

Mandantenrundschriften Mietrecht 1. Quartal 2016 vom 27.05.2016

Sehr geehrte Mandanten,

auch im ersten Quartal d. J. möchten wir Sie über einige interessante Entscheidungen, die im Berichtszeitraum in der Rechtsprechung ergangen sind, informieren:

I.

In einer sehr interessanten und weitführenden Entscheidung hat der Bundesgerichtshof ausgeurteilt, dass die Schonfristregelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nicht für die ordentliche Kündigung gilt und auch nicht analog anwendbar ist.

Bekanntlich kann die Wirkung einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch Vollzahlung der offenen Miete bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Rechtshängigkeit geheilt werden.

In Rechtsprechung und Literatur war lange Zeit umstritten, ob diese Regelung erst recht zur Heilung einer ordentlichen Kündigung führen müsste.

Der Bundesgerichtshof hatte zwischenzeitlich entschieden, dass für den Fall, dass neben der fristlosen Kündigung noch eine ordentliche Kündigung hilfsweise erklärt worden sei, diese jedenfalls ihre Wirkung entfalten könne, auch wenn die Wirkung der ordentlichen Kündigung durch Vollzahlung geheilt sei.

Dies hat er jetzt noch einmal in einem besonderen Fall wiederholt und bestätigt.

Im entschiedenen Fall war es so, dass die Miete „vom Amt“ kam.

Das Jobcenter teilte den Mietern mit, dass die Leistungen demnächst eingestellt werden würden. Infolge dessen wurden auch keine Mieten mehr bezahlt.

Daraufhin wurde die fristlose Kündigung erklärt.

Das Jobcenter widerrief seinen Bescheid jedoch und zahlte die offene Miete kurzfristig nach.

Im Nachgang kam es zu keinen weiteren Mietzinsrückständen mehr.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände wiesen die Instanzgerichte die vom Vermieter erhobene Räumungsklage ab.

Die außerordentliche Kündigung sei geheilt. Auf die ordentliche Kündigung könne er sich nicht berufen, weil diese ebenfalls von der Heilungswirkung mit erfasst werde.

Eine andere Sicht liefe darauf hinaus, die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB analog anzuwenden. Angesichts des Ausnahmecharakters dieser Vorschrift sei eine analoge Anwendung jedoch nicht zulässig.

Allerdings relativierte der Bundesgerichtshof seine Auffassung insoweit, als er sagte, dass in besonderen Umständen die Durchsetzung des grundsätzlich auszurteilenden Räumungsanspruchs gegen Treu und Glauben verstoßen könne.

Das sei insbesondere dann der Fall, wenn sich die Mieter erfolgreich darum bemüht hätten, kurzfristig für einen Ausgleich der Zahlung zu sorgen und danach keine weiteren Rückstände mehr aufgelaufen seien.

Im konkreten Verfahren erfolgte dann ein Zurückweisungsbeschluss.

Die Darlegungen des Bundesgerichtshofs wurden im Rahmen eines Hinweisbeschlusses am 06.10.2015 erteilt. Die Entscheidung kann unter dem Aktenzeichen VIII ZR 321/14 auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden.

Sie ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2016, Seite 225 ff.

II.

Eine weitere interessante Entscheidung hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 10.02.2016 gefällt.

Er hat entschieden, dass eine wirksame Betriebskostenvereinbarung bereits dann vorliegt, wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Dies gelte auch dann, wenn die Vereinbarung formularmäßig getroffen wurde, weil eine solche Vereinbarung durchaus transparent sei.

Es sei insbesondere nicht erforderlich, dem Mietvertrag als Anlage eine Ausfertigung der Betriebskostenverordnung (früher 2. Berechnungsverordnung) anzufügen.

Auch wenn in einem neuen Mietvertrag die früher geltende 2. Berechnungsverordnung zugrunde gelegt werde, wisse der Mieter, was mit der Regelung gemeint sei, so dass die Regelung wirksam sei.

Im konkreten Fall ging es um Zahlungsforderungen des Mieters gegen den Vermieter. Gegen diese Forderungen wollte der Mieter mit Rückzahlungsansprüchen wegen ungerechtfertigter Bereicherung aufrechnen. Er glaubte, dass er Betriebskosten gezahlt habe, obwohl er dazu nicht verpflichtet gewesen sei. Die Regelung im Mietvertrag sei nämlich unwirksam gewesen. Bei Abschluss des Mietvertrages sei eine Regelung, die es schon nicht mehr gebe, in Bezug genommen worden.

Im Mietvertrag hieß es:

„... und Vorauszahlungen auf die übrigen Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 Abs. 2 2. Berechnungsverordnung €100,00“

Im nächsten Absatz war dann noch geregelt, dass für Art und Umfang der Betriebskosten die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 2. Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung maßgebend sei.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs, die am 10.02.2016 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 137/15 gefällt wurde, überzeugt.

Durch den Hinweis auf die ursprünglich einmal geltende 2. Berechnungsverordnung und in den Vertrag aufgenommene Beispiele war dem Mieter klar, dass er die Betriebskosten in der jeweils gültigen Fassung der Regelungen der 2. Berechnungsverordnung, also auch in der bereits bei Vertragsschluss geltenden Betriebskostenverordnung zu zahlen haben würde.

Eine Unklarheit im Sinne, dass der Mieter nicht wüsste, welche Betriebskosten auf ihn zukamen, ist auch bei mieterfreundlicher Auslegung nicht zu erkennen, weil der Begriff der Betriebskosten als solcher eben durch die Aufnahme der gesetzlichen Regelung klar ist.

Das Urteil kann unter dem o. g. Aktenzeichen von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift IMR 2016, Seite 141.

III.

Schließlich möchten wir Sie noch auf eine letzte Entscheidung des Bundesgerichtshofs hinweisen. In seinem Urteil vom 04.11.2015, Az.: VIII ZR 217/14, hat der Bundesgerichtshof entschieden, ob die Herabsetzung der Kappungsgrenze bei Neuvermietungen in Berlin zulässig ist.

Mit Kappungsgrenzenverordnung des Landes Berlin vom 07.05.2013 hatte das Land Berlin die im Gesetz in § 558 Abs. 3 BGB vorgesehene Kappungsgrenze bei Anpassung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 20 % auf 15 % ermäßigt.

Dies ist im Gesetz für Städte mit besonders angespanntem Wohnungsmietmarkt für zulässig erklärt worden.

Bei den Flächenbundesländern setzt eine entsprechende Landesverordnung voraus, dass ein Antrag von der jeweiligen Stadt gestellt wird und dort auch wirklich die Voraussetzungen für einen „angespannten Wohnungsmietmarkt“ vorliegen.

Für das Land Berlin, das die Kappungsgrenze in der angegriffenen Verordnung für das gesamte Land Berlin umgesetzt hatte, war dies mit dem Argument angegriffen worden, dass es eben keine besonderen Stadtteile gäbe, die hier ernannt worden wären, sondern eben das gesamte Land bezeichnet worden sei.

Der Bundesgerichtshof hat die Regelung jetzt für zulässig erklärt.

Den jeweiligen Landesregierungen sei ein Beurteilungsspielraum eingeräumt worden. Innerhalb dessen könne sie entscheiden, welche Gemeinde sie in die Verordnung aufnehmen.

Bei Stadtstaaten wie dem Land Berlin sei es durchaus auch zulässig, nicht nur die besonders begehrten Bereiche (also Teile der Stadt, also im Ergebnis Stadtteile aufzunehmen), sondern eben das ganze Land.

Das Urteil kann ebenfalls auf der Homepage des Bundesgerichtshofs nachgelesen werden.

Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift IMR 2016, Seite 59.

Wenn Sie zu diesen oder anderen Entscheidungen noch Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.