

Mandantenrundsreiben Mietrecht 3. Quartal 2011 vom 15.08.2011

Sehr geehrte Mandanten,

im 3. Quartal dieses Jahres möchten wir Sie – wie gewohnt – über folgende Urteile informieren:

I.

Mit einem Urteil vom 30.03.2011 hat der Bundesgerichtshof zur Frage der Versäumung der Frist für die Abrechnung von Betriebskosten (vergleiche § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB) Stellung genommen.

Er hat entschieden, dass sich der Mieter u. U. auf den Fristablauf dann nicht berufen kann, wenn der Fehler auf den ersten Blick erkennbar sei.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Vermieterin erhöhte wegen eines nicht unerheblichen Abrechnungssaldos die Vorauszahlungen für den folgenden Abrechnungszeitraum.

Der Mieter weigerte sich, den erhöhten Betrag zu zahlen. Die Vermieterin nahm daraufhin gerichtliche Hilfe in Anspruch und obsiegte. Der Mieter wurde verurteilt, in der folgenden Abrechnungsperiode erhöhte Vorauszahlungen zu leisten.

Dies tat er jedoch nicht.

Bei der Abrechnung über den nunmehr streitgegenständlichen Zeitraum unterlief der Vermieterin ein Fehler. Sie setzte nämlich statt der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen einen wesentlich höheren Betrag an, nämlich die aufgrund des Urteils zu leistenden Sollvorauszahlungen.

In der Abrechnung sind diese tatsächlich auch als Sollvorauszahlungen handschriftlich gekennzeichnet.

Aus der Abrechnung ergab sich wegen der zu hoch angesetzten Vorauszahlungen ein Guthaben zu Gunsten des Mieters. Mit Schreiben vom Folgejahr korrigierte die Vermieterin die Abrechnung und legte die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen zugrunde. Sie verlangte eine Nachzahlung.

Als der Mieter sich unter Hinweis auf die Ausschlussfrist weigerte, die Nachzahlung zu leisten, nahm die Vermieterin wiederum gerichtliche Hilfe in Anspruch.

Wie der Bundesgerichtshof nunmehr entschieden hat, hat sie ihren Anspruch zu Recht verfolgt.

Grundsätzlich könne die Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Frist aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB (Jahresfrist) nicht mehr zum Nachteil des Mieters korrigiert werden.

Das gelte vor allem dann, wenn das Ergebnis der erteilten Abrechnung ein Guthaben sei.

Eine nachträgliche Korrektur sei grundsätzlich auch dann ausgeschlossen, wenn der Vermieter zu Gunsten des Mieters fälschlicherweise höhere als die tatsächlich erbrachten Vorauszahlungen angesetzt habe.

In einem Fall wie dem vorliegenden sei die Situation aber deshalb anders, weil der Mieter auf den ersten Blick habe erkennen können, dass Sollvorauszahlungen angesetzt worden seien. Ihm sei bekannt gewesen, dass er die Vorauszahlung nicht in der angesetzten Höhe geleistete habe.

Insbesondere auch wegen des bereits ergangenen Urteils sei die positive Kenntnis, davon, dass hier falsche Zahlen angesetzt worden sind, des Mieters anzunehmen.

Der Bundesgerichtshof hat daher entschieden, dass die Berufung auf die Ausschlussfrist Treu und Glauben (§ 242 BGB) widerspreche und dem Mieter verwehrt sei.

Der Mieter habe daher nachzuzahlen.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 30.03.2011 hat das Aktenzeichen VIII ZR 133/10. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift IMR 2011, Seite 274. Nachgelesen werden kann das Urteil auch auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de.

II.

Eine weitere wesentliche Entscheidung des Bundesgerichtshofs betrifft die Frage der Verjährung von Mieterersatzansprüchen im Zusammenhang mit der Durchführung von Schönheitsreparaturen, zu denen der Mieter nicht verpflichtet war.

Wir hatten mehrfach darüber berichtet, dass bei der Formulierung von allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet werden soll, besondere Vorsicht zu walten hat.

Hintergrund ist, dass der Bundesgerichtshof seit Jahren in ständiger Rechtsprechung entscheidet, dass zum Beispiel starre Schönheitsreparaturklauseln eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag unwirksam machen mit der Folge, dass der Vermieter grundsätzlich selbst für die Schönheitsreparaturen zuständig ist.

Hat nun der Mieter in Unkenntnis dieser Rechtslage seinerseits Schönheitsreparaturen durchgeführt, steht ihm dafür regelmäßig ein Erstattungsanspruch zu. Auch dies wurde durch Obergerichte, aber auch durch den Bundesgerichtshof zwischenzeitlich entschieden.

Im vorliegenden Fall machen die Mieter Ansprüche auf Erstattung der Kosten geltend, die für die Durchführung der Schönheitsreparaturen angefallen sind.

Eine Klage erheben sie jedoch nicht zeitnah.

In dem mehr als 6 Monate nach Rückgabe der Wohnung angestregten Prozess berufen sich die beklagten Vermieter auf Verjährung.

Der Bundesgerichtshof hat ihnen Recht gegeben.

Ein Erstattungsanspruch des Mieters für seinen Schönheitsreparaturaufwand in Unkenntnis seiner fehlenden Verpflichtung fällt – so der Bundesgerichtshof – unter die Frist des § 548 Abs. 2 BGB, also unter die kurze Verjährungsfrist (6 Monate ab Beendigung des Mietverhältnisses).

Eine längere Verjährungsfrist, etwa die Annahme der regelmäßigen Verjährungsfrist (grundsätzlich 3 Jahre ab Kenntniserlangung sämtlicher Umstände) lehnt der Bundesgerichtshof ab. Diese Frist widerspreche dem Willen des Gesetzgebers, nach der Beendigung eines Mietverhältnisses binnen kurzer Zeit für eine Erledigung sämtlicher denkbarer wechselseitiger Ansprüche zu sorgen.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs hat das Aktenzeichen VIII ZR 190/10. Das Urteil wurde am 04.05.2011 gefällt.

Das Urteil kann u. a. in der Zeitschrift NJW Spezial, 2011, Seite 449 nachgelesen werden. Der Volltext ist auf der Homepage des Bundesgerichtshofs ersichtlich.

III.

Schließlich möchten wir Sie noch auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 13.04.2011 hinweisen.

Der Bundesgerichtshof hat in diesem Urteil zur Frage der Berücksichtigung einer Mietminderung bei der Betriebskostenabrechnung Stellung genommen.

Bekanntlich ist dann, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung durch einen Mangel erheblich herabgesetzt ist, die Miete qua Gesetz gemindert.

Das heißt, dass der Mieter eine niedrigere Miete schuldet.

Wie der Bundesgerichtshof weiter entschieden hat, setzt sich die Miete aus einem fixen Anteil, nämlich der Nettokaltmiete, und einem variablen Anteil, nämlich den Nebenkostenvorauszahlungen zusammen.

Zwischenzeitlich ist allgemein anerkannt, dass sich die Minderung nicht nur auf den fixen Anteil, also auf die Nettokaltmiete, bezieht, sondern auf die gesamte Miete.

Streitig war aber lange Zeit, wie dies bei der Betriebskostenabrechnung umzusetzen ist.

Oftmals konnte man nämlich bei Betriebskostenabrechnungen feststellen, dass die Kosten in voller Höhe, also ohne Berücksichtigung eines etwaigen Minderungsfaktors, angesetzt wurden, während als Vorauszahlung nur die geminderten Beträge angesetzt wurden. Folge ist, dass bei der Abrechnung ein höherer Saldo auf den Mieter zukam, so dass versucht wurde, die Minderung der

Betriebskostenvorauszahlung am Jahresende wieder einzufordern.

Dem hat der Bundesgerichtshof nunmehr einen Riegel vorgeschoben:

Der Bundesgerichtshof hat nämlich entschieden, dass auch bei der Betriebskostenabrechnung der Jahresbetrag der geschuldeten Betriebskosten um den Minderungsfaktor zu ermäßigen ist.

Damit wird festgelegt, dass bei der Betriebskostenabrechnung der auf den Mieter entfallene Gesamtbetrag um den Minderungsfaktor zu ermäßigen ist mit der Folge, dass der Minderungsanspruch auch bei der Jahresabrechnung in voller Höhe berücksichtigt wird.

Das klarstellende Urteil hat der Bundesgerichtshof am 13.04.2011 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 223/10 abgesetzt. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift NJW 2011, 1806.

Der Volltext kann von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben einige interessante Informationen näher gebracht zu haben.

Sollten Sie zu diesen oder zu anderen Themen noch Fragen haben, stehen wir selbstverständlich gern zu Ihrer Verfügung.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.