

Mandantenrundsreiben Mietrecht 4. Quartal 2010 vom 06.12.2010

Sehr geehrte Mandanten,

im letzten Quartal des Jahres 2010 möchten wir Sie – wie gewohnt – gern wieder über einige interessante Entscheidungen aus der Rechtsprechung unterrichten.

I.

Insbesondere für Hausverwaltungen ist der folgende Fall interessant:

Im Jahr 2008 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Mieter bei Streit über die Berechtigung einer Nebenkostennachforderung zwar Anspruch auf Belegeinsicht hat, aber keinen Anspruch auf Erläuterung.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Vermieter rechnete – form- und fristgerecht – über die Betriebskosten für einen vergangenen Abrechnungszeitraum ab.

In der darauffolgenden Zeit verlangte der Mieter Belegeinsicht, die ihm auch problemlos gewährt wurde.

Anlässlich der Belegeinsicht verlangte der Mieter weiterhin Erläuterungen zu einzelnen Positionen. Diese wurden ihm unter Hinweis auf mangelnde Kapazitäten bei der Hausverwaltung nicht gegeben.

Der Mieter zahlte daraufhin den Nachzahlungsbetrag nicht und reklamierte ein Zurückbehaltungsrecht. Er gab an, solange wie ihm die Fragen, die er zu den einzelnen Positionen habe, nicht erläutert worden seien, brauche er auch seine Nachzahlung nicht zu leisten.

Dem hat der Bundesgerichtshof im Jahr 2008 für den frei finanzierten Wohnraum eine Absage erteilt.

Der Bundesgerichtshof hat damit argumentiert, dass es nach dem eindeutigen Wortlaut des Gesetzes lediglich einen Anspruch darauf gebe, in die Belege Einsicht nehmen zu dürfen. Der Mieter könne sich anhand der Belegeinsicht davon ein Bild machen, ob die Rechnungspositionen, die ihm in seiner Abrechnung mitgeteilt worden seien, auch durch Rechnungen belegt werden und ob die Rechnungen bezahlt seien. Einen weitergehenden Anspruch sehe das Gesetz jedoch nicht vor.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift NJW 2008, 2260 ff.

Der Bundesgerichtshof hat diese Rechtsprechung nunmehr auch für den preisgebundenen Wohnraum bestätigt.

In einer Entscheidung aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Zeitschrift NZM 2010,

274, teilt der Bundesgerichtshof mit, dass die in 2008 aufgestellten Regelungen auch für den preisgebundenen Wohnraum gelten.

Der Bundesgerichtshof hat seine Entscheidung aus dem Jahr 2008 noch einmal deutlich bekräftigt und festgestellt, dass ein Anspruch des Mieters eben nur auf Belegeinsicht bestehe. Ein weitergehender Anspruch wurde jedoch verneint.

Insbesondere für Hausverwaltungen ist diese Entscheidung deshalb interessant, weil Nachfragen „interessierter“ Mieter immer wieder dazu geführt haben, dass Diskussionen entstanden und Personalkapazitäten über Stunden hinweg sinnlos gebunden wurden. Der Bundesgerichtshof hat diese Problematik unter Hinweis auf die gesetzliche Regelung deutlich relativiert.

Die beiden zitierten Entscheidungen sind ausdrücklich zu begrüßen.

Der Mieter hat eine Miete zu zahlen, die sich aus einem festen Anteil (Nettokaltmiete) und einem variablen Anteil (Nebenkostenvorauszahlung) zusammensetzt.

An den Nebenkosten verdient der Vermieter nichts.

Der Mieter soll nachprüfen können, dass die ihm insoweit in Rechnung gestellten Positionen zu Recht erhoben wurden und dass sie auch bezahlt wurden. Einen weitergehenden Anspruch hat er jedoch nicht.

II.

Ein weiteres interessantes Urteil hat der Bundesgerichtshof am 07.07.2010 gefällt.

In diesem Urteil ging es um die Frage, ob der Wohnraummieter Anspruch auf Einhaltung der aktuellen DIN-Normen hat.

Konkret ging es wieder einmal um die Frage mangelnden Schallschutzes.

Der Bundesgerichtshof hat noch einmal klargestellt, dass der Mieter ohne eine konkrete vertragliche Vereinbarung nur verlangen kann, dass die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen eingehalten wurden. Ein weitergehender Anspruch, etwa auf Einhaltung aktueller DIN-Normen (die durchaus wesentlich schärfer sein können), besteht jedoch nicht.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Mieter bezog eine Wohnung, die in einem 2001 neu errichteten Mehrfamilienhaus lag.

Bereits nach kurzer Zeit minderten sie die Miete um 10 %, da es angeblich eine Schallschutzproblematik gebe. Der Trittschall entspreche nicht den aktuellen Regeln.

Im Verlauf des Verfahrens wurde hierüber Beweis erhoben. Es wurde festgestellt, dass der Schallschutz nach der aktuellen DIN-Norm in der Tat nicht erfüllt sei, allerdings die Werte, die sich aus der DIN-Norm ergaben, die für das Jahr 2001 galt,

sehr wohl.

Der Bundesgerichtshof hat der Klage des Vermieters auf Zahlung rückständiger Miete stattgegeben und damit argumentiert, dass der Mieter keinen Anspruch habe auf Einhaltung stets aktueller DIN-Normen, sondern nur darauf, dass die Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes gewahrt wären. Diese Voraussetzung war im vorliegenden Fall erfüllt.

Sofern zwischenzeitlich strengere Regelungen und anerkannten Regeln der Technik eingriffen, seien diese für das Mietverhältnis nur dann relevant, wenn es eine entsprechende vertragliche Vereinbarung gebe. Sofern eine derartige Vereinbarung nicht vorhanden sei, habe der Mieter auch keinen entsprechenden Anspruch.

Mit diesem Urteil, das unter dem VIII ZR 85/09 auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden kann, hat der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung bestätigt.

Der Mieter hat nur Anspruch darauf, dass das Gebäude so erstellt ist, wie es bei Errichtung erforderlich war. Einen Anspruch auf „Aktualisierung“ der jeweiligen Bauteile hat der Mieter jedoch nicht.

Wer also in einen Altbau einzieht, muss damit leben, dass der Altbau auch nur die bei der Errichtung geltenden Werte beachtet, mehr jedoch nicht. Dies dürfte in der Zukunft nicht nur hinsichtlich des Schallschutzes, sondern auch hinsichtlich etwaiger Energieeinsparmaßnahmen wichtig werden.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift IMR, Seite 367.

III.

Wir möchten noch auf einen Fall hinweisen, in dem der Bundesgerichtshof am 23.06.2010 ein Urteil gefällt hat.

In der Entscheidung ging es um die Frage von Minderungen wegen erheblicher Flächenabweichungen.

Der Bundesgerichtshof hat bekanntlich vor Jahren entschieden, dass Flächenabweichungen von über 10 % einen Mangel der Mietsache zur Folge haben mit der Folge, dass die Miete entsprechend gemindert ist.

Dies ist zwar mittlerweile in Literatur und Rechtsprechung unstrittig.

Streit besteht aber immer wieder darüber, wann von einer Flächenvereinbarung auszugehen ist.

Deutlich ist dies, wenn eine entsprechende Fläche im Vertrag vereinbart ist.

Dabei ist nach neuerer Rechtsprechung auch unschädlich, dass eine Circa Angabe angegeben wird. Insbesondere dann, wenn hinter der Circa Angabe Quadratmillimeter

aufgeführt sind (oft z. B. 48,72 m²), ist klar, dass hier eine konkrete Fläche vereinbart worden ist.

Etwas anderes gilt aber dann, wenn keine Fläche im Vertrag vereinbart ist.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr noch einmal deutlich gemacht, dass dann auch auf Umstände abgestellt werden kann, die außerhalb der Vertragsurkunde liegen.

Zunächst wurde ein solcher Fall angenommen, wenn sich aus den Umständen (z. B. bei einer Betriebskostenabrechnung) und der Miete ein konkreter Quadratmeterpreis ergibt und dann hochgerechnet werden kann, wie groß die Wohnung unter Berücksichtigung des konkreten Quadratmeterpreises ist.

Nunmehr hat der Bundesgerichtshof aber die Möglichkeiten der Vereinbarung deutlich erweitert. Der Bundesgerichtshof hat nämlich darauf hingewiesen, dass selbst aus vorvertraglichen Informationen, z. B. aus einem Exposé oder aus einer Zeitungsanzeige, entsprechende Angaben gezogen werden können.

Der Bundesgerichtshof hat für die Annahme einer Vereinbarung ausreichen lassen, dass eine Maklerin in der Annonce eine entsprechende Größe angegeben hatte.

Der Entscheidung vom 23.06.2010, Aktenzeichen VIII ZR 256/09, lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Eine Wohnung wurde durch eine Maklerin mit ca. 76 m² annonciert. Bei Vertragsschluss wurde ein Blatt überreicht, auf dem eine Wohnflächenberechnung mit einem etwa gleich-großen Betrag angegeben war.

Tatsächlich hatte die Wohnung nur eine Größe von 52 m².

Der Bundesgerichtshof hat hier einen Mangel bejaht. Zwar gebe es im Mietvertrag selbst keine Vereinbarung. Aus den Umständen, insbesondere aber aus den Angaben der Maklerin und aus dem Blatt mit der Wohnflächenberechnung sei zu erkennen, von welcher Größe der Wohnung die Parteien ausgegangen seien.

Da die Wohnfläche aber weitaus mehr als 10 % davon abweiche, liege eben ein Mangel vor, der zur Rückforderung zuviel gezahlter Miete berechtige.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift NJW Spezial, 2010, Seite 547. Es kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden.

Wir hoffen, dass wir Sie mit den oben zitierten Entscheidungen über einige interessante Urteile informiert haben.

Wenn Sie zu diesen Urteilen oder zu anderen Rechtsfragen noch Informationen wünschen, steht Ihnen der Unterzeichner – wie gewohnt – gern zur Verfügung.

Ansonsten hoffen wir, Ihnen wieder einige interessante Themen aus der Rechtsprechung nahe gebracht zu haben.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.