

Mandantenrundsreiben Mietrecht 2. Quartal 2011 vom 24.06.2011

Sehr geehrte Mandanten,

im zweiten Quartal d. J. möchten wir Sie gerne über folgende interessante Entscheidungen unterrichten:

I.

In einem spektakulären Urteil hat der Bundesgerichtshof am 02.03.2011 eine Entscheidung zur Frage der Mieterhöhung nach § 559 BGB gefällt.

Bekanntlich regelt § 559 BGB die Voraussetzungen, unter denen eine Mieterhöhung wegen Modernisierung der Mietsache verlangt werden kann. Danach können 11 % der Modernisierungskosten pro Jahr anteilig auf die Miete umgelegt werden.

Bislang war man davon ausgegangen, dass dies nur dann der Fall ist, wenn die Modernisierung ordnungsgemäß angekündigt worden ist. Die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Ankündigung der Modernisierung ergeben sich aus § 554 BGB.

§ 554 BGB verlangt, dass der Mieter zum einen über Art, Umfang und Dauer der Modernisierungsarbeiten informiert wird. Weiterhin verlangt § 554 BGB eine Information des Mieters darüber, ob und in welchem Umfange die Miete aufgrund der Modernisierungsarbeiten demnächst erhöht werden wird.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr in seinem o. g. Urteil entschieden, dass auch dann, wenn eine ordnungsgemäße Ankündigung gemäß § 554 BGB nicht vorliegt, der Mieter gleichwohl die Durchführung der Arbeiten geduldet hat, die Miete im Anschluss auch gemäß § 559 BGB erhöht werden kann. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass auch in einem solchen Fall 11 % der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete aufgeschlagen werden dürfen.

Eine wirksame Modernisierungsankündigung sei nicht erforderlich gewesen. Dies ergebe sich – so der Bundesgerichtshof – im vorliegenden Fall insbesondere zum einen daraus, dass der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht worden sei.

Darüber hinaus habe der Mieter die Maßnahmen geduldet.

Wesentlich sei im Übrigen, dass im Gesetz unter § 559 b Abs. 2 S. 2 BGB geregelt sei, dass die Frist dann, wenn der Vermieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 S. 1 BGB mitgeteilt hat oder die tatsächliche Mieterhöhung 10 % höher liege, als zunächst mitgeteilt sei, die Mieterhöhung erst sechs Monate verspätet Wirkung entfalten könne.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführung ist der BGH zum Ergebnis gekommen, dass auch dann, wenn eine unwirksame Modernisierungsankündigung oder eben gar keine Modernisierungsankündigung vorliege, gleichwohl aber Arbeiten durchgeführt würden, die Arbeiten auf den Mieter umgelegt werden können.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft & Mietrecht 2011, Seite 225. Es kann unter dem Aktenzeichen VIII ZR 164/10 von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden.

II.

Ein zweites Urteil des Bundesgerichtshofs, über das wir Sie gerne informieren möchten, scheint auf den ersten Blick zumindest „verblüffend“.

Dies betrifft weniger das Urteil, als den zugrunde liegenden Sachverhalt.

Der Bundesgerichtshof hatte nämlich über die Berechtigung einer Mietminderung zu entscheiden. Der Mieter hatte seine Mietminderung damit begründet, dass die Wohnung nicht mit Strom versorgt werde und die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung deshalb beeinträchtigt sei.

Allerdings war es zu der Stromsperre durch den Versorger deshalb gekommen, weil der Mieter seine Vorauszahlungen an den Versorger nicht geleistet hatte.

Zwischen dem Mieter und dem Versorger war nämlich ein Direktversorgungsvertrag geschlossen worden, aufgrund dessen der Mieter entsprechend Vorauszahlungen zu leisten hatte.

Obwohl er selbst dies nicht getan hat und daraufhin nach entsprechender Androhung durch den Medienträger die Versorgung eingestellt wurde, wollte der Mieter sich beim Vermieter quasi „schadlos“ halten, indem er entsprechend die Miete gemindert hat.

Der Bundesgerichtshof hat der Argumentation mit dieser Verhaltensweise einen Riegel vorgeschoben. Er hat zu Recht und in sehr deutlicher Weise darauf hingewiesen, dass dann, wenn sich Wohnungsmängel auf einen Umstand zurückführen ließen, der durch den Mieter selbst verursacht worden sei, eine Minderung des Mieters nicht berechtigt sei.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der NJW Spezial 2011, Seite 193. Es kann unter dem Aktenzeichen VIII ZR 113/10 von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden.

III.

Schließlich möchten wir Sie noch über ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12.01.2011 informieren:

In diesem Urteil ging es um die Frage, ob eine vorbehaltlose Zahlung des Mieters auf einen Betriebskostensaldo oder die Erstattung des Betriebskostenguthabens durch den Vermieter ein Schuldanerkenntnis darstellt und damit Ausschlusswirkung entfalten könne.

Der Bundesgerichtshof hat hierzu – insbesondere unter Berücksichtigung des neuen (seit dem 01.09.2001) geltenden Rechts entschieden, dass davon nicht auszugehen

sei.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass jedenfalls seit der gesetzlichen Einführung der Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 565 Abs. 3 S. 2 bzw. S. 3, S. 5 und 6 BGB durch das Mietrechtsreformgesetz weder die vorbehaltlose Zahlung einer Nachforderung durch den Mieter, noch die Erstattung durch den Vermieter für sich genommen als deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu werten wären. Insbesondere ergebe sich daraus, dass eine spätere Nachforderung bzw. Rückforderung nicht ausgeschlossen sei. Dies gelte jedenfalls während der bekannten Jahresfristen.

Das bedeutet, dass der Vermieter auch dann, wenn eine Abrechnung mit einem Guthabenbetrag geendet hat und der Vermieter diesen Guthabenbetrag ausgekehrt hat, sich dann aber herausstellt, dass die Berechnung falsch war und die Abrechnung innerhalb Jahresfrist korrigiert wird, seinen zu viel gezahlten Betrag noch zurückfordern kann.

In gleicher Weise kann auch der Mieter dann, wenn er auf einen Abrechnungssaldo zunächst gezahlt hat, dann aber feststellt, dass die Abrechnung Fehler aufwies, jedenfalls innerhalb der Jahresfrist die zu Unrecht geleistete Zahlung zurückfordern.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitung Immobilien- und Mietrecht 2011, Seite 88. Es kann unter dem Aktenzeichen VIII ZR 296/09 von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden.

Wir hoffen, dass wir Sie mit diesen Entscheidungen über einige interessante und neue Entwicklung in der Rechtsprechung informiert haben.

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

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.