

„Ausgewählte Rechtsfragen im Wohnraummietrecht“

10.09.2014 IHK zu Leipzig

Rechtsanwalt Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Gliederung / Aufbau

I. Mängel der Mietsache und ihre Rechtsfolgen

- 1.) Maßgebliche gesetzliche Vorschriften
- 2.) Mangelbegriff
- 3.) Rechte des Mieters bei Mängeln (Überblick)
- 4.) Mietminderung
- 5.) Häufige Mietmängel

II. Aktuelle Rechtsfragen

- 1.) Schönheitsreparaturen
- 2.) Eigenbedarfskündigung
- 3.) (Teil-) gewerbliche Nutzung der Wohnung
- 4.) Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie

I. Mängel der Mietsache und ihre Rechtsfolgen

1.) Maßgebliche gesetzliche Vorschriften

§ 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrages

§ 536 BGB Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

§ 536 a BGB Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters
wegen eines Mangels

zu I. 1.) Maßgebliche gesetzliche Vorschriften

- § 536 b BGB Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss
 oder Annahme
- § 536 c BGB Während der Mietzeit auftretende Mängel,
 Mängelanzeige durch den Mieter
- § 536 d BGB Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters
 wegen eines Mangels

§ 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrages

- 1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

- 2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

§ 536 BGB Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

- 1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.
- 1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nummer 1 dient.

zu § 536 BGB Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

- 2) Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.
- 3) Wird dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, so gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.
- 4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

§ 536 a BGB Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wg. eines Mangels

- 1) Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstands, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 Schadensersatz verlangen.

§ 536 a BGB Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wg. eines Mangels

- 2) Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn
1. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
 2. die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

§ 536 b BGB Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme

Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536 a nicht zu. Ist ihm der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so stehen ihm diese Rechte nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte aus den §§ 536 und 536a nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.

§ 536 c BGB Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter

- 1) Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.

weiter zu § 536 c BGB Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter

- 2) Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter nicht berechtigt,
1. die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen,
 2. nach § 536a Abs. 1 Schadensersatz zu verlangen oder
 3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen.

§ 536 d BGB Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels

Auf eine Vereinbarung, durch die die Rechte des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Vermieter nicht berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.

I. 2. Mangelbegriff

Definition:

Die Ist-Beschaffenheit der Mietsache weicht negativ von der – unter Umständen durch Auslegung zu ermittelnden – Soll-Beschaffenheit der Mietsache ab (Fehler im Sinne § 536 BGB).

I. 2. a) Kategorisierung von Mängeln

Nach § 536 BGB

- Sachmangel – Absatz 1
- Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft – Absatz 2
- Rechtsmangel – Absatz 3

weiter zu I. 2. a) Sachmangel (§ 536 I BGB)

Kategorisierung Sachmängel

- Baumängel
- Bewirtschaftungsmängel
- Mängel des Umfeldes

weiter zu I. 2. a) Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft (§ 536 II BGB)

Zusicherungen können sich auf jede Form der Beschaffenheit, jedes tatsächliche oder rechtliche Verhältnis beziehen.

weiter zu I. 2. a) Rechtsmangel (§ 536 III BGB)

Rechtsbeschränkung durch Rechte Dritter (§ 536 III BGB)

Häufigster Fall:

Doppeltermietung (aber auch Eigentum, Grunddienstbarkeit eines Dritten)

I. 2. b) Anderweitige Mängelkategorisierung

- anfängliche Mängel
- nachträgliche Mängel
 - nachträgliche Mängel vom Vermieter zu vertreten
 - Vermieter mit der Beseitigung nachträglicher Mängel in Verzug

(relevant für Schadenersatz)

I. 3. Rechte des Mieters bei Mängeln – Überblick

- a) Beseitigungs- bzw. Erfüllungsanspruch (§ 535 I BGB)
- b) Mietminderung (§ 536 I BGB)
- c) Zurückbehaltungsrecht (§§ 273, 320 BGB)
- d) Schadenersatz (§ 536 a BGB)
- e) Selbsthilfe und Aufwendungsersatz (§ 536 a II BGB)
- f) Kündigungsrecht (§ 543 BGB)

I. 3. a) Beseitigungs- und Erfüllungsanspruch

- Mieter kann vom Vermieter, gestützt auf § 535 BGB, Herstellung oder Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes verlangen
- Durchsetzung auf Klageweg möglich (i. d. R. Leistung oder Kostenvorschuss)

I. 3. b) Mietminderung

- bei nicht nur unerheblicher Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit ist Miete kraft Gesetzes gemindert
- Verschulden des Vermieters nicht erforderlich
- Einflussmöglichkeit des Vermieters nicht erforderlich
- Herstellung Äquivalenz von Leistung – Gegenleistung

(ausführlich zu Minderung unter **Ziffer 4**)

I. 3. c) Zurückbehaltungsrecht (ZBR)

- Einrede des nichterfüllten Vertrages - im Regelfall als „Druckmittel“, um Mangelbeseitigung zu erreichen
- Höhe des ZBR unterschiedliche Auffassungen (3- bis 5-faches des Minderungsbetrages oder Orientierung an Mängelbeseitigungskosten)
- ZBR entfällt nach Beseitigung des Mangels sowie nach Beendigung Mietverhältnis, einbehaltene Beträge sind vom Mieter zu zahlen

zu I. 3. c) Zurückbehaltungsrecht (ZBR)

- bei Veräußerung trotz Fortbestand des Mietverhältnisses kein ZBR gegen bisherigen Vermieter (BGH, 19.06.2006, VIII ZR 284/05)
- ZBR setzt Mangelanzeige voraus
- bei unerheblicher Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit besteht (auch) kein ZBR

I. 3. d) Schadenersatz des Mieters nach § 536 a BGB

Drei gesetzliche Alternativen unter § 536 a I BGB:

A) Garantiehaftung

B) Nachträglich entstehender Mangel, den Vermieter zu vertreten hat

C) Vermieter kommt mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug

zu I. 3. d) Schadenersatz des Mieters nach § 536 a BGB

A) Garantiehaftung des Vermieters

- Haftung setzt kein Verschulden voraus, Vermieter haftet für Mängel, die auch für ihn nicht erkennbar waren (gilt auch bei Eigentumsübergang - § 566 BGB)
- Garantiehaftung kann nach herrschender Meinung formularvertraglich ausgeschlossen werden

zu I. 3. d) Schadenersatz des Mieters nach § 536 a BGB

B) Nachträglicher, vom Vermieter zu vertretender Mangel

- setzt Vorsatz oder Fahrlässigkeit voraus
- Vermieter haftet auch für Erfüllungsgehilfen (Handwerker, Hausverwalter, Hausmeister)
- keine Haftung für andere Mieter, wenn keine Pflichtverletzung des Vermieters

zu I. 3. d) Schadenersatz des Mieters nach § 536 a BGB

C) Verzug des Vermieters bei Mangelbeseitigung

- Mängelanzeige begründet i.d.R. noch keinen Verzug
- Mahnung durch den Mieter ist erforderlich oder „Selbstmahnung“ durch Vermieter
- Ersatz des daraus resultierenden Schadens

Einschub: § 286 BGB (Auszug)

- (1) Leistet der Schuldner auf eine Mahnung des Gläubigers nicht, die nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgt, so kommt er durch die Mahnung in Verzug . . .
- (2) Der Mahnung bedarf es nicht, wenn
 - 1. für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist,
 - 2. der Leistung ein Ereignis vorauszugehen hat und eine angemessene Zeit für die Leistung in der Weise bestimmt ist, dass sie sich von dem Ereignis an nach dem Kalender berechnen lässt,
 - 3. der Schuldner die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert,
 - 4. aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen der sofortige Eintritt des Verzugs gerechtfertigt ist . . .
- (4) Der Schuldner kommt nicht in Verzug, solange die Leistung infolge eines Umstands unterbleibt, den er nicht zu vertreten hat.

I. 3. e) Selbsthilfe und Aufwendungsersatz

Selbstbeseitigungsrecht des Mieters nach § 536 a II BGB, wenn:

- Verzug des Vermieters mit der Mangelbeseitigung oder
- umgehende Mangelbeseitigung ist notwendig

zu I. 3. e) Selbsthilfe und Aufwendungsersatz

- Ersatz der erforderlichen Aufwendungen nur bei Vorliegen der Voraussetzungen für Selbsthilfe
- wenn Voraussetzungen nicht gegeben sind und Mieter gleichwohl Arbeiten ausführt, hat er keinen Aufwendungsersatzanspruch (BGH, 16.01.2008, VIII ZR 222/06)

I. 3. f) Kündigungsrecht des Mieters

- Nichtgewährung oder Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs berechtigt – bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen - zur außerordentlichen fristlosen Kündigung
- auch bei gravierenden Mängeln der Mietsache erfordert Kündigung eine Fristsetzung zur Abhilfe oder Abmahnung (§ 543 III BGB) – gilt auch bei Gesundheitsgefährdung (BGH, 18.04.2007, VIII ZR 182/06)
- alsbaldiger (nicht sofortiger) Auszug des Mieters ist m.E. erforderlich

I. 4. Mietminderung

I. 4. 1. Allgemeines

Wiederholung zu Mangelbegriff:

Die Ist-Beschaffenheit der Mietsache weicht negativ von der – unter Umständen durch Auslegung zu ermittelnden – Soll-Beschaffenheit der Mietsache ab (Fehler im Sinne § 536 BGB).

Ein Mangel liegt vor, wenn der nach dem Vertrag vorausgesetzte Gebrauch beeinträchtigt ist.

zu I. 4. 1. Allgemeines – Ermittlung der Soll-Beschaffenheit

- konkrete Absprachen / Vereinbarungen der Parteien
- Verkehrsanschauung zu Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs
- identischer Zustand einer Mietsache kann - je nach Vereinbarung der Parteien -
Mangel oder vertragsgemäßer Zustand sein

zu I. 4. 1. Allgemeines – Erheblichkeit des Mangels (§ 536 I 3. BGB)

- unerheblicher Mangel wenn er leicht erkennbar ist, den Mietgebrauch nicht oder kaum beeinträchtigt und wenn Beseitigung mit geringen Kosten möglich ist (Ausnahme: Flächenabweichung)
- kein Minderungsrecht, kein ZBR - Erfüllungsanspruch bleibt in der Regel bestehen (Verhältnismäßigkeit)

weiter zu I. 4. 1. Allgemeines

Die Miete ist kraft Gesetzes gemindert wenn Mietgebrauch nicht nur unerheblich beeinträchtigt ist.

Die kraft Gesetzes eintretende Mietminderung ist nicht von Mängelanzeige durch den Mieter abhängig!

I. 4. 2. Ausschluss der Mietminderung (Überblick)

- a) Energetische Modernisierung
- b) Verletzung der Anzeigepflicht
- c) Mieter hat Entstehung des Mangels zu vertreten
- d) Ablehnung oder Verhinderung der Mangelbeseitigung

zu I. 4. 2. a) Energetische Modernisierung

Mietminderung ist für 3 Monate ausgeschlossen, wenn die Minderung der Tauglichkeit auf einer Maßnahme der energetischen Modernisierung gem. § 555 b 1 BGB basiert (vgl. § 536I a BGB).

zu I. 4. 2. a) Minderungsausschluss wegen energ. Modernisierung

Gesetzliche Neuregelung mit einer Vielzahl von (offenen) Fragestellungen, z. B.:

- Was ist bei „gemischten“ Baumaßnahmen (energetische Modernisierung und Instandhaltung / Instandsetzung)?
- Wie wird die 3-Monats-Dauer bei „gemischten“ Baumaßnahmen bemessen?
- Wie wird festgestellt, ob Minderungsgrund auf energetischer Modernisierung beruht?

zu I. 4. 2. b) Verletzung der Anzeigepflicht nach § 536 c BGB

Verletzung der Anzeigepflicht kann zum Verlust des Minderungsrechts führen.

Voraussetzung für Verlust des Minderungsrechtes ist, dass Vermieter wegen Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe (keine Mängelbeseitigung) schaffen konnte.

weiter zu I. 4. 2. b) Verletzung der Anzeigepflicht nach § 536 c BGB

Erinnerung:

Mängelanzeige ist Voraussetzung für Wahrnehmung ZBR nicht für Minderungsrecht!

Im Streitfall ist der Vermieter für die Verletzung der Anzeigepflicht durch den Mieter darlegungs- und beweispflichtig (BGH, 05.12.2012, VIII ZR 74/12)!!

zu I. 4. 2. c) Mieter hat Entstehung des Mangels zu vertreten

- allgemeiner Rechtsgedanke, dass selbst verursachter Mangel keine Rechte gegen Dritte (Vermieter) begründen kann
- ebenfalls Darlegungs- und Beweislast des Vermieters für Verursachung des Mangels durch Mieter

zu I. 4. 2. d) Kein Minderungsrecht bei Ablehnung oder Verhinderung der Mangelbeseitigung

- Mieter verliert (nachträglich) das Minderungsrecht, wenn er Ausführungen der Mängelbeseitigung ablehnt oder verhindert (z. B. kein Betreten der Wohnung)
- bei Terminbestimmung Berücksichtigung der Belange des Mieters im gebotenen Maße

I. 4. 3. Kenntnis des Mieters vom Mangel (§ 536 b BGB)

3 Fallgruppen:

- a) Kenntnis des Mangels bei Vertragsabschluss

Rechtsfolge: keine Rechte aus §§ 536 und 536 a BGB

zu I. 4. 3. Kenntnis des Mieters vom Mangel (§ 536 b BGB)

b) Unkenntnis des Mangels infolge grober Fahrlässigkeit

Rechtsfolge: keine Rechte aus den §§ 536 und 536 a BGB – es sei denn, Vermieter hat den Mangel arglistig verschwiegen

zu I. 4. 3. Kenntnis des Mieters vom Mangel (§ 536 b BGB)

c) Annahme des Mietobjektes in Kenntnis des Mangels

Rechtsfolge: Ansprüche aus §§ 536 und 536 a BGB nur dann, wenn die Rechte bei Annahme vorbehalten werden

I. 4. 4. Höhe der Mietminderung

Die Höhe der Minderung (Minderungsquote) ist auf der Grundlage aller Umstände des Einzelfalles zu ermitteln.

Insbesondere ist sie abhängig von der Schwere des Mangels sowie dem Grad der Minderung der Tauglichkeit.

Die Minderung tritt nur für den Zeitraum ein, in dem der Mangel den vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt.

Kriterien, die bei Bemessung der Minderungsquote in Betracht kommen:

- Verhältnis Gesamtwohnfläche zu vom Mangel betroffener Fläche
- Nutzungsbestimmung des betroffenen Raumes / der betroffenen Räume
- Geschosslage der Wohnung
- Ausmaß der Beeinträchtigung
- Jahreszeit
- Einschränkung der Nutzbarkeit des Mietobjektes u. a.

Ermittlung der Minderungsquote über mathematische Berechnungsmodelle

(vgl. Schmidt-Futterer, Kommentar zu § 536 BGB Rn. 398 ff.)

Berechnung über Nutzwertanalyse zur Ermittlung Wohnwert eines Raumes; bezogen auf die einzelnen Räume erfolgt sodann die Berechnung der Wertigkeit der Beeinträchtigung in einer Spanne von „*keine bzw. unerhebliche Beeinträchtigung*“ bis „*sehr schwere Beeinträchtigung*“

weiter zu I. 4. 4. Höhe der Mietminderung

Neben mathematischen Berechnungsmodellen kann Orientierung an umfangreicher Rechtsprechung zur Mietminderung und zu Minderungsquoten vorgenommen werden.

Dabei ist jeweils Abgleich der Sachverhaltskonstellation vorzunehmen.

I. 4. 5. Bezugsgröße für Mietminderung

BGH geht von zu zahlender „Gesamtmiete“ aus, deshalb:

„Bemessungsgrundlage der Minderung nach § 536 BGB ist die Bruttomiete (Mietzins einschließlich aller Nebenkosten).

Dabei ist es unerheblich, ob die Nebenkosten als Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet werden. (BGH, 06.04.2005, XII ZR 225/03)“

zu I. 4. 5. Bezugsgröße der Minderung

Folge der Mietminderung bezogen auf Bruttomiete ist der Umstand, dass die Mietminderung auch bei der Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen ist.

zu I. 4. 5. Bezugsgröße der Minderung

BGH 13.04.2011, VIII ZR 223/10

Leitsatz: „Zur Berücksichtigung einer Minderung der Miete bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung.“

Aus den Gründen: „Da sich die Minderung, soweit sie gerechtfertigt ist, auf die Gesamtmiete einschließlich aller Nebenkosten bezieht, kann erst aufgrund der Jahresabrechnung der Betriebskosten abschließend ermittelt werden, ob hinsichtlich der Gesamtmiete unter Berücksichtigung der gerechtfertigten Minderung noch eine Nachforderung des Vermieters oder ein Guthaben des Mieters besteht.“

zu I. 4. 5. Bezugsgröße der Minderung

Berechnung lt. Urteil BGH 13.04.2011, VIII ZR 223/10:

Die Forderungen des Vermieters sind auf der Grundlage der geschuldeten Nettokaltmiete und dem Abrechnungsergebnis aus der Betriebskostenabrechnung unter Abzug der Minderung zu ermitteln.

Dem sind die vom Mieter geleisteten Zahlungen gegenüber zu stellen.

(Berechnungsbeispiel siehe Vortrag 04.06.2014)

I. 4. 6. Irrtum des Mieters über Minderungsrecht / Minderungsquote

Kein Verschulden – und damit kein Zahlungsverzug – des Mieters, wenn er über Höhe der Mietminderung einem entschuldbaren Rechtsirrtum unterliegt und zu viel mindert.

Es bestehen Zahlungsrückstände, aber kein Verzug und deshalb kein Kündigungsrecht des Vermieters.

Aber:

- Mieter muss sein Recht dem Grunde und der Höhe nach sorgfältig prüfen und ggf. fachkundigen Rat einholen
- wenn kein entschuldbarer Rechtsirrtum, dann ggf. Zahlungsverzug und Kündigungsrecht
- Mieter muss sich fehlerhafte Beurteilung seiner Erfüllungsgehilfen (Berater) zurechnen lassen

Fallbeispiel

Sachverhalt:

In dem von den Mietern angemieteten Einfamilienhaus ist im wesentlichen Umfang Schimmel aufgetreten. Die Mieter mindern die Miete. Der Vermieter verneint Minderungsrecht unter Verweis auf fehlerhaftes Lüftungsverhalten und spricht fristlose Kündigung aus. Im Prozess wird festgestellt, dass tatsächlich fehlerhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten vorliegt. Mieter berufen sich auf unverschuldeten Rechtsirrtum.

BGH 11.07.2012, VIII ZR 138/11

Der eine fristlose Kündigung begründende Zahlungsverzug entfällt nicht wegen fehlendem Verschulden des Mieters, wenn dieser bei Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt hätte erkennen können, dass die tatsächlichen Voraussetzungen des von ihm in Anspruch genommenen Minderungsrechts nicht bestehen.

- Besonderheit in Sachverhaltskonstellation: Haltung mehrerer Katzen, die das Haus nicht verlassen sollten, Einschränkung der Lüftung, zudem zwei Aquarien und ein Terrarium
- BGH verweist auf strenge Anforderungen für unverschuldeten Rechtsirrtum und Möglichkeit des Mieters, die Zahlungen unter Vorbehalt der Rückforderung zu leisten

Urkundenprozess bei Mietminderung

- Mietforderung kann im Urkundenprozess eingeklagt werden (§§ 592 ff. ZPO), empfiehlt sich bei unberechtigter oder offenkundig überhöhter Mietminderung
- Urkundenprozess kein „Allheilmittel“, Klärung der Anspruchssituation erfolgt im Nachverfahren
- kein Urkundenprozess zu empfehlen, wenn das Vorhandensein erheblicher Mängel unstreitig ist

BGH, 01.06.2005, VIII ZR 216/04:

Ansprüche auf Miete aus Wohnraummietverträgen können im Urkundenprozess geltend gemacht werden.

Fortführung BGH: 20.12.2006, VIII ZR 112/06

Ansprüche auf Miete aus Wohnraummietverträgen können jedenfalls auch dann im Urkundenprozess geltend gemacht werden, wenn der Mieter die Wohnung in vertragsgemäßigem Zustand erhalten hat und die Einrede des nicht erfüllten Vertrages darauf stützt, ein Mangel sei nachträglich eingetreten.

weiter zu Prozessualen:

- „normale“ Zahlungsklage des Vermieters wg. Mietforderung
- Zahlungsklage des Mieters zur Rückforderung unter Vorbehalt geleisteter Zahlungen
- selbstständiges Beweisverfahren (Beweissicherungsverfahren)
- bei Vorliegen der Voraussetzungen: Feststellungsklagen
- zudem Prüfung, ob Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO ggf. mit Räumungsverfügung (§ 940a ZPO) in Betracht kommen

I. 5. Häufige Mietmängel

1. Feuchtigkeit, Schimmel
2. Wohnflächenabweichung
3. Lärmbeeinträchtigung

I. 5. 1. Feuchtigkeit / Schimmel

Wesentliches Problem in Wohnraummietverhältnissen, da:

- häufig Gesundheitsgefährdung besteht
- Gefährdung / Zerstörung Bausubstanz
- Feststellung der Ursachen z. T. schwierig
- häufig hoher Aufwand zur Beseitigung der Mangelursachen

zu I. 5. 1. Beweislast bei Feuchtigkeit / Schimmel

- Mieter muss lediglich das äußere Erscheinungsbild, z. B. Auftreten von Schimmel darlegen und beweisen
- Vermieter muss im Streitfall beweisen, dass es keinerlei bauliche Ursachen für die Schimmelbildung gibt

weiter zu I. 5. 1. Beweislast bei Feuchtigkeit / Schimmel

Ist die Schadensursache (*für Feuchtigkeitsschäden*) zwischen den Vertragsparteien streitig, trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass sie dem Obhutsbereich des Mieters entstammt.

Sind sämtliche Ursachen, die in den Obhuts- und Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, ausgeräumt, trägt der Mieter die Beweislast dafür, dass er den Schadenseintritt nicht zu vertreten hat.

(BGH, 10.11.2004, XII ZR 71/01; 03.11.2004, VIII ZR 28/04).

Einwand fehlerhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten

- Feststellung nur über längerfristige Messung möglich
- bei Mitursächlichkeit von fehlerhaften Heiz- und Lüftungsverhalten für Schimmelbildung nach herrschender Meinung Reduzierung von Minderungshöhe

I. 5. 2. Wohnflächenabweichung

Maßgeblich ist die als Beschaffenheit ausdrücklich oder konkludent vereinbarte Fläche.

Unterschreitet die tatsächliche Fläche die vereinbarte um mehr als 10 %, liegt ein Sachmangel vor (BGH, 24.03.2004, VIII ZR 295/03).

Flächenbezeichnung

- verwendete Flächenbezeichnung (Nutzfläche, Grundfläche, Mietraumfläche, Mietfläche oder Wohnfläche) ist auszulegen
- bei Wohnraummietverhältnis zumeist Auslegung als Wohnfläche im Sinne Wohnflächenberechnungsverordnung (ab 01.01.2004) oder für zuvor abgeschlossene Mietverträge im Sinne §§ 42 – 44 II. BV - (maßgeblich ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Bestimmung – BGH, 22.04.2009, VIII ZR 86/08)

Ausgewählte BGH-Entscheidungen zu Flächenabweichungen

- Die 10 %-Grenze für Flächenabweichungen gilt auch dann, wenn die Fläche im Mietvertrag mit einer ca. Angabe versehen ist (BGH, 10.03.2010, VIII ZR 144/09).
- Auch bei Einfamilienhaus mit Garten gilt die 10 %-Grenze. Eine Anhebung des Grenzwertes wegen der mitvermieteten Gartenfläche (oder der besonderen Struktur des Mietobjekts) kommt nicht in Betracht (BGH, 28.10.2009, VIII ZR 164/08).

- Bei Ermittlung der Wohnfläche einer Maisonette-Wohnung ist die Fläche des zu Wohnzwecken mitvermieteten Galeriegeschosses unabhängig davon zu berücksichtigen, ob die Räume nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften deswegen nicht zur Wohnfläche zu rechnen sind, weil sie zu weniger als der Hälfte der Grundfläche eine lichte Höhe von mehr als 2,20 m und deshalb nach dem zugrunde liegenden Flächenberechnungsmaßstab nicht als Wohnräume gelten (BGH, 16.12.2009, VIII ZR 39/09; BGH, 16.09.2009, VIII ZR 275/08).
- Von einer Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Wohnfläche ist nicht auszugehen, wenn ein Wohnraummietvertrag zwar eine Wohnflächenangabe enthält, diese Angabe jedoch mit der Einschränkung versehen ist, dass sie nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes diene (BGH, 10.11.2010, VIII ZR 306/09).

I. 5. 3. Lärmbelästigung

Schwerpunkte:

- a) Unzureichender Schallschutz
- b) Lärmbelästigungen durch Mitmieter wegen deren übermäßiger Lautstärke
- c) Lärmbelästigung durch Baumaßnahmen
- d) Verkehrslärm (Straßenverkehr, Fluglärm)

I. 5. 3. a) Schallschutz

Sofern vertraglich nichts anderes vereinbart ist, muss der Schallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Vorschriften genügen.

Das gilt auch dann, wenn durch ein Austausch des Fußbodenbelages der Schallschutz verschlechtert wird (BGH, 17.06.2009, VIII ZR 131/08).

Schallschutz nach DIN-Vorschrift ist ausreichend (z.T. kritisch beurteilt)
(BGH, 07.07.2010, VIII ZR 85/09)

zu I. 5. 3. a) Schallschutz

Bei baulichen Veränderungen, wie Dachgeschossausbau, kann der Mieter erwarten, dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die den bei Ausbau geltenden Anforderungen entsprechen. In diesem Fall sind die zum Zeitpunkt des Umbaus geltenden DIN-Normen einzuhalten (BGH, 06.10.2004, VIII ZR 355/03).

I. 5. 3. b) Lärmbelästigung durch Mitmieter

- erhebliche Lärmbelästigung, Störung der Nachtruhe und Ähnliches kann zur Minderung berechtigen
- maßgeblich ist Störung des Mietgebrauchs - auch dann, wenn Vermieter Anstrengungen zur Beseitigung / Unterbindung der Störungen unternimmt

weiter zu I. 5. 3. b) Lärmbelästigung durch Mitmieter

Mieter muss Minderungsrecht beweisen, aber kein Lärmprotokoll vorlegen.

BGH: zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauches genügt eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur o. Ä.) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten; der Vorlage eines „Protokolls“ bedarf es nicht (BGH, 29.02.2012; VIII ZR 155/11).

I. 5. 3. c) Lärmbelästigung durch Baumaßnahmen

- Lärmbeeinträchtigung – ob im Gebäude selbst oder von außerhalb - ist für Minderungsrecht unerheblich
- Anforderung an Darstellung analog zu Lärm durch Mitmieter, d. h. kein Bau- oder Lärmprotokoll, aber substantiierte Darstellung durch Mieter notwendig

weiter zu I. 5. 3. c) Lärmbelästigung durch Baumaßnahmen

- grundsätzlich muss Mieter sein Verhalten nicht ändern und Beeinträchtigungen „ausweichen“
- aber: dem Mieter kann es zumutbar sein, Lärmbelästigungen von einer angrenzenden Baustelle durch das Schließen der Fenster zu vermindern, sodass der für Nächte geltende Schallschutz-Richtwert nicht überschritten wird.

(BGH, 21.02.2012, VIII ZR 22/11)

I. 5. 3. d) Verkehrslärm

- Feststellung zu Abweichung zwischen Soll- und Ist-Beschaffenheit notwendig;
nur wesentliche Verschlechterung der Gegebenheiten kann Minderung rechtfertigen
- ebenfalls Darlegungs- und Beweislast des Mieters

Veränderung in der Betrachtungsweise durch BGH, 19.12.2012, VIII ZR 152/12

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

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

II. Aktuelle Rechtsfragen

- 1.) Schönheitsreparaturen
- 2.) Eigenbedarfskündigung
- 3.) (Teil-) gewerbliche Nutzung der Wohnung
- 4.) Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie

II. 1.) Schönheitsreparaturen

(Überblick über Rechtsprechung Vortrag 04.06.2014)

Neue Tendenz durch Beschluss BGH vom 22.01.2014, VIII ZR 352/12

Bedenken des BGH, ob

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

weiter zu II. 1.) Schönheitsreparaturen

Noch keine Folgeentscheidung des BGH zu Hinweisbeschluss vom 22.01.2014

Aber: Reaktionen in der praktischen Umsetzung, z. B.:

- Beschränkung der Schönheitsreparaturklausel auf tatsächlich frisch renoviert übergebene Bereiche des Mietobjekts (z. B. Decken und Wände)
- individuell ausgehandelte Kompensation für nicht vollständig renovierte Wohnung
- Abstandnahme von Quotenabgeltungsklauseln

II. 2.) Eigenbedarfskündigung I

Sachverhalt:

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

Im Jahr 2011 erfolgte die Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter, der Mieter beruft sich auf Rechtsmissbrauch.

BGH 20.03.2013, VIII ZR 233/1224

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

II. 2.) Eigenbedarf II

Sachverhalt:

Vermieter 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.

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

BGH 30.04.2014, VIII ZR 107/1325

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.

II. 2.) Eigenbedarf III und IV

- Eigenbedarf auch für berufliche Zwecke (BGH 26.09.2012, VIII ZR 330/11²⁶) und für Zweitwohnung anerkannt (1 BVR 2851/13²⁶)
- der Vermieter 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

II. 2.) Eigenbedarf V

Sachverhalt:

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes erwirbt ein Mehrfamilienwohnhaus und tritt damit kraft Gesetzes in die bestehenden Wohnraummietverhältnisse ein (§ 566 BGB). Der Gesellschafter „V“ tritt zu einem späteren Zeitpunkt in die Gesellschaft ein.

Die Gesellschaft soll in der Form auseinandergesetzt werden, dass die einzelnen Gesellschafter Wohnungen „zugewiesen“ bekommen.

Das Mietverhältnis für die Wohnung des „V“ wird wegen dessen Eigenbedarf gekündigt. Der Mieter meint, dass zugunsten „V“ kein Eigenbedarf geltend gemacht werden kann.

BGH, 23.11.2011, VIII ZR 74/11

Leitsatz II:

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann sich auf einen in der Person eines Gesellschafters bestehenden Eigenbedarf auch dann berufen, wenn dieser der Gesellschaft bei Abschluss des Mietvertrages oder bei Eintritt in der Gesellschaft in einen bestehenden Mietvertrag noch nicht angehörte.

(ausdrückliche Aufgabe früherer Rechtsprechung – VIII ZR 271/06 RZ 17)

II. 3.) (Teil-) gewerbliche Nutzung der Wohnung

Der vertragsgemäße Gebrauch für eine Wohnung stellt das „Wohnen“ dar.

Hieraus folgt, dass Abweichungen nur in engen Grenzen in Betracht kommen.

zu II. 3.) BGH Rechtsprechung zu gewerblicher Nutzung

Gewerbliche Nutzung I

Sachverhalt:

Der Mieter ist selbstständiger Immobilienmakler. Er verfügt nicht über eigene Geschäftsräume und übt das Gewerbe in der Mietwohnung aus. Diese Nutzung wird von ihm auch nach Abmahnung fortgesetzt, Vermieter spricht Kündigung des Mietverhältnisses aus.

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit der Kündigung.

BGH, 14.07.2009, VIII ZR 165/08

Geschäftliche Aktivitäten des Mieters in der Wohnung, die nach außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter grundsätzlich nicht ohne entsprechende Vereinbarung dulden.

Er kann jedoch nach Treu und Glauben verpflichtet sein, die Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, wenn es sich um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr handelt; hierfür trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast.

zu II. 3.) Gewerbliche Nutzung II

Sachverhalt:

Sohn ist Musiklehrer und zieht zu pflegebedürftiger Mutter und gab – ohne Erlaubnis – in der Wohnung in geringem Umfang Gitarrenunterricht.

Nach dem Tod der Mutter erklärt er Eintritt in das Mietverhältnis. Der Vermieter kündigt unter Verweis auf Lärm und Störung des Hausfriedens das Mietverhältnis wegen der gewerblichen Nutzung.

BGH, 10.04.2013, VIII ZR 213/12

Leitsatz I:

Unter den nach der Verkehrsanschauung zu bestimmenden Begriff des „Wohnens“ fallen nur solche berufliche Tätigkeiten des Mieters, die in einer nicht nach außen in Erscheinung tretenden Weise ausgeübt werden.

Geschäftliche Aktivitäten des Mieters die der Mieter in ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen ausübt und die nach außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter nicht ohne vorherige Vereinbarung dulden.

BGH bestätigt Räumungsurteil

zu II. 3.) Gewerbliche Nutzung III

Sachverhalt:

Der Mieter eines Einfamilienhauses ist Inhaber eines Gewerbebetriebes (Hausmeisterservice, De- und Remontage von Aufzugsanlagen sowie Schwertransporte innerhalb von Gebäuden u.a.) Das Mietobjekt wird als „Geschäftsadresse“ genutzt, aber keine geschäftlichen Besuche von Mitarbeitern oder Kunden. Fahrzeuge, Maschinen usw. werden auf gesondert gemietetem Platz abgestellt.

Vermieter kündigt das Mietverhältnis wegen unerlaubter gewerblicher Nutzung.

BGH, 31.07.2013, VIII ZR 149/13 (Beschluss)

Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten (hier: Betriebsstättenangabe gegenüber Gewerbeamt, Geschäftsadressenangabe gegenüber Kunden) liegt eine Nutzung vor, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss. Dabei kommt es nicht darauf an, ob von dem in der Wohnung geführten Betrieb in der Vergangenheit konkrete Störungen ausgegangen sind und der Mieter sich Mühe gegeben hat, solche zu vermeiden. Art und Zuschnitt des in der Wohnung geführten Gewerbebetriebes können dabei per se gegen eine mögliche Ausnahme von den genannten Grundsätzen sprechen.

BGH bestätigt Wirksamkeit der Kündigung.

Mischmietverhältnis (angrenzend zu gewerblicher Nutzung)

Sachverhalt:

Das Mietobjekt wird gem. der vertraglichen Vereinbarung zwischen den Parteien sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt.

Es besteht Streit um Einordnung des Mietverhältnisses und damit um anwendbare gesetzliche Regelungen.

Nach bisheriger Rechtsprechung des BGH sprach Erzielung des Lebensunterhaltes dafür, dass das Mietverhältnis seinen Schwerpunkt in der gewerblichen Nutzung hat („Wohnzimmeranwalt“).

Abgrenzungskriterien für Einordnung Mietverhältnis:

- Mietvertragsgestaltung, Mietvertragsformular
- Flächenverhältnis zwischen Wohn- und Gewerbefläche
- Verteilung der Gesamtmiete zwischen Wohn- und Gewerbefläche, soweit gesondert ausgewiesen
- bauliche Gegebenheiten
- vorvertragliche Umstände sowie Verhalten in Vertragslaufzeit

BGH, 09.07.2014, VIII ZR 376/13

Ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume und Geschäftsräume ist entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über andere Räume zu bewerten. Maßgeblich ist die überwiegende Nutzungsart unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles.

Allein der Umstand, dass der Mieter mit der gewerblichen/freiberuflichen Tätigkeit seinen Lebensunterhalt bestreitet, begründet noch keinen Vertragsschwerpunkt im Bereich der Geschäftsraummiete (Aufgabe früherer Rechtsprechung 16.04.1986, VIII ZR 60/85).

Im Zweifelsfall ist im Hinblick auf das Schutzbedürfnis des Mieters von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummiete auszugehen.

II. 4.) Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie

Änderungen der Rechtslage differenziert nach:

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

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, 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

Vertragsänderungen während des Mietverhältnisses:

- z. B. Mieterhöhungen, Modernisierungsvereinbarungen, Vertragsaufhebung
- es empfiehlt sich Übersendung /Übergabe an Mieter mit Bitte zur Unterzeichnung und Rücksendung
 - bei sofortiger Unterzeichnung durch beide Parteien bestehen wiederum Informationspflichten und Widerrufsrecht

Vielen Dank für die 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