

Mandantenrundsreiben Mietrecht 1. Quartal 2009 vom 11.03.2009

Sehr geehrte Mandanten,

im ersten Quartal d. J. möchten wir Sie über nachfolgende interessante Gerichtsentscheidungen informieren:

Eine interessante Entscheidung hat der Bundesgerichtshof am 08.10.2008 gefällt.

Der Bundesgerichtshof hatte darüber zu entscheiden, ob in einem Gewerberaummietvertrag formularmäßig vereinbart werden kann, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen nach festen Zeitintervallen durchführen muss.

Für das Wohnraummietrecht hat der Bundesgerichtshof bereits vor einigen Jahren entschieden, dass eine formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter mit starren Fristen unwirksam ist, weil der Mieter unangemessen benachteiligt werde. Vielmehr sei auf den tatsächlichen Zustand der Räume und deren tatsächlichen Renovierungsbedürftigkeit abzustellen.

Der Bundesgerichtshof hat diese Rechtsprechung nunmehr auch auf das Gewerberaummietrecht übertragen.

Der XII. Senat hat entschieden, dass eine Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter zwar formularmäßig erfolgen könne. Es müssten aber die Maßstäbe der §§ 305 ff. BGB eingehalten werden. Eine formularmäßige Klausel dürfe gem. § 307 BGB den Mieter nicht unangemessen benachteiligen. Dies sei aber der Fall, wenn die Durchführung von Schönheitsreparaturen dem Mieter unter Berücksichtigung eines starren Fristenplanes auferlegt worden seien. Ein solcher Plan sei unwirksam, weil der Mieter eben gerade doch unangemessen benachteiligt werde. Es komme nicht auf eine starre Frist an, sondern darauf, ob die Schönheitsreparatur tatsächlich durchzuführen sei. Dieser Vorgabe müsse der Mietvertrag Rechnung tragen.

Damit kann die Rechtsprechung, die bislang maßgeblich für das Wohnraummietrecht entwickelt war, nunmehr auch quasi „1 : 1“ auf das Gewerberaummietrecht übertragen werden.

Dies schafft Rechtssicherheit.

Die Formulierungsvorschläge, die seit einigen Jahren für Wohnraummietverträge unterbreitet wurden, können damit auch auf Gewerberaummietverträge übertragen werden.

Das Urteil kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de unter dem Aktenzeichen XII ZR 84/06 nachgelesen werden.

Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift NJW Spezial, 2009, Seite 2.

Eine weitere Entscheidung hat der Bundesgerichtshof zur Frage des Erfordernisses von Erläuterungen zu einer Betriebskostenabrechnung gefällt.

Der Bundesgerichtshof hatte die Frage zu klären, ob die Erläuterungspflicht entfallen kann, wenn der Mieter die jeweiligen Umstände schon kennt.

Dazu hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Erläuterungen des Verteilerschlüssels jedenfalls dann entbehrlich sind, wenn der Mieter die erläuterungspflichtigen Umstände bereits aus vorangegangenen prozeduralen Schriftwechseln zu einer früheren Abrechnung kennt.

Der Klage lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Vermieter erstellte im Jahre 2005 eine Abrechnung für das vorangegangene Jahr. Der Mieter fand den Verteilerschlüssel für die einzelnen Positionen nicht aus sich heraus verständlich und bezahlte den Nachforderungssaldo nicht. Der Vermieter klagte daraufhin seine Forderungen ein.

Im Verlauf des Prozesses erläuterte er die vom Mieter monierten Positionen ausführlich.

Im Ergebnis war dem Mieter jedenfalls in dem streitgegenständlichen Fall (Abrechnung für das Jahr 2004) klar, wie sich der Verteilerschlüssel zusammensetzte.

Nach Beendigung des Verfahrens wurde die Betriebskostenabrechnung für das nächste Jahr (nämlich 2005) übersandt. Die Abrechnung folgte in ihrem Aufbau im Wesentlichen der des Vorjahres.

Der Mieter erhob dieselben Einwendungen, die er bereits der Abrechnung für das Jahr 2004 entgegengehalten hatte. Er monierte maßgeblich die Unverständlichkeit der einzelnen Abrechnungsschlüssel.

Der Vermieter klagte seinen Nachforderungsanspruch wiederum ein. Er argumentierte damit, dass die Zweifel schon deshalb nicht bestehen, weil dem Mieter im Vorprozess bereits umfänglich erläutert worden seien und er daher positiv wisse, wie die einzelnen Verteilerschlüssel zu verstehen seien.

Dieser Argumentation ist der Bundesgerichtshof gefolgt.

Grundsätzlich ist eine Abrechnung gem. § 259 BGB nur dann formell ordnungsgemäß, wenn die Mindestangaben, nämlich Zusammenstellung der Gesamtkosten, Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, Berechnung des Anteils des Mieters und Abzüge seiner Vorauszahlungen ordnungsgemäß mitgeteilt seien.

Eine Abrechnung müsse für einen durchschnittlichen Mieter gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein.

Wenn hieran Zweifel bestünden, könne der Mieter Aufklärung verlangen.

Allerdings sei dieses Verlangen kein Selbstzweck. Wenn dem Mieter die Gesamtabrechnung bereits in einem Vorjahr umfänglich erläutert worden sei, könne er nicht für das folgende Jahr zu denselben Punkten, die ihm bereits mitgeteilt worden seien, noch einmal Aufklärung verlangen.

Wenn er genauere Informationen habe, so müsse er diese auch auf die Folgeabrechnungen anwenden.

Dem Bundesgerichtshof ist in seiner Entscheidung zuzustimmen.

Die vom Mieter immer wieder geltend gemachten – meist formellen – Bedenken gegen eine Betriebskostenabrechnung sollen zwar berücksichtigt werden. Sie sind aber kein Selbstzweck, der es den Mietern ermöglichen soll, Nachzahlungen nach Möglichkeit nicht leisten zu müssen. Vielmehr geht es darum, dass der Mieter ein berechtigtes Bedürfnis nach Informationen habe, das durch den Vermieter beantwortet werden müsse. Wenn die Antworten aber bekannt seien, ist das Informationsbedürfnis gestillt, so dass es weiterer Erläuterung nicht bedarf.

Recht darf nicht zum Selbstzweck werden.

Dies hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung noch einmal deutlich zum Ausdruck gebracht.

Das Urteil wurde am 19.11.2008 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 295/07 verfasst. Es kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de abgerufen werden. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift InfoM 2009, Seite 4.

Schließlich möchten wir noch über folgende Entscheidung des Bundesgerichtshofs berichten:

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Mieter einer Wohnung, die mit einer Gasetagenheizung ausgestattet ist, unter Berücksichtigung von § 554 Abs. 2 S. 1 BGB verpflichtet sein kann, den Anschluss seiner Wohnung an das Fernwärmenetz zu dulden. Es könne sich dabei nämlich sehr wohl um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie handeln.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Vermieter beabsichtigte, sein Mehrfamilienhaus an die Fernwärmanlage des örtlichen Energieversorgers anzukoppeln. Bei dieser Anlage wurde das Fernwärmenetz mit Energie aus einer Anlage der Kraftwärmekoppelung gespeist.

Der Mieter wehrte sich gegen die Forderung des Vermieters, den Anschluss zu dulden, mit dem Argument, er habe eine energiegünstige Gasetagenheizung, so dass der Anschluss in das Fernwärmenetz für ihn tatsächlich keine Modernisierung sei, weil Energie eben nicht eingespart würde.

Der Bundesgerichtshof hat dies anders gesehen.

Er hat entschieden, dass ein Anschluss an die Fernwärme, insbesondere dann, wenn die Fernwärme aus besonders energieeffizienten Anlagen gewonnen werde, durchaus als Maßnahme zur Einsparung von Energie zu werten sei. Sie sei damit durch den Mieter nach § 554 Abs. 2 S. 1 BGB zu dulden.

Die übrigen Voraussetzungen der gesetzlichen Regelungen müssten natürlich vom Vermieter beachtet werden. Dies betreffe insbesondere die Pflicht zur Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung.

Im Übrigen gesteht der Bundesgerichtshof dem Vermieter aber ein Ermessen zu, auf welche Weise er das Objekt mit Energie versorgen will. Wenn er hierbei auf eine moderne Variante von der Energieversorgung umstellen will, so steht dem nicht entgegen, dass bereits eine als durchaus effizient betrachtete Energieversorgung vorhanden ist.

Der Bundesgerichtshof hat das Urteil am 24.09.2008 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 275/07 entschieden. Es ist veröffentlicht u. a. in der WuM 2008, 667 sowie auch in der WuM 2009, Seiten 40 ff.

Sollten Sie zu den zitierten Entscheidungen oder zu anderen Themen Fragen haben, stehen wir Ihnen wie gewohnt gern zur Verfügung.

Ansonsten hoffen wir, Ihnen mit diesen Entscheidungen einige interessante Informationen vermittelt zu haben.