



Aktuelle Urteile zum Mietrecht (Wohnraummiete)

Vortrag anlässlich der Hauptversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins Sulzbach-Rosenberg und Umgebung e.V. vom 04.06.2013

Nachfolgend einige bemerkenswerte Urteile die für die tägliche Mietpraxis bei der Wohnungsmiete von Bedeutung sind:

1. Pflicht zur Belegeinsicht:

Bei Nebenkostenstreitigkeiten wird häufig vom Mieter behauptet, die zugrundegelegten Kosten seien unrichtig und zu hoch. Eine Reihe von Oberlandesgerichten (man kann dies als vorherrschende Rechtsprechung bezeichnen) ist der Auffassung, dass ein derartiges Bestreiten unzulässig ist, wenn der Mieter sich nicht zuvor durch Einsicht in die Berechnungsunterlagen beim Vermieter von der Richtigkeit seiner Behauptung überzeugt hat.

Das Recht auf Einsicht beim Vermieter besteht auch nicht uneingeschränkt:

Es erlischt, wenn der Mieter keine Einwendungen mehr gegen die Abrechnung vorbringen kann. Dies ist dann der Fall, wenn zwischen Übersendung der Betriebskostenabrechnung (Eingang beim Mieter entscheidend) ein Jahr vergangen ist.

Der Einwendungsausschluss ist im Übrigen umfassend, selbst wenn in der Abrechnung Positionen enthalten sind, die vom Mietvertrag nicht gedeckt sind, greift der Einwendungsausschluss. Der Mieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass es bestimmte Einwendungen, die an sich berechtigt gewesen wären, bereits gegen eine frühere Abrechnung erhoben hat. Falls gegenüber der neuen Abrechnung dies nicht fristgerecht geschieht, bleibt er ausgeschlossen.

An dieser Stelle nochmals der Hinweis: auch der Vermieter muss natürlich innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums seine Abrechnung erstellen und an den Mieter übersenden. Tut er dies, verjährt sein Anspruch allerdings erst drei Jahre danach. Die Drei-Jahres-Frist beginnt mit dem Ende des Jahres, in welchem die Abrechnung übersandt wird.

2. Rückforderung von Betriebskostenvorauszahlungen nach Mietende:

Oftmals ist es so, dass der Vermieter zwar Vorauszahlungen erhalten hat, aber aus irgendwelchen Gründen keine Abrechnung nach Beendigung des Abrechnungszeitraums vorgenommen hat. Bei einem laufenden und einem fortgeführten Mietverhältnis kann in diesem Fall der Mieter zwar die Vorauszahlungen nicht zurückfordern, sondern er ist darauf

beschränkt, ein Zurückbehaltungsrecht bezüglich der laufenden Vorauszahlungen solange geltend zu machen, bis der Vermieter abgerechnet hat. Anders war es jedoch nach der bisherigen Rechtsprechung nach Beendigung des Mietverhältnisses. Hier hat man dem Mieter das Recht zugestanden, die geleisteten Vorauszahlungen zurückzuverlangen, weil nicht abgerechnet wurde.

Dieses Mieterrecht hat der BGH (Urteil vom 26.09.2012, Az. VIII ZR 315/11) nun in einem wesentlichen Punkt eingeschränkt:

Der Mieter darf einen Rückzahlungsanspruch nur dann geltend machen, wenn er bis zum Ende des Mietverhältnisses sein Zurückbehaltungsrecht geltend machte. Tut er dies nicht und kann er auch nicht nachweisen, dass er aus von ihm zu vertretenden Gründen daran gehindert war, kann er trotz fehlender Abrechnung der Nebenkosten keine Rückzahlung verlangen.

3. Unterlassene gerichtliche Geltendmachung von Betriebskostennachforderungen:

Eine für den Vermieter nachteilige Entscheidung hat der BGH (Beschluss vom 21.02.2012, Az. VII ZR 146/11) unlängst erlassen. Folgender Fall war gegeben:

Der Vermieter hatte zwar über Jahre hinweg immer ordnungsgemäß abgerechnet, es jedoch unterlassen, seine Nachforderung, nachdem auf Zahlungsaufforderung hin nicht geleistet wurde, gerichtlich geltend zu machen. Nachdem dies vier Mal so erfolgt war, wollte der Vermieter doch sein Geld haben und ist bis zur letzten Instanz hin abgeblitzt. Der BGH hat gesagt, wer über Jahre hinweg den Abrechnungsbetrag nicht einklagt, schafft Vertrauen beim Mieter dahingehend, dass die Sache nicht weiter verfolgt werde.

4. Mietminderung und Kündigung wegen Zahlungsverzugs:

Der BGH (Urteil vom 11.07.2012, Az. VIII ZR 138/11) hat hier eine erfreuliche Entscheidung erlassen, die geeignet ist, unberechtigten Mietminderungen einen Riegel vorzuschieben. Bislang waren die Rechtsprechung und die Literatur der Auffassung, dass ein Mieter der ehrlich einen Mietmangel annimmt und deshalb die Miete mindert, nicht in Zahlungsverzug gerät. Dies hatte zur Folge, dass eine Kündigung wegen der fehlenden Mietzahlungen, selbst wenn diese zwei Monatsmieten erreichten, nicht möglich war und erst dann wieder zur Zahlung verpflichtet war, wenn ein Gericht ihm bescheinigte, dass er zu Unrecht gemindert hatte. In einem Fall von Schimmelpilz hatte sich herausgestellt, dass der Pilzbefall auf Mieterverhalten zurückzuführen war (fehlendes Heizen und Lüften). Der BGH war der Meinung, die irriige Annahme, es läge ein Baumangel vor, geht zu Lasten des Mieters. Ihn trifft deshalb ein Verschulden an der Nichtzahlung mit der Folge, dass der Vermieter zur Kündigung berechtigt war.

5. Kündigung wegen Zahlungsverzugs:

Mit einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs beschäftigt sich auch eine weitere Entscheidung des BGH, welche eine Erleichterung der Kündigungsmöglichkeiten beinhaltet. Eine fristlose Kündigung kann darauf gestützt werden, dass sich der Mieter mit mehr als zwei Monatsmieten über einen Zeitraum von zwei Fälligkeitsterminen in Verzug befindet. Ein

namhafter Teil der Literatur hat nun behauptet, dass auch eine ordentliche Kündigung, d. h. unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen, nur dann möglich sei, wenn der Mietrückstand zwei Monatsmieten erreicht.

Der BGH hat nunmehr klargestellt, dass auch unterhalb der Schwelle von zwei Monatsmieten eine Kündigung möglich ist. Erforderlich ist allerdings, dass der Rückstand mehr als eine Monatsmiete beträgt. Der BGH hat ferner erklärt, dass die Dauer des Verzugs einen Monat betragen sollte, wenn eine ordentliche Kündigung berechtigt sein soll.

6. Hunde- und Katzenverbot im Mietvertrag:

Damit hatte sich der BGH (Urteil vom 20.03.2013, Az. VII ZR 168/12) in der jüngsten mietrechtlichen Entscheidung zu befassen. Eine Wohnungsbaugenossenschaft hatte in ihren Mietverträgen eine Zusatzvereinbarung angefügt, welche beinhaltet, dass der Mieter keine Hunde und Katzen halten darf.

Zunächst hat der BGH hierzu klargestellt, dass es sich hier nicht um eine individualrechtliche Vereinbarung handelt, wenn sie für eine Vielzahl von Verträgen Verwendung gefunden hat. Sodann hat er entschieden, dass ein generelles Verbot in Formularverträgen von vornherein unwirksam ist.

Dies bedeutet aber noch keinen Freibrief für den Mieter für jegliche Tierhaltung. Vielmehr geht der BGH davon aus, dass beim Fehlen einer Vereinbarung eine Interessenabwägung vorgenommen werden muss. Danach kommt es in erster Linie darauf an, ob die Mitbewohner durch die Tiere (in aller Regel wird davon die Hundehaltung betroffen sein) gestört wird. Unzulässig ist deshalb beispielsweise die Haltung eines Kampfhundes. Es kommt auf die Umstände an, nämlich Größe der Wohnung, Zahl der Wohnungen und auch die Zahl der Tiere. Soweit davon keine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht, gehört die Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, sodass selbst dann, wenn in einem Mietvertrag die zulässige Klausel enthalten sein sollte, dass die Tierhaltung von der Zustimmung des Vermieters abhängig ist, die Zustimmung erteilt werden muss.

Von der Erlaubnispflicht ausgenommen sind in aller Regel sog. Kleintiere. Dazu zählen jedoch nicht Katzen und Hunde. Diese unterliegen einem Erlaubnisvorbehalt, wie auch in den meisten Formular-Mietverträgen enthalten. Allerdings ist der Vermieter auch dann nicht rechtlos, wenn er die Erlaubnis erteilt hat und sich nachträglich herausstellt, dass von den Katzen oder Hunden Belästigungen ausgehen, die nicht hinnehmbar sind. Die Rechtsprechung hat hier die Belästigung von Haustieren in der Wohnung z. B. durch besondere Ruhestörungen als ausreichend angesehen. Auch Geruchsbelästigungen durch Katzen zählen hierzu.

Wenn eine Tierhaltung aus den genannten Gründen unzulässig ist oder sich im Verlauf des Mietverhältnisses als unzulässig erweist, muss der Vermieter zunächst Unterlassung verlangen. Folgt der Mieter dem nicht, besteht einerseits die Möglichkeit die Tierhaltung gerichtlich untersagen zu lassen, andererseits aber auch die Kündigung nach vorheriger Androhung derselben. Beides zusammen geht jedoch nicht.

7. Aufnahme von Kindern in Mietwohnungen:

Hier existiert eine interessante Entscheidung des Landgerichtes Potsdam (Urteil vom 04.09.2012, Az. 4 S 96/12). Grundsätzlich ist die Rechtslage beim Aufnehmen von Personen in die Mietwohnung so, dass die Aufnahme eines Mitbewohners von der Erlaubnis des Vermieters abhängig ist. Wird die Person (bei grundsätzlicher Eignung der Wohnung hinsichtlich ausreichender Größe) ohne Erlaubnis aufgenommen, kann der Vermieter in der Regel deshalb nicht kündigen, sondern der Vermieter ist zur Erlaubniserteilung dann verpflichtet, wenn kein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung wäre z.B. die übermäßige Belegung der Wohnung. Das Landgericht Potsdam hat nunmehr entschieden, dass es einer solchen Erlaubnis auch im Falle volljähriger Kinder nicht bedürfe, sondern dass diese in jedem Fall auch zu einem späteren Zeitpunkt in die Mietwohnung einziehen dürfen, selbst dann, wenn sie vorher bereits eine eigene Wohnung hatten.

8. Nachbarrecht:

Abschließend eine Entscheidung des BGH aus dem Nachbarrecht nach Abriss einer gemeinsamen Giebelmauer.

Folgender Fall:

Zwei Häuser besitzen im Innenstadtbereich eine gemeinsame Giebelmauer. Ein Nachbar reißt sein Haus ab. Ein Wiederaufbau erfolgt nicht. Der Grundstückseigentümer hat dadurch einen bisher vorhandenen Wärmeschutz durch das andere Haus verloren. Es handelte sich um eine sog. Grenzeinrichtung im Sinne des § 922 BGB, weil die Grundstücksgrenze durch die Giebelwand verlaufen ist. Der Grundstückseigentümer hat nunmehr verlangt, dass der Nachbar, der das Haus abgerissen hat, eine Wärmedämmung anbringt und einen Verputz.

Der BGH hat dahin entschieden, dass durch den Abriss des Hauses die Wärmeisolierung verloren ging. In Folge dessen muss er auf seine Kosten eine Wärmedämmung anbringen und einen Außenputz herstellen.

Hinweis:

Der Vortrag kann einzelne rechtliche Probleme nur anschnitten und verkürzt darstellen. Eine eingehende und auf den Einzelfall bezogene Beratung kann hierdurch nicht ersetzt werden.

Bei Rückfragen:

RA Heinz Taubmann

Tel: 09661/87300

info@taubmann-malz-greissinger.de

www.taubmann-malz-greissinger.de