

Mandantenrundsreiben vom 25.09.2006

Sehr geehrte Mandanten,

auch im dritten Quartal 2006 möchten wir Sie über einige sehr interessante Entscheidungen zum Bereich Mietrecht informieren:

In der letzten Zeit hat der Bundesgerichtshof sich u. a. mit Fragen zur Nebenkostenabrechnung zu befassen gehabt.

In seiner Entscheidung vom 29.03.2006, Az.: VIII ZR 191/05, hatte der Bundesgerichtshof über die Frage zu entscheiden, ob der Mieter die vollständige Rückzahlung der geleisteten Abschlagszahlungen verlangen kann, wenn der Vermieter nicht fristgerecht über die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraums abgerechnet hat.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

In einem bestehenden Mietverhältnis über Wohnraum hatte der Vermieter nicht innerhalb der gesetzlichen Frist des § 556 III BGB (1 Jahr ab Beendigung des Abrechnungszeitraums) abgerechnet.

Der Mieter hatte daraufhin die vollständige Rückzahlung der für den Abrechnungszeitraum geleisteten Abschlagszahlungen verlangt.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr entschieden, dass bei einem noch bestehenden Mietverhältnis eine vollständige Rückzahlung der geleisteten Abschlagszahlungen nicht verlangt werden könne.

Der Mieter sei vielmehr hinreichend durch sein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB geschützt.

Er kann nämlich im laufenden Abrechnungszeitraum die Leistung der jeweils laufenden Nebenkostenvorauszahlungen solange zurückbehalten, bis eine ordnungsgemäße Abrechnung erfolgt sei.

Dies schütze den Mieter hinreichend.

Weitergehende Rechte, wie etwa die Rückforderung der bereits geleisteten Vorauszahlungen, stünden ihm nicht zu.

Im Übrigen sei auch dadurch gesichert, dass er für den Fall einer nachgereichten Abrechnung zwar zum einen ein Guthabenbetrag herausverlangen könne, zum anderen aber einen Nachzahlungsbetrag nicht mehr leisten müsse.

Dies sei als Gesamtheit betrachtet als Druckmittel durchaus ausreichend, um den Vermieter dazu zu zwingen, rechtzeitig abzurechnen.

Anders sei es jedoch zu bewerten, wenn das Mietverhältnis bereits beendet sei.

In diesem Fall habe der Mieter keine Möglichkeit mehr, sich des Mittels eines Zurückbehaltungsrechts zu bedienen.

Stattdessen sei der Mieter dann darauf berufen, die gesamten Vorauszahlungen zurückzufordern.

Allerdings wird dem Vermieter auch in diesem Falle die Möglichkeit eröffnet, doch noch abzurechnen. In diesem Falle sei es ihm dann auch gestattet, nur einen etwa sich ergebenden Guthabenbetrag auszukehren, die zu Recht empfangenen Vorauszahlungen jedoch zu behalten.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist veröffentlicht in der Zeitschrift NJW 2005, 2552 ff.

Sie können diese Entscheidung aber auch von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de herunterladen.

In einem weiteren interessanten Fall hatte der Bundesgerichtshof über die Frage zu entscheiden, ob in einem Formularymietvertrag dem Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen und die Verpflichtung zur Entfernung von Tapete bei Rückgabe der Mietsache auferlegt werden kann.

Ein formularmäßiger Wohnraummietvertrag enthielt eine Klausel, wonach der Mieter bei seinem Auszug verpflichtet sei, die von ihm angebrachten oder die vom Vormieter übernommenen Wand- und Deckentapeten zu beseitigen. Der Bundesgerichtshof hat diese Klausel wegen Verstoß gegen § 307 BGB für unwirksam erachtet.

Die Klausel benachteilige den Mieter unangemessen.

Gemäß § 535 BGB habe der Vermieter die Sache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, wozu auch die Ausführung von Schönheitsreparaturen gehöre.

Dies könne zwar auf den Mieter übertragen werden.

Allerdings gehe die Übertragung dann zu weit, wenn durch die angefochtene Klausel der Mieter verpflichtet werde, Tapeten selbst dann zu beseitigen, wenn diese unmittelbar vor dem Auszug neu aufgebracht worden seien.

Da hier eine generalisierende Auslegung zu berücksichtigen sei, sei die Klausel geeignet, den Mieter hier unangemessen zu benachteiligen.

Aus diesem Grunde sei sie unwirksam.

Der Bundesgerichtshof hat das Urteil am 05.04.2006 gefällt. Das Urteil hat das Aktenzeichen VIII ZR 109/05.

Es ist veröffentlicht u. a. in der Zeitschrift Mietrechtsberater 2006, Seite 229 ff.

Schließlich möchten wir noch über eine weitere interessante Entwicklung in der Rechtsprechung berichten, die die Konsequenzen aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Frage der Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln zum Inhalt hat.

Nachdem der Bundesgerichtshof unter Aufgabe der bisherigen obergerichtlichen Rechtsprechung entschieden hat, dass Schönheitsreparaturklauseln mit starren Fristenplänen unwirksam sind, wird insbesondere in der Instanzrechtsprechung darüber nachgedacht, ob im Gegenzug zugunsten des Vermieters nunmehr Mieterhöhungen zulässig sind, die unter Überschreitung der durch den Mietspiegel vorgegebenen Grenzen durchgeführt werden.

Hintergrund ist, dass die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei der Kalkulation des Mietpreises eine erhebliche Rolle gespielt hat.

Es ist allgemein bekannt, dass ein Vermieter, der weiß, dass er etwa anstehende Schönheitsreparaturen selbst und auf eigenen Kosten durchzuführen hat, einen höheren Mietzins verlangen wird, als ein Vermieter, der damit rechnet, dass die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen dem Mieter obliegt.

Nachdem der Bundesgerichtshof die hierzu vereinbarten Klauseln weitgehend gekippt hat, hat u. a. das Landgericht Düsseldorf in seinem Urteil vom 18.05.2006 entschieden, dass bei Unwirksamkeit der Formulare die mietvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter der Vermieter berechtigt sei, im Zustimmungsverfahren zur Mieterhöhung einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen.

Das Urteil ist rechtskräftig. Die zugelassene Revision wurde nicht eingelegt.

Das Landgericht Düsseldorf hat in seiner Entscheidung die Überlegung zugrunde gelegt, dass der Mietzins unter Berücksichtigung fester Parameter vereinbart sein.

Wenn aufgrund einer Rechtsprechungsänderung diese aufgehoben seien, müsse es dem Vermieter unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme - Verpflichtung in seinem Mietvertrage heraus möglich sein, hier einen Zuschlag zu verlangen.

Bei Abschluss des Mietvertrages hätte der Mieter nämlich auch damit gerechnet, dass die entsprechende Verpflichtung ihm obliege. Dies könne bei etwaigen Mieterhöhungen nicht unberücksichtigt sein.

Das Urteil vom 18.05.2006, Az.: LG Düsseldorf, 21 S 288/05, ist u. a. veröffentlicht in der WuM 2006, 448 ff.

Sollten Sie zu diesen oder anderen Problemen noch Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.

