



ImEigentum
Magazin



Das Magazin für Eigentümer

Das Online-Magazin des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. liefert Ihnen eine Übersicht über Ihre Rechte und Pflichten als Eigentümer und Vermieter und gibt Ihnen jede Menge wertvolle Tipps rund um Ihre eigenen vier Wände.



Ferdinand Lenzenhuber GmbH Immobilienverwaltung

Ansprechpartner: Ferdinand Lenzenhuber

Adresse: 89233 Neu-Ulm, Leipheimer Straße 11

Telefon: 0731 79315

E-Mail: hv@lenzenhuber.com

Internet: www.lenzenhuber.com

Inhalt

1. Kündigung aufgrund Zahlungsverzugs
2. Die Pflichten des Verwalters bei Leitungswasserschaden in der WEG
3. Kleinreparaturen im Wohnraum - Wer ist zuständig?



Kündigung aufgrund Zahlungsverzugs

Die einzige Hauptleistungspflicht eines Mieters besteht gemäß § 535 Abs. 2 BGB darin, die vereinbarte Miete an den Vermieter zu zahlen. Doch nicht immer erfüllen Mieter diese Pflicht. Die Hintergründe für einen Zahlungsverzug des Mieters sind vielfältig und oftmals rechtswidrig. Wenn der Vermieter dies nicht länger hinnehmen will, kann er die Möglichkeit einer Kündigung wegen dieses Zahlungsverzugs prüfen.

Nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB liegt ein wichtiger Grund für die Kündigung vor, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Maßgebend für die Berechnung ist die zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung vereinbarte Miete. Nach § 543 Abs. 2 S. 2 BGB ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird.

Kündigung trotz Mieterhöhung möglich?

Der Mieter stimmt einer Mieterhöhung von 500 Euro um 5 Euro ab Juni 2019 zu. Er hatte aber ohne ersichtlichen Grund im April 2019 keine Miete gezahlt und zahlt auch im Juni 2019 keine Miete. Kann der Vermieter kündigen?

Wenn in zwei Monaten gar keine Miete gezahlt wird, dann liegt in der Regel ein Kündigungsgrund vor. Dies gilt aber nicht, wenn die Miete erhöht wurde. Im Ausgangsfall besteht für April in Höhe von 500 Euro Zahlungsverzug und für Juni in Höhe von 505 Euro; der Gesamtverzug von 1.005 Euro erreicht nicht den Betrag von zwei Monatsmieten, mithin 1.010 Euro. Eine Kündigung ist daher nicht möglich (AG Lübeck, Beschluss vom 9.1.2017, Az. 31 C 2199/16).

Zahlungsverzug mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete

Der Mieter ist mit den Zahlungen für Mai und Juni 2019 in Verzug. Ein Kündigungsgrund liegt vor, denn der Mieter ist für zwei aufeinanderfolgende Termine (Mai und Juni) mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug. Ein nicht unerheblicher Teil der Miete liegt nämlich dann vor, wenn der Rückstand den Betrag einer Monatsmiete übersteigt (BGH, Urteil vom 23.7.2008, Az. XII ZR 134/06).

Rückzahlung eines Teils der Mietschuld

Zahlt der Mieter nun am 20. Juni 2019 einen Betrag von 505 Euro, kann der Vermieter auch in diesem Fall am 21. Juni 2019 noch die Kündigung aussprechen, obwohl der Zahlungsverzug nur 500 Euro beträgt. Der Kündigungstatbestand ist entstanden, aber noch nicht wieder weggefallen. Er fällt erst dann wieder weg, wenn der Rückstand vollständig ausgeglichen wird. Solange nach einem entstandenen Kündigungsgrund der Vermieter nicht vollständig befriedigt wurde, besteht der Kündigungsgrund weiter. Eine Ausnahme besteht dann, wenn nur noch ein unerheblicher Zahlungsrückstand besteht. Dann könnte eine Kündigung rechtmisbräuchlich



sein.

Fazit

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass auch ein geringerer Zahlungsverzug als zwei Monatsmieten zu einer Kündigung führen kann. Hier sind im Einzelnen die Forderungen, Zahlungen und Tilgungsbestimmungen zu prüfen.

Katharina Gündel

www.gross.team

09.03.2020





Die Pflichten des Verwalters bei Leitungswasserschaden in der WEG

Vor allem in der kalten Jahreszeit kommt es oft bei unsanierten Altbauten zu Schäden durch defekte Ver- oder Entsorgungsleitungen. Auch mangelhaft ausgeführte Wartungs- oder Sanierungsarbeiten an Strängen oder Zuleitungen oder deren Beschädigung aufgrund von Arbeiten an anderen Bauteilen können Wasserschäden verursachen. Vielfach entsteht nach dem Eintritt eines Schadens Streit über die Frage, wer für die Reparaturkosten aufzukommen hat.

In derartigen Fällen ist es zunächst Aufgabe des Verwalters, die genaue Örtlichkeit der Schadensursache ermitteln zu lassen: Für die Frage der Haftung kommt es maßgeblich darauf an, ob die Ursache einem Bauteil des Sonder- oder des Gemeinschaftseigentums zuzuordnen ist. Daneben hat der Verwalter den Schaden auch kurzfristig der Gebäudeversicherung zu melden und erforderliche Notabdichtungsmaßnahmen zu beauftragen.

Regelungen zur Zuordnung von Wasserleitungen des Gebäudes zum Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum sind vielfach in der Teilungserklärung enthalten. Fehlen solche Regelungen, kommt es darauf an, ob das betroffene Rohr sich vor (dann Gemeinschaftseigentum) oder nach (dann Sondereigentum) der ersten vom Sondereigentümer nutzbaren Absperrmöglichkeit befindet. Wasserleitungen, die sich im Bereich einer Wohnungseigentumseinheit befinden und diese versorgen, sind danach nicht von vornherein Sondereigentum dieser Wohneinheit.

Fälle in denen die Versicherung zahlt



Befindet sich die Schadstelle im Bereich des Gemeinschaftseigentums, so kommt die Gebäudeversicherung regelmäßig – abhängig von den jeweiligen Versicherungsbedingungen – für die Beseitigung der durch den Wasseraustritt verursachten Schäden auf. Sollte sich hingegen herausstellen, dass die Schadensursache im Bereich des Sondereigentums liegt, so ist grundsätzlich der jeweilige Sondereigentümer für entstandene Schäden verantwortlich. Unter Umständen kommt dessen Hausratsversicherung und/oder die Gebäudeversicherung der WEG für die Kosten auf.

Ansprüche der Sondereigentümer untereinander folgen aus dem Wohnungseigentumsrechtlichen Sonderverhältnis. Ein Verschulden seiner mit der Ausführung von Arbeiten beauftragten Handwerker hat sich der Sondereigentümer gemäß § 278 BGB anzurechnen. Danach haftet der Eigentümer als Vertragspartner des Handwerkers für dessen Fehler gegenüber Dritten wie für eigenes Verschulden.

RA Ingo Kolms, LL.M.

www.fuhrmann-wallenfels.de

05.03.2020



Kleinreparaturen im Wohnraum - Wer ist zuständig?

Sowohl bei Mietern als auch bei Vermietern von Wohnraum bestehen oft Unklarheiten bei dem Thema „Kleinreparaturen“. Wer muss/darf was tun und wer muss es bezahlen? Ausgangspunkt aller Überlegungen ist, dass grundsätzlich der Vermieter für die Instandsetzungen der Mietsache zuständig ist. So steht es in § 535 BGB. Diskutiert werden häufig zwei Ausnahmen die Kleinreparaturen und die Schönheitsreparaturen. Dieser Beitrag beschäftigt sich mit dem Thema Kleinreparaturen und insbesondere mit der Wirksamkeit von Kleinreparaturklauseln.

Zunächst zur Begriffsbestimmung: Kleinreparaturen umfassen nur das Beheben von Schäden an Gegenständen innerhalb der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (BGH, Urteil vom 7.6.1989, Az. VIII ZR 91/88). Dies sind zum Beispiel die in § 28 Abs. 3 S. 2 II. BV aufgezählten Gegenstände - Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Es wird häufig darüber gestritten, welche Gegenstände dies sind. Nach der neueren Rechtsprechung zählen z.B. Eckventile nicht zu den Gegenständen, die dem häufigen Zugriff ausgesetzt sind (AG Neubrandenburg, Hinweis vom 25.2.2019, AZ. 104 C 843/18).

Kleinreparaturen sind auch nur die Reparaturen (nicht Wartungsmaßnahmen), die „klein“ sind, also wenig Kosten auslösen. Die Kosten für eine Kleinreparatur darf einen Betrag von 100 Euro bis 120 Euro (AG Schöneberg, Urteil vom 3.8.2017, Az. 106 C 46/17) nicht übersteigen. Das bedeutet, dass die gesamte Reparatur nicht teurer sein darf, als dieser Betrag. Jede teurere Reparatur ist keine Kleinreparatur und damit von einer etwaigen vertraglichen Regelung nicht umfasst.

Wirksamkeit von Formularklauseln

Zur Wirksamkeit der Formularklausel gehören drei Punkte:

- Die Definition: Der Mieter muss anhand der Klausel erkennen können, dass nur Gegenstände betroffen sind, die seinem häufigen Zugriff ausgesetzt sind.
- Die Kostenlast: Nur die Kostenlast kann auf den Mieter übertragen werden, nicht die Vornahme. Zur Vornahme der Reparaturen bleibt der Vermieter verpflichtet.
- Die doppelte Kostengrenze: Diese Kostengrenzen unterliegen einem Wandel. Neben der Kostengrenze für die einzelne Reparatur müssen auch die Höchstkosten pro Jahr angegeben werden. Umstritten ist die Höhe dieser zweiten Kostengrenze. Die Kosten für alle Kleinreparaturen pro Jahr dürfen nicht mehr als 6 - 8 Prozent der Jahresnettokaltmiete betragen. Einige Gerichte setzen hier auch die Bruttokaltmiete an. Außerdem soll nach der Ansicht einiger Gerichte klargestellt werden, dass die genannten Beträge die Bruttobeträge einschließlich Umsatzsteuer sind (so AG Stuttgart, Urteil vom 12.8.2015, Az. 32 C 2777/15).

Unwirksam sind also Vornahmeklauseln, Kostenbeteiligungsklauseln aber auch Klauseln, in



denen auch Gegenstände aufgeführt werden, die außerhalb der Mietsache liegen (z.B. Haustürschlösser) oder auf die der Mieter nicht häufig zugreift (z.B. Spiegel).

Übernahme der Kosten durch den Mieter

Wenn Vermieter also entscheiden wollen, ob der Mieter die Kosten einer Reparatur tragen muss, sind zwei Punkte zu prüfen: Ist die Klausel wirksam? Liegt tatsächlich eine Kleinreparatur vor? Nur wenn beide Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, trägt der Mieter tatsächlich für die Reparatur ausgewandten Kosten.

Katharina Gündel

www.gross.team

02.03.2020



Impressum

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Littenstr. 10
D-10179 Berlin

Telefon: +49 30 308729-17
Telefax: +49 30 308729-19
E-Mail: service@bvi-verwalter.de
Web: www.bvi-verwalter.de

Vertretungsberechtigter Vorstand:

Thomas Meier, Präsident
Dr. Klaus Nahlenz, Vizepräsident
Peter Waßmann, Schatzmeister
Mark Zimni, Mitglied des Vorstandes
Martin Metzger, Mitglied des Vorstandes
Geschäftsführer: Sandra Lenzenhuber

Vereinsregister AG Charlottenburg VR 19621 B
USt-IdNr.: DE204114517

Stand: 10. Oktober 2012

Verantwortlich für den Inhalt dieser Website: Sandra Lenzenhuber

Nutzung der auf dieser Website verfügbaren Daten

Die Nutzung der im Rahmen des Impressums oder vergleichbarer Angaben veröffentlichten Kontaktdaten wie Postanschriften, Telefon- und Faxnummern sowie E-Mail-Adressen durch Dritte zur Übersendung von nicht ausdrücklich angeforderten Informationen ist nicht gestattet. Rechtliche Schritte gegen die Versender von so genannten Spam-Mails bei Verstößen gegen dieses Verbot sind ausdrücklich vorbehalten.

Hinweis

Bei Fragen zum Datenschutz, die Sie nicht in unserer Datenschutzerklärung beantwortet finden, können Sie sich auch direkt an uns wenden: datenschutz@bvi-verwalter.de

Bitte beachten Sie auch unseren [Haftungsausschluss!](#)

Konzeption, Design[&] Entwicklung
[Dept GmbH](#)

