

V. Bielefelder Verwalterforum

# **Aktuelles aus dem Wohnungseigentums- & Mietrecht**

**Relevante Themen – praxisnah referiert**

**Mittwoch, 19. September 2012**

**Aktuelle Rechtsprechung des BGH  
zum Wohnraummietrecht**

Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld

---

# Vertragsgemäßer Gebrauch

Zur Frage, ob sich ein Vermieter rechtsmissbräuchlich verhält, wenn er dem Mieter seiner Wohnung den Einbau einer modernen Heizungsanlage nicht gestattet.

# Gewährleistung

Wirkt sich in einem Gewerberaummietvertrag ein Mangel nur periodisch erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache aus, ist der Mietzins auch nur in diesem Zeitraum kraft Gesetzes herabgesetzt.

Zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs genügt eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur o.ä.) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten; der Vorlage eines "Protokolls" bedarf es nicht.

# Mietkaution

Mangels anderweitiger ausdrücklicher Vereinbarung ist dem Treuhandcharakter der Mietkaution ein stillschweigendes Aufrechnungsverbot im Hinblick auf Forderungen zu entnehmen, die nicht aus dem Mietverhältnis stammen. Mit derartigen Forderungen kann der Vermieter gegenüber dem Anspruch des Mieters auf Kautionsrückzahlung auch dann nicht aufrechnen, wenn die Kaution am Ende des Mietverhältnisses nicht für Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis benötigt wird.

# Modernisierungsduldung

Der mit der Modernisierungsankündigung verfolgte Zweck verlangt nicht, dass jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahmen in der Ankündigung beschrieben und jede Auswirkung mitgeteilt wird. Die Ankündigung muss dem Mieter eine zureichende Kenntnis darüber vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die Modernisierung verändert wird und wie sie sich auf den zukünftigen Mietgebrauch und die zu zahlende Miete auswirkt. Hierfür genügt es, wenn die Ankündigung den Mieter, der die baulichen Gegebenheiten der Wohnung kennt, in die Lage versetzt, sich ein realitätsnahes Bild von den beabsichtigten baulichen Maßnahmen zu machen.

Der Mieter muss den Einbau funkbasierter Wärmezähler und Kaltwasserzähler dulden, selbst wenn zuvor schon andere Zähler eingebaut waren.

Ob eine vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, ist grundsätzlich nach dem gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen zu beurteilen; unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom (gegenwärtigen) Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen.

# Kündigung

## Aktuell und wichtig:

Der eine fristlose Kündigung begründende Zahlungsverzug entfällt nicht wegen fehlenden Verschuldens des Mieters, wenn dieser bei Anwendung verkehrsbüblicher Sorgfalt hätte erkennen können, dass die tatsächlichen Voraussetzungen des von ihm in Anspruch genommenen Minderungsrechts nicht bestehen (im Anschluss an BGH, Urteil vom 25. Oktober 2006 VIII ZR 102/06, NZM 2007, 35).

## **Dazu aus der Rechtsprechung des XII. Senats:**

Lässt sich im Fall einer Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Fläche bei der Geschäftsraummiete die Minderfläche eindeutig Nebenräumen (hier: Kellerräume) zuordnen, so darf die Minderung nicht pauschal nach dem prozentualen Anteil der fehlenden Fläche an der vertraglich vereinbarten Gesamtfläche berechnet werden. Vielmehr muss eine angemessene Herabsetzung des Mietzinses den geringeren Gebrauchswert dieser Räume in Rechnung stellen (Abgrenzung zu BGH Urteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 295/03 - NJW 2004, 1947 und vom 10. März 2010 - VIII ZR 144/09 - NJW 2010, 1745).

Kommt der Mieter mit der Zahlung von durch den Vermieter nach § 560 Abs. 4 BGB einseitig erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen in Verzug, scheidet eine (auch) darauf gestützte fristlose Kündigung des Vermieters nicht daran, dass der Vermieter den Mieter nicht vor Ausspruch der Kündigung auf Zahlung der erhöhten Betriebskosten verklagt hat.

# Mieterhöhung

Zu den Kosten baulicher Modernisierungsarbeiten zählen auch Aufwendungen zur Wiederherstellung einer durch die Bauarbeiten beschädigten Dekoration. Diese Kosten können auch dann gemäß § 559 Abs. 1 BGB umgelegt werden, wenn der Mieter die Arbeiten selbst durchgeführt und der Vermieter ihm die Aufwendungen gemäß § 554 Abs. 4 BGB erstattet hat.

# Betriebskosten

# **Das Gebot der Wirtschaftlichkeit**

## **bei der Betriebskostenabrechnung**

---

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen;

**dabei** ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

- Fallgruppenbildung zum Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgebots
  - Angemessenheit von Leistung und Preis
  - Abwicklung bestimmter Maßnahmen durch den Vermieter
  - Allgemeines Betriebskostenmanagement

- Wesentliche Thesen der Entscheidungen
  - Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bezeichnet eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters.

- Wesentliche Thesen der Entscheidungen
  - Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bezeichnet eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters.
  - Bezugspunkt der Pflichtverletzung ist die Beachtung eines angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses bei Maßnahmen und Entscheidungen mit Relevanz für vom Mieter zu tragenden Betriebskosten.

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen;

**dabei** ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

- Wesentliche Thesen der Entscheidungen
  - Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bezeichnet eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters.
  - Bezugspunkt der Pflichtverletzung ist die Beachtung eines angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses bei Maßnahmen und Entscheidungen mit Relevanz für vom Mieter zu tragenden Betriebskosten.
  - Die Eingehung eines unwirtschaftlichen Vertrags mit einem Dritten kommt nicht als Pflichtverletzung gegenüber dem Mieter in Betracht, wenn zu diesem Zeitpunkt das Mietverhältnis noch nicht bestand.

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen;

**dabei** ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

- Wesentliche Thesen der Entscheidungen
  - Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bezeichnet eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters.
  - Bezugspunkt der Pflichtverletzung ist die Beachtung eines angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses bei Maßnahmen und Entscheidungen mit Relevanz für vom Mieter zu tragenden Betriebskosten.
  - Die Eingehung eines unwirtschaftlichen Vertrags mit einem Dritten kommt nicht als Pflichtverletzung gegenüber dem Mieter in Betracht, wenn zu diesem Zeitpunkt das Mietverhältnis noch nicht bestand.
  - Regelmäßig trifft den Vermieter keine sekundäre Darlegungslast für die tatsächlichen Grundlagen seines Betriebskostenansatzes.

Darlegungs- und Beweislast des Mieters hinsichtlich der Pflichtverletzung und des Schadens

Darlegungs- und Beweislast des Mieters hinsichtlich der Pflichtverletzung und des Schadens

- 1. Stufe: Belegeinsicht

Darlegungs- und Beweislast des Mieters hinsichtlich der Pflichtverletzung und des Schadens

- 1. Stufe: Belegeinsicht
- 2. Stufe: Weitreichender Auskunftsanspruchs des Mieters

Darlegungs- und Beweislast des Mieters hinsichtlich der Pflichtverletzung und des Schadens

- 1. Stufe: Belegeinsicht
- 2. Stufe: Weitreichender Auskunftsanspruchs des Mieters
  - Strukturelles Informationsdefizit
  - Konkreter Verdacht einer Pflichtverletzung
  - Zumutbarkeit der Informationsbeschaffung für den Vermieter

## Grundsatz:

Die Darlegungslast einer Partei mindert sich, wenn der darzulegende Umstand außerhalb des von ihr darzulegenden Geschehensablaufs steht und die Partei keine Kenntnisse von den maßgeblichen Tatsachen besitzt, während der Prozessgegner diese Kenntnisse hat und zumutbar nähere Angaben machen kann.

„So verhält es sich bei der Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung regelmäßig nicht.

Bei der Frage, ob der Vermieter bei finanziellen Dispositionen, die Auswirkungen auf die Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht genommen hat, geht es regelmäßig nicht um interne, für den Mieter nicht ersichtliche Kostenkalkulationen des Vermieters, sondern um objektive Gegebenheiten, wie etwa durch Bescheid festgesetzte öffentlich-rechtliche Gebühren und Abgaben oder die ortsübliche Entlohnung eines Hauswarts oder die Beschaffung von Brennstoff für die Heizungsanlage zu marktüblichen Preisen.“

„So verhält es sich bei der Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung **regelmäßig nicht**.

Bei der Frage, ob der Vermieter bei finanziellen Dispositionen, die Auswirkungen auf die Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht genommen hat, geht es **regelmäßig nicht** um interne, für den Mieter nicht ersichtliche Kostenkalkulationen des Vermieters, sondern um objektive Gegebenheiten, wie etwa durch Bescheid festgesetzte öffentlich-rechtliche Gebühren und Abgaben oder die ortsübliche Entlohnung eines Hauswarts oder die Beschaffung von Brennstoff für die Heizungsanlage zu marktüblichen Preisen.“

# Abflussprinzip

Heizkosten können nicht nach dem Abflussprinzip, sondern nur unter Ansatz des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 20. Februar 2008 - VIII ZR 49/07, NJW 2008, 1300).

Die auf der Anwendung des Abflussprinzips beruhende Fehlerhaftigkeit einer Heizkostenabrechnung kann nicht durch eine Kürzung der auf die Nutzer entfallenden Kostenanteile nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV ausgeglichen werden.

# Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen

## Aktuell und wichtig!

Die Anpassung von Vorauszahlungen setzt eine formell und inhaltlich korrekte Abrechnung voraus (Änderung der bisherigen Senatsrechtsprechung, zuletzt Senatsurteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 258/09, NZM 2010, 736 Rn. 26).

Die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen ist nur dann angemessen im Sinne von § 560 Abs. 4 BGB, wenn sie auf die voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten im laufenden Abrechnungsjahr abstellt. Grundlage für die Anpassung der Vorauszahlungen ist dabei *die letzte Betriebskostenabrechnung*. Allerdings kann bei der Anpassung auch eine *konkret zu erwartende Entwicklung* der künftigen Betriebskosten berücksichtigt werden. Indes besteht kein Raum für einen abstrakten, nicht durch konkret zu erwartende Kostensteigerungen für einzelne Betriebskosten gerechtfertigten "*Sicherheitszuschlag*" von 10 %.

# Schönheitsreparaturen

„Die Arbeiten müssen in fachmännischer Qualitätsarbeit - handwerksgerecht - ausgeführt werden. Der Mieter darf ohne Zustimmung des Vermieters bei der Ausführung der Schönheitsreparaturen bei Vertragsende nicht von der ursprünglichen Ausführungsart abweichen. Das Holzwerk darf nur weiß gestrichen werden, Naturholz nur transparent oder lasiert. Heizkörper und Heizrohre sind weiß zu streichen. Der Anstrich an Decken und Wänden hat in weiß, waschfest nach TAKT, zu erfolgen. Die Verwendung anderer Farben bedarf der Genehmigung des Vermieters, ebenso die Anbringung besonderer Wanddekorationen und schwerer Tapeten.“

Auch wenn der Mieter die Wohnung bei Mietbeginn mit einem neuen weißen Anstrich übernommen hat, benachteiligt ihn eine Farbwahlklausel nur dann nicht unangemessen, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe Geltung beansprucht und dem Mieter noch einen gewissen Spielraum lässt (Bestätigung der Senatsurteile vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, NZM 2008, 605 Rn. 18; vom 22. Oktober 2008 - VIII ZR 283/07, NJW 2009, 62 Rn. 17 f.).

Die Pflicht des Mieters zum "Weißen" von Decken und Wänden dahin ist so auszulegen, dass ein Anstrich mit weißer Farbe vorzunehmen ist. In dieser Auslegung liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor, weil er auch während des laufenden Mietverhältnisses in der vorgegebenen Farbwahl dekorieren muss und dadurch in seiner persönlichen Lebensgestaltung eingeschränkt wird, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht.

Zahlt der Mieter aufgrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturenklausel an den Vermieter einen Abgeltungsbetrag für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen, so unterliegt der sich hieraus ergebende Bereicherungsanspruch des Mieters der kurzen Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteil vom 4. Mai 2011 - VIII ZR 195/10, NJW 2011, 1866).

**Herzlichen Dank**