

Mandantenrundsreiben Mietrecht 4. Quartal 2012 vom 13.12.2012

Sehr geehrte Mandanten,

im letzten Quartal dieses Jahres möchten wir Sie wiederum über einige interessante Gerichtsentscheidungen informieren.

In seinem Urteil vom 15.05.2012, Az.: VIII ZR 246/11, hob der Bundesgerichtshof seine frühere Rechtsprechung hinsichtlich der Anpassung der Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen auf.

Dem Verfahren lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Ein Vermieter erstellte eine Betriebskostenabrechnung. Der Mieter wandte ein, dass diese sowohl an formellen, als auch an materiellen Mängeln litt.

Mit seiner Betriebskostenabrechnung verlangte der Vermieter die Erhöhung der Vorauszahlungen.

Der Mieter weigerte sich, diese zu zahlen und verwies auf seine o. g. Bedenken.

Daraufhin kam es nach Auffassung des Vermieters zu Mietrückständen, die der Vermieter zum Anlass für eine fristlose Kündigung nahm.

In einem ähnlich gelagerten Fall hatte der Bundesgerichtshof früher einmal entschieden, dass es ausreiche, wenn dem Mieter eine formell wirksame Nebenkostenabrechnung übersandt worden sei.

Dort hatte der Bundesgerichtshof einen Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt, weil er die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen unter Hinweis auf materielle Bedenken gegen die Abrechnung nicht gezahlt hatte.

Diese Rechtsprechung kassierte der Bundesgerichtshof nunmehr mit dem o. g. Urteil.

Er verwies darauf, dass der Vermieter nur dann eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung verlangen könne, wenn die Abrechnung nicht nur formell, sondern auch materiell in Ordnung sei.

Bei erheblichen materiellen Bedenken schulde der Mieter die Vorauszahlungen nicht.

Hintergrund sei, dass eine Vorauszahlung immer nur dann verlangt werden könne, wenn der Vorauszahlungsbetrag mit dem zu erwartenden Abrechnungsergebnis korrespondiere.

Ein erhebliches Ungleichgewicht (zu beiden Seiten!) könne nicht akzeptiert werden.

Sei der Vermieter also nicht in der Lage, durch eine formell und materiell wirksame Betriebskostenabrechnung nachzuweisen, dass auch in Zukunft mit höheren

Betriebskostenvorauszahlungen zu rechnen ist, habe er auch keinen Anspruch, die Erhöhung verlangen zu können.

Die Vorlage allein einer formell korrekten Abrechnung reiche nicht aus.

Der Bundesgerichtshof hat noch einmal ausdrücklich festgestellt, dass er von seiner früheren Rechtsprechung Abstand nehme.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift NJW Spezial 2012, Seite 449. Es kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden.

Eine weitere interessante Entscheidung wurde vom Amtsgericht Münster in seinem Urteil vom 08.03.2011, Az.: 3 C 4334/10, gefällt.

Das Amtsgericht Münster hatte zu der Frage zu entscheiden, ob das „Vermüllen“ der Wohnung einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung im Sinne der §§ 543, 569 BGB darstellt.

Hintergrund der Entscheidung war folgender:

Der Fall betrifft eine typische Messie-Wohnung.

Der Mieter hatte seine Wohnung in einen derart unhygienischen Zustand versetzt, dass unzumutbarer Gestank aus der Wohnung ins Treppenhaus trat. Andere Mieter im Objekt wurden durch den Gestank belästigt. Es kam so weit, dass der Gestank sogar durch Leitungsschächte usw. in andere Wohnungen eindrang.

Der Vermieter hatte den Mieter mehrfach abgemahnt.

Dem Mieter wurde eine Frist zur Beseitigung der Mängel gesetzt.

Dem Messie-Mieter wurde darauf hinaus die fristlose Kündigung angedroht.

All diese Maßnahmen des Vermieters blieben ohne Erfolg.

Der Mieter änderte sein Wohnverhalten nicht. Die Gestank-Immissionen drangen weiter aus der Wohnung heraus.

Nachdem sich wiederum die anderen Mieter im Hause beschwerten und sogar eine Mietminderung androhten, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis gestützt auf die §§ 543, 569 BGB fristlos.

Nachdem der Mieter nicht auszog, nahm der Vermieter gerichtliche Hilfe in Anspruch und verklagte den Mieter auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Das Amtsgericht Münster gab dieser Klage statt.

Es liege ein wichtiger Grund im Sinne der §§ 543, 569 BGB vor, so dass das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden könne.

Ein wichtiger Grund liege immer dann vor, wenn einer Vertragspartei die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zugemutet werden könne.

Das sei insbesondere dann der Fall, wenn eine Partei den Hausfrieden nachhaltig stört und dadurch andere Mieter betroffen würden.

Eine derartige Störung liege auch dann vor, wenn eine Wohnung in einen derartig unhygienischen Zustand versetzt werde, dass unzumutbarer Gestank ins Treppenhaus und andere Wohnungen ziehe und dadurch andere Mitmieter beeinträchtigt würden.

Das Gericht hat festgestellt, dass dies im vorliegenden Fall so war und hat daraufhin die fristlose Kündigung für begründet erklärt.

Das Urteil, das am 08.03.2011 unter dem Az.: 3 C 4334/10 gefällt wurde, wurde vom Landgericht Münster gehalten. Das Landgericht Münster wies die Berufung durch einschlägigen Zurückweisungsbeschluss der 3. Zivilkammer am 15.08.2011, Az.: 3 S 63/11, zurück.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2012, Seite 372.

Schließlich möchten wir Sie noch über eine interessante Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 10.10.2012, Az.: XII ZR 117/10, unterrichten.

Es handelt sich dabei um eine Entscheidung aus dem Gewerberaummietrecht.

Der Bundesgerichtshof hat darin ausgeurteilt, dass die Verletzung der in einem Gewerberaummietvertrag vereinbarten Konkurrenzschutzklausel einen Mangel der Mietsache gemäß den §§ 536 ff. BGB darstelle, der auch zur Minderung der Miete führen kann.

Hintergrund der Entscheidung war folgender Sachverhalt:

In einem Gewerberaummietvertrag war zwischen einem Vermieter und einem Facharzt für Orthopädie, Chirotherapie und Traumatologie vereinbart, dass kein weiterer Arzt mit ähnlichen Fachgebieten seine Praxis betreiben dürfe.

Der Vermieter vermietete dann eine andere Arztpraxis im Haus an Ärzte mit der Fachrichtung Chirurgie und Unfallchirurgie.

Der Erstmieter, das Orthopäde, verlangte daraufhin die Unterlassung der Konkurrenzsituation. Darüber hinaus minderte er die Miete.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung ausgeurteilt, dass eine Verletzung der Konkurrenzschutzklausel durchaus zu einem Mangel der Mietsache führen könne.

In der Erhöhung der Konkurrenz im Hause, die eigentlich vertraglich ausgeschlossen

worden war, sei eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der ursprünglich vermieteten Arztpraxisräume zu sehen.

Daher sei die Miete gemäß § 536 BGB gemindert.

Es gäbe nämlich eine Störung des Äquivalenzverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung, dadurch, dass ein Konkurrenzsituation im Objekt eingetreten sei.

Das Urteil vom 10.10.2012, Az.: XII ZR 117/10, kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden.

Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift Immobilien und Mietrecht 2012, Seite 502.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Entscheidungen einige interessante Urteile näher gebracht zu haben.

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

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.