



Urteile für Vermieter und Mieter

Geförderte Wohnungen - Sozialbindung darf nicht unbefristet sein

Bei geförderten Wohnungen besteht eine Sozialbindung d.h. eine Kostenbindung an die sog. Kostenmiete, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist sowie eine Belegungsbindung, wonach die Wohnung nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden darf. Dabei sieht § 88 des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes vor, dass die Belegungsrechte grundsätzlich nicht länger als 15 Jahre festgeschrieben werden sollen.

Absatz 2 dieser Bestimmung legt jedoch fest, dass bei der Bereitstellung von Bauland ein „längerer Zeitraum“ möglich ist. Dieses Wort „Zeitraum“ beinhaltet allerdings – so der BGH in einem neuen Urteil – dass es einen zeitlichen Anfang und auch ein Ende geben muss. Die Sozialbindung bei Wohnungen kann somit nicht unbefristet gelten. Eine entsprechende entgegenstehende Vereinbarung zwischen einer Wohnungsbaugenossenschaft und der Stadt ist unwirksam, weil eine dauerhafte Sozialbindung ge-setzlich nicht vorgesehen ist (BGH, Urteil v. 08.02.2019, V ZR 176/17)

Mietrückstände - Kein Anspruch des Vermieters gegen Jobcenter

Auch bei Bestehen einer mietvertraglichen Vereinbarung, wonach die Leistungen des Jobcenters für Unterkunft und Heizung (Arbeitslosengeld II) direkt an den Vermieter erfolgen müssen, hat der Vermieter keinen Zahlungsanspruch gegen das Jobcenter auf Übernahme von Mietrückständen, wenn der Mieter – entgegen der mietvertragli-

chen Vereinbarung – der direkten Zahlung an den Vermieter nicht zustimmt und die vom Jobcenter bezogenen Leistungen nicht an den Vermieter weiterleitet. Dabei bedarf die mietvertragliche Abtretung des Arbeitslosengeldes in Höhe der Miete an den Vermieter zu ihrer Wirksamkeit einer Verwaltungsentscheidung darüber, ob die Abtretung im wohlverstandenen Interesse des Leistungsempfängers liegt (§ 53 Abs. 2 Nr. 2 SGB I). Mit der Direktzahlung an den Vermieter erbringt die Behörde eine Leistung nicht an den Vermieter, sondern an den Leistungsberechtigten. Für den Vermieter besteht in diesem Fall nur eine Empfangsberechtigung, die keinen Zahlungsanspruch gegen das Jobcenter begründet (so bereits Bayerisches Landessozialgericht, Beschluss v. 05.08.2015, L 7 AS 263/15). Auch wenn das Jobcenter in der Vergangenheit Zahlungen für Mieten oder Nutzungsentschädigung geleistet hat (z.B. um eine Räumung des Mieters zu verhindern), ist darin kein Schuldbeitritt zu sehen. Daher erwirbt der Vermieter eines Leistungsempfängers keinen eigenen Anspruch auf Auszahlung der Leistungen z.B. für die Tilgung weiterer Mietrückstände (Bundessozialgericht, Urteil v. 09.08.2018, B 14 AS 38/17 R).

Sozialwohnung - Verpflichtung des Mieters zur Anfangsrenovierung ist zulässig

Bei freifinanzierten Wohnungen kann der Mieter vertraglich in bestimmtem Umfang zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung verpflichtet werden. Gleiches gilt nach einem neuen Beschluss des BGH für preisgebundene Wohnungen z.B. Sozialwohnungen. Auch hier darf der Vermieter den Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichten oder alternativ einen



Mietzuschlag für die Kosten der von ihm zu tragenden Schönheitsreparaturen verlangen (§ 28 Abs. 4 S. 2 II. BV).

Dabei verstößt nach Auffassung des BGH eine individualvertragliche Übertragung der Anfangsrenovierung bei Bezug der Wohnung durch den Mieter nicht gegen die Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes, da dem Mieter damit keine Leistung auferlegt wird, die den Rahmen der Kostenmiete übersteigt. Dies gilt erst Recht, wenn dem Mieter für die Übernahme der Anfangsrenovierung, die ihm letztlich selbst zugutekommt, ein Mietnachlass (hier: eine Monatsmiete) gutgeschrieben wird – unabhängig davon, ob dieser Nachlass für die vom Mieter für die Renovierung aufgewendeten Kosten ausreicht. Ein Erstattungsanspruch des Mieters für die getätigten Aufwendungen aus § 9 Wohnungsbindungsgesetz, wonach bei preisgebundenen Wohnraum die Vereinbarung von einmaligen Leistungen durch den Mieter unwirksam ist, besteht in diesem Fall daher nicht (BGH, Beschluss v. 22.08.2018, VIII ZR 287/17, GE 2018 S. 1585).

Geschäftsräume - Mieteingang am dritten Werktag kann wirksam vereinbart werden

Gemäß § 556 b Abs. 1 BGB muss der Mieter die monatliche Miete spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Kalendermonats entrichten. Dies gilt sowohl für Wohn- als auch für Geschäftsräume. Bei Wohnräumen muss der Mieter nach der neuen Rechtsprechung des BGH allerdings bis zum dritten Werktag lediglich die Leistungshandlung vorgenommen d.h. seiner Bank den Zahlungsauftrag für die Überweisung der Miete erteilt haben. Der Vermieter kann – entgegen der bisherigen Rechtsprechung – nicht mehr uneingeschränkt verlangen,

dass die Miete bis zum dritten Werktag auf seinem Konto eingegangen sein muss. Formulklauseln in Wohnungsmietverträgen, die – abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen – den Eingang der Miete auf dem Konto des Vermieters generell bis zum dritten Werktag bestimmen, sind nach Auffassung des BGH unwirksam.

Eine solche Klausel würde dem Mieter das Risiko von Zahlungsverzögerungen im Überweisungsverkehr auferlegen, die durch den Zahlungsdienstleister verursacht wurden, und den Mieter damit unangemessen benachteiligen. Hat der Mieter den Zahlungsauftrag ordnungsgemäß d.h. unter Angabe der zutreffenden Bankdaten, spätestens am dritten Werktag des Monats erteilt und ist auch das Konto des Mieters ausreichend gedeckt, kann der Vermieter aus einem verspäteten Zahlungseingang keine Rechte (z.B. Abmahnung, Kündigung) herleiten (BGH, Ur-teil v. 05.10.2016, VIII ZR 222/15).

Anders ist die Rechtslage bei Geschäftsräumen: Hier kann auch in einem Formularmietvertrag wirksam vereinbart werden, dass die Miete bis spätestens zum dritten Werktag des jeweiligen Kalendermonats im Voraus dem Konto des Vermieters gut-zubringen ist d.h. bis zum dritten Werktag auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein muss (§ 3 Abs. 8 des Mietvertrages für Mietverhältnisse über Geschäftsräume des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V.). Dies hat das OLG München mit Urteil v. 20.07.2017 (32 U 4337/16, BeckRS 2018, 21570) entschieden. Die Nichtzulassungsbeschwerde hat der BGH mit Beschluss v. 15.08.2018, XII ZR 80/17 zurückgewiesen.

Mehr Urteile für Vermieter und Mieter von HAUS + GRUND MÜNCHEN lesen Sie auf den nächsten Seiten.



Urteile für Vermieter und Mieter

Musizieren - Des einen Freud, des anderen Leid

Häusliches Musizieren einschließlich des dazugehörigen Übens gehört zu den Gebrauchsrechten des Mieters und zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung. Daraus herrührende Geräuscheinwirkungen sind daher jedenfalls in gewissen Grenzen zumutbar und als unwesentliche Beeinträchtigung des benachbarten Grundstücks i.S.v. § 906 Abs. 1 BGB anzusehen. Darauf hat der BGH in seinem neuen „Trompeten-Urteil“ hingewiesen. Danach kann die Ausübung des Musizierens nicht gänzlich untersagt, aber auf bestimmte Zeiten (z.B. nur außerhalb der Ruhezeiten) und auf eine bestimmte Dauer beschränkt werden. Wann und wie lange musiziert werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles; insb. dem Ausmaß der Geräuscheinwirkung, der Art des Musizierens und den örtlichen Gegebenheiten. Eine Beschränkung auf zwei bis drei Stunden an Werktagen und auf ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen, jeweils unter Einhaltung der üblichen Ruhestunden in der Mittags- und Nachtzeit, kann als grober Richtwert dienen. Ein nahezu vollständiger Ausschluss des Musizierens in den Abendstunden und am Wochenende kommt nach Auffassung des BGH nicht in Betracht, da gerade abends und am Wochenende Berufstätige und Schüler Zeit zum Musizieren haben. Daher kommt es bei der Bestimmung der einzuhaltenden Ruhezeiten grundsätzlich auch nicht auf die individuellen Lebensumstände des Nachbarn (hier: Nachtdienst als Gleisbauer) an. Auch Schlagzeugspielen kann dem Mieter nach einem Urteil des LG München I nicht gänzlich untersagt werden. Nachdem aber auch der Wunsch anderer Mieter nach Ruhe und Entspannung grundgesetzlich

geschützt ist, muss bei einem Schlagzeug, bei dem die Zimmerlautstärke ganz erheblich überschritten wird, ein enger zeitlicher Rahmen gesteckt werden: Danach ist Schlagzeugspielen nur außerhalb der üblichen Ruhezeiten von Montag bis Samstag zwischen 16:00 Uhr und 19:00 Uhr und maximal 30 Minuten täglich zulässig (so LG München I, Urteil v. 13.11.2014, 15 S 7629/13).

Der Umstand, dass sich Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarn durch die Nutzung von Nebenräumen (z.B. Dachgeschoß, Kellerraum) verhindern oder verringern ließen, rechtfertigt es nicht, dem Nachbarn das Musizieren in den Haupträumen seines Hauses gänzlich zu untersagen. Jedoch kann das Musizieren in den Hauptwohnräumen zeitlich stärker einzuschränken sein, wenn geeignete Nebenräume zur Verfügung stehen, aus denen die Musik deutlich weniger zu hören ist. Dabei hat ein Berufsmusiker, der sein Instrument (hier: Trompete) im häuslichen Bereich spielt, nicht mehr, aber auch nicht weniger Rechte als ein Hobbymusiker (BGH, Urteil v. 26.10.2018, V ZR 143/14, WuM 2018 S. 784).

Wohnungsmietvertrag - Zusätzliche Verwaltungskostenpauschale ist unzulässig

Bei der Vermietung von Wohnraum kann der Mieter neben der Miete nur zur Zahlung der Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung verpflichtet werden. Nicht zu den Betriebskosten zählen insb. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Verwaltungskosten d.h. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten



für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfung des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV). Daher stellt eine in einem formularmäßigen Wohnraummietvertrag gesondert ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale eine zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB abweichende und damit gem. § 556 Abs. 4 BGB unwirksame Vereinbarung dar.

Eine Ausnahme besteht nach einem neuen Urteil des BGH, wenn aus dem Mietvertrag eindeutig hervorgeht, dass es sich bei dieser Pauschale um einen Teil der Grundmiete (Nettomiete) handelt. Dem Vermieter steht es nämlich frei, im Mietvertrag eine Aufschlüsselung der vereinbarten (Grund-) Miete bzw. (Netto-) Miete vorzunehmen und dadurch einen – aus Sicht des Mieters allerdings regelmäßig belanglosen – Hinweis auf seine interne Kalkulation zu geben. Dies gilt auch für Verwaltungskosten, die der Vermieter ebenso wie sonstige nicht gesondert umlegbare Kosten in die Grundmiete „einpreisen“ oder auch separat als weiteren Bestandteil der Grundmiete angeben kann. Dies hat zur Folge, dass der Gesamtbetrag die Ausgangsmiete bildet, die im Falle späterer Mieterhöhungen der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüber zu stellen ist (§ 558 Abs. 1 BGB; BGH, Urteil v. 19.12.2018, VIII ZR 254/17, WuM 2019 S. 92).

Heizkosten - Mieter hat Anspruch auf Änderung von falschem Verteilungsschlüssel

Nach § 7 Heizkostenverordnung sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage mindestens 50 %, höchstens 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In diesem Bereich (50-70%) kann der Gebäudeeigentümer den Abrechnungsmaßstab

grundsätzlich frei bestimmen. Ausnahme: In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 (BGBl 1994 I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden (d.h. nicht in der Wand verlegten) Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, hat der Gebäudeeigentümer kein Wahlrecht. Hier sind zwingend 70 % der Kosten nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Hintergrund dieser Regelung ist, dass sich bei neuen, besser gedämmten Objekten ein sparsames Verhalten des Nutzers weniger auswirkt. Gleiches gilt bei freiliegenden Leitungen ohne Dämmung, bei denen die nicht steuerbaren Wärmeverluste so hoch sind, dass sich ein sparsames Nutzerverhalten nur mäßig auswirkt. Sind die Leitungen dagegen ungedämmt, kann der Verbrauchskostenanteil individuell nach den anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden, da in diesen Fällen der Wärmeverlust über die Leitungen so groß ist, dass ein sparsames Nutzerverhalten keinen Effekt bringt. Im Zweifel sind diese technischen Voraussetzungen durch eine Fachkraft abzuklären. Rechnet der Vermieter die Heizkosten je zur Hälfte nach der Wohnfläche und nach dem gemessenen Verbrauch ab, obwohl das Gebäude die Voraussetzungen für die zwingende Abrechnung nach dem 70 Prozent-Schlüssel erfüllt, hat der Mieter einen Anspruch auf Änderung des falschen Verteilungsschlüssel. Die Heizkostenverordnung verpflichtet den Mieter nicht, auf eine ohnehin fehlerhafte Abrechnung zu warten, um seinen Anteil dann ggf. (um 15 Prozent) zu kürzen (BGH, Urteil v. 16.01.2019, VIII ZR 113/17).

Mehr Urteile für Vermieter und Mieter von HAUS + GRUND MÜNCHEN lesen Sie auf der nächsten Seite.



Urteile für Vermieter und Mieter

Vertragswidrige Nutzung - Keine Verjährung des Unterlassungsanspruchs bei fortdauernder Nutzung

Die vertragswidrige Nutzung der Mieträume z.B. von Wohnräumen zu Geschäftszwecken, aber auch die Nutzung von Geschäftsräumen zu Wohnzwecken kann den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen, wenn seine Rechte dadurch erheblich verletzt werden (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Führt der vertragswidrige Gebrauch jedoch nicht zu einer erheblichen Verletzung der Rechte des Vermieters, ist der Vermieter auf die Erhebung einer Unterlassungsklage (§ 541 BGB) beschränkt.

Dieser Anspruch des Vermieters auf Unterlassung verjährt allerdings nicht, solange das Mietverhältnis sowie die zweckwidrige Nutzung andauert. Die Störung liegt dann nämlich nicht in der Aufnahme der vertragswidrigen Nutzung, sondern darin, dass diese Nutzung dauerhaft aufrechterhalten wird. Dadurch verletzt der Mieter fortwährend die ihm während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses obliegende mietvertragliche Verpflichtung, die Mietsache nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Verwendungszwecks zu nutzen (BGH, Urteil v. 19.12.2018, XII ZR 5/18).

Miteigentum - Anteilsverkäufer bleibt Vermieter

Bestehen die Vertragsparteien eines Mietverhältnisses aus einer Personenmehrheit (z.B. Erbengemeinschaft auf Vermieterseite, Ehegatten auf der Mieterseite) ist die Kündigung grundsätzlich von allen an alle zu richten d.h. die Kündigungserklärung hat sowohl als Adressat

als auch als Absender sämtliche Vertragspartner zu enthalten und ist von allen Absendern zu unterzeichnen.

Dies gilt nach einem neuen Beschluss des BGH auch nach Verkauf des Miteigentumsanteils. Wird eine Immobilie von mehreren Miteigentümern (z.B. einem Ehepaar) gemeinsam vermietet, bleibt ein Miteigentümer auch dann Vermieter, wenn er seinen Miteigentumsanteil an den anderen übertragen hat. § 566 BGB, wonach der Käufer mit allen Rechten und Pflichten in ein bestehendes Mietverhältnis eintritt, ist weder direkt noch analog anwendbar, da § 566 BGB den Verkauf an einen Dritten voraussetzt, der bis zum Erwerb nicht Vermieter war. Die Kündigung des Mietverhältnisses muss daher auch von dem ehemaligen Miteigentümer unterzeichnet werden. Eine von dem jetzigen Alleineigentümer ausgesprochene Kündigung ist unwirksam (BGH, Beschluss v. 09.01.2019, VIII ZB 26/17).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Mehr Urteile unter www.immostar.de/recht
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de

Wenn sich jahrelange Erfahrung mit Marktbedürfnissen
zusammentun, entsteht das Richtige für Sie:

www.immostar.de/neubau
Münchens Neubauprojekte.