

SCHWARZ · THÖNEBE & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE

Elisenstr. 3
80335 München

Telefon: 089/ 91 04 91 05
Telefax: 089/ 91 04 91 06

E-MAIL: info@RA-Schwarz-Thoenebe.de
www.RA-Schwarz-Thoenebe.de

INFORMATIONSBRIEF

März 2007

INHALT

- | | |
|--|--|
| 1. Wann darf der Vermieter neue Betriebskosten auf den Mieter umlegen? | 4. Kein Wucher bei der Kautionsabrede im Rahmen der Gewerberaummieta möglich |
| 2. Vorwegabzug von Gewerbeflächen bei der Betriebskostenabrechnung | 5. Die Verkürzung der Verjährung im WEG-Verwaltervertrag |
| 3. Kein Anspruch des Mieters auf Überlassung von Belegkopien | 6. Das neue Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) |

1. Wann darf der Vermieter neue Betriebskosten auf den Mieter umlegen?

Die Umlage von im Laufe des bestehenden Mietverhältnisses neu entstehender Betriebskosten können anteilig auf die Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Betriebskostenart als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen.

Der BGH hat dies im Zusammenhang mit einer vom Vermieter neu abgeschlossenen Sach- und Haftpflichtversicherung entschieden.

(BGH, Urteil vom 27.09.2006, VIII ZR 80/06, WuM 06, 612)

In dem dem Mietverhältnis zugrundeliegenden Mietvertrag war in § 2 geregelt, dass neben der Miete die Betriebskosten im Sinne von § 27 II. BV umgelegt werden. Ferner war vereinbart, dass im Falle von neu eingeführten öffentlichen Abgaben oder neu entstehenden Betriebskosten diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und eine angemessene Vorauszahlung festgesetzt werden kann. Ferner war eine Anlage beigefügt, im Rahmen derer einzelne Betriebskosten aufgeführt waren. Unter Nr. 12 waren insbesondere die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung aufgeführt.

Der BGH hat in seiner Entscheidung insbesondere klargestellt, dass die zeitliche Zäsur für die inhaltliche Bestimmung des Begriffs "neue Betriebskosten" die jeweilige vertragliche Einigung (der Abschluss des Mietvertrages) ist. Eine Betriebskostenart ist somit dann neu, wenn sie erst nach Vertragsschluss entsteht. Es kommt weder darauf an, ob die vom Vermieter verursachten Kosten durch eine Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse veranlasst sind, noch ob der Mieter hiervon einen Vorteil hat. Es unterliegt somit der Dispositionsfreiheit des Vermieters, ob er erneut Betriebskosten einführen will oder nicht. Führt er diese ein, hat er lediglich die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einzuhalten. Wird hiergegen allerdings verstoßen, scheidet eine Umlage auf den Mieter aus.

Im Zweifel gelten diese Umlagevoraussetzungen auch für modernisierungsbedingt neu entstehende Betriebskosten.

2. Vorwegabzug von Gewerbeflächen bei der Betriebskostenabrechnung

Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraums über Betriebskosten in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten nach dem Flächenmaßstab ab, ohne einen Vorwegabzug der auf Gewerbeflächen entfallenden Kosten vorzunehmen, trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast, dass diese Kosten zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnraummieter führen und daher ein Vorwegabzug, der auf die Gewerbeflächen entfallenden Kosten geboten ist.

(BGH, Urteil vom 25.10.2006, VIII ZR 251/05).

Sind die Räume eines Gebäudes sowohl gewerblich als auch an Wohnraummieter vermietet, ist im preisfreien Wohnraum ohne besondere Vereinbarung ein Vorwegabzug der Kosten für Gewerbeflächen in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten für alle oder einzelne Betriebskostenarten nicht geboten, wenn die auf die Gewerbeflächen entfallenden Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führen. Die Erheblichkeit der Mehrbelastung ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen tatsächliche Voraussetzung im Wesentlichen tatrichterlicher Würdigung unterliegen und der konkret für die einzelnen Betriebskostenarten festzustellen ist. Bisher war offen, wer hierfür die Darlegungs- und Beweislast trägt. Der BGH hat dies nunmehr geklärt. Der Mieter muss danach nunmehr konkrete Anhaltspunkte aufzeigen, dass ihm durch die gemeinsame Abrechnung von Wohn- und Gewerberäumen ein erheblicher Nachteil entsteht. Der Mieter kann somit in Zukunft nicht mehr im Rahmen eines Nachzahlungsprozesses sich auf das bloße Bestreiten der Voraussetzungen einer einheitlichen Abrechnung beschränken.

Praxishinweis:

Der Mieter ist somit auch vorgerichtlich auf seine ihm obliegende Beweislast hinzuweisen. Trägt er keine Anhaltspunkte vor, die zu einer erheblichen Mehrbelastung

der Wohnraummieter aufgrund von Gewerbeflächen führen, ist der jeweilige Nachzahlungsanspruch fällig.

3. Kein Anspruch des Mieters auf Überlassung von Belegkopien

Der Mieter preisfreien Wohnraums hat ohne vertragliche Vereinbarung grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung.

(BGH, Urteil vom 13.09.2006, VIII ZR 71/06)

Der BGH hält daran fest, dass der Mieter die Zahlung einer Betriebskostennachforderung nicht wegen fehlender Belegübersendung zurückhalten kann. Der Mieter kann in aller Regel lediglich Belegeinsicht am Ort des Vermieters verlangen und sich dabei, falls erforderlich, fachkundiger Hilfe bedienen. Ein Anspruch des Mieters auf Übermittlung von Fotokopien der Belege kommt nach Treu und Glauben nur ausnahmsweise in Betracht, wenn ihm die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters oder dessen Bevollmächtigten (z. B. Anwalt, Hausverwaltung) nicht zugemutet werden kann, etwa weil die Mietvertragsparteien heillos zerstritten sind, der Ort der Belegeinsicht nicht in zumutbarer Weise und angemessener Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist oder der in einer entfernt liegenden Stadt wohnende Vermieter sich trotz Aufforderung des Mieters weigert, die Belege am Ort des Mietobjekts zur Einsicht bereitzustellen.

Anderes gilt nur dann, sofern hinsichtlich der Übersendung von Belegkopien eine vertragliche Vereinbarung, etwa im Mietvertrag, besteht.

4. Kein Wucher bei der Kautionsabrede im Rahmen der Gewerberaummiete möglich

Mit Beschluss vom 04.09.2006 hat das OLG Brandenburg Aussagen rund um die Kautionsabrede im Gewerberaummietrecht getroffen.

(OLG Brandenburg, Beschluss vom 04.09.2006, 3 U 78/06).

Im Mittelpunkt stand dabei die Frage, ob für die Vereinbarung von Mietsicherheiten bei Gewerberaum bestimmte Grenzen bestehen. Danach gilt folgendes:

- a) eine Nichtigkeit der Abrede wegen Wucher oder wucherähnlichem Geschäft scheidet von vornherein aus
- b) Mietsicherheiten sind grundsätzlich unbegrenzt vereinbar, es sei denn, sie werden schikanös außerhalb eines nachvollziehbaren Sicherheitsinteresses des Vermieters festgesetzt. Nicht schikanös ist eine Kautionsleistung beispielsweise in Höhe von sieben Monatsmieten bei einer längeren Gewerberaummiete.

Hält der Mieter nach Beginn des Mietverhältnisses die Vereinbarung über die zu zahlende Kautionsleistung für unwirksam und zahlt diese nicht, hat er somit Umstände darzulegen, nach denen ein schikanöses Verhalten des Vermieters anzunehmen ist.

Wichtig:

Bei Mietverhältnissen über Wohnraum gilt diese Rechtsprechung nicht. Hier regelt § 551 BGB zwingend, dass die Sicherheitsleistung des Mieters höchstens das dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen darf.

5. Die Verkürzung der Verjährung im WEG-Verwaltervertrag

Die Verjährung von Schadensersatzansprüchen gegen den Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage kann auch durch allgemeine Geschäftsbedingungen im Verwaltervertrag verkürzt werden. Eine Klausel, in der Schadensersatzansprüche auch bei vorsätzlichem Handeln des Verwalters unabhängig von der Kenntnis der Geschädigten nach drei Jahren verjähren, benachteiligt den Vertragspartner des Verwalters jedoch unangemessen und ist deshalb unwirksam.

(OLG München, Beschluss vom 08.11.2006 – 34 Wx 45/06)

Grundsätzlich wurde in Verwalterverträgen eine Verkürzung der Verjährungsfrist auf drei Jahre (nach § 195 BGB a. F. regelmäßige Verjährungsfrist 30 Jahre) als wirksam erachtet. Die Vertragsklausel ist jedoch deshalb unwirksam, weil danach die Verjährung unabhängig von der Kenntnis des Geschädigten vom schädigenden Ereignis auch bei vorsätzlichen Vertragsverletzungen auf drei Jahre beschränkt wird.

Nachdem die regelmäßige Verjährungsfrist seit dem 01.01.2002 (Schuldrechtsreform) lediglich noch drei Jahre beträgt, ist fraglich, ob eine Beschränkung der Verjährung auf unter drei Jahre noch als wirksam angesehen werden kann. Dies dürfte nicht der Fall sein, da eine Beschränkung der Verjährung auf drei Jahre in Altverträgen nur deshalb als wirksam angesehen wurde, weil die dreißigjährige Verjährungsfrist als unangemessen lang empfunden wurde. Von einer Verkürzung der Verjährungsfrist unter drei Jahre ist daher abzuraten.

6. Das neue Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

Das neue Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ist am 18.08.2006 in Kraft getreten. Mit dem Gesetz werden verschiedene EG-Richtlinien in nationales Recht

umgesetzt. Bestimmte Benachteiligungen bei Begründung, Durchführung, Kündigung und Abwicklung von Schuldverhältnissen sollen so verhindert oder beseitigt werden. Das AGG weist nachfolgende Regelungen und Tatbestände auf:

- 1) Nach § 1 AGG gelten als Benachteiligungsmerkmale die Rasse, ethnische Herkunft, Geschlecht, Religion, Weltanschauung, Behinderung, Alter sowie sexuelle Identität. Geschützt ist der Einzelne, aber auch dessen Angehörige oder die mit ihm zusammenlebenden Personen, Kinder, Ehegatten, Lebenspartner usw.

Für das Mietrecht gilt, dass bei Abschluss von Mietverträgen das AGG zu beachten ist. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG wird hierbei die Vermietung von Wohnraum ausdrücklich erwähnt. Der Anwendungsbereich des AGG ist weit gezogen, so dass auch die Vermietung von Geschäftsraum unter das AGG fällt. Das Benachteiligungsverbot gilt somit bei preisfreiem oder öffentlich gefördertem Wohnraum, gewerblicher Zwischenvermietung, Wohnheimen, öffentlich-rechtlicher Wohnraumzuweisung, Geschäftsraum, Grundstücken, Nachmietergestellung und sogar bei privater Untermiete.

- 2) Benachteiligungsverbot wegen "Rasse und ethnischer Herkunft" gilt unabhängig von der Anzahl der vermieteten Wohnungen, also auch dann, wenn nur eine Wohnung vermietet wird. Für die anderen Benachteiligungsmerkmale des AGG gilt § 19 Abs. 1, 3 – 5 AGG. Danach gilt, wer mehr als 50 Wohnungen zum nicht nur vorübergehenden Gebrauch vermietet, darf einen Mieter auch – also über Rasse und ethnische Herkunft hinausgehend – nicht wegen der anderen o.g. Merkmale benachteiligen. Bei weniger als 50 Wohnungen sind derartige Benachteiligungen aber zulässig, denn dann liegt kein Massegeschäft nach § 19 Abs. 1 AGG vor.

Wichtig:

Die Zahl von 50 Wohnungen gilt nicht absolut, sondern "in der Regel". Daher kann die Grenze auch bei weniger als 50 Wohnungen zu ziehen sein.

Für Privatvermieter bedeutsam ist § 19 Abs. 5 AGG. Danach gilt das Benachteiligungsverbot nicht für zivilrechtliche Schuldverhältnisse, bei denen ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis der Parteien oder ihrer Angehörigen begründet wird. Bei Mietverhältnissen kann dies der Fall sein, wenn die Parteien oder ihre Angehörigen Wohnraum auf demselben Grundstück nutzen, z. B. im Zweifamilienhaus. Nur in diesem Sonderfall ist eine mietrechtliche Benachteiligung wegen Rasse und ethnischer Herkunft zulässig.

- 3) Im Falle eines Verstoßes gegen das AGG sieht § 21 AGG als Sanktion einen Folgenbeseitigungsanspruch und Schadensersatzanspruch vor. Es wird jedoch kein Bußgeld verhängt.

Kommt es durch eine Vertragsklausel zu einer unzulässigen Benachteiligung, ist eine solche Klausel unwirksam. Bei einseitigen Rechtsgeschäften, die gegen das gesetzliche Benachteiligungsverbot verstoßen, wie beispielsweise die Kündigung, ist diese grundsätzlich nichtig. Aufgrund des in § 21 Abs. 1 AGG geregelten Folgenbeseitigungsanspruchs kann der zu Unrecht verweigerte Mietvertragsabschluss vom Benachteiligten nachträglich verlangt werden, sofern die Wohnung noch frei ist.

Ferner besteht gemäß § 21 Abs. 2 AGG Anspruch auf Ersatz des entstandenen Vermögensschadens. Darüber hinaus kann der Benachteiligte nach § 21 Abs. 2 Satz 3 AGG auch wegen eines Schadens, der nicht Vermögensschaden ist, eine angemessene Entschädigung in Geld, etwa Schmerzensgeld, verlangen.

- 4) In einem etwaigen gerichtlichen Verfahren muss der jeweilige Mitbewerber Indizien beweisen, die eine Benachteiligung wegen eines in § 1 AGG genannten Grundes vermuten lassen. Gelingt ihm dies, was in der Regel zu bejahen sein dürfte, trägt der Vermieter die Beweislast, dass kein Verstoß gegen die Bestimmungen zum Schutze vor Benachteiligung vorgelegen hat. Der Vermieter muss somit letztlich beweisen, dass er sich korrekt verhalten hat.

- 5) Wie Vermieter vorsorgen können:

Um belegen zu können, dass keine unzulässige Ungleichbehandlung vorgelegen hat, empfiehlt es sich für Vermieter, die Daten von Selbstauskunftsbögen bzw. die Bögen selbst, die von später abgelehnten Mietinteressenten ausgefüllt wurden, nicht wie bisher unmittelbar nach Abvermietung der Wohnung zu vernichten. Ferner sollte überlegt werden, jeden Mietabschluss knapp zu dokumentieren und diese Dokumentation bis zur endgültigen Beendigung bzw. Abwicklung des Mietverhältnisses aufzubewahren. Es ist ferner sinnvoll, sich bei Gesprächen mit den Mitbewerbern nur auf rein sachliche Aussagen zu beschränken. Leutselige Fragen werden im Zweifel gegen den Vermieter ausgelegt. Daher ist es hilfreich, zu jedem Gespräch mit einem Mietbewerber einen nicht familiären Zeugen hinzuzuziehen. Die Ablehnung eines Mietbewerbers ist so knapp wie möglich zu formulieren und gegenüber dem Abgelehnten nicht zu begründen.

Hinweis:

Soweit ein Vermieter im Falle eines Verstoßes gegen das AGG in Anspruch genommen wird, ist dies nicht versicherbar.