

RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner

Vortrag anlässlich der Jahreshauptversammlung des Haus & Grund Sulzbach-Rosenberg und Umgebung vom 22.05.2012

ENTWICKLUNG DER MIETRECHTSPRECHUNG,

dargestellt an ausgewählten Entscheidungen

von Rechtsanwalt Heinz Taubmann

Nachfolgend eine Übersicht über für den Vermieter wichtige Entscheidungen nach der letzten Jahreshälfte 2011 und dem ersten Halbjahr 2012, konzentriert auf wenige Problembereiche.

1. NEBENKOSTENABRECHNUNG:

Ein Großteil aller Entscheidungen beschäftigt sich mit der Wirksamkeit und der Richtigkeit von Nebenkostenabrechnungen. Deshalb nochmals einige grundsätzliche Ausführungen dazu:

Es ist zu unterscheiden zwischen der formellen Wirksamkeit und der sachlichen Unrichtigkeit einer Nebenkostenabrechnung. Von Bedeutung ist diese Unterscheidung deshalb, weil im Falle der formellen Unwirksamkeit die Gefahr besteht, dass der Vermieter mit seiner Nebenkostenabrechnungsforderung gänzlich ausfällt. Dies deshalb, weil die Nebenkostenabrechnung spätestens mit Ablauf eines Jahres nach Ende der Abrechnungsperiode vorliegen muss. Wird diese Frist nicht eingehalten, braucht der Mieter die Nachforderung, die sich aus der Abrechnung ergibt, nicht zu begleichen. Ist die Abrechnung, die rechtzeitig vorgelegt wurde, formell unwirksam, muss eine neue Abrechnung ebenfalls innerhalb der Jahresfrist erstellt werden. Bis der Vermieter merkt, dass seine Abrechnung formell unwirksam ist, ist die Jahresfrist meist vergangen.

Deshalb nochmals die Grundvoraussetzungen, die an die formelle Wirksamkeit zu stellen sind.

- erste Voraussetzung ist die Darlegung aller angefallenen Kosten in ihrer Gesamtheit und nach den einzelnen Kostenarten aufgeschlüsselt**
- die Darlegung des Umlageschlüssels (Verbrauch oder Fläche)**

- die Darlegung des auf den Mieter anfallenden Anteils unter Abzug seiner Vorauszahlungen

Tritt bei einer dieser Voraussetzungen ein Mangel dahingehend auf, dass die Abrechnung nicht mehr nachvollziehbar ist, ist die Abrechnung formell unwirksam.

Nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung führende Fehler liegen vor, wenn

- die Umlage von Betriebskosten überhaupt nicht vereinbart war

- entgegen einer vereinbarten Pauschale abgerechnet wird

- der Mieter die Abrechnung nur durch einen Vergleich mit dem Mietvertrag nachvollziehen kann

- die Vorauszahlungen nicht im Einzelnen aufgeschlüsselt sind, sondern nur als Gesamtsumme abgezogen wurden

Eine weitere Erleichterung für den Vermieter stellt die Entscheidung des BGH vom Herbst des vergangenen Jahres dar. Wie bereits erwähnt, gilt für die Abrechnung eine Jahresfrist; dies bedeutet auch, dass nach Ablauf der Frist die Abrechnung nicht mehr korrigiert werden kann. Eine Ausnahme hat der BGH allerdings für den Fall gemacht, dass ein offenkundiger Rechenfehler des Vermieters vorgelegen hat. Hier wird es dem Mieter versagt, wegen der Offenkundigkeit des Fehlers sich auf die Ausschlussfrist zu berufen.

Einen Sonderfall stellt insoweit die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten dar. Diese ist an noch strengere Voraussetzungen, nämlich an die Heizkostenverordnung, gebunden.

Zur Erinnerung:

Die Heizkostenverordnung legt fest, wie Heiz- und Warmwasserkosten abzurechnen sind. Diese Bestimmungen sind Gesetz. Eine Ausnahme ist nur bei Objekten möglich, die nur zwei Wohneinheiten aufweisen, wovon eine vom Vermieter selbst bewohnt wird. Die Abrechnung nach der Heizkostenverordnung hat ihre Tücken. Man ist deshalb gut beraten, wenn man sie einer Wärmemessfirma überlässt. Ein Fehler bei der Ermittlung dieser Kosten war nunmehr Anlass einer interessanten Entscheidung des BGH. Ein Mieter hatte gerügt, dass die Kosten für Kaltwasser und Entwässerung zusammen mit den Kosten für Heizung und Warmwasser abgerechnet wurden und nicht, wie eigentlich vorgeschrieben, mit den übrigen kalten Betriebskosten. Ferner wurde gerügt, dass in der Abrechnung die Kosten der Warmwasserzähler an falscher Stelle der Abrechnung eingesetzt wurden.

Der BGH hat hierzu in dankenswerter Weise erklärt, dass wohl weder der nicht juristisch vorgebildete Mieter noch der Vermieter die Vorschrift der Heizkostenverordnung kennt; eine Abrechnung jedoch ohne Kenntnis dieser Vorschriften nicht möglich sei. Daraus folgert der BGH, dass nur ein mit den einschlägigen Rechtsvorschriften vertrauter Mieter in der Lage sein muss, die Abrechnung zu verstehen. Im Umkehrschluss bedeutet dies natürlich, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, auch noch die Vorschriften der Heizkostenverordnung nachvollziehbar darzustellen, damit die Abrechnung verständlich wird. Deshalb sind Zuordnungsfehler innerhalb der Heizkostenabrechnung regelmäßig keine die Wirksamkeit der Abrechnung selbst berührende Fehler, sondern innerhalb der Jahresfrist korrigierbare inhaltliche Fehler. In diese Richtung geht eine weitere Entscheidung des BGH, die klarstellt, dass eine Heizkostenabrechnung gegenüber dem Mieter nicht nach dem

sog. „Abflussprinzip“ erfolgen darf, sondern nur nach dem Leistungsprinzip. Dies bedeutet, dass eine Abrechnung der Heizkosten ausschließlich aufgrund des verbrauchten Brennstoffes durchgeführt werden darf und nicht etwa nach der bloßen Summe der Vorauszahlungen an den Versorgungsträger.

2. (BGH-Urteil vom 1.2.2012) KÜNDIGUNGSVERZICHT IN EINEM WOHNRAUMMIETVERTRAG:

Häufig in meiner Beratungspraxis kommen mir Mietverträge unter, die vorsehen, dass das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden soll. Hintergrund ist meist, dass der Mieter für längere Zeit gebunden werden soll. Leider hat sich auch nicht bei allen Vermietern herumgesprochen, dass eine solche Vereinbarung nur unter ganz engen Voraussetzungen gültig ist, die jedenfalls dann nicht vorliegen werden, wenn der Mieter gebunden werden soll. Weil gleichwohl ein Bedürfnis für beide Seiten besteht, sich für längere Zeit zu binden, hat die Rechtsprechung eine Hilfslösung akzeptiert. Diese besteht darin, dass für beide Parteien das Kündigungsrecht für bestimmte Zeit, max. jedoch für vier Jahre, ausgeschlossen werden kann. Im gängigen Mietvertragsformular des Haus- und Grundbesitzervereins muss dieses aber als Zusatzvereinbarung in § 17 aufgeführt werden. Der BGH hatte nunmehr Gelegenheit, über einen Mietvertrag zu entscheiden, in welchem „wechselseitig“ für die Dauer von drei Jahren auf das Recht zur Kündigung verzichtet wurde.

Das Amtsgericht und das Landgericht Köln haben gemeint, diese Klausel sei im Hinblick auf das Recht zur Regelung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, weil vom wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, nämlich ein Zeitmietverhältnis nur unter bestimmten Umständen zuzulassen, abgewichen wird. Der BGH hat diese Entscheidung der Vorgerichte mit aller Deutlichkeit zurückgewiesen und erklärt, dass ein Kündigungsausschluss etwas Anderes als einen Zeitmietvertrag darstelle (BGH-Entscheidung vom 23.11.2011).

3. SCHIMMELPROBLEMATIK:

(LG Freiburg, Urteil v. 5.1.2010, veröffentlicht März 2012)

Schimmel in der Mietwohnung ist ein Quell stetigen Ärgers zwischen den Mietparteien.

In der überwiegenden Zahl der Fälle ist ein Nutzerverhalten (mangelnde Lüftung und Heizung) ursächlich. Das Landgericht Freiburg hatte nun einen Fall vorliegen, bei dem eine Wohnung in einem 1960 errichteten Anwesen vermietet wurde. Das streitige Mietverhältnis begann 2001. Erstmals im Jahre 2007 trat Schimmel auf. Im Streit zwischen Vermieter und Mieter hat der Mieter behauptet, der Schimmelbefall sei auf einem Baumangel zurückzuführen.

Das Problem besteht darin, dass nach heutigen Maßstäben gemessen, tatsächlich ein Baumangel vorliegt und der Vermieter verantwortlich wäre. Das Landgericht Freiburg hat jedoch in Übereinstimmung mit der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung dahin entschieden, dass ein Mieter bei einem Altbau nicht erwarten kann, dass die Wärmedämmung des Hauses den Maßstäben eines modernisierten Altbaus entspricht. Maßgeblich ist vielmehr, ob die Baubestimmungen und die Regeln der Baukunst zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung eingehalten wurden. Ein Anspruch des Mieters auf Modernisierung besteht nicht. Er muss sich mit dem Zustand abfinden, den er bei Beginn des Mietverhältnisses vorfindet. Nur dann, wenn ein Baumangel offensichtlich ist (z. B. ein durchgehender Riss in der Außenwand, der für Zufuhr von Feuchtigkeit sorgt), haftet der Vermieter. Allerdings, und dies muss an dieser Stelle wiederholt werden, gilt hier, dass der Vermieter beweispflichtig dafür ist, dass ein Baumangel nicht vorliegt. Im Rechtsstreit bedeutet dies, dass der Vermieter die Kosten eines Sachverständigengutachtens vorschießen muss. Bei der unbefriedigenden finanziellen Situation vieler Mieter ist das ein nicht zu unterschätzendes Risiko, weil selbst im Falle des Obsiegens im Rechtsstreit der Vermieter nicht damit rechnen kann, seine Kosten wieder zu bekommen. Sie tun deshalb gut daran, einen solchen Mieter, sobald als möglich, „loszuwerden“.

4. LÄRMBELÄSTIGUNG DURCH MIETER, ABWEHRRECHTE DES VERMIETERS:

Im Vordergrund der Schutz der Nachtruhe und der Hausfrieden:

Mitmieter sehen sich häufig durch Lärmbelästigung gestört und wenden sich an den Vermieter. Die Frage ist, was muss hingenommen werden?

Vorauszuschicken ist, dass es immer auf den Einzelfall ankommt; d. h. dies fängt bereits bei der Lage des jeweiligen Objektes an. Grundsätzlich gilt eine Nachtruhe von 22 – 6 Uhr. In dieser Zeit ist jeglicher störender Lärm unzulässig. Musikgeräte

dürfen nur auf Zimmerlautstärke betrieben werden. Feiern auf Balkonen und Terrassen müssen ebenfalls Zimmerlautstärke einhalten. Nach der gültigen Hausordnung, welche den Mietverträgen des Vereins beigefügt ist, gilt Zimmerlautstärke auch außerhalb der Nachtzeit.

Ein Sonderfall stellt das Grillen auf Balkonen und Terrassen dar. Die Rechtsprechung hierzu ist sehr unterschiedlich. Sie reicht vom völligen Verbot bis zum Erlaubtsein zweimal im Monat. Entscheidend ist dabei auch hier wiederum das Ausmaß der Beeinträchtigung.

Bad- und Toilettengeräusche müssen in der Regel hingenommen werden, auch zur Nachtzeit. Allerdings gibt es eine Linie in der Rechtsprechung, wonach nächtliches Baden und Duschen 30 Minuten nicht überschreiten darf, sofern dadurch der Hausfrieden nicht gestört wird.

Nicht hinnehmen muss der Vermieter bzw. der Mitmieter Lustgeräusche. Das Amtsgericht Warendorf hatte über einen Fall zu entscheiden, bei dem ein Mieter seine geschlechtliche Tätigkeit mit lauten Yippie-Rufen begleitete. Nachdem der Mieter hier einwandte, dies gehöre zur freien, grundgesetzlich geschützten Entfaltung der Persönlichkeit, meinte das Amtsgericht nur, derartige Lärmfaltung sei nicht als „normaler Wohngebrauch“ anzusehen.

Was kann der Vermieter nunmehr unternehmen, insbesondere wenn übermäßiger Lärm durch Mitmieter an ihn herangetragen und sein Tätigwerden verlangt wird? Er sollte in jedem Fall abmahnen und wenn das nichts hilft, die betroffenen Mieter zur Führung eines Lärmprotokolls veranlassen. Die Mitmieter werden später in einem Prozess als Zeugen gehört und können ihre Glaubwürdigkeit durch ein Lärmprotokoll untermauern.

Ich bin damit am Ende meiner Ausführungen angelangt. Anschließend wird Rechtsanwalt Andreas Taubmann Sie mit einem Spezialproblem bekanntmachen, das die Gerichte zunehmend beschäftigt. Es geht hier um die Unrichtigkeit von Flächenangaben im Mietvertrag.

Kontakt:

Rechtsanwälte Taubmann, Malz, Greißinger & Partner
Bastei 1, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel: 09661/87300
www.taubmann-malz-greissinger.de
info@taubmann-malz-greissinger.de