

„Update Wohnraummietrecht 2016“

20.10.2016 IHK zu Leipzig

Rechtsanwalt Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

I. Betriebskosten/Betriebskostenabrechnungen

a) Umlagevereinbarung

b) Unechte Gesamtkosten

II. Mietminderung wg. Lärm

- III. Flächenabweichungen**
- IV. Schönheitsreparaturen**
- V. – VII. Weitere Entscheidungen und Ausblick**

I. Betriebskosten / Betriebskostenabrechnungen

Definition Betriebskosten:

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. (§ 556 I BGB; § 1 I S. 1 BetrKV)

Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. (§ 1 I S. 2 BetrKV)

Abgrenzung: keine Betriebskosten:

Zu den Betriebskosten gehören nicht (§ 1 II BetrKV):

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Kostentragungspflicht Betriebskosten

- Der Vermieter „...*hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.*“ (vgl. § 535 I 3. BGB)
- „*Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt.*“ (§ 556 I 1. BGB)

Folge:

Ohne ausdrückliche oder konkludente Umlagevereinbarung besteht keine Kostentragungspflicht des Mieters.

BGH senkt Anforderungen an Umlagevereinbarung

Bislang galt:

- Verweis auf die Verpflichtung zur Tragung der „üblichen Betriebskosten“ oder
 - bloße Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung ohne weitere Regelung oder
 - Verweis auf nicht mehr gültige Anlage 3 zu § 27 II. BV
- sind nicht ausreichend für Umlagevereinbarung.

Nunmehr: BGH 10.02.2016, VIII ZR 137/15

Sachverhalt

MV seit 2007, der von V vorgelegte Formularmietvertrag regelte: „Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 II. BV (Abwassergebühren, Steuern, Versicherung etc.) 100,00 EUR“. Zu Art und Umfang der Betriebskosten wurde nochmals auf Anlage 3 zu § 27 II. BV verwiesen.

M leistete zunächst Zahlungen auf Betriebskosten, später erfolgt Rückforderung unter Verweis auf fehlende Umlagevereinbarung.

BGH 10.02.2016, VIII ZR 137/15

Entscheidung:

Die umzulegenden Betriebskosten müssen im Mietvertrag nicht einzeln aufgezählt werden. Es genügt auch unter Maßgabe des AGB-rechtlichen Transparenzgebotes (§ 307 I 2. BGB) die Angabe, dass der Mieter neben der Miete auch „die Betriebskosten“ zu zahlen hat.

Der Verweis auf die nicht mehr gültige II. Berechnungsverordnung ist unschädlich, da Regelungsgehalt dem § 556 I BGB entspricht.

Folgen des BGH-Urteils vom 10.02.2016

- durch Verweis auf „übliche Betriebskosten“ o.ä. ergibt sich Einbeziehung des Kataloges lt. § 2 BetrKV (Ziffer 1 bis 16)
- bei Ziffer 17 „Sonstige Kosten“ keine automatische Umlage, muss weiterhin „mit Leben erfüllt werden“, d. h., Regelung, welche konkreten Kosten als „sonstige Kosten“ umgelegt werden sollen

Zu „Sonstige Kosten“ im Sinne § 2 Nr. 17 BetrKV

- Maßstab, was „Sonstige Kosten“ sein können, bestimmt sich aus § 1 BetrKV – Definition der Betriebskosten
- Katalog zu Ziffer 17 zum Teil bedenkliche Ausmaße (z. B. Wartung Heizkostenverteiler, Wartung von Klingel- und Gegensprechanlagen u. ä.)

Zu § 2 Nr. 11 BetrKV – „Kosten der Beleuchtung“

„Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;“

Damit ist nur Umlage von Beleuchtungskosten und keine Umlage der Kosten des Allgemeinstroms geregelt (Klingelanlage, elektrische Türöffner, Hydraulik von Fenstern und Türen, Strom Alarmanlage, etc.)

Empfehlung für Umlagevereinbarung Betriebskosten:

- Einbeziehung Katalog lt. § 2 BetrKV im Vertrag oder als Anlage zum Vertrag (wichtig: Bezugnahme auf gesamten Verordnungstext und nicht lediglich Wiedergabe der Überschriften der einzelnen Kostenpositionen)
- zu § 2 Ziff. 17 BetrKV „sonstige Kosten“ Aufzählung, welche konkreten Kosten umgelegt werden sollen (detaillierte Darstellung, nicht allgemein „Wartungen“, sondern Bezeichnung der im Einzelnen zu wartenden Einrichtungen und Anlagen)

Weiter zu Empfehlung für Umlagevereinbarung Betriebskosten:

- Ergänzung § 2 Nr. 11 BetrKV „Kosten der Beleuchtung“ um „und Kosten Allgemeinstrom“ oder Aufnahme der Kosten Allgemeinstrom unter Ziffer 17 „sonstige Kosten“
- im Text Ergänzung, welche Stromkosten hierunter entfallen (Prüfung Objektspezifik) – ggf. Allgemeinstrom auch als separate Position, wenn separat abrechnungsfähig

Anforderungen an formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung

BGH zuletzt 09.10.2013, VIII ZR 22/13

Bezug auf allgemeine Anforderungen des § 259 BGB, geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben, erforderlich sind regelmäßig folgende Mindestangaben:

- Angabe der Gesamtkosten
- Angabe (und ggf. Erläuterung) Verteilerschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters

(früher auch: Angabe der Vorauszahlungen – bereits nicht mehr erforderlich)

Bedeutung der formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung:

„Der Zugang einer den formellen Anforderungen nicht genügenden Betriebskostenabrechnung setzt die Einwendungsfrist des § 556 III 5. BGB nicht in Gang.

Dies hat zur Folge, dass der Einwendungsausschluss des § 556 III 6. BGB hinsichtlich der Kostenpositionen nicht greift, bei denen es an einer in formeller Hinsicht ordnungsgemäßen Abrechnung fehlt.“ (BGH 08.12.2010, VIII ZR 27/10)

Formeller Fehler bei nur einzelnen Positionen strahlt nicht auf Gesamtabrechnung aus.

Bislang formeller Fehler: „Unechte Gesamtkosten“

Wenn V einzelne Kostenanteile nicht umgelegt hat, musste aus der Abrechnung zu ersehen sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind, Abrechnung ist sonst formell fehlerhaft.

Dagegen stellte unterbliebener Vorwegabzug nur einen materiellen Fehler dar, der später korrigiert werden konnte (Urteile 2007 und 2013).

Nunmehr: BGH 20.01.2016, VIII ZR 93/15

Sachverhalt

Mietwohnung befindet sich in einer aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnanlage. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgte jeweils nach Gebäuden. Bei einzelnen Kosten wurden die Gesamtkosten der Wohnanlage nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf die einzelnen Gebäude verteilt, ohne dass die aus der Abrechnung zu ersehen war.

Die für das Objekt ausgewiesenen Gesamtkosten entsprachen demzufolge nicht dem Inhalt der bei Belegprüfung vorgelegten Rechnungen (Vorwegabzug spielt in Sachverhalt keine Rolle).

BGH 20.01.2016, VIII ZR 93/15

Entscheidung

Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der V bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt.

Das gilt auch dann, wenn der V diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den M umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht.

Anwendungsbereich der neuen Rechtsprechung zu Gesamtkosten

- V erhält die Rechnung für eine größere Einheit oder den gesamten Wohnungsbestand und nicht für die einzelne Abrechnungseinheit
- V nimmt einen Vorwegabzug nicht umlagefähiger Kostenanteile (zumeist Hauswart, Aufzug) vor, ohne dass dies aus der Abrechnung ersichtlich ist und in der Abrechnung erläutert wird

Einwendungsausschluss des § 556 III S. 5 und 6 BGB

„Einwendungen gegen die Abrechnung hat der M dem V spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.

Nach Ablauf dieser Frist kann der M Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der M hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.“

Worauf erstreckt sich Einwendungsausschluss?

BGH 11.05.2016, VIII ZR 209/15

Sachverhalt

V (vereidigter Buchprüfer und RA) erteilt BKA für Eigentumswohnung. Er reicht Wohngeldabrechnung der WEG weiter, macht den Gesamtbetrag geltend, obgleich ein Teil der Kosten (ca. 800,00 EUR) ausdrücklich als „nicht umlagefähig“ bezeichnet ist. Zudem wurden 700,00 EUR zu wenig an Vorauszahlungen in der Abrechnung angegeben.

M bemerkt die Fehler nach Ablauf der Einwendungsfrist und fordert 1.500,00 EUR zurück.

BGH 11.05.2016, VIII ZR 209/15

Entscheidung

Der Einwendungsausschluss gem. § 556 III S. 6 BGB gilt grundsätzlich auch für solche Kosten, die gem. § 556 I S. 1 BGB i. V. m. der BetrKV in der Wohnraummiete generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Der Einwendungsausschluss gem. § 556 III S. 6 BGB gilt auch für die Nichtberücksichtigung der von M geleisteten Vorauszahlungen.

Zu Entscheidung BGH 11.05.2016, VIII ZR 209/15

- a) BGH bestätigt Berufungsurteil, wonach Einwand der zu wenig berücksichtigten Vorauszahlungen verspätet ist.

- b) BGH bestätigt, dass Einwand, bestimmte Kosten seien nicht umlagefähig innerhalb der Jahresfrist erhoben werden muss.

Im vorliegenden Fall bestand Besonderheit, dass V die Kosten durch die Weitergabe der WEG-Abrechnung selbst ausdrücklich als „nicht umlagefähig“ bezeichnet hat.

Tendenz der Rechtsprechung zu Betriebskosten

- Absenkung der formellen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung
- Bestätigung / Stärkung des Einwendungsausschlusses für Einwendung der M
- zunehmende Relevanz der Belegeinsicht durch M, dieser muss sich selbst notwendige Informationen beschaffen, um Einwendungen rechtzeitig zu erheben, hierbei besteht Mitwirkungsverpflichtung und u. U. Auskunftspflicht des V

II. Mietminderung wegen Lärm

Ausgangspunkt Mangelbegriff

Die Mietsache ist mangelhaft, wenn deren Ist-Beschaffenheit negativ von der – unter Umständen durch Auslegung zu ermittelnden – Soll-Beschaffenheit der Mietsache abweicht.

Es handelt sich dann um einen Fehler im Sinne § 536 BGB.

Kategorisierung des Mangels „Lärm“

- Stellt Sachmangel im Sinne § 536 I BGB dar.
- In der Kategorie Sachmangel wird Lärm als Mangel des Umfeldes eingeordnet.
- Lärm z. B. durch Nachbarn / Mitbewohner im Objekt, Baumaßnahmen im Objekt, Straßenlärm, Lärm durch Baustellen oder Veranstaltungen im Umfeld (einschließlich Gaststätten)

Problematik zunehmender Umfeldlärm

- insbesondere durch veränderte Verkehrsführungen, anwachsendes Verkehrsaufkommen oder
- durch Baumaßnahmen in Nachbarschaft oder
- Nutzungsänderungen im Umfeld

Zunehmende Relevanz auch für Leipzig

BGH, 19.12.2012, VIII ZR 152/12

Sachverhalt:

Mietverhältnis über Wohnung in innerstädtischer Lage. Veränderte Verkehrsführung aufgrund einer Baustelle führt unstreitig zu gesteigener Lärmbelastung.

M mindert die Miete, V klagt rückständige Mietzahlungen ein.

BGH, 19.12.2012, VIII ZR 152/12

Entscheidung

Eine vorübergehende, erhöhte Verkehrslärmbelastung aufgrund von Straßenbauarbeiten stellt unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer jedenfalls dann, wenn sie sich innerhalb der für Innenstadtlagen üblichen Grenzen bewegt, keinen zur Minderung berechtigenden Mangel der vermieteten Wohnung dar.

Etwas Anderes gilt dann, wenn es eine Beschaffenheitsvereinbarung z. B. zu einer ruhigen Wohnlage gibt.

BGH, 29.04.2015, VIII ZR 197/14

Sachverhalt:

Mietverhältnis über Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Schulgrundstück grenzt an. Im Jahr 2010 wird in 20 m Entfernung zu Terrasse ein mit einem Metallzaun versehener Bolzplatz errichtet.

Wegen der gestiegenen Lärmbelastung mindert M die Miete, V klagt auf Zahlung der rückständigen Beträge.

BGH, 29.04.2015, VIII ZR 197/14

Entscheidung

Konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erfordert nicht allein Kenntnis des V von den Vorstellungen von M, vielmehr muss V hierauf zustimmend reagieren.

Nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen begründen ohne anders lautende Beschaffenheitsvereinbarung keinen Mangel der Mietsache, wenn auch V die Immissionen als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss.

M nimmt an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstückes teil!

Rechtsentwicklung nach BGH 29.04.2015, VIII ZR 197/14

Urteil hat große Beachtung gefunden, allerdings mit unterschiedlichen Schlussfolgerungen

- a) Zum Teil Auffassung, genereller Ausschluss von Mietminderungen für Umfeldmängel, solange V keine Abwehrmöglichkeit hat;
- b) Andere Auffassung: Urteil sei im besonderen Zusammenhang zu sehen, insbesondere Privilegierung von Kinderlärm, da auf Vorschrift des § 22 I a BImSchG verwiesen wurde

LG München I, 14.01.2016, 31 S 20691/14

Sachverhalt

Gegenüber der Wohnung der M findet eine große Baumaßnahme statt, Errichtung eines Wohnquartieres mit 200 Wohnungen, Geschäftsräumen, Büros, Restaurants, Kindertagesstätte etc. Hierzu werden zunächst alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen. M zahlen Miete wegen erheblicher Lärmbeeinträchtigungen unter Vorbehalt und machen die Rückerstattung von zu viel gezahlten Mieten geltend.

LG München I, 14.01.2016, 31 S 20691/14

Entscheidung

Entscheidung des BGH vom 29.04.2015 gilt nicht nur für Kinderlärm „nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, begründen bei Fehlen einer anders lautenden Beschaffenheitsvereinbarung grundsätzlich keinen zur Minderung berechtigenden Mangel, wenn auch der V die Immissionen ohne eigene Abwehrmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss.“

weiter zu LG München I, 14.01.2016, 31 S 20691/14

Leitsatz (II)

Soweit der V sich wegen fehlender, eigener Abwehrmöglichkeit auf einen Ausschluss des Minderungsrechts des M beruft, ist er hierfür darlegungs- und beweispflichtig.

LG Berlin, 16.06.2016, 67 S 76/16

Sachverhalt

In Angrenzung zur Wohnung des M befindet sich Baulücke. Diese wird einige Jahre nach Mietbeginn bebaut, was über nahezu zwei Jahre zu erheblichen Lärm und Staubimmissionen geführt hat. M zahlt Miete unter Vorbehalt und fordert überzahlte Miete zurück (Mietminderung 20 %).

LG Berlin, 16.06.2016, 67 S 76/16

Entscheidung

Erhebliche Bauimmissionen führen nach § 536 I BGB zur Minderung der Miete.

Minderung tritt auch dann ein, wenn nachträgliche Erhöhung der Immissionslast nicht vom V zu verantworten ist.

- „dabei spielt es keine Rolle, ob dem V gegenüber dem Veranlasser der Immissionen Abwehr- oder Entschädigungsansprüche (gem. § 906 BGB) zustehen“
- fahrlässige Fehlvorstellungen des Mieters sind unbeachtlich (Baulücke)

Bewertung / Weitere Entwicklung

Urteile LG München 14.01.2016 und LG Berlin 16.06.2016 vertreten exakt gegenteilige Ansichten zum Baulärm.

LG München eher als konsequente Fortentwicklung des BGH-Urteiles anzusehen.

LG Berlin eher wenig überzeugend, insbesondere da auf vorübergehende Bauimmissionen abgestellt wird.

III. Flächenabweichungen

Ausgangspunkt

Weicht tatsächliche Wohnfläche von der im Mietvertrag (oder anderweitig) zugesicherten Wohnfläche ab, liegt nur dann ein Mangel vor, wenn die Abweichung 10 % übersteigt.

Besitzt Relevanz für Miethöhe und Betriebskosten, solange kein Mangel vorliegt
Abrechnung nach vertragliche vereinbarter Fläche.

Flächenabweichung und Mieterhöhung

10 %-Grenze **galt bislang** auch für Mieterhöhungen.

Am 24.08.2015 Hinweisbeschluss des BGH: „Der Senat erwägt, nicht mehr an seiner Rechtsprechung... festzuhalten, wonach einer Mieterhöhung nach § 558 BGB bei einer Abweichung von nicht mehr als 10 %, die als Beschaffenheit vereinbarte Wohnfläche statt der ... abweichenden, tatsächlichen Wohnfläche zugrunde zu legen ist...“ (VIII ZR 266/14).

Nunmehr: BGH, 18.11.2015, VIII ZR 266/14

Sachverhalt

Mietverhältnis besteht seit 1985. Im Mietvertrag ist die monatliche Mietfläche mit 156,95 m² angegeben. Tatsächlich beläuft sich die Wohnfläche auf 210,43 m².

Im Mieterhöhungsprozess streiten die Parteien (u. a.) darüber, ob die vertraglich vereinbarte oder die tatsächliche Wohnfläche der Mieterhöhung zugrunde zu legen ist.

BGH, 18.11.2015, VIII ZR 266/14

Entscheidung

Die bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages getroffene Beschaffensvereinbarung zur Wohnungsgröße ist – und zwar auch bei Abweichungen von bis zu 10 % - nicht geeignet, die bei einer späteren Mieterhöhung zu berücksichtigende Größe der Wohnung durch einen von den tatsächlichen Verhältnissen abweichenden, fiktiven Wert verbindlich festzusetzen (Aufgabe bisheriger Rechtsprechung). Vielmehr ist jede, im Wohnraummietvertrag enthaltene, von der tatsächlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnflächenangabe für die Anwendbarkeit des § 558 BGB und die nach dessen Maßstäben zu beurteilende Mieterhöhung ohne rechtliche Bedeutung. Maßgeblich ist allein die tatsächliche Größe der vermieteten Wohnung.

weiter zu BGH, 18.11.2015, VIII ZR 266/14

- a) Flächenbestimmung des Mietobjektes gerät stärker in den Fokus, da allein und ohne jegliche Einschränkungen die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich ist (auch keine Bagatell-Grenze)
- b) BGH betont ausdrücklich, dass er an seiner Rechtsprechung festhält, wonach ein zur Minderung der Miete führender Mangel der Wohnung nur dann gegeben ist, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt
- c) Flächenabweichung für Miete und Betriebskosten ist allerdings Gegenstand von Gesetzgebungsvorhaben

IV. Schönheitsreparaturen

Ausgangspunkt

§ 535 BGB: . . . Der V hat die Mietsache dem M in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

§ 536 BGB: . . . Hat die Mietsache bei Mietbeginn einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, ist die Miete gemindert . . . (sinngemäß)

Schönheitsreparaturen

Ausgangspunkt

Definition Schönheitsreparaturen:

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder *Kalken* der Wände und Decken, das *Streichen der Fußböden*, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. (§ 28 IV II. BV)

Schönheitsreparaturen

Umfangreiche Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsreparaturklausel in AGB seit 2002.

Stichpunkte: starrer Fristenplan, Klauselsummierung, Endrenovierungsklausel, Vorgabe der Ausführungsart, Farbwahlklauseln, Außenanstriche, Ausschluss der Eigenleistung des Mieters, Übermaßverpflichtungen etc. – zuletzt Einbaumöbel

Unwirksamkeit einer Klausel führt zur Unwirksamkeit der Gesamtregelung.

Schönheitsreparaturen

(Weitere) neue Tendenz durch BGH-Beschluss vom 22.01.2014, VIII ZR 352/12
Bedenken des BGH, ob

- a) bei Übergabe unrenovierter Wohnungen Schönheitsreparaturen formularvertraglich wirksam auf Mieter abgewälzt werden können und
- b) Quotenabgeltungsklauseln überhaupt einer Inhaltskontrolle standhalten.
(Literatur: „Abschied von der Quotenabgeltungsklausel?“)

Schönheitsreparaturen

Erwartete Folgeentscheidungen des BGH ergingen am 18.03.2015:

- VIII ZR 185/14 - Schönheitsreparaturen
- VIII ZR 242/13 - Quotenabgeltungsklauseln
- VIII ZR 21/13 - Schönheitsreparaturregelungen als einheitliche Klausel

Zusammenfassung der Rechtslage - Wohnungszustand und Schönheitsreparaturen

(nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015):

- a) Wohnung vollständig frisch renoviert \Rightarrow Schönheitsreparaturklausel als AGB möglich
- b) Wohnung mit nur unwesentlichen Gebrauchsspuren, Gesamteindruck einer renovierten Wohnung \Rightarrow Schönheitsreparaturklausel als AGB möglich
- c) unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung \Rightarrow Schönheitsreparaturklausel als AGB nur möglich, wenn M einen angemessenen Ausgleich erhält
- d) Regelungen zur Quotenabgeltung in Form von AGB sind unwirksam

Folgefragen nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015

1. Beweislastverteilung?

- Beruft sich M auf Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, muss er im Streitfall beweisen, dass Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig war.
- Wachsende Bedeutung des Übernahmeprotokolls – individuelle Feststellungen zum Wohnungszustand (keine vorgedruckten Formulierungen).

Folgefragen nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015

2. Was ist unrenoviert oder renovierungsbedürftig?

- Nicht erst dann, wenn Wohnung übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist Vorhandensein von Gebrauchsspuren aus vorvertraglicher Zeit.
- Abgrenzung hierzu: außer Acht bleiben unerhebliche Gebrauchsspuren, wenn Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

Folgefragen nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015

3. Was ist angemessener Ausgleich?

- hierzu umfangreiche Diskussion (vollständige Renovierungskosten, Materialkosten für Renovierung und Abgeltung für Eigenleistungen des M, „umgekehrte Quotenabgeltung“ etc.)
- Art der Kompensation beliebig (mietfreie Zeit, Zahlung durch V, anderer materieller Vorteil des M)
- Beurteilung nur anhand der Umstände des Einzelfalles

Folgefragen nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015

4. Rechtsfolgen einer angemessenen Ausgleichszahlung?

- Die formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den M ist möglich (weitere Voraussetzung: wirksame Schönheitsreparaturklausel!!!).
- M ist nicht verpflichtet, sofort zu renovieren, auch keine Verpflichtung zur Rückgabe der Wohnung im renovierten Zustand.

Folgefragen nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015

5. Rechtsfolgen einer **nicht** angemessenen Ausgleichszahlung?

- Die formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den M ist unwirksam.
- M ist nicht verpflichtet Schönheitsreparaturen auszuführen, Verpflichtung liegt weiter bei V, aber V kann Ausgleich nicht zurückfordern.

Folgefragen nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015

6. Rückforderung des gewährten Ausgleichs?

- Denkbar, dass M Ausgleich erhält und seinerseits keine Leistungen (Schönheitsreparaturen) erbringen muss, da Wohnung bei seinem Auszug noch nicht renovierungsbedürftig ist.
- Herrschende Meinung: keine Rückforderung des Ausgleichs, da hierfür keine Anspruchsgrundlage

Folgefragen nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015

7. Zulässigkeit von Freizeichnungsklauseln

Wirksamkeit von (isolierten) Freizeichnungsklauseln zum Teil bejaht (u. a. LG Karlsruhe, 9 T 56/16) und zum Teil verneint (Gegenmeinung insbesondere: Lützenkirchen, NZM 2016, S. 113 ff.)

V. Drei Urteile „Nicht ganz so trocken“

Urteil 1 - BGH, 14.06.2014, VIII ZR 289/13

Sachverhalt

V besichtigt vereinbarungsgemäß Mietobjekt, um installierte Rauchmelder in Augenschein zu nehmen. V will Besichtigung gegen den Willen des M ausdehnen und inspiziert Mietobjekt. Daraufhin trägt M V vor die Haustür.

V spricht fristlose, hilfsweise fristgemäße Kündigung aus und erhebt Räumungsklage.

Urteil 1 - BGH, 14.06.2014, VIII ZR 289/13

Entscheidung

In die Gesamtwürdigung, ob Pflichtverletzung ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses begründet, ist vorangegangenes, vertragswidriges Verhalten des V einzubeziehen. Insbesondere, wenn hierdurch das vertragswidrige Verhalten des M provoziert wurde.

Kündigungen wurde deshalb als unwirksam angesehen.

Urteil 2 - OLG Hamm, 22.01.2016, 11 U 67/15

Sachverhalt

Sohn lebt in WG. Während seines Urlaubes soll Mutter dessen Haustiere versorgen. Sie nahm Aufgabe ernst und zog in WG ein.

Auf Aufforderung der Mieter, Wohnung zu verlassen, reagiert sie nicht, deshalb Polizeieinsatz zur „Entfernung“ der Mutter. Mutter widersetzte sich und wurde verletzt, deshalb Klage gegen Staat (Amtspflichtverletzung).

Urteil 2 - OLG Hamm, 22.01.2016, 11 U 67/15

Entscheidung

(Amtshaftungsklage) Studentische WG ist auf das Leben jüngerer Erwachsener ausgerichtet, dauerhafter Aufenthalt „von Angehörigen einer anderen Generation“ ist hier deshalb fremd.

Der Wohnungsverweis in Ausübung des Hausrechts durch die Mieter war gerechtfertigt; das Motiv hierfür spielt keine Rolle (Mutter behauptet, die anderen Mieter wollten nur ungestört kiffen).

Urteil 3 - LG München I, 11.11.2015, 14 S 4128/15

Sachverhalt

Parteien eines MV über eine einfach (aber vollständig) ausgestattete Wohnung schließen Vergleich über Modernisierung und zeitweilige Unterkunft der M in Pension. Zu Beginn der Maßnahmen bietet V zunächst Unterkunft in Obdachlosenheim und später in Boardinghaus mit Gemeinschaftsbad an. M verweigern Umzug und Durchführung der Modernisierung.

V kündigt MV fristlos und macht Räumungsanspruch gerichtlich geltend.

Urteil 3 - LG München I, 11.11.2015, 14 S 4128/15

Entscheidung

Die Ersatzunterkunft muss nach § 243 BGB von „mittlerer Art und Güte“ sein; ohne angemessene Unterkunft kann M Duldung verweigern.

Angemessenheit ist auch anhand der konkreten Lebensverhältnisse des Mieters zu beurteilen. Verfügt seine Wohnung über Sanitäreinrichtungen, darf er diese auch in der Ersatzunterkunft beanspruchen.

Die Räumungsklage wurde abgewiesen.

VI. Weitere Schwerpunkte gerichtlicher Entscheidungen

- Eigenbedarfskündigungen
- Kündigung wegen Zahlungsverzug
- Modernisierungsmaßnahmen (Duldung, Mieterhöhung)
- Überlassung von Wohnraum an Touristen

VII. Gesetzgebungsvorhaben

Zweite Tranche der Mietrechtsreform liegt derzeit „auf Eis“
(Erste Tranche – Mietpreisbremse, Bestellerprinzip im Maklerrecht)

Inhalt der zweiten Tranche u. a.:

- Ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel)
- Mieterhöhung nach Modernisierung
- Maßgeblichkeit der tatsächlichen Wohnfläche (auch für Miete, BK)
- Schonfristzahlung auch bei ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzug

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet-und Wohnungseigentumsrecht

Höfler Rechtsanwälte

Egelstraße 4, 04103 Leipzig

Tel.: 0341 / 96 49 80 · Fax: 0341 / 96 49 84 0

E-Mail: hoefler-rae@t-online.de

www.hoefler-rechtsanwaelte.de