

„Das Mietrechtsanpassungsgesetz und aktuelle Rechtsfragen im Wohnraummietrecht“

16.05.2019 IHK zu Leipzig

Rechtsanwalt Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

A) Das Mietrechtsanpassungsgesetz

I. Die Mietpreisbremse

1. Einführung
2. Durcheinander aufgrund bisheriger Regelung
3. Ausnahmen von Anwendbarkeit § 556 f BGB
4. Wiedervermietungsmiete bei Geltung der Mietpreisbremse

5. Ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne der Mietpreisbremse
6. Rechtsfolgen der Überschreitung, Auskunft über die Miete
7. Rückforderungsanspruch des Mieters

II. Mieterhöhungen im Wohnraummietrecht

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

- 3. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen §§ 559 f. BGB
 - 3.1 Modernisierungsmaßnahmen
 - 3.2 Inhalt der Modernisierungsankündigung
 - 3.3 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen
 - 3.4 Vereinfachtes Verfahren nach § 559 c BGB (neu)
 - 3.5 Grenzen der Modernisierung (durch Rechtsprechung)
 - 3.6 Grenzen der Modernisierung (durch gesetzliche Neuregelung)
 - 3.7 Duldungspflicht des Mieters

III. Neuregelung § 578 III BGB

IV. Keine Regelung im Mietrechtsanpassungsgesetz

1. Keine Regelung zu Wohnflächen (-abweichungen)
2. Keine Heilungswirkung bei ordentlicher Kündigung
3. Keine einschränkende Ausgestaltung des Eigenbedarfs

B) Aktuelle Rechtsfragen im Wohnraummietrecht

1. Vermietung von Wohnraum an Feriengäste
2. Mietkaution
3. Mängel/Schäden bei Rückgabe der Mietsache

A) Das Mietrechtsanpassungsgesetz

„Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache“

(Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG vom 18.12.2018

In Kraft getreten per 01.01.2019)

Wesentlicher Regelungsinhalt:

- Verschärfung oder Nachbesserung der Regelungen zur Mietpreisbremse
- Modifizierung von Regelungen zur Modernisierung, einschließlich der Mieterhöhung bei Modernisierung

I. Die Mietpreisbremse

1. Einführung

- Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.04.2015 und Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18.12.2018
- Unterkapitel „*Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten*“ – Umsetzung: BGB §§ 556 d ff. BGB
- Umfangreiche kritische Diskussionen vorangegangen; Anwendung nur auf der Grundlage von Landesverordnungen (Sachsen bislang nicht)

Zu 1. Einführung

- Einführung erfordert nach § 556 d II BGB Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten durch die Landesregierung (für max. 5 Jahre)
- Begründung der Tatsachen für Einordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt
- Darstellung von Maßnahmen zur Abhilfe

2. Durcheinander aufgrund bisheriger Regelung

- LG Berlin hält Mietpreisbremse für verfassungswidrig und legt Rechtsstreit dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vor (07.12.2017, Az. 67 S 218/17)
- Die Mietpreisbremse ist verfassungsgemäß, eine Aussetzung des Verfahrens wegen Vorlage Beschluss an Bundesverfassungsgericht kommt nicht in Betracht (LG Berlin, 25.04.2018, **65** S 238/17)
- Es entspricht pflichtgemäß ausgeübten Ermessen, wenn ein Gericht einen Rechtsstreit bis zur Entscheidung des BVerfG über die Verfassungsgemäßheit der Mietpreisbremse aussetzt (LG Berlin, 07.06.2018 – **67** T 66/18)

Zu 2. Durcheinander aufgrund bisheriger Regelung

- Die Baden-Württembergische Regelung zur Einführung einer Mietpreisbremse ist formell rechtswidrig (LG Stuttgart 13.03.2019, 13 S 181/18) – fehlende Veröffentlichung der Begründung
- Gemäß einem Urteil des LG Hamburg (14.06.2018, 333 S 28/17) war die dortige Mietpreisbremse zumindest bis August 2017 unwirksam

Zu 2. Durcheinander aufgrund bisheriger Regelung

- Nach Auffassung des LG Frankfurt/Main ist die Mietpreisbremse in Hessen mangels ordnungsgemäßer Begründung nicht wirksam umgesetzt (27.03.2018, 2 – 11 S 183/17)
- Die Umsetzung der Mietpreisbremse in Bayern ist mangelhaft (LG München, 06.12.2017, 14 S 10058/17). Der einmal eingetretene Formverstoß kann nicht rückwirkend geheilt werden.

Zu 2. Durcheinander aufgrund bisheriger Regelung

- Das LG Frankfurt/Main verneint die Haftung des Staates gegenüber **M** für eine fehlerhafte Umsetzung der Mietpreisbremse (25.03.2019, 2 - 04 O 307/18, ebenso LG München I)
- Folgefrage: bestehen Ersatzansprüche des **V**, wenn er eine gedeckelte Miete vereinbart hat und sich die landesgesetzliche Regelung als unwirksam erweist?
- Berechtigung zur Rückforderung überzahlter Mieten wegen Verstoß gegen Mietpreisbremse durch Inkassodienstleister (bejaht: LG Berlin, 22.08.2018 – **65 S** 83/18; dagegen: LG Berlin, 03.07.2018 – **67 S** 157/18)

3. Ausnahmen von Anwendbarkeit § 556 f BGB

a) Neubauten (erstmalige Nutzung nach 01.10.2014)

- Tatbestand ist 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

4. Wiedervermietungsrente bei Geltung der Mietpreisbremse

a) Grundfall: 100 + 10 (§ 556d I BGB)

Wiedervermietungsrente darf 10 % über ortsüblicher Vergleichsrente liegen

b) Ausnahmen / Besonderheiten

Mit Vermieter wirksam vereinbarte Rente soll fortgelten - § 556 e I BGB.

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

5. Ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne der Mietpreisbremse

a) Bei existierendem Mietspiegel

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

b) Ohne Mietspiegel

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

Zu 5. Ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne der Mietpreisbremse

Besonderheiten beachten bei:

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

6. Rechtsfolgen der Überschreitung, Auskunft über die Miete

- Alle vom Gesetz abweichenden Vereinbarungen sind unwirksam (§ 556 g I BGB)
- Die die zulässige Miethöhe überschreitende Abrede ist unwirksam, soweit die zulässige Miethöhe überschritten wird.
- Teilunwirksamkeit der Mietvereinbarung – statische Nichtigkeit

Zu 6. Rechtsfolgen der Überschreitung, Auskunft über die Miete

- Neuregelung einer selbstständigen (unaufgeforderten) Auskunftspflicht des Vermieters vor Vertragsabschluss gem. § 556 g I a BGB
- Auskunftspflicht betrifft Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung (§ 556 e BGB)
- Auskunftspflicht gleichermaßen für Ausnahmetatbestände gem. § 556 f. BGB

Zu 6. Rechtsfolgen der Überschreitung, Auskunft über die Miete

- Wird Auskunft zunächst nicht erteilt und später nachgeholt, kann sich Vermieter auf die nach § 556 e BGB oder § 556 f. BGB zulässige Miete erst nach zwei Jahren berufen
- Wird die Auskunft nicht in der geschuldeten Form (Textform) erteilt, kann Auskunft in erforderlicher Form nachgeholt werden, Rückforderungsrecht nur für Zeit zwischen Rüge und Nachholung

7. Rückforderungsanspruch des Mieters

- Bei Zahlung einer überhöhten Miete hat M bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch (§ 556 g I S. 3 BGB)
- M ist darlegungs- und beweispflichtig
- M hat Auskunftsanspruch gegen V (§ 556 g III BGB)

Zu 7. Rückforderungsanspruch des Mieters

- Voraussetzung für Rückforderung ist **Rüge** durch M (§ 556 g II BGB)
- Rückforderungsanspruch nur für die nach dem Zugang der Rüge fällig gewordenen Mieten

Zu 7. Rückforderungsanspruch des Mieters

- Bislang Verpflichtung zur „qualifizierten“ Rüge
- Durch Neuregelung „einfaches“ Rügerecht (§ 556 g II BGB)
- Nur wenn VM eine Auskunft nach Abs. 1 a S. 1 erteilt hat, muss sich die Rüge hierauf beziehen

II. Mieterhöhungen 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

- Nur stichpunktartige Darstellungen
- Ausführlich mit Bezug auf Leipziger Mietspiegel 2016 siehe Vortrag 24.05.2018 (www.hoefler-rechtsanwaelte.de/mietrecht/vortraege-mietrecht-unternehmen/)

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

- a) Sperrfrist (§ 558 Abs. 1 BGB)
- b) Bildung ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB)
- c) Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB)
- d) Form und Begründung des ME-Verlangens (§ 558 a Abs. 1 BGB)

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

- e) Begründungsmittel des ME-Verlangens (§ 558 a Abs. 2 BGB)
- f) Zustimmung des Mieters zu ME-Verlangen
- g) Klage auf Erteilung der Zustimmung
- h) Mieterhöhung und Mängel der Mietsache

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

BGH Entscheidung nach dem Vortrag vom 24.05.2018:

Kein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht des Mieters nach Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

BGH 17.10.2018 - VIII ZR 94/17

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 der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten

Zu 3.2 Inhalt der Modernisierungsankündigung

- Weiter geboten: Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwandes gemäß § 555 d Abs. 3 BGB
- Nicht erforderlich bei Modernisierungen mit unerheblicher Einwirkung auf Mietsache und unerheblicher Mieterhöhung (§ 555 c Abs. 4 BGB)

3.3 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- Erhöhung der jährlichen Miete um **8 %** (zuvor 11 %) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten
- Ersparte Instandsetzungskosten sind in Abzug zu bringen (§ 559 II BGB – vgl. auch BGH, 17.12.2014, VIII ZR 88/13)
- Bei Maßnahmen für mehrere Wohnungen angemessene Aufteilung auf die einzelnen Wohnungen

Zu 3.3 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- Neueinführung einer Kappungsgrenze für Modernisierungserhöhungen – maximale Erhöhung von **3,00 EUR / qm** innerhalb von 6 Jahren (§ 559 III a BGB)
- Kappungsgrenze liegt bei **2,00 EUR / qm**, wenn „besonders geringe“ Ausgangsmiete von weniger als 7,00 EUR / qm besteht

Zu 3.3 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- Geltendmachung der Mieterhöhung in Textform
- Wirksame Erklärung erfordert Berechnung und Erläuterung der Erhöhung
- Geschuldete Miete wird ab 3. Monat nach Zugang der Erklärung geschuldet
- Fristverlängerung um 6 Monate, wenn keine ordnungsgemäße Ankündigung oder wenn Mieterhöhung um mehr als 10 % über dem angekündigten Niveau liegt

Zu 3.3 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- Mieter kann nach § 559 Abs. 4 BGB Härteeinwand vorbringen (dann Abwägungsentscheidung)
- Kein Härteeinwand des Mieters, wenn nur allgemein üblicher Zustand der Mietsache hergestellt wird oder Vermieter die Modernisierung aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die von ihm nicht zu vertreten sind

3.4 Vereinfachtes Verfahren nach § 559 c BGB (neu)

- Gilt für Modernisierungsmaßnahmen, bei denen die Modernisierungskosten für die Wohnung 10.000,00 EUR nicht übersteigen
- Pauschaler Abzug für Erhaltungsmaßnahmen von 30 %
- Härteeinwand des Mieters nach § 559 Abs. 4 BGB kommt nicht in Betracht

Zu 3.4 Vereinfachtes Verfahren nach § 559 c BGB (neu)

- Sind in den letzten 5 Jahren Mieterhöhungen nach § 559 BGB oder § 559 c BGB (vereinfachtes Verfahren) vorausgegangen, so mindern sich die Kosten laut Absatz 1 (10.000,00 EUR) um die Kosten der früheren Modernisierungsmaßnahmen
- Bei Ausschöpfen des Volumens von 10.000,00 EUR – grundsätzlich Sperrfrist von 5 Jahren für Modernisierungserhöhungen (§ 559 c IV S. 1 BGB)

Zu 3.4 Vereinfachtes Verfahren nach § 559 c BGB (neu)

Sperre von 5 Jahren gilt nicht, wenn:

- a) Modernisierungen aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen durchzuführen sind und V die Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste

- b) Modernisierung aufgrund eines Beschlusses der WEG durchgeführt wird, der frühestens 2 Jahre nach Zugang der Erhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde

Zu 3.4 Vereinfachtes Verfahren nach § 559 c BGB (neu)

- Bei Modernisierungsankündigung muss V auf vereinfachtes Verfahren verweisen
- In diesem Fall bedarf es der Angabe der voraussichtlichen zukünftigen Betriebskosten nicht
- Für die Geltendmachung der Erhöhung gilt § 559 b BGB entsprechend

3.5 Grenzen der Modernisierung (durch Rechtsprechung)

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

3.6 Grenzen der Modernisierung (durch gesetzliche Neuregelung) („Schutz vor Herausmodernisieren“)

Neuregelung auf zwei gesetzlichen Ebenen:

- a) Vermutung zu pflichtwidrigem Handeln des V gem. § 559 d BGB
- b) Schaffung eines bußgeldbewehrten Ordnungswidrigkeitentatbestandes unter § 6 WiStG

Zu a) Vermutete Pflichtverletzung

- Wenn mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von 12 Monaten nach angekündigtem Beginn oder (falls keine Mitteilung zu Baubeginn) nach Zugang der Ankündigung begonnen wird
- Wenn sich gemäß der Modernisierungsankündigung die monatliche Miete mindestens verdoppeln würde

Zu a) Vermutete Pflichtverletzung

- Wenn die Art und Weise der Baudurchführung zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen der Mieter führt
- Wenn die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als 12 Monate ruhen

Zu a) Vermutete Pflichtverletzung:

- V hat die Möglichkeit, die gesetzliche Vermutung zu widerlegen und nachvollziehbare, objektive Gründe darzulegen
- Verwalter oder Baubetreuer ist damit zur Dokumentation der Gegebenheiten / Geschehensabläufe angehalten

Zu b) Regelung unter § 6 WiStG

„Ordnungswidrig handelt, wer in der Absicht einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in der Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 EUR geahndet werden.“

3.7 Duldungspflicht des Mieters

- Ordnungsgemäß angekündigte Modernisierung begründet Duldungspflicht des Mieters, sofern kein begründeter (persönlicher) Härteeinwand vorliegt (§ 555 d BGB)
- Die zu erwartende Mieterhöhung (einschließlich Betriebskosten) bleiben bei dieser Abwägung unberücksichtigt
- Wirtschaftlicher Härteeinwand ggf. bei Mieterhöhung - § 559 Abs. 4 BGB

Zu 3.7 Duldungspflicht des Mieters

- Duldungspflicht, aber keine Mitwirkungspflicht des M, Schaffung Baufreiheit etc. ist Sache des V
- Keine Verpflichtung des Mieters zur Erklärung über Duldung

Zu 3.7 Duldungspflicht des Mieters

- Duldung kann auf gerichtlichem Wege durchgesetzt werden
- Ebenso kann M Maßnahmen auf gerichtlichem Wege – ggf. mit einstweiliger Verfügung – verhindern
- Verhindert M Modernisierungsmaßnahmen, die er dulden müsste, kommen Schadenersatzansprüche in Betracht (gilt analog für Instandhaltung / Instandsetzung – BGH 13.10.2016, IX ZR 149/15)

III. Neuregelung § 578 III BGB

- Erstreckung wohnraummietrechtlicher Regelungen (insbesondere Kündigungsschutz, Zeitmietvertrag, Mieterhöhung) auf gewerbliche Mietverhältnisse, die mit dem Ziel abgeschlossen werden, die Räume bedürftigen Personen zur Verfügung zu stellen
- Betrifft z. B. Behinderteneinrichtungen, soziale Wohnprojekte und ähnliches, weitgehende Gleichstellung zu Wohnraummietverhältnissen

IV. Keine Regelung im Mietrechtsanpassungsgesetz

Nach den Ankündigungen im Koalitionsvertrag und zum Teil nach ersten Fassungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes, wurden weitere Regelungen erwartet, welche allerdings nicht umgesetzt wurden, sodass weiterhin Regelungs- oder Klärungsbedarf besteht.

Nachfolgend Behandlung von drei maßgeblichen Problemkreisen

1. Keine Regelung zu Wohnflächen (-abweichungen)

- Ein abgestimmter Referentenentwurf vom 10.07.2018 enthielt eine Regelung zur Berechnung der Wohnfläche, welche für das Mietverhältnis insgesamt Gültigkeit besitzen sollte
- Regelung wurde ohne nähere Begründung aus dem Entwurf gestrichen, die nicht einheitliche Rechtslage besteht fort

Zu 1. Keine Regelung zu Wohnflächen (-abweichungen)

a) Flächenabweichung und vertraglich vereinbarte Grundmiete

- Es gilt weiterhin die Rechtsprechung des BGH, wonach Flächenabweichungen zu einer Anpassung der Miete nur dann berechtigen, wenn sich diese auf mehr als 10 % belaufen (BGH, 23.05.2007, VIII ZR 138/16; BGH 08.07.2009, VIII ZR 205/08)
- Zudem kann auf Unverbindlichkeit der Flächenangabe im Mietvertrag ausdrücklich hingewiesen werden (vgl. BGH, 10.11.2010, VIII ZR 306/09)

Zu 1. Keine Regelung zu Wohnflächen (-abweichungen)

b) Flächenabweichung und Mieterhöhung

- Die Auffassung, wonach Flächenabweichungen von weniger als 10 % keine Relevanz besitzen, galt auch für Mieterhöhungsverlangen
- BGH hat diese Rechtsprechung aufgegeben, nunmehr ist die tatsächliche Fläche für die Mieterhöhung maßgeblich (BGH, 18.11.2015, VIII ZR 266/14)

Zu b) Flächenabweichung und Mieterhöhung

- Wie Wohnfläche zu ermitteln ist, kann Auslegungssache sein (Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, welche Regelungen galten zu diesem Zeitpunkt?)
- Bei neueren Mietverträgen Ermittlung der Wohnfläche aufgrund der Wohnflächenverordnung
- Sonderthema Anrechnung von Balkonflächen zu 50 % oder 25 %? Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes sah 25 % vor

Zu c) Flächenabweichung und Betriebskosten

- Bislang galt 10 %-Toleranzgrenze auch für die Abrechnung von Betriebskosten
- Der BGH hat auch diese Auffassung aufgegeben und zwar mit Urteil vom 30.05.2018 (VIII ZR 220/17)

Zu c) Flächenabweichung und Betriebskosten

Leitsatz aus VIII ZR 220/17:

„Sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben (vgl. etwa § 556 a I BGB, § 7 I HeizKV) ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlichen Gesamtwohnfläche maßgebend.“

Zu c) Flächenabweichung und Betriebskosten

- Entscheidung des BGH VIII ZR 220/17 gilt für Abrechnung nach Wohnflächenanteilen, sie ist folglich bei Abrechnung der allgemeinen Betriebskosten nach MEA ohne Relevanz (sofern klar vereinbart)
- HeizKV ist nach § 3 zwingend auf Wohnungseigentum anzuwenden, somit zumindest bei der Heizkostenabrechnung Abrechnung nach Wohn- oder Nutzfläche (§ 7 I HeizKV)

2. Keine Heilungswirkung bei ordentlicher Kündigung

- M kann mit Nachzahlung (wenn auch die weiteren Voraussetzungen vorliegen) eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug nach §§ 543 II, S. 1 Nr. 3 und 569 III Nr. 3 BGB heilen
- Heilungswirkung besteht nach der gesetzlichen Regelung nicht für die ordentliche Kündigung
- Die Absicht, die Heilung auch auf die ordentliche Kündigung auszudehnen, wurde nicht umgesetzt, Rechtslage somit unverändert

Zu 2. Keine Heilungswirkung bei ordentlicher Kündigung

- Die fristlose und hilfsweise fristgemäße Zahlungsverzugskündigung war erneut Gegenstand der Rechtsprechung des BGH. Der BGH hat mit Urteil vom 19.09.2018 (VIII ZR 231/17) an seiner Rechtsauffassung festgehalten, wonach bei Heilung einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug die ordentliche Kündigung gleichwohl Bestand hat.
- Im konkreten Fall „Ausweg“ für M aufgrund erstmaligem Zahlungsrückstand von wenigen Tagen nach einem langjährig beanstandungsfreien Mietverhältnis (Treu und Glauben)

3. Keine einschränkende Ausgestaltung des Eigenbedarfs

- Erhebliche Ausmaße der Eigenbedarfskündigungen (bundesweit)
- Großzügige Interpretation des Eigenbedarfs in der Rechtsprechung (Zweit- oder Ferienwohnung, teilgewerbliche Zwecke, nur gelegentliche besuchsweise Nutzung)
- Erwartete Einschränkung wurde nicht vollzogen

B) Aktuelle Rechtsfragen im Wohnraummietrecht

1. Vermietung von Wohnraum an Feriengäste

- V überlässt M die Mietsache zum Gebrauch (§ 535 I BGB)
- Sofern keine Ermächtigung zur Gebrauchsüberlassung an Dritte vorliegt (§ 540 BGB), handelt M bei Weitervermietung vertragswidrig
- Ferienvermietung ist kein Fall der Untervermietung im Sinne § 553 BGB

Zu 1. Vermietung von Wohnraum an Feriengäste

- V kann auf vertragswidriges Verhalten des M reagieren, i. d. R. zunächst Abmahnung und nach Erfolglosigkeit ordentliche und / oder außerordentliche Kündigung
- Empfehlenswert sind „vorbeugende“ Regelungen im Mietvertrag (Verbot der Ferienvermietung und vergleichbarer Formen der Gebrauchsüberlassung)

Zu 1. Vermietung von Wohnraum an Feriengäste

- Abgrenzung zwischen der rechtswidrigen Ferienvermietung und dem Besuch von Gästen (auch Couchsurfing) z.T. schwierig (Abgrenzung primär über Frage der wirtschaftlichen Interessen, aber auch Häufigkeit, Anzahl der Besucher u. Ä.)
- Ferienvermietung von SE-Einheiten ist zunehmend auch „Thema“ in WEGs
- Die Ferienvermietung ist (anders als Tätigkeit als Tagesmutter) eine zulässige Wohnnutzung des Sondereigentums

Zu 1. Vermietung von Wohnraum an Feriengäste

- Die WEG kann diese zulässige Wohnnutzung nicht durch Mehrheitsbeschluss oder durch mehrheitliche Änderung der GO (bei entsprechender Öffnungsklausel) untersagen
- Bei Störungen durch zulässige Feriennutzung allgemeine Reaktionsmöglichkeiten (insb. Mietminderung, Unterlassung)
- Als V Beachtung landesrechtlicher Vorschriften (Zweckentfremdungsverbote, Vorschriften für Ferienvermietung - u. a. Berlin)

2. Mietkaution

- Vertragsparteien können Mietsicherheit vereinbaren, max. 3-fache Nettokaltmiete (§ 551 I BGB)
- Bei Barkaution ist M zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt, erste Teilzahlung bei Mietbeginn
- Berechtigung zu drei Teilzahlungen auch dann, wenn nur eine oder zwei Monatsmieten als Kaution vereinbart werden

Zu 2. Mietkaution

- Vereinbarung einer zeitweiligen Mietfreiheit hat auf Verpflichtung zur Zahlung der Kautions keinen Einfluss (sofern nichts anderes vereinbart)
- V hat Kautions von seinem Vermögen getrennt anzulegen, M kann Nachweis hierüber verlangen
- Anlage auf Kautionsammelkonto ist nach herrschender Meinung zulässig, exakte Dokumentation der Anlage (Erkennbarkeit für Dritte) erforderlich

Zu 2. Mietkaution

- Bei fehlender Anlage der Kautions kann M Zurückbehaltungsrecht an der Miete bis zur Höhe der Kautions geltend machen
- Im laufenden MV kann Kautions wegen streitiger Ansprüche nicht verwertet werden
- Nach beendetem MV ist V zur Abrechnung verpflichtet, allerdings gibt es keine allgemeine Abrechnungsfrist

Zu 2. Mietkaution

- Gleichwohl wird vielfach auf Abrechnungsfrist von 6 Monaten verwiesen, Abrechnung ist nicht gleichbedeutend mit Auszahlung
- Bislang herrschende Auffassung: V muss noch erwartete Ansprüche ermitteln und weitergehende Kautio n (sofern teilbar) freigeben

Zu 2. Mietkaution

- Derzeitige überwiegende Spruchpraxis des AG Leipzig: Kautions kann erst zurückgefordert werden, wenn keinerlei Ansprüche aus dem MV mehr in Betracht kommen, d. h. wenn letzte Betriebskostenabrechnung vorliegt
- Spruchpraxis des AG Leipzig aber nicht einheitlich, z. T. auch andere Auffassung beim LG Leipzig

Zu 2. Mietkaution

- Sicherster Weg: Feststellung der bestehenden Ansprüche gegen M (ggf. aus Wohnungsrückgabe) und Ermittlung der noch zu erwartenden Ansprüche aus BKAs (ggf. mit Sicherheitsaufschlag) und anschließend Auszahlung / Freigabe des darüber hinausgehenden Guthabens
- Von Auszahlung / Freigabe kann ggf. bei Geringfügigkeit Abstand genommen werden

Zu 2. Mietkaution

Rechtslage bei Verjährung der gesicherten Forderung (insb. Ersatzansprüche aus § 548 BGB)?

- a) Trotz Verjährung kann V Barkaution in Anspruch nehmen (§ 215 BGB) und im Regelfall auch ein verpfändetes Sparguthaben verwerten (§ 216 I u. II BGB)
- b) §§ 215, 216 BGB finden bei Kautionsbürgschaft dagegen keine Anwendung, V muss für Hemmung der Verjährung der gesicherten Ansprüche Sorge tragen

Zu 2. Mietkaution

- Bei Eigentumswechsel tritt Erwerber in die Verpflichtung aus der Sicherheitsabrede ein, Erwerber haftet für Rückzahlung, auch wenn er Kautions nicht erhält (§ 566 a S. 1 BGB)
- Kann M die Kautions vom Erwerber nicht erlangen, so bleibt der (ursprüngliche) V weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet (§ 566 a S. 2 BGB)

3. Mängel/Schäden bei Rückgabe der Mietsache

- Hinterlässt M Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, hat V einen sofortigen Schadenersatzanspruch nach § 249 BGB
- Bei Schäden an der Sachsubstanz bedarf es keiner Aufforderung unter Fristsetzung gegenüber M zur Schadensbeseitigung
- M hat auch kein Recht zur Schadensbeseitigung (fraglich, ob Ausnahmen evtl. in bes. Fallkonstellationen – M ist spezialisierter Handwerker)

Zu 3. Mängel/Schäden bei Rückgabe der Mietsache

- Nach allgemeinen Grundsätzen im Schadenersatzrecht besteht Schadensminderungspflicht des V
- Schadenersatzanspruch des V setzt in der Regel nicht voraus, dass Schaden tatsächlich auch beseitigt wird – Ausnahme lt. BGH beim Schlüsselverlust und Austausch Schließanlage

Zu 3. Mängel/Schäden bei Rückgabe der Mietsache

- Zur Ermittlung des Schadenersatzanspruches reicht Kostenvoranschlag bei Zugrundelegung angemessener, ortsüblicher Preise
- Soweit geboten, Berücksichtigung eines Abzuges Neu-für-Alt (orientiert an üblicher Lebensdauer des beschädigten Gegenstandes / der beschädigten Einrichtung)

Zu 3. Mängel/Schäden bei Rückgabe der Mietsache

- Neben Schadenersatz wg. Beschädigung an der Sachsubstanz kommt auch Mietausfallschaden wegen verzögerter Weitervermietung in Betracht (Prüfung des realistischen Zeitpunktes für Neuvermietung)
- Anders als bei Schäden an der Sachsubstanz ist Rechtslage bei der Nichterfüllung von Leistungspflichten des M

Zu 3. Mängel/Schäden bei Rückgabe der Mietsache

- Bei der Nichterfüllung von Leistungspflichten (üblicherweise Schönheitsreparaturen und Reinigung) bedarf es zunächst einer Aufforderung unter Fristsetzung zur Leistungserbringung, erst nach ergebnislosem Ablauf können Kosten der Ersatzvornahme als Schadenersatz geltend gemacht werden
- Fristsetzung nicht erforderlich, bei endgültiger Leistungsverweigerung des M
- Beachtlich bei Schönheitsreparaturen: es muss Renovierungsbedarf bestehen

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