57d Abs. 2 ZVG), prüft sie aber nicht. Die Mieter/Pächter müssen ihre Einwände notfalls im Zivilrechtsstreit beweisen.

Musterformulierung: Anmeldung vertraglich zu verrechnender Vorauszahlungen

An das AG – Vollstreckungsgericht –

In dem Zwangsversteigerungsverfahren Gläubiger ... ./. Schuldner ..., Az. ...,

melde ich namens und in Vollmacht des Mieters ... folgende, dem Sonderkündigungsrecht des Erstehers entgegenstehende Zahlungen an:

Der Mieter hat am ... einen Betrag von 10.000 EUR zur Schaffung und Instandsetzung der in dem zu versteigernden Objekt von ihm bewohnten Wohnräume an den Schuldner gezahlt.
Beweis: Belege des Vermieters (*Schuldners*) vom ...

Laut anliegendem Mietvertrag vom ... wurde vereinbart, dass dieser Betrag mit 200 EUR auf die monatliche Miete von 500 EUR angerechnet wird. Die erste Zahlung auf die zu verrechnende Miete erfolgte am ... Bis zum Versteigerungstermin waren somit von der Vorauszahlung insgesamt ... EUR getilgt, so dass noch ein abzuwohnender Restbetrag von ... EUR offen steht.

Musterformulierung: Anmeldung gesetzlich zu tilgender Vorauszahlungen

An das AG – Vollstreckungsgericht –

In dem Zwangsversteigerungsverfahren Gläubiger ... ./. Schuldner ..., Az. ...,

melde ich namens und in Vollmacht des Mieters ... folgende, dem Sonderkündigungsrecht des Erstehers entgegenstehende Zahlungen an:

Der Mieter hat am ... einen Betrag von 10.000 EUR zur Schaffung und Instandsetzung der in dem zu versteigernden Objekt von ihm bewohnten Wohnräume an den Schuldner gezahlt.
Beweis: Belege des Vermieters (*Schuldners*) vom ...

Eine Verrechnung auf die zu zahlende Miete wurde nicht vereinbart. Die monatliche Miete beträgt nach anliegendem Mietvertrag vom ... 500 EUR. Die Jahresmiete beträgt somit 6.000 EUR. Das Mietverhältnis begann am 1.2.02. Nach § 57c Abs. 2 i.V.m. § 57c Abs.1 Nr. 2 ZVG hat somit der Mieter, beginnend mit dem Monat Januar 02 das Recht, insgesamt 6 Jahre und 8 Monate in dem zu versteigernden Objekt zu wohnen.

Mietminderung

Rechtsprechungslexikon: ABC der Minderungsquoten

von RA Norbert Slomian, Heilbronn

Die Fortsetzung der in „Mietrecht kompakt“ 7/02, Seite 103, begonnenen Rechtsprechungsübersicht erfasst die Stichworte „Wände“ bis „Zugluft“.

Leserservice: Sie können die bisher veröffentlichten Teile des ABC der Minderungsquoten unter www.iww.de mit der Abruf-Nr. 020666 herunterladen.

Wände	An der Wohnzimmer-Wand ist ein Fleck von ca. 1 m Breite und 40 cm Höhe. Die Tapete hat sich gelöst, Salpeter blüht aus.	10 %	AG Lahnstein WuM 77, 227
Wände	8 Wände eines Einfamilienhauses sind durchfeuchtet.	20 %	AG Hamburg WuM 79, 103
Wände	Feuchte Wände in Bad, Wohnzimmer und Loggia.	20 %	LG Berlin GE 90, 705
Wände	Im Wohnzimmer finden sich Wasserschäden an Decke und Wänden. Das Zimmer wirkt unsauber und ungemütlich.	25 %	AG Aachen WuM 74, 44
Wände	Erhebliche Putzschäden. Die Wand zwischen Bad und Schlafzimmer ist feucht.	50 %	LG Berlin GE 91, 573, DRiZ 92, 65
Wände	Aufenthalt in Küche, Wohn- und Schlafzimmer fast unmöglich, da die Räume ständig durchfeuchtet, modrig und von Schimmelpilz befallen sind. Dauernder Aufenthalt nur in einem kleinen Zimmer möglich.	80 %	LG Berlin GE 91, 625
Wände	Die Wände der Wohnung sind nass, es stinkt. Die Wohnung ist unbewohnbar.	100 %	LG Berlin GE 89, 149
Wäschetrockenraum	Entzug des Wäschetrockenraums bei vorhandenem Trockenplatz im Garten.	2 %	LG Saarbrücken, NJWE–MietR 97, 5
Warmwasser	Durchlauferhitzer defekt, Warmwasser nur unregelmäßig.	3 %	LG Berlin GE 96, 471
Warmwasser	Warmwassertemperatur unter 40 Grad.	7,5 %	AG Köln WuM 96, 701
Warmwasser	Warmwasserversorgung fehlt.	10 %	LG Berlin WuM 55, 134
Warmwasser	Warmwasserausfall für einen Teil des Monats.	10 %	AG Münster WuM 81, U22
Warmwasser	Warmwassertemperatur unter 40 Grad.	10 %	AG Schöneberg MM 96, 401
Warmwasser	Warmwasserboiler im Bad fällt aus.	15 %	AG München NJW-RR 91, 845
Warmwasser	Warmwasserversorgung fällt aus.	20 %	LG Berlin GE 93, 861
Warmwasser	Wasser wird nicht warm genug und Keller ist nicht zugänglich.	30 %	AG Darmstadt WuM 83, 151

Waschmaschine	Die hauseigene Waschmaschine ist defekt.	5 %	AG Köln WuM 74, 146
Waschmaschine	Waschmaschine und Trockner (Gemeinschaftsgeräte) werden entzogen.	10 %	AG Osnabrück WuM 90, 147
Wassereintritt	Wasser tropft nach Schneesturm durch Zimmerdecke.	3 %	AG Kiel WuM 80, 235
Wasserfleck	Zwei ausgetrocknete Wasserflecken im Bad mit ca. 40x80 cm und in der Küche mit 40x40 cm ergeben nur 2,95 Prozent Quote und somit wegen Geringfügigkeit keine Minderung.	0 %	AG Dortmund DWW 97, 157
Wasserfleck	An der Decke im Bad befindet sich ein Wasserfleck (1 qm).	3 %	LG Berlin GE 98, 1151
Wasserfleck	Wasserfleck im Schlafzimmer.	3 %	LG Hamburg WuM 90, 148
Wasserfleck	Das Dach des Hauses ist undicht. An der Decke im Wohnzimmer bildet sich ein Feuchtigkeitsfleck von 70 cm².	5 %	LG Berlin GE 96, 1115
Wasserfleck	Aus der oberen Wohnung dringt Wasser ein. Im Wohn- und Schlafzimmer löst sich die Tapete, sie wird verfärbt, ebenso der Stuck (auf einer Fläche von 1,5 x 0,2 m).	20 %	LG Berlin GE 96, 549
Wasserleitung	Gesundheitsgefährliche Bleikonzentration im Trinkwasser; jedoch Ablaufenlassen des bleihaltigen Wassers in wenigen Sekunden möglich. Erfüllungsanspruch bejaht.	0 %	LG Hamburg WuM 91, 161
Wasserleitung	Eine Wasserleitung friert ein. Die Wasserversorgung fällt aus.	10 %	LG Berlin GE 96, 471
Wasserleitung	Eine Hauptwasserleitung verursacht Geräusche, weil sie nicht ausreichend isoliert ist (44 statt der zulässigen 35 dB(A)).	10 %	LG Berlin MM 86, 116
Wasserleitung	Eine Hauptwasserleitung verursacht Geräusche, weil sie nicht ausreichend isoliert ist (44 statt der zulässigen 35 dB(A)).	20 %	AG Braunschweig WuM 58, 182
Wasserschaden	Die Wohnung über der des Mieters ist unbewohnt. Die Wasserleitung friert ein, platzt und läuft aus.	100 %	LG Berlin MM 88, 28
Zugang	Die Mieter nutzen jahrelang eine Abkürzung zum Haus. Dieser Weg wird gesperrt.	10 %	AG Münster WuM 82, 170
Zugluft	Wegen fehlerhaft installierter Gasetagenheizung.	10 %	AG Rüsselsheim DWW 91, 147
Zugluft	Wegen defekter Dichtungen.	20 %	LG Kassel WuM 88, 108

Wohnungseigentum

Pauschale Sondervergütung in AGB unwirksam

von RA Norbert Slomian, Heilbronn

Wird eine pauschale Sondervergütung für „Veranlassung von Klageverfahren bei Zahlungsrückstand, zahlbar vom säumigen Eigentümer" in einem formularmäßigen Verwaltervertrag erhoben, ist dies wegen Verstoßes gegen das AGBG a.F. unwirksam (OLG Düsseldorf 6.1.03, Wx 364/02, NZM 03, 119). (Abruf-Nr. 030853)

Praxishinweis

Die „Beitreibungsgebühr" war nicht im beschlossenen Wirtschaftsplan enthalten, sondern wurde vom Verwalter unmittelbar erhoben. Sie entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist daher unwirksam. Der Verwaltervertrag ist nach dem AGBG a.F. zu beurteilen. Die Regelung ist unklar und deshalb benachteiligend: Es ist weder erkennbar, wann ein Zahlungsrückstand in dem genannten Sinn vorliegt, noch, ob Rückstände jeder Art und Höhe für jeden – auch geringfügigen – Zeitraum die Kostenfolge auslösen sollen. Zum anderen – so das OLG – ist unklar, unter welchen Voraussetzungen eine Säumnis (verschuldeter Zahlungsrückstand) vorliegt und unter welchen ggf. verschuldeten Umständen ein Klageverfahren als veranlasst gilt, also die Kosten auslösen soll.

Ausdrücklich hat das OLG in Anlehnung an die bisherige Rechtsprechung in vergleichbaren Fällen die Vereinbarung einer Sondervergütung für zulässig gehalten (OLG Hamm 19.10.00, 15 W 133/00, NZM 01, 49) und auch deren Höhe (250 DM zzgl. Umsatzsteuer) als unbedenklich eingestuft (BGH NJW 93, 1924; OLG Köln 21.2.96, 3 Wx 442/92). Das OLG ließ allerdings unberücksichtigt, dass die Sondervergütung nicht der WEG, sondern dem einzelnen Eigentümer berechnet wurde.

Da dem Transparenzgebot in der Neuregelung der §§ 305 ff. BGB überwiegend mehr Gewicht beigemessen wird, ist der Verfasser von Verwalterverträgen deutlich höheren Anforderungen ausgesetzt. Eine individualvertragliche Regelung von Sondervergütungen wird kaum noch durchführbar sein, da bereits die Absicht der Mehrfachverwendung zur Annahme von AGB führt. Anwälte, die ständig WEG-Verwalter betreuen, sollten daher die Gelegenheit nutzen, um die Neufassung der Verträge anzuregen. Die Frage, ob der einzelne Wohnungseigentümer durch den Verwaltervertrag „überhaupt rechtswirksam verpflichtet werden konnte", ließ das OLG offen. Das zieht jedoch die Frage nach sich, wen der Verwaltervertrag sonst verpflichten sollte. Bisher gilt die Eigentümergemeinschaft nicht als rechtsfähig, so dass nur einzelne Eigentümer als Vertragspartner verbleiben.

Wohnungseigentum

Abänderung des gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssels

Es liegt keine grobe Unbilligkeit vor, die eine Änderung des gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssels erfordern würde, wenn eine Mehrhausanlage aus einem Neubau mit ca. 477 qm Wohnfläche und einem Altbau mit rund 899 qm besteht, die Miteigentumsanteile des Neubaus jedoch zusammen 500,1/1000 und die des Altbaus zusammen 499,9/1000 betragen (OLG Hamm 15.1.03, 15 W 235/00, n.v.). (Abruf-Nr. 030854)

Praxishinweis

Das OLG stellt klar: Für die Frage der groben Unbilligkeit des gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssels ist die Diskrepanz der Kostenanteile für einzelne Eigentümer ausschlaggebend. Eine Mehrbelastung von 69 Prozent reicht für einen Anspruch auf Abänderung des Verteilungsschlüssels nicht aus. Sollen andere Maßstäbe zur Abrechnungsgrundlage gemacht werden, bleibt nur der Weg der Vereinbarung.

Aktuelle Rechtsprechung

Fehlerquellen bei der Kündigung wegen Zahlungsverzugs

1. Eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB wird erst unwirksam, wenn der Mieter die rückständigen Mieten vollständig gezahlt hat.
2. Die Schonfrist-Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB gilt auch für Zahlungen zwischen Zugang der Kündigung und Erhebung der Räumungsklage.
3. Eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs setzt gemäß § 569 Abs. 4 BGB die Angabe der Mieten voraus, die rückständig sein sollen.

(AG Dortmund 31.3.03, 125 C 11799/02, n.v.) (Abruf-Nr. 030855)

Praxishinweis

Oft scheitern Kündigungen wegen Zahlungsverzugs – wie hier – an der Unsicherheit der Vermieter im Umgang mit der Schonfrist oder mangelnder Substanziierung des Vortrags:

- **Der Mieter gleicht die Forderung binnen der Schonfrist vor Klageerhebung aus:** Zwar erlischt das Kündigungsrecht durch Teilzahlungen selbst dann nicht, wenn der verbleibende Rückstand die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB für eine fristlose Kündigung nicht mehr erfüllt (LG Köln ZMR 02, 428). Erst die vollständige Zahlung führt gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zur Unwirksamkeit der Kündigung. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ist aber bereits für die Zeit vor Erhebung der Räumungsklage anwendbar (KG WuM 84, 93). Danach wird eine wegen Zahlungsverzugs ausgesprochene Kündigung von Wohnraum unwirksam, wenn die nachträgliche Befriedigung des Vermieters hinsichtlich der fälligen Miete und Nutzungsentschädigung zu einem Zeitpunkt erfolgt, in dem der Räumungsanspruch (noch) nicht rechtshängig gemacht worden ist. Anderenfalls müsste der Mieter, um in den Genuss der Schonfristregelung zu kommen, erst abwarten, bis der Vermieter Räumungsklage erhebt. Das ist weder im Interesse der Vertragsparteien noch der Gerichte.

  Achtung: Mieter, bei denen sich über einen längeren Zeitraum vollständige Mietzahlungen mit unvollständigen bzw. Nichtzahlungen abwechseln, übersehen oft, dass die Schonfrist-Regelung ihnen nur einmal in zwei Jahren zu Gute kommt.

- **Der Vermieter beachtet die formellen Voraussetzungen des § 569 Abs. 4 BGB nicht:** Im Kündigungsschreiben hieß es nur, dass „wegen des Mietrückstands nochmals die fristlose Kündigung erklärt wird". Die Höhe des Rückstands oder der Zeitpunkt seines Entstehens wurde nicht erwähnt. Stattdessen verwies die Klägerin auf ein Mieterkontoblatt. Darauf wurden alle Forderungen unabhängig davon ausgewiesen, ob sie für die Rückstandsberechnung maßgeblich waren. Diese waren zum Teil selbst für das Gericht nicht richtig einzuordnen, unbeachtlich oder unrichtig.

  Miete ist aber **keine Kontokorrentforderung** (LG Mannheim DWW 95, 112), so dass es nicht auf die absolute Höhe des Rückstands ankommt, sondern auf ein Zusammenspiel zwischen dessen Höhe und der jeweiligen Fälligkeit. Bereits geringfügige Rückstände (hier: 1,08 EUR) können in Extremfällen eine Kündigung rechtfertigen. Gerade dies erfordert vom Vermieter eine Darlegung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB im Kündigungsschreiben. Der Sachverhalt muss so konkret mitgeteilt werden, dass er von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden kann (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 8. Aufl., § 569 BGB Rn. 61). Bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs muss gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB der Rückstand der Höhe nach und nur hinsichtlich der kündigungsrelevanten Beträge, also ohne Einmalzahlungen angegeben werden. Des Weiteren müssen dessen Entstehungszeitpunkt und die Art, wie die Teilzahlungen verrechnet wurden, mitgeteilt werden.

Aktuelle Rechtsprechung

BGH: Zumutbarkeit und Eignung eines Nachmieters

von RiOLG Günther Geldmacher, Düsseldorf

Erklärt sich der Vermieter unter der Bedingung, dass ein Nachmieter gefunden wird, mit der Entlassung des Mieters aus dem Mietvertrag einverstanden, sind fernliegende Befürchtungen, bloße persönliche Antipathien und eine objektiv nicht begründete, negative Einstellung des Vermieters zu bestimmten Mieterkreisen für die Zumutbarkeit und Eignung des Nachmieters unerheblich (BGH 22.1.03, VIII ZR 244/02, NZM 03, 277).

(Abruf-Nr. 030634)

Entscheidungsgründe/Praxishinweis

Zieht der Mieter eines für eine bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrags vorzeitig aus (hier: der Beklagte zu 1 wegen Heirat und der Beklagte zu 2 wegen Arbeitsplatzwechsel) und verzichtet er freiwillig auf die weitere Nutzung, trifft den Vermieter keine Verpflichtung, sich um eine Weitervermietung zu bemühen. Der Mieter kann seine Entlassung aus dem Mietverhältnis nur verlangen, wenn er dem Vermieter einen geeigneten und zumutbaren Ersatzmieter (Nachmieter) stellt. Das gilt – so der BGH – allgemein kraft Gesetzes (§ 242 BGB), wobei noch ein **berechtigtes Interesse** des Mieters an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses hinzutreten muss. Dass es sich um ein **überwiegendes Interesse** des Mieters handeln muss, ist der Entscheidung nicht zu entnehmen. Dies gilt aber ebenso, wenn die Parteien – wie hier – eine dahingehende Vereinbarung getroffen haben. Ein zusätzliches berechtigtes Interesse ist in diesem Fall nicht erforderlich. In beiden Varianten setzt eine vorzeitige Vertragsbeendigung voraus, dass die Person des von dem Mieter gestellten Nachmieters **geeignet** und dem Vermieter eine Fortführung des Mietverhältnisses mit diesem **zumutbar** ist. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, entzieht sich einer generalisierenden Betrachtungsweise, da es sich hierbei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Dies kann nur unter eingehender Würdigung aller Umstände des Falls entschieden werden. Das Revisionsgericht kann regelmäßig nur überprüfen, ob das Gericht den Rechtsbegriff verkannt hat, ob ihm von der Revision gerügte Verfahrensfehler unterlaufen sind und ob es etwa wesentliche Tatumstände übersehen oder nicht vollständig gewürdigt oder Erfahrungssätze verletzt hat.

Derartige Rechtsfehler hat der BGH nicht festgestellt. Konsequent entwickelt er keine eigenen Kriterien für die Beurteilung der Geeignetheit bzw. Zumutbarkeit des Ersatzmieters. Aus seiner ausdrücklichen Billigung der Entscheidung des Berufungsgerichts ist aber mittelbar abzuleiten, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter einen Ersatzmieter ablehnen darf. Danach müssen bei der Prüfung der Zumutbarkeit die im o.g. Leitsatz aufgeführten Kriterien unberücksichtigt bleiben. Insbesondere bei langfristigen Mietverhältnissen darf der Vermieter einen Nachmieter nur aus gewichtigen Gründen ablehnen. Gemessen an diesen Kriterien war der Umstand, dass der Ersatzmieter hier mit einem Kind einziehen wollte, kein Ablehnungsgrund, auch wenn der Vermieter Beschwerden anderer Mieter befürchtete.

Bestreitet der Vermieter die Eignung des potenziellen Nachmieters, da dieser nur zur Zahlung einer geringeren Miete bereit war, muss er dies darlegen. Er muss konkret vortragen, zu welchem Preis der Nachmieter bereit gewesen wäre, die Wohnung anzumieten. Zwar trifft den Mieter die Beweislast dafür, dass der Vermieter einen Ersatzmieter wider § 242 BGB bzw. entgegen der getroffenen Vereinbarung abgelehnt hat. Hat der Vermieter aber – wie hier – selbst mit dem Mietinteressenten über die Anmietung der Wohnung verhandelt, verfügt er insoweit über bessere eigene Kenntnisse als der Vormieter und ist deshalb zu einem **substanziierten Gegenvorbringen** verpflichtet. Entsprechendes gilt, wenn der Vermieter behauptet, der Nachmieter sei nur bereit gewesen, die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt zu übernehmen. Diese Grundsätze können auf die Geschäftsraummiete übertragen werden (OLG Hamm WuM 95, 577).

Aktuelle Rechtsprechung

Schriftform erfordert genaue Bezeichnung der Anlage

von RiOLG Günther Geldmacher, Düsseldorf

Werden Essentialia des Mietvertrags in Anlagen ausgelagert, auf die im Mietvertrag Bezug genommen wird, muss zur Wahrung der Schriftform die Anlage im Mietvertrag so genau bezeichnet werden, dass eine zweifelsfreie Zuordnung möglich ist (BGH 18.12.02, XII ZR 253/01, NZM 03, 281). (Abruf-Nr. 030577)

Sachverhalt

Die Firma S. hatte von W. gewerbliche Räume gemietet und diese an den Kläger untervermietet. Nr. 2 des Untermietvertrags lautete: „Der Untermieter verpflichtet sich, sämtliche sich aus diesem Untermietvertrag als Anlage beigefügten Mietvertrag zwischen W. und S. (im Folgenden: Hauptmietvertrag) ergebenden Verpflichtungen in eigener Verantwortung als eigene Pflichten zu übernehmen und dafür zu haften." Der Kläger vermietete die Räume mit schriftlichem Unter-Untermietvertrag für fünf Jahre an die Beklagten. Nr. 4 dieses Vertrags lautete: „Der Untermieter verpflichtet sich, sämtliche sich aus diesem Unter-Mietvertrag als Anlage beigefügten Hauptmietvertrag ergebenden Verpflichtungen in eigener Verantwortung als eigene Pflichten zu übernehmen und dafür zu haften. Der vorgenannte Hauptmietvertrag wird insoweit integraler Bestandteil dieses Unter-Mietvertrags. Dies gilt gleichfalls für den Vertrag zwischen S. und dem Kläger". Die beiden als Anlage bezeichneten Mietverträge wurden mit dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag nicht verbunden. In 3/97 kündigten die Beklagten unter Berufung auf mangelnde Schriftform zum Ablauf des nächstmöglichen Quartals, spätestens jedoch zum 30.9.97. Das Berufungsgericht hat die Beklagten antragsgemäß zur Zahlung rückständiger Miete für die Zeit von 1/98 bis 6/99 verurteilt. Deren Revision blieb erfolglos.

Praxishinweis

Bei Verträgen ist die Schriftform des § 566 BGB a.F. (=§ 550 BGB n.F.) gewahrt, wenn dieselbe Urkunde von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wird (§ 126 Abs. 2 S. 1 BGB). Alle wesentlichen vertraglichen Abreden müssen also in einer Urkunde enthalten sein.

Die Rechtsprechung hatte zunächst gefordert, dass die Einheit der Urkunde äußerlich durch Beifügung der in Bezug genommenen Urkunden zur Haupturkunde in Erscheinung treten müsse und die bloße gedankliche Verbindung, die in der Bezugnahme liege, nicht ausreiche (BGHZ 40, 255). Notwendig sei in jedem Fall eine Verbindung, deren Auflösung nur durch teilweise Substanzverletzung oder Gewaltanwendung möglich sei. 1997 hat der BGH (NJW 98, 58) seine Rechtsprechung geändert und entschieden, dass die feste körperliche Verbindung der einzelnen Blätter nicht erforderlich ist, wenn sich die Einheit der Urkunde aus anderen eindeutigen Merkmalen ergibt. Hierzu zählen insbesondere: fortlaufende Paginierung, fortlaufende Nummerierung der einzelnen Textabschnitte sowie ein über das jeweilige Seitenende fortlaufender Text. Die Schriftform ist auch gewahrt, wenn sich die Einheit von Urkunde und Anlage aus der Verweisung sowie der Unterschrift der Parteien auf jedem Blatt der Anlage ergibt oder der Hauptvertrag auf eine Anlage Bezug nimmt und alle Blätter der Anlage von den Parteien paraphiert sind.

Der BGH stellt in Fortführung seiner Rechtsprechung (BGHZ 136, 357; 142, 158) klar, dass die Paraphierung keine Mindestanforderung für die Wahrung der Urkundeneinheit ist. Es handelt sich insoweit lediglich um eine beispielhafte Aufzählung in dem Sinn, dass die Bezugnahme im Hauptvertrag auf eine Anlage in Verbindung mit der Paraphierung der Anlage **jedenfalls** zur Wahrung der Schriftform ausreicht. Bei der Vielzahl denkbarer Vertragsgestaltungen lassen sich Mindestanforderungen schwer formulieren. Entscheidendes Kriterium ist die **zweifelsfreie Bezugnahme** der Haupturkunde auf die Anlage.

Diese Voraussetzungen sieht der BGH im Streitfall erfüllt: Der Vertrag zwischen den Parteien (Unter-Untermietvertrag) nimmt Bezug auf den Untermietvertrag zwischen dem Kläger und S. und den Hauptmietvertrag. Vertragsgegenstand ist stets das gleiche Mietobjekt, das jeweils weitervermietet wurde. Diese Form der Bezugnahme enthält eine ausreichende Identifizierung der in Bezug genommenen Verträge. Das als Anlage bezeichnete Schriftstück muss selbst keine ausdrückliche **Rückverweisung** auf den Mietvertrag enthalten. Für den Schutzzweck des § 566 a.F. BGB reicht es aus, dass ein späterer Erwerber durch die Verweisung im Hauptvertrag auf die Existenz einer Anlage hingewiesen wird.

Den weiteren Einwand der Beklagten, es fehle die Identität der Vertragsparteien mit den Parteien der in Bezug genommenen Verträge, weist der BGH zurück. Entscheidend für die Frage der Einheitlichkeit der Urkunde ist nicht, dass die Vertragsparteien auch den früheren Vertrag, auf den Bezug genommen wird, geschlossen haben, sondern ob dieser in der Haupturkunde hinreichend konkret bezeichnet wird.

Auch die Beweis- und Warnfunktion der Schriftform erfordert keine Beifügung der in Bezug genommenen Anlagen. § 566 BGB a.F. verfolgt vor allem den Zweck, es dem Grundstückserwerber, der nach § 571 BGB a.F. in bestehende Mietverträge eintritt, zu erleichtern, sich über den Umfang der auf ihn übergehenden Bindungen zu unterrichten. Soweit § 566 BGB a.F. daneben die Beweisbarkeit langfristiger Abreden und eine Warnfunktion sicherstellen soll, sind diese Zwecke nachrangig und stehen der Einhaltung der Schriftform hier nicht entgegen. Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die Rechtsprechung des BGH zum Schriftformerfordernis des § 566 a.F. BGB seit 1997.

Rechtsprechungsübersicht: BGH zum Schriftformerfordernis

- **BGH NZM 03, 281 (XII ZR 253/01):** Werden Essentialia des Mietvertrags in Anlagen ausgelagert, auf die im Vertrag Bezug genommen wird, muss zur Wahrung der Schriftform die Anlage im Vertrag so genau bezeichnet werden, dass eine zweifelsfreie Zuordnung möglich ist.

- **BGH MK 02, 189* (XII ZR 187/00):** Die Schriftform des § 566 a.F. BGB ist nur eingehalten, wenn sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere der Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses aus der Urkunde ergeben. Hierzu gehört wegen der Beweisfunktion des Schriftformerfordernisses, dass die genaue Bezeichnung des Vermieters, insbesondere bei Beteiligung einer Personenmehrheit, aus der Vertragsurkunde ersichtlich ist. Aus einer Vertragsurkunde, die als Vermieterin lediglich die Erbengemeinschaft aufführt, kann der Erwerber mangels namentlicher Nennung der Erben nicht ersehen, wer Vertragspartei des Mietvertrags geworden ist. Außerhalb der Urkunde liegende Umstände dürfen zur Auslegung nur herangezogen werden, wenn die Vertragsparteien aus der Urkunde bestimmbar sind. Das setzt voraus, dass die Urkunde Anhaltspunkte enthält, die eine solche Bestimmbarkeit zulässt. Hierfür kann ausreichen, wenn aus der Urkunde hervorgeht, ob mit der im Streitfall mit „Sa." bezeichneten Erbengemeinschaft die Erben nach einem Erblasser Sa. oder Erben mit dem Namen Sa. gemeint waren. Hilfreich kann auch die Angabe der Anschrift des Erblassers bzw. der Erben sein.

- **BGH GE 02, 1193 (XII ZR 248/99):** Durch die konkrete Angabe der Örtlichkeiten im Mietvertrag (1. OG und hinterer Hofbereich) sowie die jeweilige Ca.-Angabe der Quadratmeter ist das Mietobjekt festgelegt. Dessen präzise Lage und Anordnung lassen sich auf Grund der Vorgaben im Mietvertrag an Ort und Stelle feststellen. Die im Vertrag als Anlage in Bezug genommenen Pläne haben nur die Funktion eines Orientierungsbehelfs. Ihnen kommt kein eigener rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zu. Enthält der Mietvertrag die Regelung, dass bei Ungültigkeit einer Vertragsbestimmung die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden soll, und sind die Parteien zugleich verpflichtet, in diesem Fall solche Vereinbarungen zu treffen, die den wirtschaftlichen Zweck der ungültigen oder fehlenden Bestimmungen, soweit möglich, in rechtlich gültiger Weise erfüllen (salvatorische Klausel), kann hieraus für die Frage, ob die Parteien zur Nachholung der Schriftform verpflichtet sind, ohne weitergehende Anhaltspunkte nichts hergeleitet werden.

* **Leserservice:** Haben Sie diesen Beitrag nicht zur Hand? Fordern Sie ihn kostenlos per Telefax bei der Redaktion an (02596/92280 – kein Faxabruf!).

- **BGH 27.2.02 (XII ZR 189/99, n.v.):** Die Entrichtung des Mietzinses stellt die wichtigste Hauptleistungspflicht des Mieters dar. Vereinbarungen über deren Höhe und Fälligkeit sind insbesondere im Hinblick auf die Voraussetzungen des § 554 Abs. 1 BGB a.F. von herausragender Bedeutung für den Bestand des Mietverhältnisses. Wird die Fälligkeitsbestimmung mündlich abgeändert, ist daher die Schriftform eines langjährigen Mietvertrags nicht mehr gewahrt.

- **BGH NZM 02, 291 (XII ZR 106/99):** Die vertragliche Auswechselung des Mieters in einem befristeten Mietvertrag bedarf der Schriftform des § 566 a.F. BGB.

- **BGH NZM 01, 1077 (XII ZR 93/99):** Die Schriftform ist nur eingehalten, wenn sich die wesentlichen Vertragsbedingungen, zu denen die genaue Bezeichnung des Mietgegenstands gehört, aus der Vertragsurkunde ergeben. Wenn die Parteien wesentliche Bestandteile des Vertrags nicht in die Urkunde selbst aufnehmen, sondern in andere Schriftstücke auslagern, so dass sich der Gesamtinhalt der Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel dieser „verstreuten" Bestimmungen ergibt, muss zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich gemacht werden.

- **BGH NZM 02, 20 (XII ZR 307/98):** Die Verwendung eines aus losen Blättern bestehenden Vordrucks, bei dem die auf den Rückseiten stehenden Bestimmungen durch ausdrückliche Bezugnahme im unterschriebenen Vertragstext einbezogen sind, steht der Schriftform nicht entgegen. Ist eine als solche bezeichnete „Zusatzvereinbarung" von sämtlichen Parteien unterzeichnet, muss diese dem Vertrag nicht angeheftet werden, wenn der gedankliche Zusammenhang mit dem Mietvertrag durch wechselseitige Bezugnahme gewahrt ist. Dies gilt selbst dann, wenn das Mietobjekt nicht ausdrücklich benannt ist und die Zusatzvereinbarung auch nicht ausdrücklich auf den Vertrag Bezug nimmt.

- **BGH NZM 01, 43 (XII ZR 133/98):** Ist eine Anlage nicht fest mit dem Mietvertrag verbunden, ist die Urkundeneinheit auch ohne körperliche Verbindung gewahrt, wenn sich die Zugehörigkeit der Anlage zur Haupturkunde aus anderen Gründen zweifelsfrei ergibt, etwa bei wechselseitiger Verweisung und Unterzeichnung der Anlage durch die Parteien des Hauptvertrags. Verweist der Mietvertrag auf einen Lageplan, der mit ihm nicht körperlich verbunden ist, ist die Schriftform des § 566 BGB a.F. trotz fehlender Unterzeichnung gleichwohl gewahrt, wenn der Lageplan keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen der Parteien enthält, sondern sich lediglich als Anschauungsobjekt oder Orientierungsbehelf darstellt, der die Mietfläche innerhalb eines Gesamtgrundstücks festlegt, die der Mietvertrag bereits hinlänglich beschrieben hat. Ist dem Mieter die Mitbenutzung von Freiflächen auf dem Grundstück eingeräumt, die in dem beigefügten Lageplan als Rangierflächen bezeichnet sind, deren exakte Ausdehnung ohne den Lageplan mit der darin eingezeichneten blauen Schraffur auch an Ort und Stelle u.U. nicht zweifelsfrei festzustellen ist, handelt es sich insoweit um eine Regelung von nur unwesentlicher Bedeutung, die der Schriftform nicht bedarf.

- **BGH WuM 01, 112 (XII ZR 179/98):** Übermittelt der Mieter dem Vermieter einen von ihm bereits unterschriebenen Vertragsentwurf und gibt der Vermieter diesen nach Gegenzeichnung zurück, mit dem **ausdrücklichen** Hinweis, dass der Vertrag nur mit den im Begleitschreiben angeführten Änderungen zu Stande komme, liegt hierin eine modifizierte Annahme i.S. des § 150 Abs. 2 BGB. Hierbei ist es ohne Bedeutung, ob es sich um wesentliche oder unwesentliche Änderungen handelt. Sendet nun der Mieter eine von ihm unterzeichnete Kopie des Begleitschreibens an den Vermieter zurück, kommt der Mietvertrag zwar mit den vorgeschlagenen Änderungen zustande. Dieser Vertragsschluss durch Briefwechsel genügt aber nicht der gesetzlichen Schriftform (§ 126 BGB) und wahrt nicht die Form des § 566 BGB a.F.

- **BGH NZM 00, 907 (XII ZR 70/98):** Das Fehlen einer im Mietvertrag erwähnten Anlage steht der Wahrung der Schriftform nicht entgegen, wenn dem Vortrag der Parteien nicht zu entnehmen ist, ob die Parteien sich hierüber geeinigt haben. Nur der Inhalt der tatsächlichen Vereinbarung der Parteien bedarf der Beurkundung. Ein Hauptvertrag entspricht den Anforderungen an die Urkundeneinheit auch ohne körperliche Verbindung, wenn die (hier: 18) Einzel-

blätter fortlaufend paginiert sind, der Vertragstext in fortlaufend nummerierte Paragrafen unterteilt ist, ein einheitliches Schriftbild aufweist, am Ende der letzten Seite die Unterschrift beider Parteien trägt, die übrigen Seiten jeweils vom Mieter unterzeichnet und vom Vermieter paraphiert sind. Die Einheit zwischen Hauptvertrag und der mit diesem nicht fest verbundenen Anlagen wird durch eine hinreichende wechselseitige Bezugnahme gewahrt. Dazu ist es nicht unabdingbare Voraussetzung, dass die Anlagen ebenso bezeichnet sind, wie in der Haupturkunde, die auf sie Bezug nimmt. Eine eindeutige Zusammengehörigkeit kann sich außer durch übereinstimmende Bezeichnung auch aus anderen Umständen ergeben (hier: inhaltlicher Zusammenhang zwischen der im Hauptvertrag verwendeten Bezeichnung der Anlage und deren Inhalt; fortlaufende Paginierung der Anlageblätter; jedes einzelne Blatt der Anlage ist in gleicher Art wie die Blätter des Hauptvertrags paraphiert/unterzeichnet). Ein Nachtrag zum Mietvertrag, der die tatsächliche Größe der vom Reißbrett vermieteten Bürofläche feststellt und eine Anpassung der qm-Miete enthält, wahrt die Urkundeneinheit mit dem Hauptvertrag, wenn er auf diesen Bezug nimmt, von beiden Parteien unterzeichnet ist und im Übrigen erkennen lässt, dass es bis auf die vereinbarte Änderung bei dem verbleiben soll, was ursprünglich beurkundet worden ist.

- **BGH NZM 00, 381 (XII ZR 251/97):** Nach der so genannten Auflockerungsrechtsprechung ist die gesetzliche Schriftform des gesamten Vertragswerks gewahrt, wenn eine Nachtragsurkunde auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nimmt und zum Ausdruck bringt, es solle unter Einbeziehung der Nachträge bei dem verbleiben, was früher formgültig niedergelegt worden ist. Dies gilt auch für eine die Schriftform ersetzende notariell beurkundete Änderungsvereinbarung. Die Auflockerungsrechtsprechung ist auch anwendbar, wenn zwischen Ausgangsvertrag und Änderungsvereinbarung ein Wechsel auf Mieter- oder Vermieterseite stattgefunden hat.

- **BGH NZM 00, 548 (XII ZR 258/97):** Treffen gesetzliche und gewillkürte Form zusammen, da die Parteien die Schriftform eines ohnehin nach § 566 BGB a.F. formbedürftigen Vertrags als konstitutiv vereinbart haben, kommt dieser mit Unterzeichnung der Vertragsurkunde i.d.R. zu Stande. Dies gilt sogar, wenn die Urkunde die Form des § 566 BGB a.F. nicht wahrt. Sind keine gegenteiligen Anhaltspunkte ersichtlich, ist dem nachträglichen Verhalten der Parteien nämlich zu entnehmen, dass sie unter der als konstitutiv vereinbarten Schriftform nur die verstanden haben, die sie anschließend durch die Vertragsunterzeichnung und die später unterzeichneten Zusatzverträge verwirklicht haben. Somit bleibt die Anwendung der §§ 125 S. 2, 154 Abs. 2 BGB i.d.R. auf Fälle mündlicher Einigung beschränkt, während nach Vertragsunterzeichnung allein § 566 BGB a.F. gilt. An dessen Schriftform können keine strengeren Anforderungen gestellt werden, als § 313 BGB sie an die notarielle Beurkundung von Grundstücksgeschäften stellt. Eine Schuldübernahme des Pächters ist daher i.S.d. § 566 a.F. BGB hinreichend bestimmt, wenn sie als solche beurkundet und ihr Gegenstand zumindest bestimmbar ist. Dafür reicht es aus, wenn die vom Pächter zu übernehmenden Verträge nur der Art nach bezeichnet sind, ohne Vertragsdaten und Abschlusspartner aufzuführen. Die Pachtsache ist hinreichend bezeichnet, wenn der Vertrag die Regelung enthält, dass das bei Übernahme vorhandene Inventar mitverpachtet ist, selbst wenn keine Inventarliste erstellt wird.

- **BGH ZMR 00, 589 (XII ZR 162/98):** Eine Nachtragsvereinbarung genügt der Schriftform des § 566 BGB a.F., wenn sie in ausreichender Form auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nimmt und zum Ausdruck bringt, es soll unter Einbeziehung des Nachtrags bei dem verbleiben, was früher formgültig niedergelegt war. Zur Frage, ob es zur Wahrung der Schriftform nach § 126 Abs. 2 S. 1 BGB ausreicht, wenn das unterzeichnete Angebot auf demselben Schriftstück von der anderen Partei mit einem Einverständnis-Zusatz versehen und unterschrieben wird, damit keine weitergehende Erklärung verbunden ist und die mit beiden Unterschriften versehene Urkunde dem Anbietenden wieder zugeht (abw. von RGZ 105, 60 ff.).

- **BGH WuM 00, 776 (XII ZR 339/97):** Die Schriftform des § 566 BGB a.F. ist nur gewahrt, wenn sich die wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere der Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses – aus der Vertragsurkunde ergeben. Weitere Vertragsbestimmungen müssen jedenfalls dann in die Urkunde aufgenommen werden, wenn sie nach dem Willen der Parteien ein wichtiger Vertragsbestandteil sein sollen.

- **BGH NJW 00, 354 (XII ZR 313/98):** Zur Wahrung der gesetzlichen Schriftform eines langfristigen Grundstückspachtvertrags, wenn der schriftliche Vertrag auf eine Anlage (hier: Inventarverzeichnis) verweist, deren nachträgliche Erstellung beabsichtigt war, aber unterblieben ist. Zur Urkundeneinheit zwischen Hauptvertrag und von den Vertragsparteien paraphierten Anlagen (Fortführung von BGH WPM 99, 595).

- **BGH ZMR 99, 810 (XII ZR 15/97):** Das Zusammenheften einer aus mehreren Seiten bestehenden Mietvertragsurkunde mittels einer Heftklammer stellt eine hinreichend feste körperliche Verbindung der einzelnen Bestandteile zu einer einheitlichen Urkunde dar. Enthält ein Nachtragsmietvertrag sämtliche Essentialia eines Mietvertrags, nimmt er auf den früheren Vertrag Bezug und bestimmt, dass es im Übrigen bei den darin getroffenen Vereinbarungen verbleiben soll, bedarf es keiner körperlichen Verbindung mit dem Ursprungsmietvertrag. Der Grundsatz, dass zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit mehrerer Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich gemacht werden muss, gilt nicht für Abreden, die für den Inhalt des Vertrags, auf den die Parteien sich geeinigt haben, von nur nebensächlicher Bedeutung sind.

  Dies gilt erst recht für Anlagen mit Bestimmungen, die nicht über das hinausgehen, was bereits im Vertragstext selbst seinen Niederschlag gefunden hat, oder die dessen Inhalt nicht modifizieren, sondern lediglich erläutern oder veranschaulichen sollen. Letzterem steht es gleich, wenn ein Vertrag zwar eine in einer früheren Vereinbarung der Parteien enthaltene Verweisung auf Anlagen wiederholt, zugleich aber ausdrücklich eine anderweitige, abschließende Regelung trifft, der zu entnehmen ist, dass sie einem etwa abweichenden Inhalt der Anlagen vorgehen soll. Anlagen aus dem Ursprungsvertrag, die nach dem Willen der Parteien für ihre Rechte und Pflichten aus dem neuen Vertragsverhältnis nicht mehr maßgeblich sein sollen, brauchen mit dem neuen (Nachtrags-)Mietvertrag nicht zu einer einheitlichen Urkunde verbunden werden.

- **BGH WuM 99, 516 (XII ZR 55/97):** Die Schriftform des § 566 BGB a.F. ist gewahrt, wenn nur eines von mehreren Vertragsexemplaren im Zeitpunkt der Unterzeichnung den an die Einhaltung der Schriftform zu stellenden Anforderungen genügt. Ein Mietvertrag genügt bereits der Schriftform, wenn sich die wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere Mietgegenstand, Miete sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses – aus der Vertragsurkunde ergeben. Nur wenn die Parteien diese Essentialia oder weitere Bestimmungen, die ebenfalls wesentlicher Inhalt des Vertrags sein sollen, nicht in diesen aufnehmen, sondern teilweise in andere Schriftstücke auslagern, so dass sich der Gesamtinhalt der mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel dieser „verstreuten" Bestimmungen ergibt, müssen sie zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit der Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen. Nicht der Schriftform bedürfen Abreden, die für den Inhalt des Vertrags, auf den die Parteien sich geeinigt haben, von nur nebensächlicher Bedeutung sind (hier: Anlage Hausgemeinschaftsordnung).

  Dies gilt erst recht für Bestimmungen, die nicht über das hinausgehen, was bereits im Vertragstext seinen Niederschlag gefunden hat oder die dessen Inhalt nicht modifizieren, sondern nur erläutern oder veranschaulichen sollen. Hat der Mieter „alle anfallenden Nebenkosten, gleich ob derzeit bekannt oder unbekannt" übernommen und sind diese „entsprechend Anlage 1 zum Mietvertrag (= Aufstellung der Anlage 3 zu § 27 II. BV) abzurechnen", ist die Schriftform des § 566 BGB a.F. daher selbst dann gewahrt, wenn die Anlage weder unterschrieben noch mit der Vertragsurkunde fest verbunden ist.

  Bei der Vermietung von Räumen in einem noch zu errichtenden Gebäude kann sich die erforderliche Bestimmbarkeit des Mietobjekts zum einen aus (hier: als Anlage beigefügten) Plänen ergeben, in denen die vermieteten Räume gekennzeichnet sind, zum anderen aber auch aus einer in der Vertragsurkunde selbst enthaltenen, hinreichend genauen Beschreibung der Größe und Lage der Mieträume im Gebäude. Es genügt, wenn das Mietobjekt auf die eine oder andere Weise formrichtig und hinreichend bestimmbar bezeichnet ist.

- **BGH NZM 99, 763 (XII ZR 163/97):** Die genaue Bezeichnung des Mietobjekts unterliegt unverzichtbar dem Schriftformerfordernis des § 566 BGB. Ist das Grundstück, auf dem es sich befindet, hinreichend gekennzeichnet, ist die Einhaltung der Schriftform gewahrt, wenn in einer Ergänzungsvereinbarung oder in einem den alten Mietvertrag ersetzenden Vertrag nur die Angabe enthalten ist, der Vertrag betreffe die „bisher vermieteten Räume". Das Schriftformerfordernis ist aber nicht erfüllt, wenn nach der Änderungsvereinbarung statt der bisherigen Gesamtfläche des Grundstücks (hier: 2486 qm) nur noch eine Teilfläche hieraus vermietet bleiben soll (hier: 1976,29 qm), diese aber nicht im Einzelnen konkretisiert ist.
- **BGH GE 99, 769 (XII ZR 60/97):** Wird ein vor dem Beitritt in der DDR abgeschlossener Miet- oder Pachtvertrag nach dem Beitritt durch eine schriftliche Nachtragsvereinbarung abgeändert, ist die so genannte Auflockerungsrechtsprechung des BGH, nach der die gesetzliche Schriftform für das gesamte Vertragswerk gewahrt ist, wenn die Nachtragsurkunde auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nimmt und zum Ausdruck bringt, es solle unter Einbeziehung der Nachträge bei den Regelungen des Ursprungsvertrags bleiben, jedenfalls anwendbar, wenn der Ursprungsvertrag den Anforderungen des BGB an die Schriftform genügt.
- **BGH WPM 99, 595 (VII ZR 93/97):** Die Schriftform des § 126 BGB erfordert keine körperliche Verbindung der Vertragsurkunde mit der ihr beigefügten Anlage, auf die in der Urkunde verwiesen wird, wenn sich die Einheit von Urkunde und Anlage aus der Verweisung sowie den Unterschriften der Vertragspartner auch auf jedem Blatt der Anlage zweifelsfrei ergibt.

Leserservice: Sie können diese Rechtsprechungsübersicht unter www.iww.de mit der Abruf-Nr. 030891 herunterladen.

IWW-Online-Service

Kostenlose Urteils-Recherche im Archiv

Sie können ab sofort in unserem Archiv der BGH-Urteile **kostenlos** recherchieren. Gehen Sie auf www.iww.de/rechtsanwaelte/bghnewsletter. Geben Sie dort in die Suchmaske „Suche im Archiv" das Stichwort ein, nach dem Sie suchen, und klicken Sie auf „Start". Sie bekommen dann alle Urteile aufgelistet, in deren Leitsatz Ihr Stichwort enthalten ist.

Impressum:
„Mietrecht kompakt" ISSN 1618-4157

Redaktion: RA Günter Leißing, FA Steuerrecht (Chefredakteur), RA Michael Bach (verantwortlicher Redakteur), RA Gudrun Möller, RA Christian Stake, FA Arbeitsrecht
Verlag: IWW Institut für Wirtschaftspublizistik Verlag · Steuern · Recht · Wirtschaft GmbH & Co. KG, Bergstraße 18, 59394 Nordkirchen, ein Unternehmen der Vogel Medien Gruppe,
Telefon: 02596/922-0, Telefax: 02596/922-80, E-Mail: info@iww.de, Internet: www.iww.de
Abonnentenbetreuung: IWW-Abonnentenservice, Postfach 9161, 97091 Würzburg, Telefon 0931/4170-472, Fax 0931/4170-463, E-Mail: abo@iww.de
Bankverbindung: DataM-Services GmbH, Postbank Stuttgart, Kto. 211 717 707, BLZ 600 100 70
Bezugsbedingungen: Jahresbezugspreis 138 EUR inklusive Porto, Versand und Umsatzsteuer. Das Abonnement ist zu jedem Quartalsende kündbar. Zu viel gezahlte Jahresbeträge werden zurückerstattet.
„Mietrecht kompakt" ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen ist – auch auszugsweise – nur nach schriftlicher Zustimmung des Verlags erlaubt.
Hinweis: Der Inhalt von „Mietrecht kompakt" ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität des Themas und der ständige Wandel der Rechtsmaterie erfordern es, Haftung und Gewähr auszuschließen.
Erscheinungsweise: monatlich; **Zitierweise:** Beispiele: „Müller, MK 01, 10" oder „MK 01, 12"
Druck: Druckerei Kollmann, Recklinghausen