

BGH zur Heizkostenabrechnung



Bundesgerichtshof verneint Zulässigkeit der Abrechnung nach dem Abflussprinzip im Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung

Der Bundesgerichtshof hat eine Entscheidung zur Frage getroffen, ob eine Heizkostenabrechnung nach dem sogenannten Abflussprinzip den Anforderungen der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) entspricht.

Die Klägerin verlangt von den beklagten Mietern die Nachzahlung von Heizkosten für die Jahre 2007 und 2008. Bei den dieser Forderung zugrundeliegenden Heizkostenabrechnungen wurden nach dem sogenannten Abflussprinzip lediglich die im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen der Vermieter an das Energieversorgungsunternehmen als entstandene Kosten berücksichtigt. Die Parteien streiten ? unter anderem ? um die Frage, ob die Abrechnung den Anforderungen der Heizkostenverordnung entspricht. Das Berufungsgericht hat dies verneint, und angenommen, die Beklagten seien aus diesem Grund berechtigt, den auf sie entfallenden Heizkostenanteil gemäß § 12 HeizkostenV** um 15 % zu kürzen. Die dagegen gerichteten Revisionen beider Parteien hatten Erfolg. Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass eine Heizkostenabrechnung nach dem Abflussprinzip den Vorgaben der Heizkostenverordnung nicht entspricht. Gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenV* sind die in die Abrechnung einzustellenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage insbesondere "die Kosten der verbrauchten Brennstoffe". Dieser Regelung ist zu entnehmen, dass nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden können (sogenanntes Leistungsprinzip). Dem wird eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip nicht gerecht. Der Senat hat weiter entschieden, dass ein derartiger Mangel der Abrechnung nicht durch eine Kürzung der Heizkostenforderung nach § 12 HeizkostenV* ausgeglichen werden kann. Denn diese Vorschrift betrifft nur den Fall, dass über die Kosten des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird. Um einen derartigen Abrechnungsfehler ging es im Streitfall nicht. Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden; dort wird die Klägerin Gelegenheit haben, eine Abrechnung nach dem Leistungsprinzip nachzuholen.

*§ 7 HeizkostenV: Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme ? (2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, ?

** § 12 HeizkostenV: Kürzungsrecht, Übergangsregelung (1) Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen. ... BGH, Urteil vom 1. Februar 2012 - VIII ZR 156/11

Mietmängel verjähren nicht

Der Bundesgerichtshof hat am 17.02.2010 entschieden, dass der Anspruch eines Mieters gegen den Vermieter auf Beseitigung von Mängeln während der Mietzeit unverjährbar ist.

Die Klägerin ist seit 1959 Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der Beklagten. Das über der Wohnung der Klägerin liegende Dachgeschoss war im Jahr 1990 zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Im Oktober 2006 verlangte die Klägerin von den Beklagten schriftlich die Herstellung einer ausreichenden Schallschutzisolierung der Dachgeschosswohnung. Sie ließ im Jahr 2007 ein Beweissicherungsverfahren durchführen, bei dem festgestellt wurde, dass der Schallschutz unzureichend ist. Mit der Klage hat die Mieterin eine Verbesserung des Trittschallschutzes in der Dachgeschosswohnung verlangt. Die beklagten Vermieter haben Verjährung geltend gemacht. Vor dem Amtsgericht ist die Klage erfolglos geblieben. Das Landgericht hat ihr auf die Berufung der Klägerin stattgegeben.

Die dagegen gerichtete Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Mietgebrauch der Klägerin durch den unzureichenden Schallschutz beeinträchtigt wird und sie deshalb gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB* Herstellung des erforderlichen Schallschutzes verlangen kann. Dieser Anspruch ist nicht verjährt. Der Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines Mangels als Teil des Gebrauchserhaltungsanspruchs ist während der Mietzeit unverjährbar. Bei der Hauptleistungspflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB handelt es sich um eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung. Diese Pflicht erschöpft sich nicht in einer einmaligen Handlung des Überlassens, sondern geht dahin, die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten. Eine solche vertragliche Dauerverpflichtung kann während des Bestehens des Vertragsverhältnisses schon begrifflich nicht verjähren, denn sie entsteht während dieses Zeitraums gleichsam ständig neu.

*§ 535 BGB: Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Urteil vom 17. Februar 2010 ? VIII ZR 104/09

Quelle: Bundesgerichtshof

Zu wenig Wohnfläche- fristlose Kündigung

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche den Mieter zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages berechtigt.

Die Kläger waren seit dem 1. Mai 2002 Mieter einer Wohnung des Beklagten in H. Mit anwaltlichem Schreiben vom 24. Januar 2005 erklärten die Kläger die fristlose Kündigung, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 30. April 2005, weil die Wohnfläche um mehr als 10 % von der mit "ca. 100 m²" vereinbarten Wohnfläche abweiche.

Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass mit einer Wohnflächenabweichung von 22,63 % ein Mangel gegeben ist, der zur Folge hat, dass den Klägern der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache nicht rechtzeitig gewährt wurde und daher die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB gegeben sind. Eine fristlose Kündigung erfordert - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - nicht, dass der Mieter darlegt, warum ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist. Für die Wirksamkeit einer Kündigung genügt es vielmehr grundsätzlich, wenn einer der in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BGB aufgeführten Tatbestände vorliegt. Bei diesen Kündigungsgründen handelt es sich um gesetzlich typisierte Fälle der Unzumutbarkeit. Soweit deren tatbestandliche Voraussetzungen erfüllt sind, ist grundsätzlich auch ein wichtiger Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 BGB zur fristlosen Kündigung gegeben.

Allerdings kann das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls verwirkt sein. Dies kommt etwa dann in Betracht, wenn der Mieter bei Mietbeginn oder danach erkennt, dass die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag angegebene um mehr als zehn Prozent unterschreitet, ohne dies zeitnah zum Anlass für eine fristlose Kündigung zu nehmen. Anhaltspunkte für das Vorliegen derartiger besonderer Umstände waren den Feststellungen des Berufungsgerichts jedoch nicht zu entnehmen.

BGH, Urteil vom 29. April 2009 - VIII ZR 142/08

Insolvenz des Vermieters - Mietkaution weg?

Der Wohnungsmieter kann nach einem Urteil des BGH eine gestellte Mietkaution in der Insolvenz des Vermieters nur dann ungeschmälert herausverlangen (aussondern), wenn der Vermieter, wie es § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB vorschreibt, die Kautions von seinem sonstigen Vermögen getrennt angelegt hat. Verstößt der Vermieter gegen diese zu Gunsten des Mieters vorgesehene Bestimmung, dann ist der dem Mieter zustehende Auszahlungsanspruch nur eine einfache Insolvenzforderung. Dies folgt aus dem allgemeinen insolvenzrechtlichen Grundsatz, dass eine Aussonderungsbefugnis bezüglich eines Kontoguthabens nur dann entstehen kann, wenn es sich um ein ausschließlich zur Aufnahme von Fremdgeldern bestimmtes Konto handelt. Der Mieter ist allerdings berechtigt, die Einhaltung der dem Vermieter obliegenden Verpflichtung, die Kautions gesondert anzulegen, auch durchzusetzen. So kann er vom Vermieter den Nachweis verlangen, dass die Kautions auch gesetzeskonform auf einem Treuhandkonto angelegt wurde. Solange der Vermieter dieser gesetzlichen Anlageverpflichtung nicht nachkommt, ist der Mieter grundsätzlich befugt, die geschuldete Mietzahlung bis zur Höhe des Kautionsbetrages zurückzuhalten.

BGH, Urteil vom 20. Dezember 2007 - IX ZR 132/06

Mietwohnung: nicht störende Kleintierhaltung erlaubt



Katze: erlaubt?

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine Klausel im Mietvertrag gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam ist, wonach die Haltung von Ziervögeln und Zierfischen erlaubt ist, dagegen bei anderen kleinen Haustieren die Zustimmung des Vermieters eingeholt werden muß. Deren Haltung gehört nach Meinung des BGH zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung, weil von ihnen in der Regel Beeinträchtigungen der Mietsache und Störungen Dritter nicht ausgehen können. Das ist nicht nur bei den in der Klausel aufgeführten Ziervögeln und Zierfischen, sondern auch bei anderen Kleintieren der Fall, die, wie etwa Hamster und Schildkröten, ebenfalls in geschlossenen Behältnissen gehalten werden. Die Klausel ist auch dann unwirksam, wenn danach, was offen bleiben kann, die Zustimmung zur Tierhaltung nicht im freien Ermessen des Vermieters stehen sollte, sondern von diesem nur aus sachlichen Gründen versagt werden dürfte. Denn sie bringt nicht eindeutig zum Ausdruck, dass die Zustimmung zur Haltung von anderen Kleintieren als Ziervögeln und Zierfischen nicht versagt werden darf, weil es hierfür keinen sachlichen Grund gibt. Es besteht deshalb die Gefahr, dass der Mieter insoweit unter Hinweis auf die Klauselgestaltung von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten wird.

Fehlt es an einer wirksamen Regelung im Mietvertrag, hängt die Zulässigkeit der Tierhaltung davon ab, ob sie zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung gehört. Die Beantwortung dieser Frage erfordert bei anderen Haustieren als Kleintieren eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet.

BGH, Urteil vom 14. November 2007 ? VIII ZR 340/06

BGH kippt Abgeltungsklausel für Renovierungskosten

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 18. Oktober 2006 entschieden, dass formularvertragliche Abgeltungsklauseln in Wohnraummietverträgen, die sich an "starrten" Fristen und Prozentsätzen ausrichten, unwirksam sind, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Formularmäßige Wohnraummietverträge enthalten in der Praxis meist Klauseln, die den Mieter während des laufenden Mietverhältnisses innerhalb bestimmter Fristen zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichten. Der heute vom Bundesgerichtshof entschiedene Fall betraf eine damit verwandte, in formularmäßigen Wohnraummietverträgen ebenfalls häufig gebrauchte, sogenannte Abgeltungsklausel. Der Zweck von Abgeltungsklauseln besteht darin, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen keine Endrenovierung verlangen kann, einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern.

In dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Fall hat der Mieter am Ende der rund zweijährigen Mietzeit Rückzahlung der Kautions verlangt. Die Vermieterin hat die Kautions mit zeitanteiligen Renovierungskosten verrechnet. Nach der im Mietvertrag der Parteien enthaltenen Abgeltungsklausel muss der Mieter, wenn er vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen vorgesehenen Fristen auszieht, seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch anteilige Zahlung der Kosten der Schönheitsreparaturen nach festgelegten Prozentsätzen, die sich in Abhängigkeit von der Nutzungsdauer erhöhen, nachkommen. Beispielsweise bestimmt die Klausel, dass der Mieter nach einer Nutzungsdauer von mehr als zwei, aber nicht mehr als drei Jahren für Küche und Bad 66% der Kosten der Schönheitsreparaturen zu entrichten habe, für Wohn- und Schlafzimmer 40% und für Nebenräume 42,85%.

Das Amtsgericht hat der Klage des Mieters auf Rückzahlung der Kautions im Wesentlichen stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Vermieterin zurückgewiesen. Es hat das auf die Abgeltungsklausel gestützte Zahlungsverlangen der Vermieterin als unbegründet erachtet und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, dass die Klausel wegen einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters unwirksam sei (§ 307 BGB), weil sie eine Kostenbeteiligung des Mieters auf der Grundlage "starrer" Fristen und Prozentsätze vorsehe.

Der Bundesgerichtshof hat die vom Landgericht zugelassene Revision der Vermieterin zurückgewiesen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind Formularbestimmungen unwirksam, wenn sie dem Mieter die Ausführung von Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses nach einem "starrten" Fristenplan auferlegen (vgl. BGH, Urteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586). Denn dadurch kann der Mieter mit Renovierungsverpflichtungen belastet werden, obwohl unter Umständen tatsächlich noch kein Renovierungsbedarf besteht, weil der Mieter die Wohnung beispielsweise nur unterdurchschnittlich genutzt hat. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr entschieden, dass diese Erwägungen auf Abgeltungsklauseln zu übertragen sind. Abgeltungsklauseln auf einer "starrten" Berechnungsgrundlage benachteiligen den Mieter unangemessen, weil sie keine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung zulassen. Denn bei einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der Wohnung führt eine "starre" Abgeltungsregelung dazu, dass der Mieter mit (erheblich) höheren zeitanteiligen Renovierungskosten belastet wird, als es dem tatsächlichen Zustand der Wohnung entspricht. Soweit der Bundesgerichtshof Abgeltungsklauseln mit "starrten" Fristen und Prozentsätzen in früheren Entscheidungen als wirksam angesehen hat (z.B. Urteil vom 6. Oktober 2004 ? VIII ZR 215/03, WuM 2004, 663), hält er daran nicht fest.

Urteil vom 18. Oktober 2006 - VIII ZR 52/06

BGH: Auch Erdgeschossmieter zahlt Aufzugskosten

Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 20. September 2006 entschieden, dass der Vermieter von Wohnraum die Kosten für den Betrieb eines Aufzugs durch Formularvertrag auch auf den Mieter einer Erdgeschosswohnung umlegen darf.

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung des Klägers im Erdgeschoss einer Seniorenanlage, die mit einem Aufzug ausgestattet ist. Zu dem Mietobjekt der Beklagten gehörte weder ein mit dem Aufzug erreichbarer Keller noch ein Dachboden. Nach dem zwischen den Parteien geschlossenen Formularymietvertrag sollten Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung, unter anderem die Kosten des Aufzugs, umgelegt werden. Gestützt darauf verlangte der Kläger von den Beklagten mit einer Nebenkostennachforderung für das Jahr 2004 einen anteiligen, nach dem Maßstab der Wohnfläche umgelegten Betrag von 141,37 ? für Betriebskosten des Aufzugs. Das Amtsgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Auf die zugelassene Berufung hat das Landgericht die Beklagten zur Zahlung der Aufzugskosten verurteilt. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten hat der Bundesgerichtshof zurückgewiesen.

Gemäß § 556 Abs. 1 BGB können die Mietvertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter Kosten des Aufzugsbetriebs trägt. Der VIII. Zivilsenat hat entschieden, dass eine solche Vereinbarung auch formularvertraglich mit einem Erdgeschossmieter geschlossen werden kann; sie ist unabhängig von einem konkreten Nutzen des Aufzugs für diesen Mieter nicht wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Die Zulässigkeit der Umlage von Aufzugskosten auf sämtliche Mieter einschließlich des Erdgeschossmieters ergibt sich allerdings bei preisfreiem Wohnraum, wie er im Streitfall vorlag, nach der Ansicht des Bundesgerichtshofs entgegen einer verbreiteten Auffassung in Rechtsprechung und Literatur nicht schon aus § 24 Abs. 2 der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV). Die Vorschrift sieht für preisgebundenen Wohnraum vor, dass die Kosten des Betriebs von Aufzügen nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt werden dürfen und Wohnraum im Erdgeschoss von der Umlage lediglich ausgenommen werden kann. Der Bundesgerichtshof hat es abgelehnt, die Regelung auf den preisfreien Wohnraum zu übertragen, weil es sich dabei um auslaufendes, nur noch auf den Altbestand im sozialen Wohnungsbau anzuwendendes Recht handelt.

Er hat vielmehr als maßgeblich angesehen, dass die formularymäßige Beteiligung auch des Mieters einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung an den Aufzugskosten nicht von der allgemeinen wohnraummietrechtlichen Regelung des § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB abweicht. Nach dieser Vorschrift sind die Betriebskosten grundsätzlich nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen, wobei von der Gesamtwohnfläche auszugehen ist. Die Beteiligung an den Aufzugskosten benachteiligt den Erdgeschossmieter unabhängig von dem konkreten Nutzen, den ihm der Aufzug bietet, nicht unangemessen. Betriebskosten, die nicht von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen ? neben den Aufzugskosten etwa die Kosten der

Rechtsanwalt und Notar Friedrich Schmidt, Giessen: Mietrecht

Beleuchtung und Reinigung allgemein zugänglicher Bereiche oder Kosten der Gartenpflege -, werden häufig von den einzelnen Mietern in unterschiedlichem Umfang verursacht oder es werden die damit verbundenen Vorteile von ihnen in unterschiedlichem Maße genutzt. Eine nach der konkreten Verursachung oder tatsächlichen Nutzung differenzierende Umlage dieser Kosten auf die Mieter wäre vielfach nicht praktikabel und hätte eine erhebliche Unübersichtlichkeit und möglicherweise auch laufende Veränderungen in der Abrechnung zur Folge. Gründe der Praktikabilität für den Vermieter und der Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit der Abrechnung für den Mieter sprechen deshalb für eine Abrechnung nach einem einheitlichen, generalisierenden Maßstab, auch wenn gewisse Ungenauigkeiten bei der Verteilung der Betriebskosten dann unvermeidlich sind. Eine solche generalisierende Betrachtungsweise entspricht zudem der Intention des Gesetzgebers, der mit der Regelung des § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB die Umlage von Betriebskosten leichter handhabbar machen wollte.

BGH, Urteil vom 20. September 2006 ? VIII ZR 103/06

AG Gießen ? Entscheidung vom 4.1.2006 - 45 MC 836/05 ./ LG Gießen ? Entscheidung vom 22.3.2006 - 1 S 45/06