

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 15 – 24.07.2018

> Keine Verpflichtung zur schriftlichen Zustimmung bei Mieterhöhung

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 30.01.2018, Az.: VIII ZB 74/16

Ein Wohnungsmieter erklärt konkludent durch die dreimalige Zahlung der erhöhten Miete seine Zustimmung zur Mieterhöhung. Ein Anspruch des Vermieters auf schriftliche Zustimmung besteht in diesem Fall nicht.

Im zugrunde liegenden Fall erhöhte die Vermieterin die monatliche Gesamtmiete um 47 Euro. Mit Schreiben vom 19.01.2016 und vom 01.02.2016 erinnerte die Vermieterin die Mieterin an die Erteilung der Zustimmung. Diese gab zwar keine schriftliche Erklärung ab, überwies jedoch für die Monate Februar, März und April 2016 kommentarlos die erhöhte Miete. Die Aufforderung der Vermieterin entspricht der gesetzlichen Regelung, wonach der Vermieter die Zustimmung der Mieter zu Mieterhöhung verlangen kann.

Der BGH ist in seiner Entscheidung der Ansicht, dass die Mieterin dem Mieterhöhungsverlangen bereits durch die Zahlung konkludent zugestimmt hat. Die Pflicht zu einer schriftlichen Zustimmung ergibt sich nicht daraus, dass die Vermieterin die Abgabe einer schriftlichen Erklärung verlangt hat. Wenn im Gesetz oder im Vertrag eine Form der Erklärung nicht vorgesehen ist, kann der Empfänger deren Form auch nicht vorgeben. Daran ändert grundsätzlich auch eine im Mietvertrag vereinbarte Schriftformklausel nichts, wobei der BGH im vorliegenden Fall offen lässt, ob eine solche überhaupt wirksam gewesen wäre.

Ab wie vielen Mietzahlungen eine solche konkludente Zustimmung anzunehmen ist, hat der BGH in seiner Entscheidung offen gelassen. Es wurde lediglich festgestellt, dass zumindest im vorliegenden Fall, bei dreimaliger Zahlung, eine schlüssige Annahme des Mieterhöhungsbegehrens gegeben sei. Dabei sei auch unerheblich, ob der Dauerauftrag für die Miete entsprechend geändert wird oder die erhöhte Miete durch einzelne Überweisung entrichtet wird.

Fazit:

Grundsätzlich empfiehlt sich aus Gründen der Rechtssicherheit, dennoch eine schriftliche Zustimmung zu verlangen. Nicht geklärt ist dagegen, wie eine neben der Zahlung abgegebene Erklärung des Mieters, die keine eindeutige Zustimmung darstellt, zu werten ist. Im Zweifel dürfte hier wohl eine Zahlung unter Vorbehalt und mithin keine Zustimmung vorliegen, so dass der Vermieter trotzdem klagen darf.

> Versicherung für Mietausfall ist umlagefähig

Bundesgerichtshof, Urteil vom 06.06.2018, Az.: VIII ZR 38/17

Die Kosten für eine Versicherung, die den Mietausfall als Folge eines Gebäudeschadens übernimmt, können als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Die Vermieterin hat einen Gebäudeversicherungsvertrag (Eigentumsversicherung „All Risk“) abgeschlossen und die Kosten dafür durch Formularymietvertrag auf die Mieter umgelegt. Diese Versicherung schließt zeitlich begrenzt auf 24 Monate das Risiko eines Mietverlustes infolge eines versicherten Gebäudeschadens ein.

Das ist aus Sicht des BGH auch möglich. Es handelt sich bei der Versicherung nicht um eine separate Mietausfallversicherung, die vorrangig die finanziellen Interessen des Vermieters abdeckt und somit nicht auf die Wohnungsmieter umgelegt werden kann. Vielmehr ist die Mietausfallversicherung ein Bestandteil der Gebäudeversicherung und zählt mithin insgesamt zu den Sachversicherungen i.S.d. § 2 Nr.13 BetrKV. Die Versicherung dient dem Schutz des Gebäudes und somit auch seiner Bewohner und Besucher. Ein Mieter der die Versicherung (mit-)finanziert darf im Verhältnis zum Vermieter die berechtigte Erwartung haben, dass ihm seine Aufwendungen im Schadensfall in irgendeiner Weise zugutekommen. Die Gegenleistung besteht in diesem Fall darin, dass der Mieter in gewisser Weise geschützt ist, wenn er leicht fahrlässig einen Schaden der Mietsache verursacht. Er ist im Verhältnis zum Vermieter nicht nur der Verpflichtung

enthoben, einen so verursachten Schaden auf eigene Kosten beseitigen zu müssen. Vielmehr ist der Mieter, der fahrlässig einen im Gebäudeversicherungsvertrag abgedeckten Versicherungsfall verursacht hat, nach gefestigter Rechtsprechung regelmäßig auch vor einem Rückgriff des Gebäudeversicherers geschützt. Denn eine ergänzende Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrages ergibt einen schlüssigen Regressverzicht des Versicherers für die Fälle, in denen der Mieter den versicherten Schaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat. Dies kommt dem Mieter einer Wohnung auch im Hinblick auf einen mitversicherten Mietausfall zugute, denn der Regressverzicht des Versicherers erstreckt sich auch auf den durch die Gebäudeversicherung gedeckten Mietausfall.

Fazit: Die Mitversicherung eines Mietausfalls als Folge eines Gebäudeschadens ist fester Bestandteil marktüblicher Gebäudeversicherungen. Ist eine entsprechende Klausel in dem Versicherungsvertrag enthalten, können die Kosten für diese Versicherung auch auf den Mieter umgelegt werden.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 24.Juli 2018

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
 harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
 Harald Reitze / Jörg Schielein
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
 Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.