

Mandantenrundschriften Mietrecht 2. Quartal 2009 vom 22.04.2009

im zweiten Quartal dieses Jahres sind wieder etliche Urteile ergangen, die insbesondere für die Praxis von erheblicher Bedeutung sind. Wir möchten Sie mit diesem Rundschreiben gern über drei ausgewählte Entscheidungen unterrichten:

Die erste Entscheidung, die wir für wesentlich halten, ist ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 19.11.08, Az.: VIII ZR 295/07.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Erläuterungspflicht für Betriebskostenabrechnung jedenfalls dann entfällt, wenn der Mieter die jeweiligen relevanten Umstände bereits kennt.

Danach sind Erläuterungen des Verteilerschlüssels insbesondere dann entbehrlich, wenn dem Mieter die erläuterungspflichtigen Umstände bereits vorher mitgeteilt worden sind.

Der Entscheidung lag ein durchaus gewöhnlicher Sachverhalt zugrunde:

Eine Vermieterin erstellte im Jahre 2005 eine Betriebskostenabrechnung für das vorangegangene Jahr. Der Verteilerschlüssel für die einzelnen Positionen war nicht aus sich selbst heraus verständlich.

Der Mieter hielt die Abrechnung deshalb – zu Recht – für unwirksam und verweigerte die Nachzahlung.

Die unverständlichen Positionen wurden dann jedoch durch die Vermieterin in einem umfangreichen Schriftsatz erläutert.

Im nachfolgenden Jahr legte die Vermieterin ihrer Betriebskostenabrechnung den monierten Abrechnungsschlüssel wiederum zugrunde. Der Mieter widersprach der Abrechnung auch diesmal.

Die Vermieterin klagte daraufhin beide Nachzahlungsbeträge ein.

Der Bundesgerichtshof hat dazu entschieden, dass der Mieter zwar den ersten Nachzahlungsbetrag nicht bezahlen muss, weil der Verteilerschlüssel aus sich selbst heraus nicht verständlich sei. Die zweite Abrechnung habe der Vermieter bereits schriftsätzlich im Zusammenhang mit der ersten Abrechnung erläutert. Daher komme es auf den aus sich heraus nicht verständlichen Verteilerschlüssel nicht an, weil dem Mieter die einzelnen Positionen ja bereits erläutert und damit klar seien.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs ist auf jeden Fall zu begrüßen.

Es kommt immer wieder vor, dass Mieter sich gegen Betriebskostenabrechnungen mit solchen Argumenten wenden, die sie schon in Abrechnungen der vorangegangenen Jahre entgegengehalten hatten.

Auch die immer wiederkehrenden Erläuterungen des Vermieters überzeugen den Mieter nicht.

Dieser Taktik hat der Bundesgerichtshofs nunmehr einen Riegel vorgeschoben.

Der Bundesgerichtshof weist in seiner Argumentation zu Recht darauf hin, dass dem Mieter Positionen, deren Hintergrund er bereits aufgrund umfangreicher vorangegangener Erläuterungen positiv kenne, nicht noch einmal erläutert werden müssten.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 19.11.2008 kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de unter dem Aktenzeichen VIII ZR 295/07 nachgelesen werden. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift Info M 2009, Seite 4.

Eine weitere interessante Entscheidung hat der Bundesgerichtshof zur Frage des Umfangs und Inhalts des Begriffs der Schönheitsreparaturen gefällt.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Kosten einer Teppichreinigung als Schönheitsreparaturkosten anzusehen sind, wenn der Bodenbelag dem Mieter mitvermietet wurde. Der Bundesgerichtshof hat – jedenfalls für Gewerberaummietverhältnisse – nunmehr die Grundreinigung mit Schönheitsreparaturen gleich gesetzt.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Mieterin eines Gewerbeobjekts war aufgrund einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag verpflichtet, bei Beendigung des Mietvertrages die vereinbarten Schönheitsreparaturen durchzuführen und die Mieträume ordnungsgemäß gereinigt zu räumen und herauszugeben.

Bei der Rückgabe wurde festgestellt, dass die Reinigung des Teppichbodens unterblieben war. Die Vermieterin machte nunmehr im Klagewege die fiktiven Reinigungskosten geltend.

Der Bundesgerichtshof gab dem Klagantrag in letzter Instanz statt.

Der Anspruch ergebe sich zwar nicht aus der von der Mieterseite übernommenen Reinigungspflicht.

Der Anspruch ergebe sich aber aus der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses.

Die Grundreinigung gehöre nämlich zu den Schönheitsreparaturen.

Zwar gebe es keine gesetzliche Definition des Begriffs Schönheitsreparaturen. Der Inhalt sei aber durch Auslegung zu ermitteln. In diesem Zusammenhang könne durchaus auch auf § 28 Abs. 4 Satz 3 der zweiten Berechnungsverordnung Bezug genommen werden, wonach Schönheitsreparaturen nicht nur

Instandsetzungsmaßnahmen im engeren Sinne, sondern eben auch Pflegemaßnahmen sind.

In der Regelung sei noch das Streichen der Fußböden benannt. Dies sei aber nach heutigen Maßstäben nicht mehr üblich. Man könne den der Regelung zugrunde liegenden Rechtsgedanken aber auf die Reinigung des Teppichbodens übertragen.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen.

Der ursprünglich von den meisten Gerichten vertretene Schönheitsreparaturbegriff orientiert sich an Grundgedanken, die mit modernen Werkstoffen und dem heutigen Leben nur am Rande etwas zu tun haben. So wird zu Schönheitsreparaturen grundsätzlich all das gerechnet, was mit „Pinsel und Farbe“ erledigt werden kann. Dazu gehört zum einen das Streichen der Wohnung. Zum anderen gehört dazu aber auch das Streichen und Lackieren des Holzfußbodenbelags in der Wohnung.

Moderne Wohnungen verfügen in der Regel aber nicht über einen einfachen Holzbodenbelag, sondern entweder über teure Auslegware oder über Laminat oder Parkett. Keiner der genannten Bodenbeläge jedoch kann mit „Pinsel und Farbe“ in einen angemessenen Zustand versetzt werden. Vielmehr gibt es für Teppichböden, Laminat, aber auch für Parkett besondere Pflege und Reinigungsarbeiten. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr entschieden, dass diese Arbeiten dem modernen Schönheitsreparaturbegriff unterfallen.

Der Bundesgerichtshof hat damit für Klarheit gesorgt.

Das Urteil wurde am 08.10.2008 verfasst. Es ist unter dem Aktenzeichen XII ZR 15/07 auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachzulesen. Veröffentlicht ist das Urteil u. a. in der Zeitschrift NJW spezial 2009, Seiten 161 ff.

Schließlich ist noch auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs hinzuweisen, die sich mit der Wahrung der Frist zur Abrechnung von Betriebskosten befasst.

Bekanntlich verlangt § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB, dass die Betriebskostenabrechnung dem Mieter innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Abrechnungszeitraums zugeht (sog. Abrechnungsfrist).

Immer wieder mussten Fälle diskutiert und entschieden werden, in denen Vermieter oder die Hausverwaltung die Betriebskostenabrechnung quasi „auf den letzten Drücker“ erstellt und abgesandt haben.

Es stellte sich dann die Frage, was passiert, wenn die Abrechnung dem Mieter nicht mehr innerhalb der Jahresfrist, sondern kurz nach Ablauf der Abrechnungsfrist zugegangen ist.

In der Vergangenheit wurde regelmäßig damit argumentiert, dass sich der Vermieter auch gegen Ende des Jahres noch darauf verlassen könne, dass die Deutsche Post, die mit der Zustellung beauftragt worden war, kurzfristig zustellen werde.

Argumentiert wurde damit, dass man auch gegen Ende des Jahres davon ausgehen

könne, dass ein Schreiben 1 oder 2 Tage nach Aufgabe zugegangen sei.

Dem hat der Bundesgerichtshof nunmehr widersprochen.

Der Bundesgerichtshof hat darauf hingewiesen, dass der Vermieter für ein Verschulden der Post gemäß § 278 Satz 1 BGB (Verschulden für einen Erfüllungsgehilfen) zu haften habe, wie für eigenes Verschulden.

Dies gelte auch dann, wenn auf dem Postweg für den Vermieter unerwartete oder nicht vorhersehbare Verzögerungen oder Postverluste auftreten.

Es sei Sache des Vermieters, wie er für den Zugang der Betriebskostenabrechnung beim Mieter Sorge. Wenn er sich dafür der Post bediene, habe er deren Verschulden wie eigenes zu vertreten. Es komme nicht darauf an, ob der Vermieter den Brief selbst in den Briefkasten des Mieters steckt oder dies durch Dritte erledigen lasse.

Daher sei davon auszugehen, dass der Vermieter, der aufgrund überlangen Postlaufs die Betriebskostenabrechnung nicht mehr rechtzeitig zugestellt habe, seinen Nachforderungsanspruch verliert.

Der Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zuzustimmen.

Anders, als beispielsweise im Prozessrecht, gibt es im materiellen Recht, zu dem auch das Mietrecht gehört, keinen „Wiedereinsetzungsanspruch“.

Die Fristen, die das Gesetz an die Wirksamkeit von Erklärungen stellt, sind durchweg dadurch zu beachten, dass der Vorgang, der die gewünschten Rechtsfolgen nach sich zieht, ausgeführt ist. Bei Willenserklärungen heißt dies, dass die Willenserklärung innerhalb der gesetzlichen Frist zuzugehen hat. Dies gilt unstrittig zum Beispiel für eine fristlose Kündigung im Arbeitsrecht gemäß § 626 BGB.

Den Rechtsgedanken, der daraus abzuleiten ist, hat der Bundesgerichtshof nunmehr auch auf den Zugang von Betriebskostenabrechnungen übertragen.

Damit wird Rechtsklarheit im o. g. Sinne geschaffen.

Das Urteil vom 21.01.2009 ist unter dem Aktenzeichen VIII ZR 107/08 auf der Homepage des Bundesgerichtshofs nachzulesen. Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2009, Seiten 236 ff.

Wir hoffen, Ihnen mit den genannten Entscheidungen einige interessante Themen näher gebracht zu haben. Sollten Sie zu diesen Entscheidungen oder zu anderen Rechtsfragen noch Informationen wünschen, stehen wir Ihnen wie gewohnt gern zur Verfügung.