

III. Bielefelder Verwalterforum

29. September 2010

Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld

Aktuelle BGH-Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht und ihre Auswirkungen auf die Praxis

- Dauerthema: Flächenabweichung
 - Auswirkung auf das Mieterhöhungsrecht
 - Bedeutung der Angabe in einer Annonce
- Technische Normen (DIN)
- Mangelbeseitigung und Verjährung
- Samstag als Werktag
- Aktuelles zur Mieterhöhung

- Anhang: Grundsätze der Korrektur von Betriebskostenabrechnungen

Wohnfläche

- BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 138/06
- § 558 BGB
- **Auswirkung von Flächenabweichung auf Mieterhöhung**
- **Fall 1: Wohnung ist größer als vereinbart.**
- Übersteigt die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche, so ist einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters die vertraglich vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Flächenüberschreitung nicht mehr als 10 % beträgt (Fortführung des Senatsurteils vom 7. Juli 2004 - VIII ZR 192/03, NJW 2004, 3115).

- BGH, Urteil vom 8. Juli 2009 - VIII ZR 205/08
- § 557 Abs. 4, § 558 Abs. 1, 6 BGB
- **Fall 2: Wohnung ist kleiner als vereinbart.**
- Einer Mieterhöhung nach § 558 BGB ist die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die tatsächliche Wohnfläche zum Nachteil des Mieters um nicht mehr als 10 % davon abweicht.

- Tz. 11:
- „Allerdings leitet eine verbreitete Auffassung aus § 557 Abs. 4 bzw. § 558 Abs. 6 BGB (zuvor § 10 Abs. 1 MHG) her, dass die Vereinbarung einer gemessen an den tatsächlichen Verhältnissen zu großen Wohnfläche für spätere Mieterhöhungen nach § 558 BGB nicht verbindlich sei, weil es sich um eine verkappte Mieterhöhungsmöglichkeit handele, die dem Vermieter gestatte, die Miete über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus zu erhöhen (OLG Hamburg, NZM 2000, 654, 655; LG Berlin, WuM 2004, 613; Sternel, Mietrecht Aktuell, 4. Aufl., IV Rdnr. 167; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 9. Aufl., § 558 BGB Rdnr. 64; Staudinger/Emmerich, BGB (2006), § 558 Rdnr. 32; Münch-KommBGB/Artz, 5. Aufl., § 558 Rdnr. 23; Bamberger/Roth/Ehlert, BGB, 2. Aufl., § 558 Rdnr. 28; Kraemer, WuM 1998, Beil. zu Heft 12, 13, 18; Vehslage, DWW 1998, 227, 228). Dieser Auffassung folgt der Senat indessen nicht. Eine Wohnflächenvereinbarung wird von den Mieterschutzbestimmungen der § 557 Abs. 4, § 558 Abs. 6 BGB nicht erfasst.“

- BGH, Urteil vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 256/09
- BGB § § 133, 157
- **Wohnflächenangabe in der Annonce**
- Zur Frage des Zustandekommens einer konkludenten Wohnflächenvereinbarung bei Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags unter Verwendung eines Vertragsformulars, das Angaben zur Größe der Wohnfläche nicht vorsieht.

Problemfelder der Entscheidung vom 23. Juni 2010

- Vorvertragliche Erkundigungspflichten des Maklers
- Kenntnis des Mieters, Abweichung i. H. v. 22 %
- Konkludente Wohnflächenvereinbarung
- Bezugsgröße der geminderten Miete, höhere Vergleichsmiete bei kleinerer Wohnung nicht maßgeblich

Technische Normen

- BGH, Urteil vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08
- BGB § 535 Abs. 1 Satz 2
- **Grundausstattung - Klauselkontrolle**
- Der Mieter hat grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht. Auf eine unterhalb dieses Mindeststandards liegende Beschaffenheit kann der Mieter nur bei eindeutiger Vereinbarung verwiesen werden. Dem genügt eine Formulklausel, nach der der Mieter in der Wohnung Haushaltsmaschinen nur im Rahmen der Kapazität der vorhandenen Installationen aufstellen darf, nicht (im Anschluss an BGH, Urteil vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174).

In § 7 Nr. 11 des Formularmietvertrags heißt es:

"Der Mieter ist berechtigt, in den Räumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Netzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderung des Netzes zu tragen (einschließlich der Energieumstellungs- und Folgekosten)."

- BGH, Urteil vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08
- BGB § § 535, 536
- **DIN-Norm 1 – Dynamischer Mangelbegriff**
- Eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude weist, wenn nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist, in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel auf, sofern der Trittschallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspricht. Das gilt auch dann, wenn während der Mietzeit in der Wohnung darüber der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Schallschutz gegenüber dem Zustand bei Anmietung der Wohnung verschlechtert (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218).

- BGH, Urteil vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 85/09
- BGB § § 535, 536
- **DIN-Norm 2 – Abgrenzung zum VII. Senat**
- Ohne eine dahingehende vertragliche Regelung hat ein Wohnraumm Mieter regelmäßig keinen Anspruch auf einen gegenüber den Grenzwerten der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Norm erhöhten Schallschutz (Bestätigung des Senatsurteils vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218).

Mangelbeseitigung und Verjährung

- BGH, Urteil vom 17. Februar 2010 - VIII ZR 104/09
- BGB § 535 Abs. 1 Satz 2, § 199 Abs. 1
- **Verjährung des Mangelbeseitigungsanspruchs**
- Der Anspruch des Mieters auf Mangelbeseitigung ist während der Mietzeit unverjährbar.

Samstag als Werktag

- BGH, Urteil vom 27. April 2005 - VIII ZR 206/04
- BGB § 573 c Abs. 1 Satz 1
- **Samstag Werktag (Kündigung)**
- Bei der Berechnung der sogenannten Karenzzeit von drei Werktagen, die den Parteien eines Wohnraummietvertrages zur Wahrung der Kündigungsfrist zusteht, ist der Sonnabend als Werktag mitzuzählen, wenn nicht der letzte Tag der Karenzfrist auf diesen Tag fällt.

- BGH, Urteil vom 13. Juli 2010 - VIII ZR 129/09
- BGB § 556b Abs. 1
- **Samstag kein Werktag (Zahlung)**
- Bei der Berechnung der Zahlungsfrist von drei Werktagen, die ein vorleistungspflichtiger Mieter nach § 556b Abs. 1 BGB oder entsprechenden Vertragsklauseln einzuhalten hat, ist der Sonnabend nicht als Werktag mitzuzählen (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 27. April 2005 - VIII ZR 206/04, NJW 2005, 2154).

Aktuelles zur Mieterhöhung

- BGH, Urteil vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 315/09
- BGB § 558 Abs. 2
- **Investitionen des Mieters**
- Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache (hier: Bad und Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat.

- BGH, Urteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09
- BGB §§ 558, 558c, 558d; ZPO § 286 B
- **Bedeutung des einfachen Mietspiegels**
- Ein einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB, der von den örtlichen Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt und von der Gemeinde anerkannt wurde, stellt im Mieterhöhungsprozess ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.

- BGH, Urteil vom 19. Mai 2010 - VIII ZR 122/09
- BGB § 558a Abs. 2 Nr. 3
- **Typengutachten/Eigener Bestand**
- Zur Erfüllung der formellen Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens genügt auch die Beifügung eines sogenannten "Typengutachtens".

Anhang: Grundsätze der Korrektur von Betriebskostenabrechnungen

Sehr lesenswert dazu:

Flatow, Korrektur von Betriebskostenabrechnungen

<http://www.mietgerichtstag.de/herbstveranstaltung.php>

Zentrale Frage: Ist der Vermieter gehindert, nach der erfolgten Abrechnung über Betriebskosten Fehler zu korrigieren?

Maßgebliche Zeitpunkte:

- Die Erteilung der Abrechnung
- Der Saldoausgleich
- Der Ablauf der Abrechnungsfrist
- Der Ablauf der Einwendungsfrist

- Die **Abrechnung** bindet den Vermieter nach ganz überwiegender Auffassung nicht. In der Abrechnung liegt keine Leistungsbestimmung des Vermieters. Es handelt sich um eine schlichte Wissenserklärung.
- Die Erteilung der Abrechnung hindert keine Seite an späteren Korrekturen.

- Ob dem **Saldoausgleich** durch den Mieter Wirkungen hinsichtlich einer Rückforderung durch den Mieter oder einer Nachforderung durch den Vermieter zukommt, ist umstritten.
- Auch der Saldoausgleich stellt im Regelfall keine Schranke für Korrekturen dar, weder für den Vermieter noch für den Mieter. Eine Ausnahme kann gelten, wenn aus bestimmten Umständen heraus – vor allem vorherigen Verhandlungen oder Streitigkeiten – der Zahlung einer Seite ein Erklärungswert zukommt.

Ablauf der **Abrechnungsfrist** (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB)

- Der Ablauf der Abrechnungsfrist betrifft grundsätzlich nur die Nachforderung hinsichtlich der sog. Abrechnungsspitze. Nicht gezahlte Sollvorauszahlungen können auch später nachgefordert werden.
- Der Ablauf der Abrechnungsfrist schneidet den Vermieter, der noch nicht formell wirksam abgerechnet hat, von allen Nachforderungen über die Sollvorauszahlungen hinaus ab.
- An eine erteilte formell wirksame Abrechnung ist er insoweit gebunden, als dass er weder in Einzelbeträgen noch im Gesamtergebnis den Saldo nachträglich zu Lasten des Mieters korrigieren kann. Das gilt unabhängig davon, ob diese Abrechnung noch vor Ablauf der Abrechnungsfrist oder erst danach erteilt worden ist. Die Ausnahmen, in denen der Vermieter die Fristüberschreitung nicht zu vertreten hat, sind relativ eng begrenzt.

Ablauf der **Einwendungsfrist** (§ 556 Abs. 3 Satz 5)

- Die Ausschlussfrist für Einwendungen des Mieters beginnt erst mit einer formell wirksamen Abrechnung zu laufen und schließt den Mieter mit allen Einwendungen aus, soweit es sich um gesetzlich umlagefähige Betriebskosten handelt.
- Auch dem Mieter bleiben Einwände offen, wenn er das Versäumnis der rechtzeitigen Erhebung nicht zu vertreten hat. Der Hauptanwendungsfall hier dürfte es sein, dass zunächst der Vermieter die Ausübung der Kontrollrechte verzögert – etwa Belege erst kurz vor Ablauf der Einwendungsfrist zugänglich macht.

