

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Urteile für Vermieter und Mieter

Heizkosten - Umlage nur nach Verbrauch zulässig?

Nach § 7 Heizkostenverordnung sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage mindestens 50%, höchstens aber 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In diesem Bereich (50 bis 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. Rechnet der Vermieter die Heizkosten in diesem Fall trotzdem je zur Hälfte nach der Wohnfläche und nach dem gemessenen Verbrauch ab, hat der Mieter einen Anspruch auf Änderung des falschen Verteilungsschlüssels. Die Heizkostenverordnung verpflichtet den Mieter nicht, auf eine ohnehin fehlerhafte Abrechnung zu warten, um seinen Anteil dann ggfs. (um 15%) zu kürzen. Dagegen sind nach § 10 Heizkostenverordnung vertragliche Vereinbarungen, die einen höheren verbrauchsabhängigen Kostenanteil als 70% vorsehen wirksam. Eine Vereinbarung, wonach die Abrechnung „nach Heizkostenverteiler“ erfolgt, ist dahingehend auszulegen, dass die Heizkosten zu 100% nach Verbrauch zu verteilen sind. Eine solche Vereinbarung ist nach einem neuen Urteil des BGH jedenfalls bei Mietverträgen über Geschäftsräume auch formularvertraglich wirksam. Da die Bestimmungen der Heizkostenverordnung gleichermaßen für Geschäfts- und Wohnraummietverhältnisse gelten, müsste eine solche Vereinbarung auch bei Wohnungsmietverträgen wirksam sein.

Dies ist allerdings strittig und wurde vom BGH noch nicht entschieden. In der Literatur (so z.B. Münchener Kommentar BGB / Schmid / Zehelein, 7. Auflage § 10 Heizkostenverordnung RN 2) wird die Auffassung vertreten, dass jedenfalls eine formularmäßige Vereinbarung einer 100 % verbrauchsabhängigen Abrechnung nach § 307 BGB wegen einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters unwirksam ist, weil dadurch das Leerstandsrisiko auf die Mieter übertragen werde.

„Angekaufter“ Eigenbedarf ist gleichwertig

Beim Kauf einer Wohnung kann der Käufer das Mietverhältnis nach seiner Eintragung in das Grundbuch wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Wohnung für sich oder Angehörige benötigt. In diesem Fall wird von Mietern, aber auch von den Mietgerichten häufig die Auffassung vertreten, der Mieter müsse bei einer solchen, durch einen Verkauf erst geschaffenen Eigenbedarfslage besser geschützt werden als bei einem vom ehemaligen Vermieter geltend gemachten Eigenbedarf. Dieser Auffassung hat der BGH in einem neuen Urteil widersprochen und klargestellt, dass der Erwerb einer vermieteten Wohnung einer Eigenbedarfskündigung nicht entgegensteht und der sog. „angekaufte“ Eigenbedarf d.h. der Eigenbedarf, der durch Kauf einer vermieteten Wohnung erst geschaffen wurde, von den Gerichten nicht geringer gewichtet werden darf als der Eigenbedarf des ursprünglichen Vermieters. Auch insofern verbietet sich eine schematische Beurteilung der von den Parteien vorgetragenen Umstände. Unzulässig ist daher, Kategorien zu bilden, in denen generell die Interessen einer Seite überwiegen (z.B. des Mieters bei angekauftem Eigenbedarf). Daher ist regelmäßig eine Interessenabwägung im konkreten Einzelfall vorzunehmen. Kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarfs, weil ihm



selbst die von ihm bewohnte Wohnung gekündigt wurde, kommt es weder auf die Gründe dieser Kündigung an, noch darauf, ob der Vermieter durch sein Verhalten Anlass zu dieser Kündigung gegeben hat. Dem Käufer einer Eigentumswohnung, der diese eigens zu dem Zweck erworben hat, selbst darin zu wohnen, kann nämlich das Risiko eines Rechtsstreits mit dem Vermieter seiner bisherigen, ihm wirksam gekündigten Mietwohnung zur Vermeidung der Kündigung des Mieters der angekauften Eigentumswohnung i.d.R. nicht zugemutet werden. Unbeschadet dessen ist der Käufer einer vermieteten Eigentumswohnung nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts grundsätzlich bereits dann zur Kündigung berechtigt, wenn er selbst noch zur Miete wohnt. Daher kommt es nicht darauf an, ob ihm die von ihm bewohnte Wohnung gekündigt wurde.

Selbstauskunft - Frage nach Familienstand ist unzulässig

Vor Abschluss eines Mietvertrages sollte sich der Vermieter über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Mietinteressenten informieren. Mit einer Selbstauskunft des Mieters kann sich der Vermieter einen Überblick verschaffen, ob der Mietinteressent seinen Vorstellungen entspricht und ob dieser auch in der Lage ist, seinen vertraglichen Verpflichtungen insb. zur Zahlung der Miete nachzukommen. Eine Verpflichtung des Mieters zum Ausfüllen der Selbstauskunft besteht nicht. Andererseits ist der Vermieter aber auch nicht verpflichtet, den Mietvertrag mit einem bestimmten Mietinteressenten abzuschließen. Daher werden Selbstauskünfte meist abgegeben, aber nicht immer wahrheitsgemäß ausgefüllt. Welche Rechtsfolgen wahrheitswidrige Angaben nach sich ziehen können, hängt davon ab, ob die entsprechende Frage zulässig war. Grundsätzlich gilt: Zulässige Fragen muss der

Mieter wahrheitsgemäß beantworten; andernfalls kann der Vermieter den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten, vom Mieter die sofortige Räumung und wegen eines eventuellen Mietausfalls auch Schadensersatz verlangen. Dagegen darf der Mieter unzulässige Fragen unrichtig beantworten, ohne nachteilige Folgen befürchten zu müssen. Zulässig sind alle Fragen, die berechnete und schutzwürdige Interessen des Vermieters betreffen insb. Fragen nach der beruflichen Tätigkeit sowie den Einkommens- und Vermögensverhältnissen. Ferner Fragen nach der Person und Anschrift des Vorvermieters, nach der Dauer des vorangegangenen Mietverhältnisses und nach der Erfüllung der dortigen mietvertraglichen Pflichten. Solche Fragen sind grundsätzlich geeignet, sich über die Bonität und die Zuverlässigkeit des Mietinteressenten ein Bild zu machen. Sie sind auch zulässig, da sie nicht den Bereich der persönlichen oder intimen Lebensführung des Mieters betreffen, und müssen folglich wahrheitsgemäß beantwortet werden. Unzulässig sind dagegen Fragen zur Familienplanung, zur sexuellen Orientierung, zur Religionszugehörigkeit, zu einer Mitgliedschaft in einem Mieterverein, zum Bestehen einer Schwangerschaft oder zur Anhängigkeit von staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahren. Gleiches soll nach einem neuen Urteil des AG Lüdinghausen für die Frage nach dem Familienstand gelten. Unrichtige Angaben des Mieters z.B. zur Frage ob er verheiratet ist, stellen zwar eine arglistige Täuschung dar; diese ist jedoch nicht rechtswidrig, weil schon die Frage nach dem Familienstand wegen Verstoßes gegen die Wertungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) unzulässig ist, sodass der Mieter insofern zu einer wahrheitsgemäßen Antwort nicht verpflichtet ist.