

Mandantenrundschriften Mietrecht 4. Quartal 2013 vom 27.12.2013

Sehr geehrte Mandanten,

im letzten Quartal d. J. möchten wir Sie wieder über einige interessante Gerichtsentscheidungen informieren.

In einer sehr interessanten Entscheidung vom 10.07.2013 hat der für die Gewerberaummieta zuständige Senat des Bundesgerichtshofs entschieden, dass es kein Schuldanerkenntnis darstellt, wenn ein Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung vorbehaltlos ausgezahlt wird.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Vermieter eines Gewerberaums rechnete vertragsgemäß über die Betriebskosten des Objekts ab.

Er errechnete ein Guthaben zu Gunsten des Mieters.

Dieses Guthaben wurde umgehend ausgezahlt.

Der Mieter erhob später Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung.

Bei der Prüfung der Abrechnung wurde dann festgestellt, dass man vergessen hatte, die Grundsteuer in die Betriebskostenabrechnung einzubeziehen.

Nachdem die Grundsteuer nun eingerechnet worden war, ergab sich ein Nachzahlungsbetrag zu Lasten des Mieters.

Der Mieter weigerte sich, den Nachzahlungsbetrag zu leisten.

Daraufhin nahm der Vermieter gerichtliche Hilfe in Anspruch.

Der Mieter argumentierte damit, dass die vorbehaltlose Auszahlung des zunächst ermittelten Betriebskostenguthabens ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis beinhalte, wonach die Rückforderung ausgeschlossen sei.

Dieser Auffassung kam der Bundesgerichtshof nicht nach.

Er stellte zunächst einmal fest, dass der Betriebskostenabrechnung als solcher kein Erklärungscharakter inne wohne.

Es sei damit keine Willenserklärung, sondern eine Wissenserklärung.

Der Erklärung komme kein rechtsgeschäftlicher Bindungswille zu.

Die Auszahlung des Guthabens sei eine Erfüllungshandlung, mehr aber auch nicht.

Auch dem Argument des Mieters, die Abrechnung sei unter Berücksichtigung der Regelungen aus § 556 BGB nicht zeitgerecht erfolgt und deshalb müsse sich der Vermieter die

Ausschlussfrist, die in § 556 BGB geregelt ist, entgegenhalten lassen, folgte der Bundesgerichtshof nicht.

Diese Regelung – so der Bundesgerichtshof – gelte ausschließlich im Wohnungsmietrecht könne auf das Gewerberaummietrecht gerade nicht analog übertragen werden.

Der Bundesgerichtshof kam im Ergebnis darauf, dass der Mieter die Nachzahlung zu leisten hatte.

Das Urteil vom 10.07.2013 kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter dem Az.: XII ZR 62/12 nachgelesen werden.

Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift NJW Spezial, 2013, 579.

Eine weitere interessante Entscheidung hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 29.05.2013, Az.: VIII ZR 285/12, gefällt:

In diesem Urteil ging es um die Frage, ob eine formularmäßige Klausel in einem Mietvertrag über Wohnraum wirksam sein kann, wenn sie den Mieter verpflichtet, sich anteilig an den Kosten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen zu beteiligen (sog. Quotenabgeltungsklausel).

Die konkrete Klausel sah die Regelung vor, dass die Berechnungsgrundlage für die Berechnung der Quoten ein Kostenvoranschlag eines vom Vermieter ausgewählten Malerfachgeschäfts ist.

Der Bundesgerichtshof urteilte dazu, dass diese Klausel gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam ist, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt.

Der Bundesgerichtshof gab damit seine alte Rechtsprechung zu diesem Thema auf.

Bislang war es problemlos möglich, den Mieter auf der Grundlage des Kostenvoranschlages durch ein vom Vermieter ausgewähltes Malereifachgeschäft zu verpflichten, sich quotenmäßig an den Kosten der Schönheitsreparaturen zu beteiligen, sofern die Schönheitsreparaturen auf den Mieter umgelegt waren und die im Allgemeinen anzusetzenden Fristen noch nicht abgelaufen waren.

Der Bundesgerichtshof begründet die Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung damit, dass die Klausel nicht wirklich transparent sei.

Die streitgegenständliche Klausel erscheine missverständlich.

Insbesondere sei dem Mieter die Möglichkeit, dem Kostenvoranschlag zu widersprechen, wenn dieser zu teuer sei, abgeschnitten.

Gerade das aber müsse dem Mieter vorbehalten bleiben, weil ansonsten nicht garantiert sei, dass der Mieter „zu viel“ zahlen müsse.

Eine Quotenabgeltungsklausel verlange also zu ihrer Wirksamkeit, dass dem Mieter entweder der Beweis vorbehalten bleibt, dass die Kosten zu teuer sind, indem er zum Beispiel einen eigenen Kostenvoranschlag eines anerkannten Malerbetriebs vorlegt.

Alternativ bestünde auch die Möglichkeit, die Auswahl des Malerfachbetriebes, der den Kostenvoranschlag für die Kostenschätzung erstellen soll, selbst vorzunehmen.

Wenn diese Regelungen beachtet seien, sei eine Benachteiligung des Mieters grundsätzlich nicht vorhanden.

Insbesondere ist eine derartige Klausel nicht unangemessen.

Vorauszusetzen sei jedenfalls, dass nach der inhaltlichen Gestaltung der Quotenabgeltungsklausel auch auf die berechtigten Belange des Mieters Rücksicht genommen werde.

Auch hier geht der Bundesgerichtshof wieder von der kunden- oder mieterfeindlichsten Auslegung aus.

Die Entscheidung kann unter dem o. g. Aktenzeichen auf der Homepage des Bundesgerichtshofs nachgelesen werden. Veröffentlicht ist sie u. a. in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2013, Seite 478 ff.

Schließlich hat der Bundesgerichtshof noch eine Entscheidung zur Frage der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters gefällt.

In seinem Urteil vom 23.10.2013, Az.: VIII ZR 402/12, hat er entschieden, dass die Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters die Rückerlangung der Mietsache voraussetze. Dazu sei aber außer der reinen Übertragung der tatsächlichen Sachherrschaft an der Wohnung auch die Kenntnis des Vermieters erforderlich, dass der Mieter seinen Besitz aufgegeben habe.

Dem Urteil vom 23.10.2013 lag folgender Sachverhalt zugrunde:

In einem Rechtsstreit ging es um Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter.

Der Vermieter hatte die Ansprüche zunächst mit einem Mahnbescheid geltend gemacht. Nach Einlegung von Widerspruch hiergegen wurde das streitige Verfahren unverzüglich fortgeführt.

Die Mieter meinten gleichwohl, die geltend gemachten Ansprüche des Vermieters seien verjährt.

Sie hätten nämlich am 20.12.2009 die Wohnungsschlüssel an die im gleichen Hause wohnende Hauswirtsfrau übergeben. Der Mahnbescheid sei jedoch erst am 30.06.2010 (also nach Ablauf der 6-monatigen Verjährungsfrist) eingereicht worden.

Der Bundesgerichtshof ist dem Verjährungseinwand nicht gefolgt und hat die Mieter verurteilt.

Für die Rückgabe reiche es gerade nicht aus, dass der Besitz nur tatsächlich aufgegeben sei.

Vielmehr sei es erforderlich, dass der Vermieter hierüber auch informiert sei, da er ansonsten weiter von der Innehabung der Sachherrschaft durch den Mieter ausgehe.

Die Information sei auch nicht dadurch erfolgt, dass der Schlüssel an die Hauswirtsfrau zurückgegeben worden sei, weil diese – wenn überhaupt – nur Besitzdienerin gewesen sei.

Der Vermieter müsse in der Lage sein, sich durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft ungestört ein umfassendes Bild von den Mängel und Veränderungen der Mietsache zu machen.

Dazu müsse der Vermieter den Besitz vollständig und eindeutig aufgegeben haben und der Vermieter müsse hiervon Kenntnis erlangt haben.

Ohne Kenntnis von der Besitzaufgabe zum Beispiel durch Rücksendung der Wohnungsschlüssel an einen Bevollmächtigten sei der Vermieter grundsätzlich nicht in der Lage, den Wohnungszustand zu überprüfen.

Neben der Übertragung des Besitzes sei auch die Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe vorauszusetzen.

Der Bundesgerichtshof hat damit dem Versuch vieler Mieter, sich einfach aus einem unliebsam gewordenen Mietverhältnis „zu stehlen“ und dazu den Schlüssel u. U. sogar in den eigenen Briefkasten zu werfen, eine Absage erteilt.

Vielmehr ist für den Beginn der Verjährungsfrist Voraussetzung, dass der Mieter sich quasi ordentlich beim Vermieter abmeldet und den Vermieter darüber in Kenntnis setzt, dass er den Besitz jetzt aufgibt und keine tatsächliche Sachherrschaft mehr über die Wohnung ausübt.

Die Entscheidung ist veröffentlicht u. a. auf der Homepage des Bundesgerichtshofs.

Wir hoffen, Sie hiermit über einige interessante Entscheidungen informiert zu haben.

Wenn Sie hierzu oder zu anderen Themen noch weitere Fragen haben sollten, stehen wir Ihnen wie gewohnt sehr gern zur Verfügung.