

Mandantenrundsreiben Mietrecht 1. Quartal 2010 vom 18.03.2010

Sehr geehrte Mandanten,

im ersten Quartal dieses Jahres möchten wir Sie gerne über folgende nach unserer Auffassung wesentlichen Entscheidungen informieren:

Immer wieder hat sich der Bundesgerichtshof in der letzten Zeit mit der Frage beschäftigt, ob bei einem Mieterhöhungsverlangen, mit dem die Erhöhung der Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete erzielt werden soll, eine Ausfertigung der Mietspiegelbroschüre anzufügen ist, wenn für die Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist und das Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf den Mietspiegel begründet wird.

Während es früher nach herrschender Auffassung in Literatur und Rechtsprechung galt, dass eine Mietspiegelbroschüre jedenfalls dann beizufügen ist, wenn sie nur gegen Entgelt zu erlangen ist, hat der Bundesgerichtshof diese Rechtsprechung in den letzten Jahren deutlich relativiert.

Über einzelne Entscheidungen in diesem Zusammenhang haben wir bereits berichtet.

Nunmehr ist auch die letzte Frage durch den Bundesgerichtshof beantwortet worden.

Es ging dabei darum, wann ein Mietspiegel allgemein zugänglich ist, so dass er nicht beigefügt werden muss.

Dies ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs auch dann der Fall, wenn der Mietspiegel vollständig im Internet veröffentlicht ist oder wenn er bei Interessenverbänden oder der zuständigen Gemeinde gegen Zahlung einer geringen Schutzgebühr (im entschiedenen Falle € 3,00) erworben werden kann.

In seinem Beschluss vom 28.04.2009, Az.: VIII ZB 7/08, hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass die Zustimmung zur Mieterhöhung auch dann formell ordnungsgemäß verlangt wurde, wenn im Begründungsschreiben auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug genommen wird, der jedoch nicht beigefügt war. Voraussetzung dafür ist, dass der Mietspiegel allgemein zugänglich ist. Dies ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs dann der Fall, wenn er im Internet veröffentlicht ist. Dies ist weiter dann der Fall, wenn er bei den Interessenverbänden für eine geringe Schutzgebühr erworben werden kann.

Im entschiedenen Verfahren ging es um den Mietspiegel der Stadt Wiesbaden. Über das Urteil des Landgerichts, das der Entscheidung zugrunde lag, hatten wir berichtet.

Der Beschluss des Landgerichts wurde aufgehoben.

Der Bundesgerichtshof hatte in der Vergangenheit bereits sehr großzügig Vermietern Recht gegeben, die auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug genommen hatten. Die Anforderungen an die Begründung in einem Schreiben zur Zustimmung zur

Mieterhöhung waren in den letzten Jahren deutlich ermäßigt worden.

So hatte der Bundesgerichtshof bereits entschieden, dass ein in einem Amtsblatt komplett veröffentlichter Mietspiegel allgemein zugänglich sei (vergleiche Entscheidung Bundesgerichtshof vom 12.12.2007, Az.: VIII ZR 11/07) oder wenn der Vermieter anbiete, in seinem Kundencenter oder am Wohnort des Mieters Einsicht in den Mietspiegel zu gewähren (vergleiche Entscheidung Bundesgerichtshof vom 11.03.2009, Az.: IX ZR 74/08).

Insgesamt wird damit in sächsischen Großstädten wie Dresden und Leipzig die Beifügung einer Mietspiegelbroschüre bei Mieterhöhungen nicht mehr erforderlich sein.

Gleichwohl sollte man unter Gesichtspunkten der Akzeptanz dem Mieter die Möglichkeit eröffnen, dass Mieterhöhungsverlangen nachzuvollziehen und ihm dazu – quasi freiwillig – eine Mietspiegelbroschüre im Original zur Verfügung zu stellen.

Die zitierten Urteile des Bundesgerichtshofs können von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden.

Eine weitere interessante Entscheidung hat das Landgericht Darmstadt am 12.12.2008 beschlossen.

Das Landgericht Darmstadt hatte die Frage zu beantworten, ob § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB im Gewerbemietrecht analog anzuwenden ist.

Der Paragraph regelt für das Wohnraummietrecht, dass über die Betriebskosten innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Abrechnungszeitraums abzurechnen ist (sog. Abrechnungsfrist). In § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ist eine Ausschlussfrist enthalten für den Fall, dass der Vermieter die Abrechnungsfrist überschreitet.

Die Frage, die das Landgericht Darmstadt zu beantworten hatte, ist, ob diese Regelung analog auf Gewerberaummietverhältnisse anzuwenden ist.

Grundsätzlich gilt, dass die Regelungen des § 556 nur auf Wohnraummietrecht anzuwenden ist. § 578 BGB regelt, welche Regelungen aus dem Wohnraummietrecht auch unmittelbar im Gewerberaummietrecht Anwendung finden. Die Regelung des § 556 BGB ist darin nicht benannt.

Gleichwohl hat das Landgericht Darmstadt in seinem Urteil vom 12.12.2008, Az.: 6 S 182/08, entschieden, dass diese Regelung auch auf Gewerberaummietverhältnisse – jedenfalls entsprechend – anwendbar war.

Eine höchstrichterliche Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu dieser Frage steht noch aus.

Das Landgericht Darmstadt hat seine Entscheidung damit begründet, dass nicht nachvollziehbar sei, warum Gewerberaummieter weniger schutzbedürftig sein sollten als Wohnraumm Mieter.

Insbesondere die Tatsache, dass bei Gewerbemietverhältnissen die Mieter häufig juristische Personen seien, deren verantwortliche Personen (zum Beispiel Geschäftsführer) austauschbar seien und daher oftmals keine Kenntnis über länger zurückliegende Abrechnungszeiträume hätten, mache deutlich, dass diese dringend auf eine zeitnahe Abrechnung angewiesen seien.

Die Regelung des § 578 Abs. 2 BGB sei keine Ausschlussregelung, sondern gebiete die unmittelbare Anwendbarkeit der einschlägigen Normen aus dem Wohnraummietrecht auf das Gewerberaummietrecht. Dies bedeute aber keine Ausschlusswirkung gegen eine analoge Anwendbarkeit.

Die Entscheidung ist deshalb interessant, weil die Rechtsfrage höchststrichterlich nicht geklärt ist.

Die Entscheidung des Landgerichts Darmstadt weicht grundsätzlich von der herrschenden Auffassung ab. Danach sind Regelungen aus dem Wohnraummietrecht nur dann auf das Gewerberaummietrecht übertragbar, wenn die Übertragbarkeit gesetzlich ausdrücklich angeordnet ist. Bei den Regelungen aus dem Wohnraummietrecht handele es sich nämlich so die herrschende Auffassung - um Ausnahmetatbestände, die der Schutzwürdigkeit des Wohnraummieters Rechnung trügen.

Bei Ausnahmeregelungen scheidet eine analoge Anwendung jedoch grundsätzlich aus.

Es bleibt abzuwarten, wie der Bundesgerichtshof zu der zugrunde liegenden Rechtsfrage urteilen wird.

Wir folgen derzeit noch der herrschenden Auffassung, die auch in Dresden und Leipzig, insbesondere auch im Oberlandesgericht Dresden Anwendung findet. Danach kann in Gewerberaummietverhältnissen auch nach Verstreichen einer einjährigen Abrechnungsfrist noch ein Saldo aus der Nebenkostenabrechnung nachgefordert werden.

Das Urteil des Landgerichts Darmstadt ist veröffentlicht in der Zeitschrift NZM 2009, Seite 546, sowie in der Zeitschrift Info M 2009, Seite 330.

Schließlich möchten wir noch über eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 23.09.2009 berichten.

Der Bundesgerichtshof hatte die Frage zu beantworten, ob eine Abrechnung von Betriebskosten auf der Basis der sog. Soll-Vorauszahlungen formell wirksam ist.

Der Bundesgerichtshof hat dazu in seinem Beschluss vom 23.09.2009, Az.: VIII ZA 2/08, entschieden, dass die Abrechnung nach Soll-Vorauszahlungen grundsätzlich formell wirksam ist. Sofern die Soll-Vorauszahlungen von den tatsächlich gezahlten Beträgen abweichen, betreffe dies allein die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung.

Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Vermieter erstellte eine Betriebskostenabrechnung. Darin zog er von den angefallenen Nebenkosten die vereinbarten Vorauszahlungen (die sog. Soll-Vorschüsse) ab. Diese waren im entschiedenen Fall tatsächlich identisch mit den geleisteten Zahlungen.

Die Nachzahlung wollte der Mieter nicht zahlen. Er wies darauf hin, dass in der Abrechnung die tatsächlich geleisteten Zahlungen (sog. Ist-Zahlungen) auszuweisen seien. Eine Abrechnung, die dem nicht Rechnung trage, sei formell unwirksam und könne damit keine Wirkung entfalten.

Der Bundesgerichtshof hat dazu entschieden, dass dies falsch ist. Grundsätzlich sind zwar die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen in einen Abrechnungszeitraum einzustellen.

Eine Abrechnung auf der Basis von Soll-Vorschüsse ist gleichwohl formell wirksam. Ob die Abzüge der Höhe nach richtig angesetzt sind, sei nämlich eine Frage der inhaltlichen und materiellen Wirksamkeit.

Dies wird damit begründet, dass auch bei einer Abrechnung auf der Basis von Ist-Zahlungen dann keine formellen Bedenken aufträten, wenn die Ist-Vorauszahlungen falsch angegeben seien.

Im Übrigen sei es jedem durchschnittlich gebildeten Mieter zumutbar, nachzuprüfen, ob die angesetzten Zahlungen seinen tatsächlich geleisteten Zahlungen entsprechen.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshofs.de nachgelesen werden. Sie veröffentlicht in der Zeitschrift Info M 2009, Seite 465.

Wir hoffen, Sie mit diesen Entscheidungen über interessante Themen informiert zu haben.

Sollten Sie hierzu oder zu anderen Entscheidungen noch weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen dazu selbstverständlich gern zur Verfügung.