

„Aktuelle Entwicklungen im Wohnraummietrecht“

24.05.2018 IHK zu Leipzig

Rechtsanwalt Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

I. Mieterhöhung im Wohnraummietrecht

1. Erhöhungsmöglichkeiten
2. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB)
 - 2.1 Sperrfrist (§ 558 Abs. 1 BGB)
 - 2.2 Bildung ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB)
 - 2.3 Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB)
 - 2.4 Form des Mieterhöhungsverlangens (§ 558 a Abs. 1 BGB)
 - 2.5 Begründung des Mieterhöhungsverlangens (§ 558 a Abs. 2 BGB)

- 2.6 Flächen im Mieterhöhungsverlangen
- 2.7 Zustimmung des Mieters
- 2.8 Klage auf Erteilung der Zustimmung
- 2.9 Mieterhöhung und Mängel der Mietsache
- 3. Mieterhöhung nach Modernisierung (§§ 559 f. BGB)
 - 3.1 Modernisierungsmaßnahmen
 - 3.2 Inhalt der Modernisierungsankündigung
 - 3.3 Grenzen der Modernisierung
 - 3.4 Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung
 - 3.5 Duldungspflicht des Mieters

II. Ansprüche im Zuge der Vertragsbeendigung

1. Pflichten des Mieters

1.1 Fehlende / verspätete Rückgabe der Mietsache (Vorenthaltung)

1.2 Ansprüche bei Schlechterfüllung der Rückgabeverpflichtung

1.3 Verjährung Ersatzansprüche nach § 548 BGB

1.4 Hemmung der Verjährungsfrist nach § 548 BGB

III. Betriebskosten / Betriebskostenabrechnungen

1. Definition Betriebskosten
2. Kostentragungspflicht Betriebskosten
 - 2.1 formelle Anforderungen an Betriebskostenabrechnung
 - 2.2 Belegeinsicht durch den Mieter
 - 2.3 Gebot der Wirtschaftlichkeit
 - 2.4 Rohrwärmefälle
 - 2.5 Abrechnungsfrist / Zustellungszeitpunkt

IV. Kündigungen wegen Eigenbedarf

I. Mieterhöhung im Wohnraummietrecht

1. Erhöhungsmöglichkeiten

- Vereinbarung zur Mieterhöhung § 557 BGB
- Staffelmietvereinbarung § 557 a BGB
- Vereinbarung einer Indexmiete § 557 b BGB
- Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete §§ 558 ff. BGB
- Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen §§ 559 ff. BGB

Ferner:

- Erhöhung der Betriebskostenpauschale § 560 I BGB
- Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung § 560 IV BGB

2. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete §§ 558 ff. BGB

2.1 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 bis 560 BGB werden nicht berücksichtigt

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

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

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

2.3 Kappungsgrenze § 558 Abs. 3 BGB

- Grundsatz: maximale Erhöhung von 20 % innerhalb von 3 Jahren (abgesehen von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB)
- Reduzierung der Kappungsgrenze auf 15 % durch Rechtsverordnung auf Landesebene möglich
- Für Leipzig Geltung ab 18.02.2018 (KappGrenzVO) gültig bis 30.06.2020 (Dresden ebenfalls)

Zu 2.3 Kappungsgrenze § 558 Abs. 3 BGB

- Abzugsgrenzen von Mietpreisbremse gem. §§ 556 d ff BGB („Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“)
- In Sachsen bislang keine Geltung der Mietpreisbremse
- Inkraftsetzung durch begründete Rechtsverordnung auf Landesebene

2.4 Form und Begründung des ME-Verlangens (§ 558 a Abs. 1 BGB)

- Textform nach § 126 b BGB, allgemeine Zugangsvorschriften gelten
- Zugang ist maßgeblich für Lauf Zustimmungsfrist und Geltung / Nichtgeltung einer Kappungsgrenze (h. M.)
- Verlangen bedarf der Erklärung und Begründung

2.5 Begründung des ME-Verlangens § 558 a Abs. 2 BGB

- a) Mietspiegel (§§ 558 c, 558 d BGB)
- b) Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e BGB)
- c) 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 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 (§ 558 d Abs. 3 BGB).

Zu a) Mietspiegel

- Mietspiegel ist Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen (beweist nicht die geforderte Miethöhe, allenfalls Vermutungswirkung)
- Mietspiegel muss dem Verlangen nicht beigelegt werden – 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 a) Mietspiegel – Leipziger Mietspiegel 2016

- In Leipzig zunächst durchgängig einfache Mietspiegel (bis Mietspiegel 2014)
- Leipziger Mietspiegel 2016 erstmals qualifizierter Mietspiegel (seit Nov. 2017)
- „Qualifizierung“ insbesondere über Einbeziehung Lagekriterium – Adressverzeichnis der Wohnlagen als Bestandteil des Leipziger Mietspiegels 2016

Zu a) Mietspiegel – Leipziger Mietspiegel 2016

- Differenzierung der Wohnlagen anhand der Bodenrichtwerte per 31.12.2015
- 4 Lagekategorien: einfach, mittel, gut, sehr gut
- Abschlag bei einfachem Bodenrichtwert, Zuschläge bei gutem und sehr gutem Bodenrichtwert

Zu a) Mietspiegel – Leipziger Mietspiegel 2016

- Mietspiegel 2016 ebenfalls mit Mietspannen (s. Folie 16)
- Vermieter kann obersten Spannenwert verlangen, stellt zulässiges Mieterhöhungsverlangen dar
- Mittelwert ist (vermutlich) ebenfalls „Grenze“ für Darlegungs- und Beweislast im gerichtlichen Verfahren

Zu a) Mietspiegel – Leipziger Mietspiegel 2016

Wohnwerterhöhende Merkmale für Spanneneinordnung (Beispiele):

- Zusätzlicher Kamin oder Kachelofen
- Barrierefrei innerhalb Haus und Wohnung
- Bidet
- Einbruch- und / oder feuerhemmende Wohnungstür
- Multimediaanschluss im Bad
- Loftwohnung
- Zusätzliches Badezimmer mit Badewanne oder Dusche

Zu a) Mietspiegel – Leipziger Mietspiegel 2016

Wohnwertmindernde Merkmale für Spanneneinordnung (Beispiele):

- Erdgeschoss oder Souterrainwohnung
- Badfußboden nicht gefliest
- Überwiegend keine Isolierverglasung
- Wohnungstür aus Wabenkernmaterial
- Küche ohne Fenster
- Lage an einer stark befahrenen Durchgangsstraße
- Sanitärleitungen über Putz

Zu a) Mietspiegel – Leipziger Mietspiegel 2016

Relevanz des qualifizierten Mietspiegels:

- Begründet die Vermutung, dass die auf dieser Grundlage ermittelte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht (§ 558 d Abs. 3 BGB)
- Im gerichtlichen Zustimmungsverfahren kann Gericht im Regelfall selbst entscheiden, ohne Sachverständigengutachten einzuholen

Zu a) Mietspiegel – Leipziger Mietspiegel 2016

Erörterung Einzelkriterien aus Mietspiegel

z.B. Baujahr, Dachgeschoss, Ein- oder Zweifamilienhaus, Handtuchwand-
heizkörper, bodengleiche/ ebenerdige Dusche, hochwertiger Designbelag,
abschließbarer Kellerraum

Zu b), c) und d) – Andere Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen

- Sind auch bei Geltung qualifizierter Mietspiegel weiterhin zulässig
- **Aber:** Beachtung Vorschrift § 558 a Abs. 3 BGB – Miethöhe auf der Grundlage des qualifizierten Mietspiegels ist mitzuteilen (anderenfalls ist ME-Verlangen fehlerhaft)

2.6 Flächen im Mieterhöhungsverlangen

- Vormalige Auffassung: Flächenabweichung von weniger als 10 % hat keine Auswirkungen (BGH, 23.05.2007, VIII ZR 138/06; auch BGH, 08.07.2009, VIII ZR 205/08)
- **Nun gilt:** tatsächliche Fläche ist für Mieterhöhungen maßgeblich (BGH, 18.11.2015, VIII ZR 266/14)

Zu 2.6 Flächen im Mieterhöhungsverlangen

Situation bei unterschiedlichen Auffassungen zu Fläche?

- Pauschale Behauptungen / pauschales Bestreiten des Mieters nicht ausreichend; Mieter muss „eigene positive Angaben“ zur Wohnfläche machen (BGH, VIII ZR 181/16)

Zu 2.6 Flächen im ME-Verlangen – Balkon oder Terrassenflächen

- Für Zu- oder Abschläge laut Leipziger Mietspiegel 2016 ist tatsächliche Größe maßgeblich (Hinweis im Mietspiegel)
- Für Ermittlung der Wohnfläche Verweis auf Wohnflächenverordnung
- Entscheidung LG Berlin, 18 S 308/13, Balkonflächen Anrechnung nur zu 25 % und nicht zu 50 %, Revision zugelassen

2.7 Zustimmung des Mieters zu ME-Verlangen

- Schriftliche Zustimmung i. S. Rechtsklarheit anstreben - **Aber:** Kein Formerfordernis für Zustimmung – mündliche oder konkludente Zustimmung möglich (BGH 30.01.2018, VIII ZB 74/16)
- Zustimmungsfrist bis Ablauf des 2. Monats nach Zugang des ME-Verlangens
- Bei Zustimmung schuldet der Mieter die erhöhte Miete vom Beginn des 3. Kalendermonats nach Zugang des ME-Verlangens (§ 558 b Abs. 1 BGB)
- Teilzustimmung ist möglich

2.8 Klage auf Erteilung der Zustimmung

- Bei unterbliebener Zustimmung innerhalb Zustimmungsfrist oder Teilzustimmung kann Vermieter auf Erteilung der (vollständigen) Zustimmung klagen
- Klagefrist beträgt 3 Monate nach Ablauf der Zustimmungsfrist
- Nachholungs- und Korrekturmöglichkeit im Prozess (§ 558 b Abs. 3 BGB – erneute Zustimmungsfrist)

Zu 2.8 Klage auf Erteilung der Zustimmung

- Gerichtliche Prüfung im Verfahren: wirksames Erhöhungsverlangen, Einhaltung der Zustimmungsfrist, Einhaltung der Klagefrist
- Wenn Erfüllung der formellen Voraussetzungen und Kontroversen über begründete Miethöhe – gerichtliche Entscheidung in eigener Beurteilung des Richters oder auf der Grundlage SV-Gutachten

2.9 Mieterhöhung und Mängel der Mietsache

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

3. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (§§ 559 f. BGB)

3.1 Modernisierungsmaßnahmen

- Definition Modernisierung nach § 555 b BGB Ziff. 1 – 7
- Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen § 555 c BGB
- Ankündigung spätestens 3 Monate vor Beginn in Textform

3.2 Inhalt der 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

3.3 Grenzen der Modernisierung

- Mieter muss Luxusmodernisierung nicht dulden (Abgrenzung zum Teil schwierig)
- „Umkrempeln“ der Wohnung stellt keine Modernisierung dar – BGH 21.11.2017, VIII ZR 28/17

3.4 Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung

- Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten, Erklärung in Textform
- Ersparte Instandsetzungskosten sind in Abzug zu bringen (u. a. BGH, 17.12.2014, VIII ZR 88/13)
- Bei Maßnahmen bezüglich mehrerer Wohnungen angemessene Aufteilung auf die einzelnen Wohnungen

3.5 Duldungspflicht des Mieters

- Ordnungsgemäß angekündigte Modernisierung begründet Duldungspflicht des Mieters, sofern kein begründeter Härteeinwand vorliegt (§ 555 d BGB)
- Duldung kann auf gerichtlichem Wege durchgesetzt werden (ebenso kann Mieter Maßnahmen auf gerichtlichem Wege – ggf. mit einstweiliger Verfügung – verhindern)

Zu 3.5 Duldungspflicht des Mieters

- Duldungspflicht, aber keine Mitwirkungspflicht
- Keine Verpflichtung des Mieters zur Erklärung über Duldung
- Verhindert Mieter Modernisierungsmaßnahmen, die er dulden müsste, kommen Schadenersatzansprüche in Betracht (gilt analog für Instandhaltung / Instandsetzung – vgl. BGH 13.10.2016, IX ZR 149/15)

II. Ansprüche im Zuge der Vertragsbeendigung

1. Pflichten des Mieters

- Mieter muss Mietobjekt bei Vertragsende von seinem Eigentum beräumt herausgeben
- Mietsache darf nur Spuren einer normalen, vertragsgemäßen Abnutzung aufweisen

1.1 Fehlende / verspätete Rückgabe der Mietsache (Vorenthaltung)

- Hierunter fällt auch fehlende Beräumung
- Vermieter hat nach § 546 a I BGB Anspruch auf Nutzungsentschädigung, d.h. *„vereinbarte Miete oder . . . Miete, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.“*
- Ortsüblich – ist hier Marktmiete / Neuvermietungsmiete (BGH, 18.01.2017, VIII ZR 17/16)
- Daneben noch Schadenersatz möglich - § 546 a Abs. 2 BGB

1.2 Ansprüche bei Schlechterfüllung der Rückgabeverpflichtung

- Bedürfen Schadenersatzansprüche einer vorherigen Fristsetzung gegenüber dem Mieter?
- Bislang häufig vertretene Auffassung: Schadenersatzansprüche gegen Mieter bestehen nur dann, wenn dem Mieter nach Rückgabe des Mietobjekts eine angemessene Frist zur Beseitigung der Mängel / Schäden gesetzt wird.

Zu 1.2 Ansprüche bei Schlechterfüllung der Rückgabeverpflichtung

Lösung durch BGH 28.02.2018, VIII ZR 157/07

- a) Bei Nichterfüllung von Leistungspflichten des Mieters (Schönheitsreparaturen, Reinigung) bedarf es Aufforderung ihm gegenüber zur Leistungserbringung
- b) Bei Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache hat Vermieter sofort Schadenersatzanspruch nach § 249 BGB

Zu 1.2 Ansprüche bei Schlechterfüllung der Rückgabeverpflichtung

Weiter zu BGH 28.02.2018, VIII ZR 157/07:

- Arbeiten zur Schadensbeseitigung durch Vermieter und hierdurch verspätete Weitervermietung können zu weiterem Schadenersatzanspruch gegen Mieter führen
- Prüfung, welche Arbeiten mit welchem Zeitaufwand V ohnehin hätte ausführen müssen (realistischer Zeitpunkt für Neuvermietung)

1.3 Verjährung Ersatzansprüche nach § 548 BGB

- Verjährung von Ansprüchen des Vermieters 6 Monaten nach Rückkehr der Mietsache (nicht Beendigung MV)
- Verjährung von Ansprüchen des Mieters 6 Monate nach Beendigung MV
- Verjährungsfrist kann nicht – auch nicht symmetrisch – verlängert werden (BGH, 08.11.2017, VIII ZR 13/17)

1.4 Hemmung der Verjährungsfrist des § 548 BGB

- Durch Verhandeln der Vertragsparteien (§ 203 BGB), bloße Mahnung ist nicht ausreichend
- Durch Einleitung gerichtlicher Schritte – auch gerichtliches Mahnverfahren - aber Anspruch muss individualisiert bezeichnet sein, M muss erkennen können, was von ihm wofür gefordert wird!!

III. Betriebskosten / Betriebskostenabrechnungen

1. 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).

2. 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.

Zu 2. Kostentragungspflicht Betriebskosten

- Wird auch begründet durch vertragliche Vereinbarung, dass Mieter „*die Betriebskosten zu zahlen hat*“
- Betriebskostenkatalog muss nicht beigefügt sein, auch Verweis auf nicht mehr gültige II. Berechnungsverordnung ist unschädlich (BGH, 10.02.2016, VIII ZR 137/15)

Zu 2. Kostentragungspflicht Betriebskosten

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, diese muss weiterhin mit Leben erfüllt werden, d. h., Regelung, welche konkreten Kosten als „sonstige Kosten“ umgelegt werden sollen.

Zu 2. Kostentragungspflicht Betriebskosten

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

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

2.1 Formelle Anforderungen an Betriebskostenabrechnung

- Wurden vom BGH sukzessive abgesenkt
- Ausreichend ist Darstellung der Kostenpositionen, der Gesamtkosten der Position, des Umlagemaßstabes und der auf den Mieter entfallenden Kosten (BGH, 20.01.2016, VIII ZR 93/15; insbesondere 19.07.2017, VIII ZR 3/17)
- Abgesenkte formelle Anforderungen führen zu wachsender Bedeutung der Belegeinsicht

2.2 Belegeinsicht durch den Mieter

- Rechtsprechung des BGH verweist darauf, dass Mieter alle offenen Fragen im Rahmen der Belegeinsicht klären kann
- Umfassendes Einsichtsrecht des Mieters zur Nachvollziehbarkeit sämtlicher Abrechnungspositionen – auch Einsicht in Verbrauchswerte anderer Mieter (BGH, 07.02.2018, VIII ZR 289/17)
- Grundsatz: Vorlage von Originalbelegen (Elektronisches Büro?)

2.3 Gebot der Wirtschaftlichkeit

- Vermieter muss kraft Gesetzes Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachten (§ 556 III BGB)
- Nach Absenkung der formellen Anforderungen an Betriebskostenabrechnung und Verweis auf Belegeinsicht verstärkte Diskussionen zu Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (häufig orientiert an Betriebskostenspiegel)

Zu 2.3 Gebot der Wirtschaftlichkeit

- Darlegungs- und Beweislast für Verstoß gegen Gebot der Wirtschaftlichkeit liegt beim Mieter (BGH, 06.07.2011, VIII ZR 340/10)
- Verweis des Mieters auf allgemeines, regionales oder überregionales Kostenniveau (Betriebskostenspiegel) ist hierfür nicht ausreichend

2.4 Rohrwärmefälle

- Relevant bei Wärmeverlusten infolge frei liegender Leitungen der Wärmeverteilung, die überwiegend ungedämmt sind (§ 7 I S. 3 HeizKV)
- Feststellung und entsprechende Neuberechnung des Wärmeverbrauchs in der Regel durch Abrechnungsfirmen (VDI 2077)

Zu 2.4 Rohrwärmefälle

- Gemäß BGH 15.03.2017 (VIII ZR 5/16) keine Anwendung § 7 I S. 3 HeizKV auf ungedämmte, aber nicht frei liegende Leitungen
- Problematik insbesondere relevant bei Erfassungsrate von 34 % oder weniger (entspricht Rohrwärmeanteil von 20 %)

2.5 Wärmemengenzähler für Warmwasser

- Seit 01.01.2014 Verpflichtung zur Messung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge mit einem Wärmemengenzähler (§ 9 II HeizKV)
- Nur in Ausnahmefällen Kostentrennung zwischen Heizung und Wassererwärmung durch Formel nach § 9 II HeizKV

Zu 2.5 Wärmemengenzähler für Warmwasser

Rechtsfolgen bei fehlendem Wärmemengenzähler für Warmwasserversorgung?

- **Nein**, kein 15%-iges Kürzungsrecht nach § 12 I HeizKV – LG Berlin, 15.07.2016, 67 S 101/17
- **Ja**, 15 %-iges Kürzungsrecht nach § 12 I HeizKV – LG Potsdam, 24.10.2017, 4 S 33/17

2.6 Abrechnungsfrist / Zustellungszeitpunkt

- Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Abrechnungsperiode (§ 556 III S. 2 BGB)
- Nach Ablauf der Frist sind Nachforderungen ausgeschlossen, es sei denn, Vermieter hat verspätete Abrechnung nicht zu vertreten (§ 556 III S. 3 BGB)
- Verspätete Abrechnung durch WEG (Beschlussfassung) ist zu vertreten

Zu 2.6 Abrechnungsfrist / Zustellungszeitpunkt

- Bei Nachberechnungen (insbesondere Grundsteuer) alsbaldige Geltendmachung (3 Monate)
- Auch Zustellung am letzten Tag der Frist (Silvester) um 17:34 Uhr sei „nicht ungewöhnlich“ und deshalb noch fristwährend (LG Hamburg 02.05.2017, 316 S 77/16)

IV. Kündigungen wegen Eigenbedarf

Schwerpunkt der Rechtsprechung des BGH seit 2012/2013 bis zum heutigen Tag:

- Eigenbedarfskündigung ist auch bei einem erst wenige Jahre dauernden Mietverhältnis nicht rechtsmissbräuchlich, wenn der Eigenbedarf bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht absehbar war (BGH 20.03.2013, VIII ZR 233/12)
- Vermieter trifft keine Verpflichtung zu einer Bedarfsvorschau, auch wenn denkbar ist, dass Eigenbedarf bestehen kann - dagegen aber vertragswidrig, wenn alsbaldige Nutzungsabsicht erwogen wird (BGH, 04.02.2015, VIII ZR 154/14)

Zu IV. Kündigungen wegen Eigenbedarf

- Für die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung ist es nicht notwendig, den mit einer Eigenbedarfsperson (Tochter) in die Wohnung einziehenden Lebensgefährten namentlich zu benennen, wenn der Eigenbedarf der Tochter plausibel dargestellt ist (BGH, 30.04.2014, VIII ZR 284/13)
- Der Eigenbedarf kann auch für berufliche Zwecke geltend gemacht werden (BGH, 26.09.2012, VIII ZR 330/11)

Zu IV. Kündigungen wegen Eigenbedarf

- Der Eigenbedarf ist auch für eine Zweitwohnung anerkannt, es bedarf weder einer wohnbedarfstypischen Lage, noch der Absicht, die Wohnung als Lebensmittelpunkt zu nutzen (1 BVR 2851/13)
- Eigenbedarf liegt auch bei einem „vorübergehenden Eigenbedarfswunsch“ für studentische WG des Sohnes des Vermieters vor (BGH, 04.03.2015, VIII ZR 166/14)

Zu IV. Kündigungen wegen Eigenbedarf

- Im Zusammenhang mit Eigenbedarfskündigungen haben Gerichte grundsätzlich die Vorstellungen des Vermieters und seiner Angehörigen von der Angemessenheit des Wohnbedarfs zu respektieren, hierbei gibt es keine festen Grenzen, ab wann von einem weit überhöhten Wohnbedarf auszugehen ist (BGH, 04.03.2015, VIII ZR 166/14)

Zu IV. Kündigungen wegen Eigenbedarf

- Vorgetäuschter Eigenbedarf stellt Pflichtverletzung des Vermieters dar und begründet Schadenersatzansprüche des Mieters, auch wenn nach Kündigung eine einvernehmliche Regelung zur Beendigung des Mietverhältnisses getroffen wird (BGH, 08.04.2009, VIII ZR 231/07)
- Ein Räumungsvergleich nach Eigenbedarfskündigung erfasst im Regelfall nicht die Schadenersatzansprüche wegen vorgetäushtem Eigenbedarf (BGH, 10.06.2015, VIII ZR 99/14)

Zu IV. Kündigungen wegen Eigenbedarf

- Die nach der Überlassung an den Mieter erfolgte Veräußerung der vermieteten Wohnung an eine Personengesellschaft führt zu der Kündigungsbeschränkung gem. § 577 a I a BGB (3-jährige Sperrfrist), BGH 21.03.2018, VIII ZR 104/17
- Eine Eigenbedarfskündigung als sog. Vorratskündigung der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, ist unwirksam (BGH, 11.10.2016, VIII ZR 300/15)

Zu IV. Kündigungen wegen Eigenbedarf

- Ein generelles Kündigungsrecht wegen Betriebsbedarf (freiberufliche oder gewerbliche Nutzung) besteht nicht, aber auch kein genereller Ausschluss eines solchen Kündigungsrechts. Es bedarf einer einzelfallbezogenen Entscheidung, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht (BGH, 29.03.2017, VIII ZR 45/16)
- Die Kündigung wg. „Betriebsbedarf“ setzt voraus, dass die betrieblichen Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung notwendig machen. Im konkreten Fall wurde dies für einen Hausmeister, der mehrere Objekte betreut und ohnehin in der Nähe eines der Objekte wohnt, verneint (BGH, 29.03.2017, VIII ZR 44/16)

Zu IV. Kündigungen wegen Eigenbedarf

- Aus vertraglicher Rücksichtnahmepflicht resultiert Anbietspflicht für eine andere, in der Kündigungsfrist frei werdende, vergleichbare Wohnung, Verletzung dieser Pflicht führt nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung, sondern zu Schadenersatz (BGH, 14.12.2016, VIII ZR 232/15)
- Nach beendigtem Mietverhältnis keine Anbietspflicht des Vermieters hinsichtlich einer frei gewordenen Wohnung (BGH, 19.07.2017, VIII ZR 284/16)

Zu IV. Kündigungen wegen Eigenbedarf

- Eine teilrechtsfähige GbR kann sich auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen (BGH, 14.12.2016, VIII ZR 232/15, bestätigt 15.03.2017, VIII ZR 92/16)
- Bei einem Mischmietverhältnis mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung ist eine Eigenbedarfskündigung möglich, auch wenn sich der Bedarf nur auf die Wohnräume bezieht (BGH, 01.07.2015, VIII ZR 14/15)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet-und Wohnungseigentumsrecht



Egelstraße 4, 04103 Leipzig

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

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

www.facebook.com/hoefler.rechtsanwaelte

www.hoefler-rechtsanwaelte.de