



Interessante Urteile

Mieterhöhung - Sachverständigengutachten gilt auch ohne Besichtigung

Bei Wohnräumen muss jede Erhöhung der Miete, sofern keine Index- oder Staffelmiete vereinbart ist, mit den dafür vorgesehenen gesetzlichen Begründungsmitteln (Mietspiegel, Vergleichsmieten, Sachverständigengutachten) begründet werden. Dies soll dem Mieter die Möglichkeit verschaffen, sich darüber schlüssig zu werden, dem Verlangen des Vermieters zuzustimmen oder es abzulehnen. Liegt die Wohnung in einer Stadt/ Gemeinde, in der es einen sog. qualifizierten Mietspiegel gibt (z.B. München) muss der Vermieter dem Mieter in seinem Mieterhöhungsverlangen zwingend auch die Berechnung nach dem ortsüblichen Mietspiegel mitteilen, sofern dieser Angaben für die betreffende Wohnung enthält (§ 558a Abs.3 BGB). Enthält der Mietspiegel keine entsprechenden Angaben (z.B. für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) kann die Begründung allein durch Angabe von mindestens 3 Vergleichsobjekten oder durch ein Sachverständigengutachten erfolgen. Bei Mieterhöhungen für Objekte, für die kein Mietspiegel anwendbar ist und auch keine Vergleichsmieten beschafft werden können, bleibt nur der Weg über ein (teures) Sachverständigengutachten. Dazu hat der BGH jetzt entschieden, dass ein Mieterhöhungsverlangen, das mit einem Sachverständigengutachten begründet ist, den formellen Anforderungen auch dann genügen kann, wenn der Sachverständige die Mietsache oder die Wohnung gleichen Typs nicht besichtigt hat. Da der Mieter durch das gesetzliche Begründungserfordernis lediglich in die Lage versetzt werden soll, das Mieterhöhungsverlangen nachzuvollziehen; das Begründungserfordernis aber nicht dazu dient, bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen, genügt es, wenn das Gutachten in einem

Umfang Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, die es dem Mieter ermöglichen, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und dieses zumindest ansatzweise selbst zu überprüfen.

Wohnungsüberlassung - Auch Miteigentümer kann Kündigungsschutz haben

Überlässt eine Miteigentümergeinschaft z.B. eine Erbengemeinschaft gemeinschaftliche Räume z.B. eine Wohnung des Mehrfamilienhauses einem ihrer Mitglieder vertraglich gegen Entgelt zur alleinigen Nutzung, kommt hierdurch regelmäßig ein Wohnraummietverhältnis zustande. Auf ein derartiges Mietverhältnis sind die zum Schutz des Mieters vor Kündigung und Mieterhöhung vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden. Dabei steht dem wirksamen Zustandekommen eines solchen Mietvertrags nicht entgegen, dass der Miteigentümer an dem Mietverhältnis sowohl auf Mieterseite als auch - neben anderen Miteigentümern - auf Vermieterseite beteiligt ist. Veräußert ein Miteigentümer seinen Anteil an dem Anwesen, tritt der Erwerber in das zwischen der Miteigentümergeinschaft und einem ihrer Mitglieder bestehenden Wohnraummietverhältnis ein. Dies gilt auch dann, wenn die mietvertragliche Regelung nicht als Belastung des Miteigentumsanteils im Grundbuch eingetragen ist. Eine Feststellungsklage des mietenden Miteigentümers, die darauf abzielt, den Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses zwischen ihm und der Miteigentümergeinschaft gerichtlich feststellen zu lassen, muss nicht gegen sämtliche Mitglieder der Miteigentümergeinschaft erhoben werden, wenn nur einzelne von ihnen das Bestehen eines Mietverhältnisses in Abrede stellen.



Betriebskosten - Verzögerte Abrechnung wegen Rechtsstreit hat Vermieter nicht zu vertreten

Die jährliche Abrechnung über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen. Beispiel: Die Abrechnung über die Vorauszahlungen des Kalenderjahres 2017 muss dem Mieter spätestens am 31.12.2018 zugehen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter grundsätzlich keine Nachforderungen mehr geltend machen, wenn z.B. die Vorauszahlungen des Mieters nicht kostendeckend waren. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn der Vermieter die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat (§ 556 Abs.3 S.3 BGB). Dazu hat sich inzwischen eine umfangreiche Rechtsprechung entwickelt. So hat der BGH entschieden, dass bei vermietetem Teileigentum (bzw. Sondereigentum, z.B. Eigentumswohnung) der Vermieter auch dann innerhalb der Jahresfrist über die Betriebskosten abrechnen muss, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung noch nicht vorliegt. Eine solche Voraussetzung ist dem § 556 Abs.3 BGB nämlich nicht zu entnehmen und wäre auch mit dem Zweck der Vorschrift, Abrechnungssicherheit dem Mieter zu gewährleisten und rasche Klarheit und Rechtssicherheit über die gegenseitigen Forderungen der Parteien zu schaffen, nicht vereinbar. Zudem würde der Mieter einer Eigentumswohnung gegenüber dem Mieter einer sonstigen Wohnung ungerechtfertigt benachteiligt. (BGH, Urteil v. 25.01.2017, VIII ZR 249/15). Dagegen hat der Vermieter einer Eigentumswohnung nach einem neuen Urteil des LG München I die verspätete Geltendmachung von Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung nicht zu vertreten, wenn infolge eines mit einem anderen Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft geführ-

ten Rechtsstreits die erforderlichen Grundlagen für die Heizkostenabrechnung nicht vorliegen. In diesem Fall trifft den Vermieter auch keine Pflicht zur Teilabrechnung gemäß § 556 Abs.3 S.4 BGB, wenn er vor Fristablauf nicht endgültig über die Betriebskosten abrechnen konnte (LG München I, Urteil v. 18.01.2018, 31 S 11267/17, WuM 2018 S.427).

Kündigung des Mieters – Unwirksame fristlose Kündigung kann in ordentliche Kündigung umgedeutet werden

Der Mieter kann ein Mietverhältnis ordentlich d.h. unter Einhaltung der gesetzlichen 3- Monatsfrist ohne Angabe von Gründen kündigen. Außerordentlich und fristlos kann der Mieter dagegen nur kündigen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen z.B. Nichtgewähren oder Entziehen des vertragsgemäßen Gebrauchs durch den Vermieter (§ 543 Abs.1 BGB) oder bei einer gesundheitsgefährdenden Beschaffenheit der Mieträume (§ 569 Abs.1 BGB). Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters nicht vor, ist die Kündigung unwirksam. Sie kann jedoch im Einzelfall gemäß § 140 BGB in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden. Dies ist wegen der unterschiedlichen Rechtsfolgen einer fristlosen oder ordentlichen Kündigung zwar nicht generell und in jedem Fall möglich (so bereits BGH, Urteil v. 15.01.2003, XII ZR 300/99). Eine Umdeutung ist nach einem neuen Urteil des BGH aber jedenfalls dann zulässig und angebracht, wenn – für den Kündigungsgegner erkennbar – nach dem Willen des Kündigenden das Vertragsverhältnis in jedem Fall zum nächstmöglichen Termin beendet werden soll (BGH, Urteil v. 11.04.2018, XII ZR 43/17, ZMR 2018 S.661).