

SCHWARZ · THÖNEBE & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE

Elisenstr. 3
80335 München

Telefon: 089/ 91 04 91 05
Telefax: 089/ 91 04 91 06

E-MAIL: info@RA-Schwarz-Thoenebe.de
www.RA-Schwarz-Thoenebe.de

INFORMATIONSBRIEF

November 2007

INHALT

- | | |
|--|--|
| 1. Zulässige Modernisierungsmieterhöhung trotz verspäteter Modernisierungsmitteilung | 4. Weitere Rechtsprechung zur Parabolantenne |
| 2. Zeitmietverlängerungsklauseln in Altverträgen wirksam | 5. Energieausweis |
| 3. Duldungspflicht des Vermieters einer unauffälligen Parabolantenne | |

1. Zulässige Modernisierungsmieterhöhung trotz verspäteter Modernisierungsmitteilung:

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung im 2. OG in einem Mehrfamilienhaus des Klägers in München. Mit Schreiben vom 18.08.2004 kündigte die Hausverwaltung dem Beklagten eine Modernisierung durch Einbau eines Personenaufzugs an. Mit den Arbeiten sollte be-

reits im September des selben Jahres begonnen werden. Die Mieterhöhung nach Abschluss der Maßnahme werde voraussichtlich EUR 108,08 monatlich betragen. Durch Schreiben des Mietervereins vom 31.08.2004 erklärte der Beklagte, er dulde die Maßnahme nur unter der Voraussetzung, dass die Miete nicht erhöht werde. Ab September 2004 wurde der Aufzug eingebaut. Mit Schreiben vom 22.07.2005 machte die Hausverwaltung für den Kläger eine Mieterhöhung von EUR 107,06 monatlich ab Oktober 2005 geltend. Mit der Klage hat der Kläger den Erhöhungsbetrag der Miete für die Monate Oktober bis Dezember 2005 verlangt. Unter den Parteien bestand allein Streit darüber, ob eine Mieterhöhung nach den §§ 559 ff. BGB ausgeschlossen ist, wenn die Mitteilung des Vermieters über die beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme dem Mieter entgegen § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB später als drei Monate vor Beginn der Maßnahme zugegangen ist und der Mieter ihr widersprochen hat.

Der Bundesgerichtshof hat hierzu entschieden, dass eine verspätete Mitteilung nicht den Ausschluss des Rechts des Vermieters zur Folge hat, die Miete nach einer Modernisierung gemäß §§ 559 ff. BGB zu erhöhen (BGH 19.09.2007, VIII ZR 6/07).

Darauf hinzuweisen ist jedoch, dass sich der Beginn der Mieterhöhung gemäß § 559 b Abs. 2 Satz 2 1. Alternative BGB um sechs Monate verschiebt.

2. Zeitmietverlängerungsklauseln in Altverträgen sind wirksam:

Ein am 01.09.2001 bestehendes Mietverhältnis über Wohnraum, das auf bestimmte Zeit eingegangen und bei dem vereinbart ist, dass es sich mangels Kündigung jeweils um einen bestimmten Zeitraum verlängert, kann auch nach dem 31.08.2001 nur zu dem im Vertrag vereinbarten Ablauftermin gekündigt werden (BGH 20.06.2007, VIII ZR 257/06).

Im Mietvertrag war zwischen den Mietparteien vereinbart worden, dass das Mietverhältnis auf bestimmte Dauer von sieben Jahren abgeschlossen wird und es sich jeweils um

ein Jahr verlängert, falls es nicht mit der gesetzlichen Frist zu seinem Ablauftermin gekündigt wird. Ferner war beigefügt, dass die gesetzliche Kündigungsfrist gemäß § 565 BGB über Wohnraum drei Monate beträgt und sich nach fünf, acht und zehn Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate verlängert.

Da es seit der Mietrechtsreform am 01.09.2001 keine Zeitmietverträge bei Wohnraummietverhältnissen mehr gibt, stellte sich die Frage, ob die Bestimmung, dass sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr verlängert, unwirksam ist. Der BGH hat hierzu ausgeführt, dass die jeweilige Verlängerung um ein Jahr nicht zu einem neuen Mietverhältnis führt, sondern dass lediglich das alte jeweils um ein Jahr verlängert wird. Es kommt daher allein auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses an. Der Mietvertragsabschluss war am 01.08.1991 und somit vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform. Aufgrund des Vertrauensgrundsatzes sind daher Zeitmietverträge, auch mit dauerhaften Verlängerungsklauseln, in Altmietverträgen wirksam und können durch den Vermieter/Mieter nicht vorzeitig gekündigt werden.

Verlängerungsklauseln genießen jedoch nur in Altverträgen Bestandsschutz. Für nach dem 01.09.2001 abgeschlossene Mietverträge richten sich die Kündigungsfristen nach § 573 c Abs. 1 BGB. Etwaige nach diesem Datum abgeschlossenen Zeitmietverträge gelten als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und sind unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen ordentlich kündbar.

3. Vermieter muss unauffällige Parabolantenne dulden:

Wenn mit der Aufstellung einer Parabolantenne weder eine Substanzverletzung noch eine nennenswerte ästhetische Beeinträchtigung des Eigentums des Vermieters verbunden ist, kann der Vermieter nach Art. 5 Abs. 1 GG i.V.m. § 242 BGB verpflichtet sein, einer solchen Aufstellung zuzustimmen (BGH 16.05.2007, VIII ZR 207/04).

Grundsätzlich kann der Vermieter die Beseitigung einer vom Mieter vertragswidrig aufgestellten Parabolantenne verlangen. Die Aufstellung einer Parabolantenne auf dem mitvermieteten Balkon der Wohnung ist vertragswidrig, wenn sie sich nicht im Rahmen des dem Mieter nach § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB zu gewährenden vertragsgemäßen Gebrauchs hält. Dessen Inhalt und Umfang richten sich vorrangig nach den vertraglichen Abreden. Wurde die Aufstellung einer Parabolantenne im Mietvertrag ausgeschlossen, besteht in der Regel kein Anspruch des Mieters. Sind vertragliche Abreden nicht getroffen, kann der Vermieter dann nicht die Beseitigung der Parabolantenne verlangen, wenn dem Mieter ein Anspruch auf Duldung zusteht. Das setzt eine Abwägung der widerstreitenden Interessen beider Mietvertragsparteien voraus. In der Regel ist ein Anspruch auf Duldung ausgeschlossen, sofern die Wohnung mit einem Kabelanschluss ausgestattet ist. Dies gilt insbesondere für in Deutschland lebende Ausländer, wenn diese ihr Informationsinteresse am Empfang von Programmen ihrer Herkunftsländer durch Bezug eines zusätzlichen digitalen Kabelprogramms befriedigen können.

Der BGH stellt in seiner neuen Entscheidung jedoch fest, dass der Vermieter wegen des durch Art. 5 Abs. 1 GG geschützten Interesses des Mieters am zusätzlichen Empfang von (ausländischen) Satellitenprogrammen verpflichtet ist, dem Aufstellen einer Parabolantenne zuzustimmen, wenn damit weder eine Substanzverletzung noch eine nennenswerte ästhetische Beeinträchtigung seines Eigentums verbunden ist.

In vergleichbaren Fällen wurde durch die Rechtsprechung ein Beseitigungsanspruch des Vermieters verneint, wenn

- die Parabolantenne im Inneren hinter der Fensterscheibe in der Dachgaube der Dachgeschosswohnung angebracht ist (AG Gladbeck),
- die Sat-Antenne auf einem mobilen Ständer ohne feste Verbindung mit dem Baukörper auf dem Balkonfußboden der Wohnung aufgestellt und ein Blick hierauf vom Hauszugang praktisch nicht möglich ist (AG Herne-Wanne) oder

- die ca. ½ m hohe Parabolantenne in einen Ständer eingelassen im sichtgeschützten Bereich des Balkons der Mietwohnung steht (AG Siegen).

4. Weitere Rechtsprechung zur Parabolantenne

Kann der spanische Mieter mithilfe eines Decoders drei spanische Fernsehsender und mithilfe eines zusätzlich zum Decoder zu erwerbenden Schlüssels weitere vier spanische Fernsehsender empfangen, kann er hierdurch sein bestehendes Informationsinteresse befriedigen und hat keinen Anspruch auf das Anbringen einer zusätzlichen Sat-Antenne (BGH 17.04.2007, VIII ZR 63/04).

Angesichts des möglichen Decoder-Empfangs von sieben spanischen Sendern ist dem Informationsinteresse nach Auffassung des BGH ausreichend Genüge getan. Er hat daher keinen Anspruch auf Zustimmung zur Installation einer Parabolantenne auf dem Dach des Mietsgebäudes. Ob der Fall anders gelagert ist, sofern der Mieter die Zusatzkosten für die entsprechenden Decoderprogramme nicht aufbringen kann, wurde durch den BGH nicht entschieden.

Wichtig!

Will der Vermieter auf Dauer einen Parabolspiegelwald an seinem Gebäude vermeiden, sollte er konsequent gegen jede vertragswidrig installierte Parabolantenne vorgehen. Sonst könnte er verpflichtet sein, auch anderen Mietern seine Zustimmung zur Anbringung einer solchen zu erteilen.

5. Energieausweis:

1) Zweck des Energieausweises

Sinn des Energieausweises ist, dem Käufer bzw. Mieter eine Entscheidungshilfe zu geben, von mehreren – vergleichbaren – Objekten das energiegünstigere auszuwählen. Der Energieausweis enthält weiterhin Modernisierungsempfehlungen, die aber nicht verpflichtend sind. Er ist für das ganze Gebäude, nicht für eine einzelne Wohnung auszustellen. Er muss nach den Übergangsregelungen des § 29 EnEV 2007 zeitlich gestaffelt vom 01.07.2008 an dem Mietbewerber zugänglich gemacht werden. Es besteht keine Pflicht, den Energieausweis auf Vorrat zu erstellen. Wer also auf absehbare Zeit nicht vermietet wird, braucht zunächst keinen Energieausweis für sein Haus zu erstellen.

2) Übergangsfristen

Die neuen Energieausweise für Wohngebäude der Baujahre bis 1965 müssen bei Vermietung ab dem 01.07.2008 zugänglich gemacht werden, bei später errichteten Wohngebäuden erst ab dem 01.01.2009. Für Nichtwohngebäude gilt die Pflicht erst ab dem 01.07.2009.

3) Was bedeutet "zugänglich machen"?

Der Ausweis ist dem Mietbewerber unverzüglich vorzulegen, nachdem er dies verlangt. Die Vorlagepflicht trifft Eigentümer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber. Beim Wohnungseigentum ist der einzelne vermietende Eigentümer vorlagepflichtig. Wird das Zugänglichmachen, also die Vorlage, unterlassen, kann nach § 27 Abs. 2 EnEV 2007 gegen den Vermieter ein Bußgeld bis zu EUR 15.000,00 verhängt werden. Offen ist, inwieweit gegen den Verwalter oder Vertreter des Vermieters ein

Bußgeld verhängt werden kann, wenn er aus eigenem Antrieb oder auf Anweisung des Vermieters die Vorlage unterlässt.

Durch ein Nichtzugänglichmachen wird die Rechtswirksamkeit des Kauf- oder Mietvertrags nicht berührt. Eine etwaige Vereinbarung, die darauf abzielt, dass der Käufer oder Mieter auf das Zugänglichmachen des Ausweises verzichtet, wäre gemäß § 134 BGB nichtig.

Die Vorlage des Energieausweises wird auch nicht dadurch entbehrlich, dass eine Thermographie-Infrarot-Aufnahme des Hauses vorgelegt wird. Beim Verkauf eines Hauses ist der Energieausweis nur dem Käufer, nicht aber den Mietern des Hauses vorzulegen.

Hinsichtlich des erwähnten Bußgeldes stellt sich die Frage, ob dieses auch verhängt werden kann, wenn zwar der Energieausweis selbst vorgelegt wird, aber die Empfehlungen herausgenommen, abgedeckt werden usw. Nach den Ausführungen des Gesetzgebers sind die Empfehlungen ausdrücklich nicht Bestandteil des Energieausweises, sie begleiten ihn nur. Danach dürfte es auf die Vorlage der Empfehlungen nicht ankommen. Unabhängig davon sichert sich der Vermieter durch die Vorlage der Empfehlungen jedoch dagegen ab, dass der Mieter gegen eine spätere Modernisierung vorbringt, dies widerspreche etwaigen seinerzeit getroffenen mündlichen Abreden.

4) Form des Zugänglichmachens

Zu empfehlen ist die direkte Vorlage. Auf jeden Fall muss der Vermieter von sich aus tätig werden und dem Mietbewerber den Ausweis vorlegen oder ihn darauf hinweisen, wo dieser in bequemer erreichbarer Weise und leicht lesbarer Form ausgehängt ist. Ein versteckter Aushang an einem "schwarzen Brett" oder in lichtlosen Fluren dürfte nicht ausreichen. Bei der Vorlage darf der Energieausweis nicht bloß sekun-

denschnell dem Mieter vor Augen gehalten werden. Der Mietinteressent muss die Möglichkeit haben, den Energieausweis in seinen wesentlichen Aussagen zur Kenntnis zu nehmen.

5) Überlassen einer Kopie

Eine Pflicht des Vermieters, dem Mietbewerber auf Verlangen eine Kopie zu überlassen, hat der Bundesrat abgelehnt. Gleichwohl kann der Vermieter nach eigener Einschätzung und auf seine Kosten dem Mieter eine Kopie überlassen, sei es als eine vom Aussteller gefertigte oder vom Vermieter eingescannte Computerdatei, sei es als Farb- oder Schwarzweißkopie.

6) Kosten des Energieausweises

Die Erstellungskosten sind vom Gebäudeeigentümer zu tragen. Das ist beim Wohnungseigentum die gesamte Eigentümergemeinschaft. Bei der Wohnraummiete sind die Kosten nicht auf die Mieter umlegbar.

Der Energieausweis wird nicht automatisch Bestandteil des Mietvertrages, kann jedoch ausdrücklich einbezogen werden.

Grundsätzlich sollten Mietvertrag und Energieausweis nicht zusammengeheftet oder zusammengeklebt werden. Wer als Vermieter aber die Einbeziehung in den Mietvertrag will, sollte dies nach sorgfältiger Abwägung durch Bezugnahme im Mietvertrag und Zusammentackern tun. Um eine Einbeziehung in den Mietvertrag zu vermeiden, empfiehlt es sich vorsorglich, dem Mieter eine Bestätigung über die Vorlage und Bedeutung des Energieausweises sowie dem Hinweis, dass eine Einbeziehung des Energieausweises in den Mietvertrag nicht erfolgt, zur Unterschrift vorzulegen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Rechtsanwalt Philipp Thönebe.