



Leser fragen - Rechtsanwälte antworten (1)



Anfragen von Mietern und Eigentümern erreichen uns von Ausgabe zu Ausgabe. Die Fragen werden von den Rechtsanwälten von HAUS+GRUND beantwortet. Lesen Sie hier:

HANNELORE B. AUS FORSTENRIED: "Auf dem Nachbarbalkon meines Mieters wird regelmäßig geraucht. Mein Mieter fühlt sich dadurch gestört und fordert eine Minderung in Höhe von 15 %. Ist die Minderung gerechtfertigt?"

HAUS + GRUND MÜNCHEN: "Belästigungen durch rauchende Mitbewohner führen oft zu Streitigkeiten bis hin zur Geltendmachung von Minderung und Schadensersatz. Mit der Frage, ob entsprechende Forderungen berechtigt sind, hat sich der BGH schon in einer älteren Entscheidung befasst. Danach gehört Rauchen grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung dazu zählt auch ein Balkon (U.v.28.6.2006). Nur übermäßige Belästigungen durch Rauchen können zu Forderungen führen. Wann Immissionen als erheblich zu bewerten sind, ist eine Frage des Einzelfalls. Hierzu hat das AG Remscheid (U.v.2.5.2024) in einem neueren Urteil festgestellt: Verfügt die Wohnung des Mieters über ausreichend Fenster um durch (Quer-) Lüften den Rauch aus der Wohnung zu bringen, so liegt keine erhebliche Beeinträchtigung und somit kein Minderungsgrund vor. Das AG Berlin-Mitte (U.v.13.10.2022) sah in einem anderen Fall eine 10%-ige Minderung als gerechtfertigt an. Durch Öffnungen in der Decke der Wohnung drangen Immissionen, die zu einer erheblichen Störung auch während der Nacht führten. Vorliegend müsste die betroffene Mieterin weitere Angaben machen. Allein die Tatsache, dass in der Nachbarschaft geraucht wird, stellt keinen Minderungsgrund dar."

ANDREA B. AUS SCHWABING: "Ich bin Eigentümerin einer Sonder-eigentumseinheit in einer WEG. In unserer Teilungserklärung ist vorgesehen, dass die Veräußerung einer Wohnung der Zustimmung des Hausverwalters bedarf. In der nächsten Eigentümerversammlung soll dieses Erfordernis aufgehoben werden. Welche Vor- und Nachteile hat diese Änderung? Wir wurden bisher noch nie über den Verkauf einer ETW informiert."

HAUS+GRUND MÜNCHEN: "Das Gesetz beinhaltet in § 12 Abs. 4 WEG ausdrücklich die Beschlusskompetenz der Eigentümer die Verwalterzustimmung durch einfachen Mehrheitsbeschluss aufzuheben. Für die Verwalterzustimmung spricht, dass der Verwalter über einen Eigentümerwechsel informiert wird. Dagegen spricht, dass es sich in der Regel um ein Verfahren handelt, das bei der Eigentumsumschreibung zu Verzögerungen führt und meist auch Sonderhonorare des Verwalters auslöst. Die Verwalterzustimmung wird deshalb heute häufig als zu sperrig erachtet. Sie selbst können sich über ihr Recht zur Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen nach § 18 Abs. 4 WEG bei der Hausverwaltung nach Terminvereinbarung Kenntnis über einen Eigentümerwechsel verschaffen. Bei der aktuellen Eigentümerliste, die dem Verwalter zur ordnungsgemäßen Durchführung seiner Aufgaben vorliegen muss, handelt es sich um eine Verwaltungsunterlage, die jeder Eigentümer einsehen kann. Eine weitere Alternative ist, beim Grundbuchamt eine aktuelle Eigentümerliste anzufordern. Diese Möglichkeit steht ebenfalls jedem Eigentümer zu, sie verursacht aber Kosten. Über den Weg der Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen beim Hausverwalter fallen demgegenüber keine Kosten an."

ALAN K. AUS WASSERBURG: "Ich stehe vor dem Abschluss eines Mietvertrages und möchte eine Staffelmiete vereinbaren, damit mein Mieter und ich hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben. Was sind die Voraussetzungen?"

HAUS+GRUND MÜNCHEN: "Die Staffelmiete ermöglicht, die Miete für festgelegte Zeiträume schriftlich zu vereinbaren. Sie ist in § 557 a BGB geregelt und kann bei Vertragsabschluss oder auch später mit dem Mieter einvernehmlich vereinbart werden. Sie muss schriftlich abgeschlossen werden. E-Mail und mündliche Vereinbarungen sind also unwirksam. Auch konkludentes Verhalten, z. B. vorbehaltlose Zahlung von Erhöhungsbeträgen führt gemäß § 125 BGB zur Nichtigkeit. Bei der Staffelmiete müssen die Erhöhungsbeträge in Geldbeträgen angegeben werden – prozentuale Angaben sind unzulässig. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Bei einem Verstoß gegen diese Vorgaben ist die gesamte Vereinbarung über die Staffelmiete unwirksam. Der Vermieter kann dann nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem.

§§ 558 ff. BGB erhöhen. Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind andere Mieterhöhungen, etwa wegen Modernisierungsmaßnahmen aber auch aufgrund des Einbaus einer Heizung gem. § 71 GEG, dem sog. Heizungsgesetz, ausgeschlossen. Bei der Staffelmiete gibt es keine Kappungsgrenze wie bei der ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings kann jede Staffel nach der Mietpreisbremse überprüft werden. Das bedeutet, dass die Miethöhe der ersten Staffel die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen darf. Diese Begrenzung gilt auch für alle folgenden Staffeln. Es ist ein schwer zu kalkulierendes Risiko, ob eine der künftigen Staffeln nach der Mietpreisbremse noch zulässig ist oder nicht. Ihr Ziel, dass Vermieter und Mieter hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben, können sie daher nur eingeschränkt erreichen. Außerdem dürfen bei der Staffelmiete natürlich auch die weiteren gesetzlichen Verbote wie Mietpreisüberhöhung, § 5 WiStG oder Mietwucher nicht verletzt werden."

MICHAEL K. AUS SOLLN: "Ich bin Eigentümerin einer Eigentumswohnung in einer WEG. Unser Verwalter kommuniziert nur mit dem Beiratsvorsitzenden. Mit uns Einzeleigentümern lehnt er eine Kommunikation ab. Ist das in Ordnung?"

HAUS+GRUND MÜNCHEN: "Dass der Verwalter nur mit dem Beiratsvorsitzenden kommuniziert, ist nicht in Ordnung. Dies ist im Gesetz so auch nicht vorgesehen. Zwar besteht das Vertragsverhältnis zwischen dem Hausverwalter und der WEG und nicht mit den Einzeleigentümern. Eine direkte Kommunikation mit einzelnen Eigentümern ist auch nicht explizit vorgeschrieben, kann jedoch im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sein, um individuelle Anliegen oder Fragen zu klären. Der Verwalter muss daher sicherstellen, dass alle Wohnungseigentümer über relevante Angelegenheiten informiert werden, insbesondere wenn es um Beschlüsse oder Maßnahmen geht, die die Gemeinschaft betreffen. Der Verwalter hat auch die Aufgabe, die Wohnungseigentümer über wichtige Entscheidungen und Entwicklungen zu informieren, insbesondere im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung. Dies umfasst auch die Erstellung von Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen, die den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden müssen. Der Verwalter muss die Einzeleigentümer auch zu Eigentümerversammlungen einladen und ihnen die Tagesordnung innerhalb der Ladungsfrist von 3 Wochen übersenden. Eine Mindestkommunikation zur Erfüllung dieser Zwecke ist also zwingend erforderlich."

GETRUD K. AUS FREIMANN: "Ich stehe vor dem Abschluss eines Mietvertrages und möchte eine Staffelmiete vereinbaren, damit mein Mieter und ich hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben. Was sind die Voraussetzungen?"

HAUS+GRUND MÜNCHEN: "Die Staffelmiete ermöglicht, die Miete für festgelegte Zeiträume schriftlich zu vereinbaren. Sie ist in § 557 a BGB geregelt und kann bei Vertragsabschluss oder auch später mit dem Mieter einvernehmlich vereinbart werden. Sie muss schriftlich abgeschlossen werden. E-Mail und mündliche Vereinbarungen sind also unwirksam. Auch konkludentes Verhalten, z. B. vorbehaltlose Zahlung von Erhöhungsbeträgen führt gemäß § 125 BGB zur Nichtigkeit. Bei der Staffelmiete müssen die Erhöhungsbeträge in Geldbeträgen angegeben werden – prozentuale Angaben sind unzulässig. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Bei einem Verstoß gegen diese Vorgaben ist die gesamte Vereinbarung über die Staffelmiete unwirksam. Der Vermieter kann dann nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. §§ 558 ff. BGB erhöhen. Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind andere Mieterhöhungen, etwa wegen Modernisierungsmaßnahmen aber auch aufgrund des Einbaus einer Heizung gem. § 71 GEG, dem sog. Heizungsgesetz, ausgeschlossen. Bei der Staffelmiete gibt es keine Kappungsgrenze wie bei der ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings kann jede Staffel nach der Mietpreisbremse überprüft werden. Das bedeutet, dass die Miethöhe der ersten Staffel die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen darf. Diese Begrenzung gilt auch für alle folgenden Staffeln. Es ist ein schwer zu kalkulierendes Risiko, ob eine der künftigen Staffeln nach der Mietpreisbremse noch zulässig ist oder nicht. Ihr Ziel, dass Vermieter und Mieter hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben, können sie daher nur eingeschränkt erreichen. Außerdem dürfen bei der Staffelmiete natürlich auch die weiteren gesetzlichen Verbote wie Mietpreisüberhöhung, § 5 WiStG oder Mietwucher nicht verletzt werden."



Leser fragen - Rechtsanwälte antworten (2)



JAN L. AUS MILBERTSHOFEN: "Ich stehe vor dem Abschluss eines Mietvertrages und möchte eine Staffelmiete vereinbaren, damit mein Mieter und ich hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben. Was sind die Voraussetzungen?"

HAUS + GRUND MÜNCHEN: "Die Staffelmiete ermöglicht, die Miete für festgelegte Zeiträume schriftlich zu vereinbaren. Sie ist in § 557 a BGB geregelt und kann bei Vertragsabschluss oder auch später mit dem Mieter einvernehmlich vereinbart werden. Sie muss schriftlich abgeschlossen werden. E-Mail und mündliche Vereinbarungen sind also unwirksam. Auch konkludentes Verhalten, z. B. vorbehaltlose Zahlung von Erhöhungsbeträgen führt gemäß § 125 BGB zur Nichtigkeit. Bei der Staffelmiete müssen die Erhöhungsbeträge in Geldbeträgen angegeben werden – prozentuale Angaben sind unzulässig. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Bei einem Verstoß gegen diese Vorgaben ist die gesamte Vereinbarung über die Staffelmiete unwirksam. Der Vermieter kann dann nur bis zur

ortsüblichen Vergleichsmiete gem. §§ 558 ff. BGB erhöhen. Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind andere Mieterhöhungen, etwa wegen Modernisierungsmaßnahmen aber auch aufgrund des Einbaus einer Heizung gem. § 71 GEG, dem sog. Heizungsgesetz, ausgeschlossen. Bei der Staffelmiete gibt es keine Kappungsgrenze wie bei der ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings kann jede Staffel nach der Mietpreisbremse überprüft werden. Das bedeutet, dass die Miethöhe der ersten Staffel die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen darf. Diese Begrenzung gilt auch für alle folgenden Staffeln. Es ist ein schwer zu kalkulierendes Risiko, ob eine der künftigen Staffeln nach der Mietpreisbremse noch zulässig ist oder nicht. Ihr Ziel, dass Vermieter und Mieter hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben, können sie daher nur eingeschränkt erreichen. Außerdem dürfen bei der Staffelmiete natürlich auch die weiteren gesetzlichen Verbote wie Mietpreisüberhöhung, § 5 WiStG oder Mietwucher nicht verletzt werden."