

Mandantenrundsreiben Mietrecht 2. Quartal 2012 vom 14.06.2012

Sehr geehrte Mandanten,

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

I.

Die erste Entscheidung, auf die wir Ihre Aufmerksamkeit lenken möchten, ist ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 01.02.2012.

Der Bundesgerichtshof hatte zu der Frage zu entscheiden, ob Heizkosten nach dem sogenannten Abflussprinzip abgerechnet werden können.

Eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip bedeutet, dass die in einer bestimmten Abrechnungsperiode angefallenen tatsächlich bezahlten Kosten der Abrechnung zugrunde gelegt werden.

Die Frage, die der Bundesgerichtshof zu entscheiden hatte, war, ob diese Abrechnungsmethode auch bei der Heizkostenabrechnung zulässig ist.

Die Vorgaben für die Heizkostenabrechnung befinden sich in der Heizkostenverordnung.

§ 6 regelt die Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung.

§ 7 regelt die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme.

§ 7 der Heizkostenverordnung regelt in Abs. 1 konkret, dass die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage mindestens mit 50 %, höchstens jedoch mit 70 % nach dem **erfassten Wärmeverbrauch** auf den Nutzer zu verteilen sind.

Die übrigen Kosten können u. a. nach der Wohn- oder Nutzfläche verteilt werden.

Gemäß § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung gehören zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage **die Kosten der verbrauchten Brennstoffe**

Aus dieser Regelung zieht der Bundesgerichtshof die Konsequenz, dass eben nicht nach den erfolgten Zahlungen abgerechnet werden darf, sondern lediglich nach den tatsächlich verbrauchten Brennstoffen usw.

Eine Heizkostenabrechnung, die auf dem Abflussprinzip beruht, ist daher rechtswidrig.

Sie verstößt gegen die Vorschriften der Heizkostenverordnung.

Das Landgericht, das in dem Verfahren zur Vorinstanz zu entscheiden hatte, versuchte die Problematik durch eine pauschale Kürzung gemäß § 12 Abs. 1

Heizkostenverordnung auszugleichen. Auch dieser „Reparaturmaßnahme“ erteilte der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 01.02.2012 eine Absage.

Eine pauschale Kürzung um 15 % komme gerade nicht in Betracht, da die Abrechnung so, wie sie vorgenommen worden war, gegen die gesetzlichen Regelungen verstoße.

Allerdings stellt der Bundesgerichtshof auch klar, dass es sich hierbei nicht um einen formellen, sondern um einen inhaltlichen Mangel der Abrechnung handle.

D. h., dass der Vermieter seine Abrechnung nach Ablauf der Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB noch nachbessern kann.

Er muss dann nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs ggf. eine nachträgliche Schätzung durchführen oder eben eine Abrechnung nach dem Leistungsprinzip vorlegen.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 01.02.2012 hat das Aktenzeichen VIII ZR 156/11 und kann unter www.bundesgerichtshof.de im Internet nachgesehen werden.

Das Urteil ist u. a. in der Zeitschrift IMR 2012, Seite 142 kommentiert.

II.

Eine weitere Entscheidung, die wir für bemerkenswert halten, hat das OLG Koblenz in seinem Urteil vom 15.02.2012 gefällt.

Das OLG Koblenz hatte über die Frage zu entscheiden, ob ein Mietverhältnis, das durch eine Kündigung wirksam beendet worden ist, unter Berücksichtigung des alten Vertrages dadurch fortgesetzt werden kann, dass die Kündigung vom Vermieter „zurückgenommen“ wird.

Das OLG Koblenz hat dazu entschieden, dass ein Mietverhältnis, das wirksam beendet worden ist, nicht durch Rücknahme der Kündigung wieder auflebt.

Vielmehr stellt sich die Frage, ob ein Mietverhältnis ggf. neu zustande gekommen ist, wenn der Vermieter erklärt, an der fristlosen Kündigung nicht mehr festzuhalten.

Der Sachverhalt, der der vom OLG Koblenz am 15.02.2012 ausgeurteilten Rechtsfrage zugrunde liegt, ist in der Praxis häufig anzutreffen.

Häufig ist es so, dass durch den Vermieter oder die ihn vertretende Hausverwaltung eine fristlose Kündigung erklärt wird, weil der Mieter mit zwei Monatsmieten im Verzug war, so dass die Voraussetzungen der §§ 543, 569 BGB erfüllt waren.

Häufig nimmt der Mieter eine derartige Kündigung zum Anlass, Miete nachzuzahlen oder sich mit der Hausverwaltung wegen einer Ratenzahlung in Verbindung zu setzen.

Die Vermieterseite, an einer wirtschaftlichen Lösung orientiert, akzeptiert häufig derartige Vorschläge.

Der Mieter bleibt in der Wohnung wohnen und zahlt Raten auf die offene Forderung.

Für die Kündigung „interessiert sich“ später niemand mehr.

Dies führt dazu, dass das ursprünglich einmal schriftlich getroffene Mietverhältnis für die Zukunft zu einem „faktischen Mietverhältnis“ wird, für das die gesetzlichen Regelungen gelten.

Für die Vermieterseite stellt sich hier eine große Gefahr insoweit, als die Regelungen, die im Vertrag vereinbart wurden, bei einem faktischen Mietverhältnis unter Umständen nicht mehr gelten.

Bei einem faktischen Mietverhältnis ist es so, dass der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und die gesetzlichen Regelungen Anwendung finden.

Dies bedeutet z. B., dass eine Schönheitsreparaturklausel, die bei Abschluss des Mietvertrages einmal wirksam vereinbart worden ist, nach einer Kündigung nicht mehr gilt, sondern die gesetzlichen Regelungen gelten, wonach der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat.

Dies bedeutet z. B. auch, dass im Mietvertrag vereinbarte Abrechnungsmodi für die Nebenkostenabrechnung in Zukunft nicht mehr zugrunde gelegt werden können, sondern die Abrechnung rein nach den gesetzlichen Regelungen, also nach Quadratmeter, erfolgen muss.

Das OLG Koblenz hat diese Sicht der Rechtslage noch einmal ausdrücklich bestätigt.

Es hat festgestellt, dass die Kündigung – wie im Gesetz vorgesehen – rechtsgestaltende Wirkung hat mit der Folge, dass das Mietverhältnis schlicht zu Ende ist.

Ob dann ein neues Mietverhältnis zustande kommt und wenn ja, zu welchen Konditionen, ist nach Auffassung des OLG Koblenz eine Einzelfallfrage.

Es bleibt dabei, dass die Rechtsfolgen einer Kündigung nach deren Zugang nicht einseitig widerrufen oder zurückgenommen werden können.

Unter diesem Gesichtspunkt sollte man auf jeden Fall, wenn man sich dazu entschließt, ein Mietverhältnis nach Aussprache einer fristlosen Kündigung fortzusetzen, einen neuen Mietvertrag abschließen. In diesem neuen Mietvertrag kann ggf. auch auf die Regelungen des alten Mietvertrages Bezug genommen werden.

Ggf. kann auch eine Anlage zum alten Mietvertrag formuliert werden, wonach der alte Mietvertrag fortgesetzt werden soll.

Wesentlich ist aber, dass ohne eine derartige Maßnahme das Mietverhältnis schlicht beendet ist.

Das Urteil des OLG Koblenz vom 15.02.2012 hat das Aktenzeichen 5 U 1159/11. Es

ist veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2012, Seite 191 ff.

III.

Schließlich möchten wir Sie noch über ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 29.02.2012 informieren:

Der Bundesgerichtshof hat sich in diesem Urteil zur Darlegungslast geäußert, wenn der Mieter Mietminderungsansprüche auf angeblich wiederkehrende Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs stützen möchte.

Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass zur Darlegung eines Mangels der Mietsache eine allgemeine Beschreibung genügt, aus der sich ergibt, welche Art von Beeinträchtigungen gerügt werden, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten.

Ein konkretes Protokoll ist jedoch nicht erforderlich.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Mieter wohnen seit 1999 in einer Wohnung, die sich in einem Komplex befindet, in dem frei werdende Wohnungen nicht an „normale Mieter“, sondern als möblierte Appartements kurzzeitig an Touristen vermietet werden.

Dadurch kommt es zu erheblichen Lärmimmissionen durch „nachaktive Mitbewohner“, durch „Partylärm“, häufiges Türeinschlagen usw.

Nach entsprechender Ankündigung und Mangelrüge minderten die Mieter die Miete.

Nachdem aus Sicht der Vermieterseite mehr als zwei Monatsmieten aufgelaufen waren, wurde die fristlose Kündigung erklärt.

Das Landgericht hat der Räumungsklage noch Erfolg gegeben, weil die angeblich vorhandenen Mängel nicht hinreichend substantiiert dargelegt worden seien.

Erforderlich sei insbesondere die Vorlage eines Lärmprotokolls.

Dieser Forderung hat der Bundesgerichtshof nunmehr eine Absage erteilt und das Räumungsurteil aufgehoben.

Es reiche aus, darzulegen, welcher Art die Beeinträchtigungen seien und wann sie regelmäßig auftreten.

Ein konkretes Protokoll müsse jedoch nicht vorgelegt werden.

Dieser Darlegungslast habe die Mieterseite aber genügt, so dass ein erheblicher Mangel hinreichend substantiiert vorgetragen sei. Die Miete sei demnach gemindert gewesen, so dass die fristlose Kündigung keine Aussicht auf Erfolg habe. Das Urteil der Vorinstanz wurde aufgehoben.

Der Bundesgerichtshof hat mit seiner Entscheidung vom 29.02.2012, Az. VIII ZR

155/11, deutlich gemacht, dass die Anforderungen an Mängelrügen durch die Instanzgerichte nicht überspannt werden dürfen.

Ähnlich – wie bei der Symptomrechtsprechung im Baurecht – reicht es aus, wenn der Mieter die Mängel nach Art, Ausmaß und Umfang allgemein beschreibt, so dass sich der Tatrichter ein Bild davon machen kann, ob eine Gebrauchstauglichkeitsbeeinträchtigung in einem erheblichen Umfange vorliegt oder nicht.

Die Anforderungen, die insoweit bislang von den Instanzgerichten gestellt wurden (z. B. Vorlage eines Lärmprotokolls), betrachtet der Bundesgerichtshof als zu weit gehend.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs kann nachgelesen werden auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de. Es ist u. a. kommentiert in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft u. Mietrecht 2012, Seite 269 ff.

Wir hoffen, Sie mit diesen Entscheidungen über einige interessante Urteile aus dem Bereich des Mietrechts informiert zu haben.

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

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.