

Newsletter Mietrecht 02/2019

- **Ablöse von Schönheitsreparaturen zwischen Alt- und Neumieter**
- **Unwirksamkeit einer Renovierungsklausel bei Überlassung einer unrenovierten Wohnung**
 - BGH, Urteil vom 22.08.2018 – VIII ZR 277/16 –
- **Eine im neuen Mietverhältnis formularvertraglich vereinbarte Überwälzung der den Vermieter treffenden Schönheitsreparaturen ist im Falle einer dem Neumieter unrenoviert und renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung unwirksam, sofern der Vermieter dem Neumieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe er ihm eine renovierte Wohnung übergeben.**
- **Eine zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter getroffene Renovierungsvereinbarung kann daran nichts ändern.**

Sachverhalt:

Mit vom Vermieter verwendeten Formularmietvertrag mietete der Neumieter eine Wohnung. Der Vertrag enthält unter anderem die Regelung, dass Schönheitsreparaturen vom Mieter fachgerecht und in der Regel nach Ablauf bestimmter, im Einzelnen angegebener Zeiträume auszuführen sind. Der Neumieter kam mit der Vormieterin u.a. überein, an deren Stelle die erforderlichen Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen. Die Wohnung wurde dem Neumieter vom Vermieter in unrenoviertem Zustand übergeben und wies zu diesem Zeitpunkt erhebliche Gebrauchsspuren der Vormieterin auf.

Entscheidung:

Der BGH hat seine neue Rechtsprechung, wonach die formularvertragliche Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter einer Inhaltskontrolle nicht standhält, wenn dem Mieter eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung ohne angemessenen Ausgleich überlassen wird, bestätigt. Der Mieter wäre sonst nämlich zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vermieters verpflichtet und müsste die Wohnung in einem besseren Zustand zurückgeben, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat. Die Übernahme der Renovierungspflicht durch den neuen Mieter aufgrund einer Vereinbarung mit dem Vermieter ändert an dieser Beurteilung nichts.

Fazit : Der sicherste Weg für den Vermieter ist es, den ausscheidenden Mieter wegen seiner Renovierungspflicht in Anspruch zu nehmen.



Vesterling Rechtsanwälte | Rechtsanwalt Christian Schwedt, LL.M.

Maelostr.5, 45894 Gelsenkirchen | Tel. 0209-318170 | kanzlei-vesterling.de

· **Kombination von fristloser und ordentlicher Kündigung**

- BGH, Urteil vom 19.09.2018 – VIII ZR 231/17

· **Neben einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs bleibt Raum für eine ordentliche Kündigung, selbst dann wenn die fristlose Kündigung durch eine rechtzeitige Schonfristzahlung rückwirkend unwirksam wird.**

Sachverhalt:

Der Beklagte hatte eine Wohnung gemietet. Nachdem der Beklagte die Miete mehrfach nicht gezahlt hatte, kündigte der Kläger das Mietverhältnis fristlos unter Berufung auf § 543 Abs.2 Nr.3 BGB. Hilfsweise erklärte er zugleich die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs.2 Nr.1 BGB. Obwohl der Beklagte wenige Tage nach Zugang der Kündigung die restliche Miete bezahlt hatte, klagte der Kläger doch auf Räumung auf Grund der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung.

Entscheidung:

Wenn sich der Mieter in Zahlungsverzug befindet, kann der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen fristlos kündigen. Außerdem hat der Vermieter dann bei der Wohnraummiete zusätzlich ein ordentliches Kündigungsrecht nach § 573 Abs.2 Nr. 1 BGB wegen erheblicher Pflichtverletzung des Mieters. Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann den Mieter indessen hart treffen. Der Gesetzgeber hat deshalb verschiedene Heilungstatbestände geschaffen, die es dem Mieter ermöglichen sollen, die fatalen Wirkungen einer fristlosen Kündigung noch nachträglich abzuwenden. Es sind dies die unverzügliche Aufrechnung des Mieters nach Zugang der Kündigung mit einer beliebigen Gegenforderung sowie das sog. Nachholrecht durch Zahlung binnen zweier Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs (sog. Schonfristzahlung) oder durch Beibringung der Übernahmeerklärung einer öffentlichen Stelle, in der Regel des Jobcenters. Ein vom Mieter herbeigeführter Ausgleich der Rückstände lässt die durch eine fristlose Kündigung eingetretene sofortige Beendigung des Mietverhältnisses nachträglich rückwirkend entfallen. Ein Vermieter, der eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs hilfsweise oder vorsorglich mit einer ordentlichen Kündigung verknüpft, bringt zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung in allen Fällen Wirkung entfalten soll, in denen die zunächst angestrebte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund einer rückwirkend eingetretenen Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung fehlgeschlagen ist.

Fazit und Praxistipp :

Vermieter sollten an der bewährten Praxis festhalten bei Mietrückständen in kündigungsrelevanter Höhe sowohl die fristlose als auch hilfsweise die ordentliche Kündigung zu erklären, wenn ihnen daran gelegen ist, den säumigen Mieter auf jeden Fall loszuwerden. Um sicherzustellen, dass bei einer Schonfristzahlung zumindest die ordentliche Kündigung Erfolg hat, sollte der Vermieter den Mieter schon beim ersten Zahlungsverzug sofort eine Abmahnung schicken.



Vesterling Rechtsanwälte | Rechtsanwalt Christian Schwedt, LL.M.

Maelostr.5, 45894 Gelsenkirchen | Tel. 0209-318170 | kanzlei-vesterling.de

• **Schadensersatz bei Kündigung mit nur vorgetäuschem Eigenbedarf**

- BGH, Urteil vom 29.03.2017 – VIII ZR 44/16

• **Vermieter handelt pflichtwidrig, wenn Eigenbedarf nur vorgetäuscht oder nicht schon konkret vorhanden war**

Sachverhalt:

Der Kläger hatte vom Beklagten eine 4-Zimmer-Wohnung gemietet. Der Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit der - vom Kläger durchgängig bestrittenen - Begründung, die Wohnung werde für einen neuen Hausmeister benötigt. Nach einer Räumungsklage des Beklagten schlossen die Parteien im Vorprozess einen Vergleich, in dem sich der Kläger verpflichtete, die Wohnung zu räumen. Im Anschluss an den erfolgten Auszug des Klägers zog allerdings nicht der angekündigte neue Hausmeister, sondern eine - nicht mit Hausmeisterdiensten betraute - Familie in die Wohnung ein. Der Kläger forderte wegen des seiner Auffassung nach nur vorgetäuschten Eigenbedarfs unter anderem Schadensersatz wegen der Umzugskosten sowie der Mehrkosten, die ihm durch die höhere Miete für die neue Wohnung entstehen.

Entscheidung:

Durch eine schuldhafte unberechtigte Kündigung - insbesondere im Falle des Vortäuschens eines in Wahrheit nicht bestehenden Selbstnutzungswillens - kann sich ein Vermieter nach § 280 Abs.1 BGB schadensersatzpflichtig machen, wenn der Mieter daraufhin auszieht und infolgedessen Vermögenseinbußen erleidet.

Dabei trifft den Vermieter nach der Rechtsprechung in Fällen, in denen er den zur Grundlage der Kündigung gemachten Eigenbedarf nach dem Auszug des Mieters nicht realisiert, eine besondere ("sekundäre") Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des Bedarfs. Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht um, liegt nämlich der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen sei es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel ("stimmig") darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen ist. An die Darlegung, aus welchen Gründen der behauptete Eigenbedarf nachträglich entfallen ist, werden dabei strenge Anforderungen gestellt.

Fazit :

Ein Vermieter sollte sich davor hüten, dem Mieter wegen Eigenbedarfs zu kündigen, wenn er nicht wirklich die Absicht hat, die Wohnung selbst zu nutzen.

Eine nur vorgetäuschte Eigenbedarfskündigung kann erhebliche Schadensersatzansprüche des ausgezogenen Mieters nach sich ziehen.



Vesterling Rechtsanwälte | Rechtsanwalt Christian Schwedt, LL.M.

Maelostr.5, 45894 Gelsenkirchen | Tel. 0209-318170 | kanzlei-vesterling.de

Kurzaufsatz : Wohnflächenangabe im Mietvertrag

Zur Angabe der Wohnfläche im Wohnraummietvertrag ist der Vermieter nicht verpflichtet. Er benötigt diese Größe jedoch spätestens für die erste Betriebskostenabrechnung oder die erste Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB. Deshalb ist es weit verbreitete Praxis, dass Vermieter die Größe der Wohnfläche in Mietverträgen angeben. Die Rechtsprechung beurteilt Wohnflächenangaben nicht als unverbindliche Objektbeschreibung, die – wie andere Angaben zur Mietwohnung – lediglich der Unterscheidung von anderen Wohnungen im Mietgebäude dienen, sondern als Beschaffenheitsvereinbarung. Mit dieser legen die Vertragsparteien die nach § 535 Abs.1 Satz 2 BGB vom Vermieter geschuldete Soll-Beschaffenheit der Mietsache fest, ohne dass hiermit eine Zusicherung der Wohnungsgröße verbunden ist. Dabei sind ca.-Zusätze nicht geeignet, eine Beschaffenheitsvereinbarung zu verhindern.

Berechnung der Wohnfläche

Die Aussage „1 m² = 1 m²“ ist für Juristen nicht immer wahr. Anders als Mathematiker berechnen sie die Flächen von Wohnraum auch in der dritten Dimension, wofür verschiedene Berechnungsverfahren existieren.

Die Gemeinsamkeiten aller Verfahren zeigen sich darin, dass die Grundfläche von Räumen jeweils ab einer Höhe von 2 m voll anrechenbar ist, ab einer Höhe von 1 m halb und unter einer Höhe von 1 m nicht anrechenbar. Freiflächen wie Balkonen und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel anrechenbar und mit Begründung bis zur Hälfte.

Rechtsfolgen von Flächenabweichungen

Grundsätzlich begründet jede Flächenunterschreitung, die den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt, einen Sachmangel der Mietsache. Beweist der Mieter, dass die tatsächliche Wohnfläche kleiner ist als vereinbart und dass dies seinen Mietgebrauch beeinträchtigt, so obliegt es dem Vermieter darzulegen und zu beweisen, dass die Beeinträchtigung nur unerheblich ist.

Unterschreitung von mehr als 10 %

Als Beweiserleichterung für den Mieter vermutet die Rechtsprechung ab einer Flächenunterschreitung von mehr als 10 % unwiderleglich, dass diese den Mietgebrauch erheblich beeinträchtigt. Der Mieter muss dann neben der Flächenabweichung nicht mehr darlegen und beweisen, dass diese sich nachteilig auf seinen Mietgebrauch auswirkt. Darüber hinaus ist der Vermieter vom Einwand der Unerheblichkeit abgeschnitten.

Unterschreitung bis 10 %

Ob eine geringe Unterschreitung der vereinbarten Wohnfläche von höchstens 10 % den Mietgebrauch des Mieters erheblich beeinträchtigen kann, hat der BGH bislang nicht entschieden. Bei einer Flächenabweichung von bis zu maximal 10 Prozent greift die von der Rechtsprechung aufgestellte tatsächliche, unwiderlegliche Vermutung für einen Mangel nicht. Der Mieter muss beweisen, dass sein Mietgebrauch konkret beeinträchtigt war und er konkrete Nachteile erlitten hat.



Fortsetzung „Wohnflächenangabe im Mietvertrag“

Fristlose Kündigung des Mieters

Nach § 543 Abs.2 Satz 1 Nr. 1 BGB kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen, wenn ihm der Vermieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache nicht gewährt. Unterschreitet die tatsächliche die vereinbarte Wohnfläche um mehr als 10 %, begründet dies nach der BGH-Rechtsprechung einen erheblichen Sachmangel, der den Mieter berechtigt, das Mietverhältnis ohne Abmahnung fristlos zu kündigen, weil der Vermieter den Mangel nicht beheben kann. Eine Interessenabwägung, ob dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit der zu kleinen Wohnfläche zuzumuten ist, findet nicht statt.

Umlage der Betriebskosten : Maßgeblichkeit der tatsächlichen Wohnflächen

Für die Umlage von Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche gem. § 556 a Abs.1 Satz 1 BGB oder gem. HeizkostenVO ist das Verhältnis der tatsächlichen Wohnflächen maßgeblich. Die Betriebskosten sind nach dem Anteil der tatsächlichen Wohnfläche des Mieters an der tatsächlichen Wohnfläche der gesamten Abrechnungseinheit (Gesamtfläche) umzulegen.

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Für Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB ist nach einem Urteil des BGH für den Abgleich der begehrten Mieterhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete stets die tatsächliche Wohnfläche der vermieteten Wohnung maßgeblich.

Praxistipp :

Zur Vermeidung von Gewährleistungsansprüchen des Mieters wegen Unterschreitung der vereinbarten Wohnfläche liegt es nahe, dass der Vermieter auf Flächenangaben im Mietvertrag und die hiermit verbundene Beschaffenheitsvereinbarung verzichtet. Ein Schweigen des Mietvertrags zur Wohnungsgröße schließt konkludente Beschaffenheitsvereinbarungen aber nicht sicher aus. Eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung kommt in Betracht, wenn beide Vertragsparteien eine Vorstellung über eine bestimmte Wohnungsgröße haben und diese der jeweils anderen Vertragspartei bei Abschluss des Mietvertrags erkennbar ist, beispielsweise durch Übergabe einer Grundriss-Skizze mit detaillierter Wohnflächenberechnung

Der **sicherste Weg zur Vermeidung einer Gewährleistung** für eine bestimmte Wohnungsgröße ist, dass der Vermieter klarstellt, dass die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag nicht den vertragsgemäßen Zustand festlegt (negative Beschaffenheit).

Hierzu hat der BGH (Urteil vom 10. 11. 2010 - VIII ZR 306/09) entschieden, dass die **Formularklausel:** „Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.“

wirksam und geeignet ist, eine Beschaffenheitsvereinbarung zu vermeiden.



Vesterling Rechtsanwälte | Rechtsanwalt Christian Schwedt, LL.M.

Maelostr.5, 45894 Gelsenkirchen | Tel. 0209-318170 | kanzlei-vesterling.de