

## **Mandantenrundsreiben vom 27.06.2007**

Sehr geehrte Mandanten,

auch im 2. Quartal dieses Jahres möchten wir Sie gern über einige interessante Gerichtsentscheidungen zu mietrechtlichen Problemen informieren.

Wie wir Ihnen mitgeteilt hatten, weist eine Mietwohnung einen Mangel auf, wenn die tatsächliche Größe um mehr als 10 % kleiner ist, als im Vertrag angegeben.

Der Bundesgerichtshof hatte nunmehr den umgekehrten Fall zu entscheiden:

Die Wohnung im Vertrag war kleiner angegeben, als sie tatsächlich war.

Der Vermieter versuchte dies bei der nächsten Mieterhöhung mit zu berücksichtigen. Er gab in der Mieterhöhung nicht die vertraglich vereinbarte Wohnungsgröße, sondern die tatsächliche Wohnungsgröße an.

Der Bundesgerichtshof hat diese Möglichkeit zurückgewiesen.

In seinem Urteil vom 23.05.07, Az.: VIII ZR 138/06, hat er entschieden, dass die Flächenangabe im Vertrag keine unverbindliche Objektbeschreibung, sondern eine rechtsverbindliche Vereinbarung über die Beschaffenheit der Wohnung darstellt. Zwar könne dem Vermieter bei einer Abweichung von mehr als 10 % ein Anspruch auf Zustimmung zur Änderung zustehen, wenn das Festhalten an der vertraglichen Vereinbarung dem Vermieter nicht mehr zugemutet werden könne. Davon könne jedoch unter normalen Umständen nicht ausgegangen werden.

Das Risiko, dass die Wohnfläche falsch angegeben wird, wird damit insgesamt in die Sphäre des Vermieters verlagert.

Das Urteil ist nach unseren Informationen bislang noch nicht veröffentlicht. Sie können es aber auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) nachlesen.

Eine weitere interessante Diskussion, die zurzeit in der Rechtsprechung sehr aktuell ist, betrifft die Frage, welche Wirksamkeitsvoraussetzungen eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB haben muss.

Dazu wird derzeit die Frage diskutiert, ob es für eine Mieterhöhung erforderlich ist, ein Exemplar einer amtlichen Mietspiegelbroschüre kostenfrei für den Mieter anzufügen.

Das Amtsgericht Dresden stand bislang auf dem Standpunkt, dass dies nicht der Fall sei. Es sei ausreichend, wenn dem Mieter eine Kopie der Mietspiegeltabelle angefügt werde oder die Daten sonst kenntlich gemacht werden würden. So wurde es zum Beispiel als ausreichend erachtet, wenn die Vermieterseite die Daten aus dem

Mietspiegel abschreibe und dem Mieter so die Kenntnis übermittle. Das Amtsgericht Dresden hat dies u. a. am 04.05.07, Az.: 141 C 0309/07, so entschieden.

Es gab dazu schon Entscheidungen anderer Gerichte, die dies anders beurteilt haben.

So hat beispielsweise das Landgericht Hagen entschieden, dass nur dann, wenn der Mietspiegel allgemein kostenfrei zugänglich ist, auf die Übersendung eines Mietspiegel exemplars verzichtet werden kann. In dem Augenblick, wo der Mietspiegel jedoch nur gegen eine Schutzgebühr abgegeben wird, sei er vom Vermieter kostenlos für den Mieter zur Verfügung zu stellen (vergleiche LG Hagen, NJW RE-Mietrecht 1997, Seite 246).

Das Amtsgericht Wiesbaden hat sich dieser Rechtsauffassung jüngst angeschlossen.

Es hat entschieden, dass das Zustimmungsverlangen des Vermieters zur Mieterhöhung unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel nur wirksam ist, wenn ein Exemplar des Mietspiegels von dem Vermieter dem Mieter entweder zum Verbleib zugänglich gemacht oder übergeben wird, oder wenn der Mieter zumutbar in der Lage ist, sich einen Mietspiegel kostenfrei zum dauerhaften Verbleib zu verschaffen.

Begründet wurde diese Rechtsauffassung insbesondere damit, dass es dem Mieter möglich sein muss, anhand der amtlichen Veröffentlichung im Mietspiegel zu überprüfen, ob die im Mieterhöhungsverlangen enthaltenen Angaben des Vermieters tatsächlich korrekt sind. Ein Auszug aus dem Mietspiegel wie etwa die Kopie der Mietspiegeltabelle reicht dazu nicht aus. Vielmehr enthält der Mietspiegel auch in weiteren Bereichen Angaben, die zur Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens und der Berechtigung erforderlich sind. So ist zum Beispiel die Wohnlagenkarte, der der Mieter die Einordnung seiner Wohnung in eine einfache, mittlere oder gute Wohnlage entnehmen kann, zwingend erforderlich, um das Mieterhöhungsverlangen zu prüfen. Etliche Mietspiegel enthalten darüber hinaus noch Angaben über wohnlagenmindernde und wohnlagenerhöhende Merkmale oder auch über wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale.

Auch diese muss der Mieter seiner Überprüfung zugrunde legen.

Ob die Angaben des Vermieters tatsächlich korrekt sind, kann er nur der amtlichen Broschüre entnehmen.

Dabei ist es ihm nicht zuzumuten, selbst noch Aufwendungen zu machen, um das Mieterhöhungsverlangen zu verifizieren. Vielmehr ist es Aufgabe des Vermieters, dem Mieter die Überprüfung insgesamt kostenfrei zu ermöglichen.

Das Urteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 01.02.07, Az.: 92 C 3397/06 - 28 -, ist veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2007, Seite 325 ff.

Der letztgenannten Rechtsauffassung hat sich nunmehr auch das Landgericht Dresden angeschlossen.

Das Landgericht hat in einer unveröffentlichten Entscheidung am 23.02.07 entschieden, dass ein Mieterhöhungsverlangen nur dann wirksam ist, wenn ihm ein

Exemplar des Mietspiegels angefügt war. Wir verweisen insoweit auf das Urteil des Landgerichts Dresden vom 23.02.07, Az.: 4 S 288/06.

Damit dürfte insgesamt für die Zukunft gelten, dass Mieterhöhungen nur noch dann wirksam sind, wenn die amtliche Mietspiegelbroschüre kostenfrei im Original beigelegt ist.

Schließlich möchten wir Sie noch auf eine weitere interessante Entscheidung von grundsätzlichem Interesse hinweisen:

Der Bundesgerichtshof hatte zu entscheiden, ob die Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit einer Elektroanlage als Betriebskosten auf Mieter umlegbar sind.

Er hat dazu entschieden, dass wiederkehrende Kosten, die dem Vermieter zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage entstehen, sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung sind, die vereinbarungsgemäß auf den Mieter umgelegt werden können.

Die Entscheidung ist deshalb besonders interessant, weil insbesondere auf der Grundlage von EU-Recht immer weitergehende Vorschriften zur Geltung gelangen, die dem Vermieter die Überprüfung der technischen Anlagen des Mietobjekts auferlegen. Derartige Vorschriften gibt es zum Beispiel zur Prüfung der Elektroanlage, zur Prüfung der Abwasseranlage usw.

Bislang war streitig, ob die Kosten dafür zur Instandhaltung des Objektes dienen oder ob es sich um laufend entstehende Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung handele.

Der Bundesgerichtshof hat jetzt klargestellt, dass die entsprechenden Kosten auf die Mieter umgelegt werden können.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14.02.07, Az.: VII ZR 123/06, ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift Der Mietrechtsberater 2007, Seite 137; in der Zeitschrift NJW Spezial 2007, Seite 245; sowie in der Zeitschrift INFO M 2007, Seite 63.

Das Urteil kann auch auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) nachgelesen werden.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Entscheidungen einige interessante Urteile näher gebracht zu haben. Sollten Sie Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.