

„Mieterhöhung und aktuelle Rechtsprechung im Wohnraummietrecht“

28.09.2015 IHK zu Leipzig

Rechtsanwalt Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

I. Mieterhöhung im Wohnraummietrecht

Ausgangspunkt (1):

Bei Mietvertragsabschluss kann Miethöhe grundsätzlich frei vereinbart werden.

Begrenzung durch:

- § 5 Wirtschaftsstrafgesetz – Mietpreisüberhöhung
- § 291 StGB Wuchermiete
- evtl.: Mietpreisbremse §§ 556 d ff BGB

Ausgangspunkt (2):

Veränderung der Marktverhältnisse während der Mietzeit

- Vermieter soll sein Eigentum (in Grenzen) wirtschaftlich verwerten können
- Mieter soll nicht aus Mietobjekt gedrängt werden, Weiternutzung der Wohnung zu marktüblichen Konditionen
- § 573 I BGB – die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen

Ausgangspunkt (3):

- Verwalter ist verpflichtet Vermögensinteressen des Eigentümers zu wahren
- beinhaltet Verpflichtung zur Hinwirkung auf mögliche Mieterhöhungen (OLG Saarbrücken, 08.03.2006, 5 U 178/05)
- unzureichende Interessenwahrnehmung kann zu Schadenersatz führen

Rechtliche Möglichkeiten zur Mieterhöhung

1. Vereinbarung zur Mieterhöhung nach § 557 BGB
2. Staffelmietvereinbarung nach § 557 a BGB
3. Vereinbarung Indexmiete nach § 557 b BGB
4. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB)
5. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (§§ 559 ff. BGB)

weiter

weiter: rechtliche Möglichkeiten zur Mieterhöhung

6. Erhöhung der Betriebskostenpauschale (§ 560 Abs. 1 BGB)
7. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung (§ 560 Abs. 4 BGB)

Ziffer 1 – 7 jeweils halb zwingende Vorschriften: *„Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“*

zu 1. Vereinbarung zur Mieterhöhung nach § 557 BGB

Betrifft Vereinbarung während des Mietverhältnisses

Grundsätzliche Formfreiheit – es sei denn Mietvertrag begründet Formerfordernis

Achtung: bei Vorliegen der Voraussetzungen: Widerrufsrecht des Mieters
nach §§ 312 ff BGB

Exkurs: **Widerrufsrecht des Mieters bei Verbrauchervertrag**

Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie

§§ 312, 312b, 312c, 312g BGB nF

Änderungen der Rechtslage bei Verbraucherverträgen (§ 310 BGB) differenziert:

- Vermietung von Wohnraum nach vorheriger Besichtigung
- Vermietung von Wohnraum ohne vorherige Besichtigung
- Vertragsänderungen im laufenden Mietverhältnis und Vertragsbeendigung

Maßgebliche gesetzliche Vorschrift § 312 IV BGB:

Auf Verträge über die Vermietung von Wohnraum sind von den Vorschriften der Kapitel 1 und 2 dieses Untertitels nur die in Absatz 3 Nummer 1 bis 7 genannten Bestimmungen anzuwenden.

Die in Absatz 3 Nummer 1, 6 und 7 genannten Bestimmungen sind jedoch nicht auf die Begründung eines Mietverhältnisses über Wohnraum anzuwenden, wenn der Mieter die Wohnung zuvor besichtigt hat.

Vermietung von Wohnraum nach vorheriger Besichtigung :

- Vermietung von Wohnraum nach vorheriger Besichtigung, dann Besichtigung dokumentieren
- in diesem Fall keine Verpflichtung zur Information über das Widerrufsrecht und kein Widerrufsrecht des Mieters

Empfohlene Verfahrensweise!

Vermietung ohne vorherige Besichtigung:

- Beachtung der Informationspflichten und Belehrung über das Widerrufsrecht nach § 355 BGB
- Beachtung des Kataloges der Informationen
- Verwendung der Musterwiderrufsbelehrung
- Zeitspanne zwischen Vertragsabschluss und Mietbeginn sollte mehr als 14 Tage betragen (Dauer Widerrufsfrist)

Vertragsänderungen und Beendigung des Mietverhältnisses:

(z. B. Mieterhöhungen, Modernisierungsvereinbarungen, Vertragsaufhebung, WÜ)

- es empfiehlt sich Übersendung / Übergabe an Mieter mit Bitte zur Unterzeichnung und Rücksendung (nicht immer ausreichend)
- bei Unterzeichnung durch beide Parteien außerhalb v. Geschäftsräumen, ebenso bei „Fernabsatz“, bestehen wiederum Informationspflichten und Widerrufsrecht

im Zweifel: Belehrung über Widerruf als sicherster Weg

zu 2. Staffelmietvereinbarung nach § 557 a BGB

- Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe vereinbart
- Miethöhe oder Erhöhung sind in Geldbetrag auszuweisen
(nicht: Prozent- oder andere Angaben)
- Miete muss jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben
- in Laufzeit der Staffelmiete sind Erhöhungen nach §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen
- Vereinbarung bedarf zwingend der Schriftform – sonst Unwirksamkeit!

weiter zu 2. Staffelmietvereinbarung nach § 557 a BGB

- keine zeitliche Beschränkung mehr, Kündigungsrecht kann für maximal 4 Jahre ausgeschlossen werden (§ 557 a Abs. 3 BGB)
- vertragliche Kündigungsbeschränkung für längeren Zeitraum führt zur vollständigen Unwirksamkeit BGH 25.01.2006 VIII ZR 3/05
- nach Ende der Staffelmietvereinbarung kann im Mietverhältnis neue Staffelmietvereinbarung getroffen werden, auch Vereinbarungen nach Vertragsbeginn möglich
- Mietpreisbremse gilt für jede Mietstaffel (§ 557a Abs. 4 BGB)

Exkurs: Schriftform § 126 BGB

- Urkunde eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet
- bei Vertrag Unterzeichnung auf derselben Vertragsurkunde (bei mehreren gleichlautenden Urkunden – Unterzeichnung des Exemplars f. V-Partner)
- kann durch elektronische Form ersetzt werden, wenn sich nicht aus dem Gesetz etwas anderes ergibt (elektronische Form § 126 a BGB)

Exkurs: elektronische Form § 126 a BGB

- Aussteller muss der Erklärung seinen Namen hinzufügen und das elektronische Dokument mit einer qualifizierten, elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen
- bei einem Vertrag müssen beide Parteien jeweils ein gleichlautendes Dokument in der vorstehend dargestellten Weise signieren

Exkurs: Textform § 126 b BGB

- bedarf keiner eigenen Unterschrift,

- Abgabe auf einem dauerhaften Datenträger z. B. Telefax, Telex, Fotokopie

zu 3. Indexmiete nach § 557 b BGB

- schriftliche Vereinbarung zur Mietanpassung an Preisindex für Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland
- Miete (abgesehen von Erhöhungen nach §§ 559-560 BGB) mindestens 1 Jahr unverändert
- Geltendmachung der Änderung in Textform, Darstellung der Indexänderung, sowie der Miete oder ihrer Erhöhung in Geldbetrag (Mietpreisbremse gilt nur für Ausgangsmiete)

zu 4. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete § 558 f BGB

4.1 Sperrfrist (§ 558 Abs. 1 BGB)

- Miete muss zum Zeitpunkt der Erhöhung seit 15 Monaten unverändert sein
- Ausspruch des Mieterhöhungsverlangens frühestens 1 Jahr nach der letzten Mieterhöhung
- Erhöhungen nach § 559 und 560 BGB werden nicht berücksichtigt

4.2 Bildung ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB)

- Wohnraum in gleicher oder vergleichbarer Gemeinde
- Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage
- Mieten, die in letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden sind

(besitzt vornehmlich Relevanz für Erarbeitung Mietspiegel oder Erfassung in Mietdatenbanken)

4.3 Kappungsgrenze § 558 Abs. 3 BGB

- maximale Erhöhung von 20 % innerhalb von 3 Jahren (abgesehen von Erhöhungen nach § 559 – 560 BGB)
- Reduzierung der Kappungsgrenze auf 15 % durch Rechtsverordnung auf Landesebene möglich – in Sachsen bislang nicht der Fall
- Veröffentlichung zu Gemeinden, in denen Kappungsgrenze auf 15 % reduziert wurde (NZM 15/2015 – unter NZM-Info)

4.4 Form des Mieterhöhungsverlangens (§ 558 a Abs. 1 BGB)

- Textform nach § 126 b BGB
- allgemeine Zugangsvorschriften gelten, Zugang ist maßgeblich für Lauf
Zustimmungsfrist
- Verlangen bedarf der Erklärung und Begründung

4.5 Begründung des Mieterhöhungsverlangens § 558 a Abs. 2 BGB

- a) Mietspiegel (§ 558 c und 558 d BGB)
- b) Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e BGB)
- c) ein begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- d) entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen (zumindest 3 Wohnungen)

zu a) Mietspiegel

„Einfacher“ Mietspiegel nach § 558 c Abs. 1 BGB oder Qualifizierter Mietspiegel
nach § 558 d BGB

Bei Qualifiziertem Mietspiegel andere Anforderung an Erstellung, er entfaltet Vermutungswirkung, dass die ermittelte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.

zu a) Mietspiegel

- „Einfacher“ Leipziger Mietspiegel (aktuell Mietspiegel 2014, zuvor 2012, 2008 und 2005)
- Mietspiegel ist Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen (beweist nicht die geforderte Miethöhe)
- Mietspiegel muss dem Verlangen nicht beigefügt werden, sofern allgemein zugänglich – zwischenzeitlich gefestigte Rechtsprechung, so u. a. BGH 31.08.2010 VIII ZR 231/09

zu a) Mietspiegel

- keine Beifügung des Mietspiegels - **Aber:** allein Mitteilung der geforderten Miete als Betrag und Verweis auf Mietspiegel ist nicht ausreichend, Gesetz fordert Erklärung und Begründung des Mieterhöhungsverlangens
- **Häufige Verfahrensweise:** Erläuterung und Begründung in Form der vollständig ausgefüllten Tabellen des Leipziger Mietspiegels

zu a) Mietspiegel

Mietspannen nach Mietspiegel

- Vermieter kann obersten Spannenwert verlangen, stellt zulässiges Mieterhöhungsverlangen dar
- Begründetheit des geforderten Betrages wird im gerichtlichen Verfahren geprüft, wenn Mieter nicht zustimmt
- Mieterhöhungsverlangen somit nicht auf Mittelwert begrenzt, aber Mittelwert ist „Grenze“ für Darlegungs- und Beweislast im gerichtlichen Verfahren

zu b) und c)

Auskunft aus einer Mietdatenbank oder Sachverständigengutachten

- für tatsächliche Begründung eher von untergeordneter Bedeutung
- ggf. Typengutachten bei großem Wohnungsbestand

zu d) Vergleichswohnungen

- vielfach Begründungsmittel, wenn kein Mietspiegel existiert oder Mietspiegel nicht „ausreichend“
- Wohnungen müssen vergleichbar (nicht identisch) sein
- keine festen Grenzen oder Regeln für Vergleichbarkeit, Orientierung: Wohnungen sollen dem gleichen Wohnungsteilmarkt entstammen
- für alle Vergleichswohnungen muss mindestens die geforderte Miete gezahlt werden

zu d) Vergleichswohnungen

- vielfach Streit um Vergleichbarkeit der Wohnungen
„Entschärfung“ durch BGH, VIII ZR 216/13, Beschluss vom 08.04.2014
- Angabe der Vergleichswohnungen beweist nicht die ortsübliche Miete, es soll den Mieter lediglich in die Lage versetzen, das Mieterhöhungsverlangen „*zumindest ansatzweise nachzuvollziehen*“; deshalb großzügiger Maßstab bei Feststellung der Vergleichbarkeit.
- Wichtig: Vergleichswohnungen müssen identifizierbar benannt werden

4. 6 Flächen im Mieterhöhungsverlangen

Bislang herrschende Auffassung: Zugrundelegung der Fläche laut Mietvertrag, auch bei Flächenabweichung, sofern sie zum Nachteil des Mieters weniger als 10 % beträgt

(BGB 23.05.2007 VIII ZR 138/06, vgl. u. BGH 08.07.2009 VIII ZR 205/08)

BGH stellt eigene Auffassung in Frage!

Hinweisbeschluss des BGH vom 24.08.2015 (Verhandlungstermin 18.11.2015 VIII ZR 266/14):

„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 . . .“

zu Hinweisbeschluss VIII ZR 266/14:

- BGH wird nach diesem klaren Hinweis nicht mehr an Rechtsprechung zur Flächenabweichung bei Mieterhöhungen (!) festhalten
- maßgeblich für Mieterhöhungen wird tatsächliche Fläche sein (Bagatellgrenze bei geringfügigen Abweichungen??)

BGH-Entscheidung nicht abwarten!

4.7 Zustimmung des Mieters

- kein Formerfordernis für Zustimmung – mündliche oder konkludente Zustimmung möglich (möglichst schriftliche Zustimmung – Rechtsklarheit)
- bei Zustimmung schuldet der Mieter die erhöhte Miete vom Beginn des 3. Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens (§ 558 b Abs. 1 BGB)
- Zustimmungsfrist bis Ablauf des 2. Monats nach Zugang des ME-Verlangens
- Teilzustimmung ist möglich

4.8 Klage auf Erteilung der Zustimmung

- bei unterbliebener Erklärung innerhalb Zustimmungsfrist oder Teilzustimmung kann Vermieter auf Erteilung der (vollständigen) Zustimmung klagen
- Klagefrist beträgt 3 Monate nach Ablauf der Zustimmungsfrist (d. h. Klage bis zum Ablauf von 5 Monaten nach Zugang des Erhöhungsverlangens)
- Nachholungs- und Korrekturmöglichkeit im Prozess

gerichtliche Prüfung bei Zustimmungsklage

- wirksames Erhöhungsverlangen (ggf. korrigiert oder nachgeholt)
- Einhaltung der Zustimmungsfrist
- Einhaltung der Klagefrist

Wenn Erfüllung der formellen Voraussetzungen und Streit über begründete Miethöhe, dann ggf. Einholung eines Sachverständigengutachtens durch das Gericht.

4.9 Mieterhöhung und Mängel der Mietsache

- Sind zwei grundsätzlich zu trennende Themenkreise!
- Mängel berechtigen nicht, die Zustimmung zu verweigern, wenn die geforderte Miete der ortsüblichen entspricht
- ggf. Verpflichtung des Mieters zur Zustimmung und zugleich Recht zur Minderung der erhöhten Miete

4.10 Mieterhöhung und Widerrufsrecht nach § 312 i. V. m. § 312 g BGB

Keine einheitliche Auffassung

z. T. Auffassung: §§ 558 ff BGB sind lex specialis, deshalb kein Widerrufsrecht

andere Auffassung: Widerrufsrecht auch bei Mieterhöhungen nach §§ 558 ff BGB

(zuletzt: Hau „Widerrufsrechte im Wohnraummietrecht“ NZM 2015 S. 435 f.)

zu 5. Mieterhöhung nach Modernisierung (§§ 559 f. BGB)

5.1 Modernisierungsmaßnahmen

Definition Modernisierung nach § 555 b BGB

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen § 555 c BGB

Ankündigung spätestens 3 Monate vor Beginn in Textform

Inhalt Modernisierungsankündigung

- a) Art und voraussichtlicher Umfang der Maßnahme in wesentlichen Zügen
- b) voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer der Maßnahme
- c) Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und voraussichtlichen künftigen Betriebskosten

Weiter geboten:

Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwandes gemäß § 555 d Abs. 3 BGB

Wichtig nach Neuregelung der Modernisierung:

Grundsätzliche Duldungspflicht des Mieters, es sei denn, Modernisierung stellt für Mieter eine besondere Härte dar.

Zukünftige Miethöhe und künftige Betriebskosten bleiben bei dieser Abwägung außer Betracht (§ 555 d Abs. 2 BGB).

5.2 Mieterhöhung nach Modernisierung

Grundzüge:

- Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten
- bei Maßnahmen bezüglich mehrerer Wohnungen angemessene Aufteilung auf die einzelnen Wohnungen
- ersparte Instandsetzungskosten sind in Abzug zu bringen (zuletzt BGH 17.12.2014 VIII ZR 88/13)

5.3 Härteeinwand des Mieters

- Mieterhöhung kann ausgeschlossen sein, wenn sie im Ergebnis einer Interessenabwägung als nicht zu rechtfertigende Härte anzusehen ist!
- gilt nicht, wenn
 - a) Mietsache in allgemein üblichen Zustand versetzt wird, oder
 - b) Modernisierung wegen Umständen, die Vermieter nicht zu vertreten hat

Konsequenz: Es ist möglich, dass Mieter zur Duldung der Modernisierung verpflichtet ist, jedoch die Mieterhöhung mit dem Härteeinwand abwenden kann.

5.4 Anrechnung von Drittmitteln

Kosten, die von Dritten getragen werden oder Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten stellen keine Modernisierungskosten i. S. § 559 BGB dar.

Analoge Verfahrensweise bei Zinsermäßigungen

5.5 Geltendmachung der Mieterhöhung nach § 559 b BGB

Mieterhöhungsverlangen in Textform

Berechnung aufgrund der entstandenen Kosten und Erläuterung nach den Voraussetzungen der §§ 559 und 559 a BGB (Rückverweis auf Modernisierungsankündigung nach § 555 c BGB)

5.6 Zeitpunkt der Mieterhöhung

Erhöhte Miete wird mit Beginn des 3. Monats nach Zugang der Erklärung geschuldet (§ 559 b Abs. 2 BGB).

Verlängerung der Frist um 6 Monate bei fehlender oder nicht ordnungsgemäßer Modernisierungsankündigung oder wenn Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 % übersteigt.

5.7 Modernisierungsvereinbarung § 555 f. BGB

Häufige Praxis: Durchführung der Modernisierung, Duldung, Bereitstellung Ausweichwohnung, Mietminderung und zukünftige Miete werden einvernehmlich geregelt – ohne Weiteres zulässig

Aber: Auch hier eventuelles Widerrufsrecht des Mieters beachten!

zu 6. Erhöhung der Betriebskostenpauschale (§ 560 Abs. 1 – 3 BGB)

Seltener Fall der Betriebskostenpauschale

- Erhöhungen der Betriebskosten können in Textform anteilig auf Mieter umgelegt werden
- Voraussetzung ist Vereinbarung im Mietvertrag
- bei Erklärung muss Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert werden
- Herabsetzung der Pauschale nach § 560 Abs. 3 BGB – unverzügliche Mitteilung

zu 7. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung § 560 Abs. 4 BGB

- Bei vereinbarten Betriebskostenvorauszahlung kann jede Vertragspartei nach Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
- Keine Ankündigungsfrist, d. h. sofortige Anpassung möglich, ebenso mit zeitlicher Verzögerung nach Betriebskostenabrechnung.

zu 7. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung

- Anpassung auf angemessene Höhe bedeutet Orientierung an jeweiligem Abrechnungsergebnis
- für zukünftige Betriebskostenerhöhung kein abstrakter Sicherheitszuschlag (BGH 28.09.2011 VIII ZR 294/10)
- aber: konkret erwartete Entwicklung künftiger Betriebskosten kann berücksichtigt werden (ebenfalls BGH 28.09.2011 VIII ZR 294/10)

zu 7. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung

- verspätete Abrechnung schließt im Regelfall Nachforderungen aus (§ 556 Abs. 3 BGB)
- verspätete Abrechnung kann gleichwohl Grundlage für Erhöhung der Vorauszahlungen sein (BGH 16.06.2010 VIII ZR 258/09)

II. Mietpreisbremse

1. Einführung

- Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.04.2015
- Unterkapitel „Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ – Umsetzung: BGB §§ 556d ff BGB
- umfangreiche, kritische Diskussionen vorangegangen; Anwendung nur auf der Grundlage von Landesverordnungen (Sachsen bislang nicht)

II. 2. Ausnahmen von Anwendbarkeit § 556 f. BGB

- a) Neubauten (erstmalige Nutzung nach 01.10.2014)
 - Tatbestand wohnungs-, nicht hausbezogen
 - dauerhaft keine Preisbindung

- b) umfassende Modernisierung
 - Modernisierungsumfang, der Gleichstellung mit Neubau rechtfertigt
 - gilt für Erstvermietungen, bei Folgevermietungen ist vereinbarte Miete die Vormiete i. S. dieser Regelung

II. 3. Relevante Wohnungskategorien:

- nicht modernisierte Bestandswohnung
- modernisierte Bestandswohnung
- umfassend modernisierte Bestandswohnung
- Neubauwohnung (erstmalig genutzte Wohnung)

II. 4. Wiedervermietungsrente

a) Grundfall: 100 + 10 (§ 556d I BGB)

Wiedervermietungsrente darf 10 % über ortsüblicher Vergleichsrente liegen
(tatsächliche Wohnfläche ist maßgeblich!)

b) Ausnahmen / Besonderheiten

Mit Vermieter wirksam vereinbarte Rente soll fortgelten.

Weiter: Mängel / Mängelbeseitigung an Mietsache, Mieterhöhung mit
Vermieter (1-Jahres-Frist), einfache Modernisierungen

II. 5. Ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne „Mietpreisbremse“

a) bei existierendem Mietspiegel

- qualifizierter Mietspiegel – Vermutungswirkung
- einfacher Mietspiegel, maßgeblich ist Einzelvergleichsmiete (nicht pauschal Oberwert oder Median bei Mietspiegelspannen)

b) ohne Mietspiegel

- maßgeblich ist Einzelvergleichsmiete
(Gesetzgeber: „*praktisch kaum lösbare Aufgabe*“)

zu II. 5. Ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne „Mietpreisbremse“

Besonderheiten beachten bei:

Betriebskostenpauschalen, Inklusivmieten oder Teilinklusivmieten, Untervermietung, teilgewerblicher Nutzung, Möblierung u.a.

II. 6. Rechtsfolgen der Überschreitung

- alle vom Gesetz abweichenden Vereinbarungen sind unwirksam
- die die zulässige Miethöhe überschreitende Abreden sind unwirksam (Teilunwirksamkeit der Mietvereinbarung), zulässige Miete bleibt wirksam, es gilt eine statische Nichtigkeit

II. 7. Rückforderungsanspruch des Mieters

- bei Zahlung überhöhter Mieten hat M bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch (§ 556 g I S. 3 BGB)
- M ist darlegungs- und beweispflichtig
- Voraussetzung für Rückforderung ist **Rüge** durch M (§ 556 g II BGB)
- M hat Auskunftsanspruch gegen V (§ 556 g III BGB)

III. Aktuelle BGH-Rechtsprechung

1. Schönheitsreparaturen und Quotenabgeltungsklauseln
2. Eigenbedarf (vorgetäuschter Eigenbedarf)
3. Lärmbeeinträchtigungen

III. 1. 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.

Unwirksamkeit einer Klausel führt zur Unwirksamkeit der Gesamtregelung.

zu 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?“)

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

BGH, 18.03.2015, VIII ZR 185/14

Leitsatz I:

„Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 I 1. Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt.“

zu BGH VIII ZR 185/14

Fragestellungen aus dieser Entscheidung („Folgeprobleme“)

- a) Was ist Maßstab für die dem Mieter übertragene Verpflichtung?
- b) Wann ist Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig?
- c) Was ist ein angemessener Ausgleich?

zu BGH, 18.03.2015, VIII ZR 185/14

zu a) Maßstab für Schönheitsreparaturen

- Definition unter § 28 Abs. 4 II. BV

„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.“

- oder: vertragliche Definition der Schönheitsreparaturen (die nicht über Umfang lt. § 28 Abs. 4 II. BV hinausgehen darf)

zu BGH, 18.03.2015, VIII ZR 185/14

zu b) 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 unerheblicher Gebrauchsspuren, wenn Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln!

zu BGH, 18.03.2015, VIII ZR 185/14

zu c) angemessener Ausgleich

- Kompensation durch mietfreie Zeit oder anderen materiellen Vorteil des M, ggf. auch Zahlungen durch V
- Beurteilung kann nur anhand der Umstände des Einzelfalles erfolgen

zu BGH, 18.03.2015, VIII ZR 185/14

Beweislastverteilung:

- beruft sich M auf Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, muss er im Streitfall beweisen, dass Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig war
- Darlegungs- und Beweislast einer angemessenen Ausgleichsleistung liegt bei V

zu BGH, 18.03.2015, VIII ZR 185/14

Konsequenz aus Beweislastverteilung:

- wachsende Bedeutung des Übernahmeprotokolls; Zustand sollte exakt dokumentiert werden (ggf. auch Fotodokumentation)
- Vorsicht bei vorgedruckten Angaben zum Zustand der Wohnung (AGB)!
- bedenklich sind auch mietvertragliche Regelungen zur Bestätigung des Zustandes (Abschluss des MV in der Regel vor Wohnungsübergabe)

Zusammenfassung der Rechtslage - Wohnungszustand und Schönheitsreparaturen

(nach BGH, 18.03.2015, VIII ZR 185/14):

- 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

zu BGH, 18.03.2015, VIII ZR 185/14

weitere Gestaltungsüberlegungen:

- Beschränkung der Schönheitsreparaturklausel auf tatsächlich frisch renoviert übergebene Bereiche des Mietobjekts (z. B. Wände und Decken)
- Einschränkung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf einzelne, frisch renovierte Räume denkbar (offen)
- Schönheitsreparaturverpflichtung, „soweit bei Übergabe frisch renoviert“
- Übergabe und Rücknahme der Wohnung in unrenoviertem Zustand

III. 1. zur Quotenabgeltungsklausel

BGH, 18.03.2015, VIII ZR 242/13

„Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen den Mieter nach § 307 I BGB unangemessen und sind daher unwirksam, weil sie von den Mietern bei Vertragsabschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.“

zu BGH, 18.03.2015, VIII ZR 242/13

Folge: Abschied von Quotenabgeltungsklauseln!

- Überlegungen zu individuellen Vereinbarungen bei Vertragsbeendigung (insbesondere, wenn strittig, ob Wohnung renovierungsbedürftig oder nicht)
- Beachtung des eventuellen Widerrufsrechts von M

III. 2. Eigenbedarfskündigung I

Sachverhalt:

Ein Mietverhältnis wurde im Jahr 2008 abgeschlossen. Bei der Anmietung wurde seitens des V erklärt, dass kein Eigenbedarf besteht, allenfalls komme ein Verkauf der Immobilie in Betracht.

Im Jahr 2011 erfolgte die Eigenbedarfskündigung durch V, M beruft sich auf Rechtsmissbrauch.

BGH 20.03.2013, VIII ZR 233/12

Eigenbedarfskündigung ist auch bei einem erst wenige Jahre dauernden Mietverhältnis nicht rechtsmissbräuchlich, wenn der Eigenbedarf bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht absehbar war.

III. 2. Eigenbedarf II

Sachverhalt:

Mietvertrag wird im April 2011 unbefristet geschlossen, Eigenbedarfskündigung erfolgt im Februar 2013 mit der Begründung, dass 20-jährige Tochter nach Abitur und Auslandsjahr eine eigene abgeschlossene Wohnung beziehen möchte (zuvor Wohnung bei Eltern).

M wehrt sich gegen Kündigung, da Eigenbedarf bei Abschluss des Mietvertrages vorhersehbar gewesen sei.

BGH, 04.02.2015, VIII ZR 154/14

- V handelt vertragswidrig, wenn er entschlossen ist oder erwägt, Wohnung alsbald zu nutzen und M hierüber nicht aufklärt.
- Aber V trifft keine Verpflichtung zu einer „Bedarfsvorschau“, auch wenn denkbar ist, dass Eigenbedarf entstehen kann.
- M ist nicht schutzlos, da beidseitiger Ausschluss der ordentlichen Kündigung oder einseitiger Ausschluss der Eigenbedarfskündigung vereinbart werden kann (Rechtsstreit wurde an Instanzgericht zurückverwiesen).

III. 2. Eigenbedarf III

Sachverhalt:

V erklärt Eigenbedarfskündigung für eine ca. 160,00 m² große Wohnung.

Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass die Tochter (Wohnung bisher 80,00 m²) die größere Wohnung benötigt, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen.

M hält Kündigung für unzureichend, da der Lebensgefährte in der Kündigung nicht namentlich benannt wurde.

BGH 30.04.2014, VIII ZR 284/13

Die Eigenbedarfskündigung ist wirksam. Es war nicht erforderlich den Lebensgefährten in der Kündigung namentlich zu nennen. Es genügt die Eigenbedarfsperson (Tochter) identifizierbar zu benennen und deren Interesse an der Erlangung der betreffenden Wohnung plausibel dazulegen.

III. 2. Eigenbedarf IV und V

- Eigenbedarf auch für berufliche Zwecke (BGH 26.09.2012, VIII ZR 330/11) und für Zweitwohnung anerkannt (1 BVR 2851/13)
- V muss sich, um Eigenbedarf geltend machen zu können, keineswegs in einer „wohnbedarfstypischen Lage“ befinden
- die Nutzung der Wohnung als Lebensmittelpunkt ist keine Voraussetzung für die Geltendmachung von Eigenbedarf

III. 2. Eigenbedarf VI

Sachverhalt:

Seit 2000 besteht Mietverhältnis über Wohnung mit ca. 130,00 qm. V kündigt unter Bezug auf Eigenbedarf für 22-jährigen studierenden Sohn. Sohn werde Wohnung gemeinsam mit mindestens 1 Mitbewohner (WG) nutzen.

M wehrt sich gegen Kündigung, zweifelt Eigenbedarf an und verweist auf unangemessene Wohnungsgröße.

BGH, 04.03.2015, VIII ZR 166/14

- Gerichte haben grundsätzlich Vorstellung des V und seiner Angehörigen von Angemessenheit des Wohnbedarfes zu respektieren
- es gibt keine festen Grenzen, ab wann von einem weit überhöhten Wohnbedarf auszugehen ist (lediglich überhöhter Wohnbedarf ist nicht rechtsmissbräuchlich)
- der von V akzeptierte Wunsch eines volljährigen Familienangehörigen einen eigenen Hausstand zu gründen – auch in Form einer WG – ist vom Gericht grundsätzlich anzuerkennen, es muss keine verfestigte Lebenssituation vorliegen („vorübergehender Eigenbedarfswunsch“)

III. 2. Eigenbedarf VII

Sachverhalt:

Seit 1996 besteht Mischmietverhältnis über Bauernhaus mit integriertem Ladengeschäft. V spricht Eigenbedarfskündigung wegen Wohnbedarf für Tochter und Enkelin aus.

M wendet sich gegen Kündigung und verweist auf teilgewerbliche Nutzung.

BGH, 01.07.2015, VIII ZR 14/15

BGH bestätigt Eigenbedarfskündigung.

Bei einem einheitlichen Mischmietverhältnis, das wegen überwiegender Wohnnutzung als Wohnraummietverhältnis anzusehen ist, braucht sich ein vom Vermieter geltend gemachter Eigenbedarf nur auf die Wohnräume zu beziehen.

III. 2. Eigenbedarf (vorgetäuscht) VIII

Sachverhalt:

Mietverhältnis über Hausgrundstück bestand seit 1977. V ließ wiederholt Eigenbedarfskündigungen aussprechen, da er beabsichtige, nach Deutschland zurückzukehren und in dem Haus zu wohnen.

Im Oktober 2002 Vereinbarung zur Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug. Im November 2002 bietet V Haus zum Verkauf an und zieht nicht in das Objekt ein. M macht daraufhin Schadenersatz geltend.

BGH, 08.04.2009, VIII ZR 231/07

Vorgetäuschter Eigenbedarf stellt Pflichtverletzung des V dar und begründet Schadenersatzansprüche des M.

Auf eventuelle formelle Fehlerhaftigkeit der Kündigung kommt es dabei nicht an.

Auch nicht auf die Frage, ob nach Kündigung einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses erfolgte.

III. 2. Eigenbedarf (vorgetäuscht) IX

Sachverhalt:

V kündigt Mietverhältnis wegen Eigenbedarf. Da M nicht räumt, erhebt er Räumungsklage. In zweiter Instanz schließen die Parteien einen Räumungsvergleich. M verzichtet hierbei auf sämtliche Räumungsschutzvorschriften, trägt Verfahrenskosten und erhält Möglichkeit, vorzeitig ausziehen - Mietzahlung nur bis zum Zeitpunkt der Beräumung.

Nachfolgend zieht „Eigenbedarfsperson“ nicht in die Wohnung ein.

M begehrt Schadenersatz, V beruft sich auf abgeschlossenen Räumungsvergleich.

BGH, 10.06.2015, VIII ZR 99/14

Räumungsvergleich erfasst in der Regel nicht die Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Eigenbedarfes. Strenge Anforderungen an den Verzichtswillen des Mieters.

Sache wurde zurückverwiesen mit der Tendenz, dass Schadenersatzansprüche des Mieters bestehen.

III. 3. Lärmbelästigung I

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

BGH gibt Klage statt. **Veränderte Betrachtungsweise des BGH!**

- 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.

III. 3. Lärmbelästigung II (Bolzplatz)

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

BGH gibt Klage des V statt.

- konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erfordert nicht allein Kenntnis des V von den Vorstellungen von M, vielmehr muss V hierauf zustimmend reagieren
- nachträglich erhöhte Geräuschemissionen begründen ohne anders lautende Beschaffenheitsvereinbarung keinen Mangel der Mietsache, wenn auch V die Emissionen als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss;
- **M nimmt an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstückes teil!**

IV. Ausblick

- Gesetzgebung
- Rechtsprechung

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