

1. Umlage der Kosten eine Satellitenanlage

Mit Urteil vom 05. Februar 2008 hat das Amtsgericht Steinfurt entschieden, dass die Miete bei einer wirklichen Vereinbarung zur Umlage der Kosten für eine Satellitenanlage im Wohngebäude die Betriebskosten einer digitalen Satellitenanlage einschließt, welche durch den Vermieter installiert wurde, selbst, wenn der Mieter bereits über eine eigene analoge Satellitenanlage verfügte. (WUM 2008, 283).

Grund für die Kostentragungspflicht hinsichtlich der Betriebskosten ist die Überbürdung solcher Kosten im Mietvertrag, sofern Kosten entsprechend § 2 der Betriebskostenverordnung umgelegt werden. Hierzu zählen auch die Kosten eines Breitbandkabels oder für eine Satellitenempfangsanlage. Ist eine solche Vereinbarung wirksam getroffen worden, so kann der Vermieter grundsätzlich die Kosten der Satellitenanlage auf die Mieter umlegen; dazu gehören auch die Kosten einer digitalen Satellitenanlage. Der Mieter kann sich dabei nicht darauf berufen, dass er die Vorzüge des digitalen Fernsehens nicht nutzt. Die tatsächliche Inanspruchnahme eines Vorteils ist für die Umlagefähigkeit von Betriebskosten nämlich gerade keine Voraussetzung.

Wird die bestehende Satellitenanlage durch eine digitale Satellitenanlage ersetzt, stellt dies über das erheblich größere Fernsehprogrammangebot eine Verbesserung der Mietsache dar, womit der Vermieter den Mieter im Hinblick auf die Installation der Anlage im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung zur Duldung verpflichten kann. Darüber hinaus kann der Mieter zusätzlich im Wege der Modernisierungsmieterhöhung an den Kosten für die Errichtung der digitalen Satellitenanlage beteiligt werden.

2. Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnung

Bekanntlich muss der Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12., auf

den Zugang einer Betriebskostenabrechnung folgenden Monats, alle Einwände gegen die Abrechnung formell ordnungsgemäß war. Mit Urteil vom 05. März 2008 hat der Bundesgerichtshof nun entschieden, dass zu diesen Einwendungen auch der Einwand gehört, dass der Vermieter bei Vereinbarung einer Teilinklusive miete abredewidrig eine verbrauchsentsprechende Abrechnung erteilt hat. In dem zu entscheidenden Fall hat der Bundesgerichtshof grundsätzlich das Institut der Teilinklusive miete bestätigt. Allerdings waren Heizkosten und die Kosten für Entwässerung ausgenommen, so dass eine Entscheidung über einen langen Streitpunkt zur Heizkostenpauschale bislang ausblieb. In dem zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter bei Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale konkret bzw. nach Verbrauch abgerechnet. Der Bundesgerichtshof hat nun klargestellt, dass der Mieter innerhalb der Ausschlussfrist auch die Einwendung geltend machen muss, als Pauschale vereinbarte Betriebskosten seien konkret abgerechnet worden.

Das Urteil bestätigt, dass Mieter, welche Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnungen geltend machen wollen, grundsätzlich während der Einwendungsfrist zu allen Einwendungen umfangreich vorbringen sollten.

3. Abflussprinzip contra Leistungsprinzip

Lange Zeit war umstritten, ob der Vermieter stets nach dem so genannten Leistungsprinzip oder auch nach dem Abflussprinzip abrechnen durfte. Mit Urteil vom 20. Februar 2008 hat sich der Bundesgerichtshof hierzu geäußert und klargestellt, dass die gesetzliche Wertung zur Abrechnung und zur Abrechnungsfrist gerade keine Entscheidung dazu trifft, ob das Abfluss- oder das Leistungsprinzip alleine zulässig sei. Damit können Vermieter auch nach dem so genannten Abflussprinzip abrechnen.

4. Kosten des Hausmeisters

In einem aktuellen Urteil setzt sich der Bundesgerichtshof mit der Umlagefähigkeit der Kosten des Hauswarts auseinander. In dem zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter die in der Betriebskostenabrechnung abgerechneten Kosten des Hauswartes um einen pauschalen Abzug für nicht umlagefähige Verwaltungstätigkeiten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gekürzt. Der Mieter hatte diese Kostenposition nicht beglichen und pauschal bestritten. Während die Berufungsinstanz dem Mieter noch vorhielt, er sei mit seinem diesbezüglichen Einwendungen ausgeschlossen, weil er keine Einsichtnahme in den Hausmeistervertrag als den in der Abrechnung zu Grunde liegenden Belege genommen hatte, stellte der Bundesgerichtshof nun fest, dass für den Fall, dass der Vermieter pauschaler Abzüge vornimmt ein einfaches bestreiten des Mieters reicht, weil es dem Vermieter obliegt, in diesem Fall die Kosten nachvollziehbar so aufzuschlüsseln, dass nicht umlagefähige Kosten herausgerechnet werden könnten.

5. Schätzungen der Stromkosten für Heizstrom

Grundsätzlich ist es nach einem aktuellen Urteil des BGH zulässig, die im Rahmen der Heizkostenabrechnung abzurechnenden Stromkosten für die Heizungsanlage zu schätzen, wenn ein gesonderter Zähler nicht vorhanden ist. In dem zu Grunde liegenden Fall hatte der Vermieter die Stromkosten für die Heizung mit pauschal 5% der gesamten Stromkosten in Ansatz gebracht. Dies ist insofern zulässig, als die Stromkosten für die Heizungsanlage nicht als Teil des Allgemeinstroms abgerechnet werden können. Sofern ein gesonderter Zähler fehlt ist auch eine Schätzung möglich. Bestreitet allerdings der Mieter den vom Vermieter angesetzten Betrag, so muss der Vermieter die Grundlagen seiner Schätzungen offen legen.

6. Umlage der Wasserkosten

Der Bundesgerichtshof hatte sich mit der Frage auseinander zusetzen, ob der Vermieter zu einer Umlage der Wasserkosten nach Verbrauch verpflichtet ist, obgleich nicht alle Mietwohnungen eines Gebäudes mit Wasserzählern ausgestattet sind.

Ausgangsbasis war das Bestreiten des Mieters im Hinblick auf die Billigkeit des Umlagemaßstabes der Wohnfläche gegenüber der verbrauchsgerechten Erfassung zumindest bei einzelnen Wohnungen.

Der Bundesgerichtshof hat hierzu entschieden, dass der Vermieter erst dann im Hinblick auf die Billigkeit des Abrechnungsmaßstabes zu einer verbrauchsgerechten Abrechnung verpflichtet werden kann, wenn alle Wohnungen eines Gebäudes mit Wasserzählern ausgestattet sind. Schließlich kann nur anhand des insgesamt gemessenen Verbrauches die Unbilligkeit einer Abrechnungsmethode exakt bestimmt werden. Der Bundesgerichtshof hat sich in dem zu entscheidenden Fall auch dazu geäußert, ob bereits der Einbau eines Kaltwasserzählers eine stillschweigende Vereinbarung der verbrauchsbhängigen Abrechnung der Wasserkosten beinhaltet.

Nun hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass zwar der Einbau eines Wasserzähler durch den Vermieter einseitig die Erwartung eines Mieters decken kann, dass eine verbrauchsgerechte Abrechnung erfolgen würde; der Bundesgerichtshof hat der bloßen Installation eines Wasserzählers allerdings keinen rechtsgeschäftlichen Erklärungswert zugemessen.

7. Zugang von rechtsgeschäftlichen Erklärungen

Mit Urteil vom 30. Oktober 2007 hat sich das Amtsgericht Donau-Eschingen zu der Frage des Zugangs von rechtsgeschäftlichen Erklärungen geäußert.

In dem zu entscheidenden Fall war ein Kündigungsschreiben des Mieters per Einschreiben mit Rückschein an den Vermieter gesandt worden. Der Abholzettel war am 31. eines Monats in den Briefkasten des Vermieters eingelegt worden; erst am sechsten Tage des Folgemonats hatte der Vermieter das Kündigungsschreiben abgeholt und die Kündigung sodann als verspätet gerügt.

Der Vermieter verlangte vom Mieter für einen weiteren Monat die Miete. Das Amtsgericht Donau-Eschingen hat sich nur klarstellend dazu geäußert, dass maßgeblich für den Zugang einer Kündigung nicht die konkrete Abholung und der konkrete Zeitraum der Kenntnisnahme sondern bereits die erste Möglichkeit des Zugangs sei. Zwar kommt es beim Einwurf eines Einschreibens mit Rückschein für den Zugang grundsätzlich auf den Erhalt des Briefes an, weil erst dann der Inhalt für den Erklärungsempfänger offenkundig wird, dies führt allerdings nicht dazu, dass der Empfänger eines Schreibens den Zeitpunkt des Zugangs durch den Zeitpunkt der Abholung des Schreibens bestimmen kann.

Das Amtsgericht Donau-Eschingen hat die Frage des Zugangs nach den Grundsätzen der Zugangsvereitelung geprüft und festgestellt, dass es aus dem vertraglichen Treueverhältnis der Parteien eine Obliegenheit zur frühzeitigen Abholung von Schreiben gibt. Dabei ist nicht der gesamte Lauf der Vorhalte- bzw. der Lagerfrist der Deutschen Post AG maßgeblich, sondern die Verkehrsanschauung, nach welcher die vertraglichen Obliegenheiten gemessen werden.

Liegt ein Benachrichtigungszettel am letzten Tag eines Monats in einem Briefkasten, so ist davon auszugehen, dass eine Abholung zumindest bis zum dritten Werktag des Folgemonats möglich ist. Den Vermieter trifft eine entsprechende Obliegenheit. Auf eine etwaige Urlaubsabwesenheit muss sich der Vermieter einrichten und entsprechende Vorkehrungen treffen.

8. Kündigungsfristen bei Alt-Mietverträgen

Zum 01. September 2001 wurde das Mietrecht umfassend reformiert. Im Zuge der Mietrechtsreform wurden auch die Kündigungsfristen für Mieter einheitlich auf drei Monate festgelegt und die Befristungsmöglichkeiten, d.h. die zeitliche Bindung des Mieters an den Mietvertrag erheblich eingeschränkt.

Für Alt-Mietverträge, welche vor dem 01. September 2001 bestanden, und welche vorsehen, dass sich das Mietverhältnis automatisch um einen weiteren Zeitraum verlängert, wenn es nicht mit Ablauf einer bestimmten gestaffelten Frist gekündigt wird, findet nach wie vor das bis zum 01. September 2001 geltende Recht Anwendung, mit der Folge, dass für Alt-Mietverträge vom heutigen Gesetzesstand abweichende Kündigungsfristen zulässig sind und der Mieter daran gebunden ist.

9. Selbstauskunft

Üblicherweise befragen Vermieter die Mieter hinsichtlich ihrer finanziellen Situation und der Einkommenssituation vor Vereinbarung eines Mietvertrages im Rahmen einer Selbstauskunft. Das Landgericht Itzehoe hatte sich mit einer solchen Selbstauskunft zu befassen, weil der Vermieter einen Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten und sodann Räumung der Wohnung verlangt hat. Der Vermieter begründete die Anfechtung mit unrichtigen Angaben in einer Selbstauskunft. Das Landgericht hatte als Berufungsinstanz darüber zu entscheiden, ob die Frage nach Mietschulden in der Selbstauskunft unzulässig sei und daher nicht beantwortet werden müssen.

Das Landgericht hat sich hierzu insoweit differenziert geäußert, als es den Mieter zur wahrheitsgemäßen Angabe über Mietschulden insoweit für verpflichtet erachtet hat, als es sich um berechnete Mietzinsverpflichtungen gehandelt hat. Zwar darf in einer Selbstauskunft nicht

allgemein nach einem früheren Mietverhältnis gefragt werden, weil der Mieter dadurch in seinem Recht auf informationelle Selbstbestimmung beeinträchtigt werden kann; Fragen nach den Einkommensverhältnissen, der Bonität, dem Beruf oder dem Familienstand sind allerdings zulässig. Weil Mietschulden aus früheren Rechtsverhältnissen die Bonität eines Mietinteressenten tangieren, sind entsprechende Fragen zulässig. Schließlich wird die Bonität nicht nur durch die laufenden Einkünfte sondern auch durch die noch offenen Verbindlichkeiten geprägt.

Als Vermieter sollten Sie daher umso mehr von Ihrem Recht nach der Beurteilung der Bonität des Mieters Gebrauch machen und sich vom Mieter schriftlich vor Abschluss des Mietvertrages im Rahmen einer Selbstauskunft Angaben über offene Verbindlichkeiten aus dem derzeitigen Mietverhältnis einzuholen.

Das Landgericht hat sich auch gleich zu der Frage geäußert, welcher Erklärungswert einem "–" als Antwort zukommt. Das Landgericht hat einen "–", mit welchem ein Mieter die Frage nach den Mietschulden quittiert hat anders als der Mieter nicht als eine Ablehnung auf die gestellte Frage, sondern als deren Verneinung interpretiert.

10. Stillschweigende Verlängerung

Nach § 545 BGB setzt sich ein Mietverhältnis stillschweigend fort, wenn der Mieter trotz Kündigung des Mietverhältnisses weiterhin in der Wohnung wohnt und der Vermieter nicht innerhalb von 14 Tagen nach dem Ende des Mietverhältnisses der Verlängerung des Mietverhältnisses widerspricht. Vorbeugend ist in einer Vielzahl von Mietverträgen bereits die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ausgeschlossen worden. Nun musste sich das Landgericht Erfurt mit der Frage auseinandersetzen, ob die Ablehnung einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhält-

nisses in einem Formularmietvertrag gegen das Transparenzgebot verstößt. Das Landgericht hat insoweit klargestellt, dass eine Klausel, die sich auf den Gesetzestext bezieht auch in einem Formularmietvertrag nicht gegen das Transparenzgebot verstößt und damit wirksam ist.

11. Haftung des Verwalters für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln

Beginnend mit dem Jahr 2004 verstärkt im Jahre 2006 hat sich der BGH mit Vereinbarungen zur Überbürdung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter befasst und eine Vielzahl dieser Klauseln insbesondere solcher mit starren Fristen für unwirksam deklariert. Weil der Vermieter bei Vereinbarung einer solchen als nunmehr unwirksam angesehenen Klausel die Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter abgewälzt hat, kann er nicht die Vornahme der entsprechenden Tätigkeiten vom Mieter verlangen. Hierdurch entsteht Vermietern regelmäßig großer Schaden. Da ist es nur verständlich, wenn Vermieter versuchen, diesen Schaden auf den Verwalter der Mietwohnung abzuwälzen, welcher seinerzeit den Mietvertrag vereinbart hat.

Nach einem Urteil des Landgerichts Berlin haftet der entgeltliche Verwalter einer Mietwohnung für den Schaden des Vermieters, welcher auf Grund einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag entsteht. Beachtlich ist, dass das Landgericht Berlin entschieden hat, dass den Vermieter kein Mitverschulden trifft, selbst wenn er vor Unterzeichnung des Mietvertrages in der Lage war, den Entwurf zu überblicken und gegebenenfalls Klauseln auf ihre Wirksamkeit hin zu untersuchen.

12. Schönheitsreparaturen - Renovierungsintervalle

Wenn auch zwischenzeitlich der BGH zu einer Vielzahl von Schönheitsreparaturklauseln Stellung genommen hat, reißt die Welle der

entsprechenden Urteile nicht ab. Mit Urteil vom 05. März 2008 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Abgeltungsklausel in einem Formularmietvertrag, welche den Mieter verpflichtet, bei seinem Auszug noch nicht fällige Schönheitsreparaturen "zeitanteilig zu entschädigen" wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot unwirksam ist. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs ist eine in einem Formularmietvertrag enthaltene Klausel, also eine allgemeine Geschäftsbedingungen, abgesehen von dem Fall starrer Fristen auch dann unwirksam, wenn so genannte verkürzte Fristen gegenüber den im Mustermietvertrag des Bundesministeriums der Justiz von 1976 vorgesehenen Zeitabständen für die Renovierung enthalten sind.

Wird eine zeitanteilige Entschädigung angelaufener Renovierungsintervalle ohne Bezeichnung des geschuldeten Betrages nicht hinreichend klar und verständlich vereinbart, verstößt die Klausel gegen das in § 307 BGB normierte Transparenzgebot, weil für den Verwender ungerechtfertigte Beurteilungsspielräume entstehen. Überdies ist in der Klausel nicht geregelt, was überhaupt unter einem angelaufenen Renovierungsintervalle zu verstehen ist.

Der Bundesgerichtshof hat mit diesem Urteil auch gleich geklärt, dass der Verwender von allgemeinen Geschäftsbedingungen, welche sich auf Grund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen sich nicht auf einen Vertrauensschutz berufen kann, weil für einen längeren Zeitraum keine gegenteilige Rechtsprechung bestand.

13. Gewerberaummiete Betriebskostenabrechnung beim "Shop in Shop System"

Das Oberlandesgericht Rostock ist mit Urteil vom 10. April 2008 der Frage nachgegangen, ob auch die Vermietung einer Fläche zum Betrieb eines Getränkeshops in einem Verbrauchermarkt zur Umlage von Betriebskosten einer gesonderten

Vereinbarung bedarf. In diesem Zusammenhang hat das Oberlandesgericht Rostock zunächst geklärt, dass der Verwaltungskostenbegriff der Betriebskostenverordnung im Bereich die Gewerberaummiete untauglich ist, weil die Verwaltung der Wohnungseigentümer nicht auf die gewerblichen Mietverhältnis übertragbar ist. Der dem Rechtsstreit zu Grunde liegende Mietvertrag sah vor, dass der Mieter gewisse Betriebskostenpositionen zu zahlen hatte. Diese Betriebskostenpositionen wurden mit einer Allgemeinklausel, wonach der Mieter neben der Mietzahlung die mit der Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft und den Betrieb seiner Geschäftsräume alle ursächlich zusammenhängenden Nebenkosten zu tragen hatte, eingeleitet wurde. Die folgende Auflistung enthielt allerdings nicht die Kosten der Gebäudereinigung. Weil diese Kosten nicht gesondert erfasst waren, entschied das Oberlandesgericht Rostock in der Berufungsinstanz, dass diese vom Mieter nicht zu übernehmen waren.

14. Gewerbliche Zwischenvermietung

In einem Fall der gewerblichen Zwischenvermietung musste das Kammergericht Berlin darüber entscheiden, ob sich der Zwischenmieter Erklärungen von Dritten ohne weiteres zurechnen lassen muss, welche im Rahmen von Ableseprotokollen abgegeben werden. In dem zu entscheidenden Fall wurde von einem Ableseunternehmen der Energieverbrauch zwar abgelesen und der Ablesebeleg vom Endmieter unterzeichnet worden. Dieser Endmieter war allerdings nicht der Mieter der Zwischenmieterin, sondern ein Dritter, welcher mit Kenntnis und Billigung der Zwischenmieterin Untermieter des Endmieters war. Die Zwischenmieterin hatte den Beweiswert des Abrechnungsbeleges angezweifelt und die Richtigkeit des Ableseprotokolls bestritten.

Das Kammergericht hat hierzu entschieden, dass im Hinblick auf die

teilweise erheblichen Kostensteigerungen die Zweifel des Zwischenmieters begründet waren. Damit traf den Vermieter die volle Beweislast für die Richtigkeit des Abrechnungsergebnisses und damit auch des Ableseprotokolls. Weil allerdings weder die Hausverwalterin noch der Zwischenmieter oder der Vermieter selbst bei der Ableseanwesenheit waren, konnte der Vermieter keinen Beweis über die Richtigkeit des Ableseprotokolls erbringen. Interessant ist an dem Urteil, dass der Zwischenmieter sich nicht zurechnen lassen musste, dass die Belege von dem damaligen Nutzer der Wohnung unterzeichnet worden waren, welcher mit Kenntnis des Zwischenvermieters die Wohnung nutzte. Das Kammergericht hat der Unterzeichnung der Ableseprotokolle zumindest kein wirksames Anerkenntnis zugeschrieben, dies wohl aber zum Anlass genommen, die Beweislast umzukehren.

15. Schönheitsreparaturen

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat mit Urteil vom 08. Mai 2008 zu der Frage Stellung genommen, ob der Austausch eines PVC-Bodenbelags zu den vom gewerblichen Mieter übernommenen Schönheitsreparaturen zählt. Bei dem zu Grunde liegenden Sachverhalt war zunächst vornehmlich der vertragsgemäße Gebrauch des Mietobjektes auszulegen. Vermietet wurde eine Lagerhalle zum Betrieb einer Kfz-Instandsetzung. Das OLG Düsseldorf hat daher alle dadurch verursachten Verschmutzungen und auch die mechanischen Beschädigungen des vorhandenen PVC Bodenbelags dem vertragsgemäßen Gebrauch zugerechnet. Damit kam das OLG Düsseldorf auch zu dem Schluss, dass Schönheitsreparaturen auch im Gewerberaummietrecht lediglich das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken sowie das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen umfasst. Damit zählt bereits die Erneuerung des Boden-

belags begrifflich nicht zu den Schönheitsreparaturen. Zwar hat das Oberlandesgericht Düsseldorf im Jahre 1989 zum Teppichboden entschieden, dass der Vermieter gegebenenfalls einen Anspruch auf Ersatz eines bei Mietende verschlissenen Teppichbodens im Rahmen der Schönheitsreparaturen hat, weil seinerzeit der Teppichboden als Pendant zu den Tapeten für die Wände angesehen wurde, kam der Senat zu dem Schluss, dass der mit dem Untergrund fest verbundene PVC-Belag nicht als Pendant zum Teppichboden angesehen werden kann. Damit entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf, dass der Austausch eines PVC-Bodens zumindest in dem zu entscheidenden Fall nicht von der Schönheitsreparaturklausel umfasst wird, so dass er aus diesem Grunde nicht zu ersetzen war. Alternativ hätte dann ein Anspruch des Vermieters auf Ersatz des Bodens bestanden, wenn eine Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs in der Abnutzung des PVC-Bodens und den entsprechenden Beschädigungen gesehen werden konnte. Nach dem Urteil des OLG durfte der Mieter den vorhandenen Bodenbelag für den vereinbarten Vertragszweck nutzen, so dass die im Rahmen der üblichen Nutzung des Bodens entstandenen Beschädigungen durch Ölrückstände und Reifenabrieb nicht zu ersetzen waren.

Wir weisen darauf hin, dass diese fachliche Information wegen der Verständlichkeit kurz gehalten ist und eine individuelle Beratung nicht ersetzen kann. Wir setzen diese Information in loser Folge fort.

Stephan A. Grüter
Rechtsanwalt

Grüter & Partner
Berliner Allee 51-53
40223 Düsseldorf
T: 0211 – 94 92 06 20
F: 0211 94 92 06 49