

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Kein Verlust des Mietminderungsrechts bei Unkenntnis über Minderungsmöglichkeit

– BGH, Beschluss vom 04.09.2018, Az.: VIII ZR 100/18

→ Auch eine rein verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung kann vereinbart werden

– BGH, Urteil vom 30.01.2019, Az.: XII ZR 46/18

→ Kein Verlust des Minderungsrechts bei Unkenntnis über Minderungsmöglichkeit

BGH, Beschluss vom 04.09.2018, Az.: VIII ZR 100/18

Geht der Mieter davon aus, dass sein Minderungsrecht von der Zustimmung des Vermieters abhängt, verliert er dieses auch bei Weiterbezahlung der Miete nicht.

Im Streitgegenständlichen Fall waren die Beklagten bis Ende März 2016 Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Die Beklagten zeigten seit 2013 einen wiederkehrenden und in seiner Intensität variierenden „muffigen Abwassergeruch“ in der Wohnküche an, der jedoch erst ca. zweieinhalb Jahre später beseitigt wurde. In der Zwischenzeit bezahlten die Beklagten die Miete zuerst vollständig weiter und fragten bei der Klägerin an, ob diese mit einer Minderung über 15 % einverstanden sei. Dieses Anliegen wurde jedoch abgelehnt. Später zahlten die Beklagten die Miete mehrere Monate nicht, woraufhin die Klägerin diese einklagte. Die Klägerin war dabei der Meinung, dass die Beklagten ihr Recht zur Mietminderung durch die vorbehaltlose Weiterbezahlung der vollen Miete verloren haben.

Der BGH wies jedoch darauf hin, dass ein Mieter sein Mietminderungsrecht nur dann verliert, wenn er positiv wusste, dass er nach der Rechtslage die vollständige Miete nicht schuldet. Um positive Kenntnis zu haben, müsse der Leis-

tende aus den Tatsachen, die zu einer Minderung führen, nach der Parallelwertung in der Laiensphäre eine im Ergebnis zutreffende rechtliche Schlussfolgerung treffen. Da die Beklagten fälschlich davon ausgingen, dass die Minderung der Zustimmung des Vermieters bedürfe, lag gerade keine positive Kenntnis vor. Im Falle eines vom Mieter unverschuldeten Mietmangels hängt eine Mietminderung nicht vom Willen des Vermieters ab. Die Beklagten können die überbezahlte Miete also zurückverlangen.

Der BGH stellte auch fest, dass die Nutzbarkeit einer Wohnküche erheblich eingeschränkt ist, sobald ein „muffiger Abwassergeruch“ existiert. Variiere die Intensität dieses Mangels, erscheine eine Minderung von 10 % als angemessen.

Fazit:

Vermieter sollten darauf achten, dass sie Mängel an der Mietsache zügig beseitigen, um etwaige Minderungsansprüche der Mieter zu vermeiden. Die Ablehnung eines Minderungsgesuchs des Mieters kann dies nämlich nicht bezwecken.

→ Auch eine rein verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung kann vereinbart werden

BGH, Urteil vom 30.01.2019, Az.: XII ZR 46/18

In einem Mietvertrag über Gewerberäume können gemäß der Heizkostenverordnung auch rein verbrauchsabhängige Kostenverteilungen vereinbart werden.

Die Kläger mieteten bei der Beklagten seit 2006 eine Praxisfläche, in der sie eine Gemeinschaftspraxis betrieben. Hinsichtlich der Betriebskosten sah der Mietvertrag vor, dass die Ermittlung/Verteilung der Heiz- und Warm-/Kaltwasserkosten durch messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung gemäß dem in der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) bestimmten Abrechnungsmaßstab erfolge. Ferner wurde geregelt, dass die Beklagte die Mietfläche mit zugelassenen geeichten Messeinrichtungen gemäß der Bestimmungen der HeizkostenV ausstatten werde. Die Mieträume verfügten zusätzlich über eine Lüftungsanlage, die zum Teil auch der Beheizung diene. Die Beklagte rechnete sodann in mehreren Betriebskostenabrechnungen die diesbezüglichen Kosten verbrauchsabhängig nach Mietfläche ab, was die Kläger dann zum Rechtsstreit bewegte.

Der BGH sprach den Klägern Recht zu. Bei den von der Beklagten geltend gemachten Kosten der „Heizung über Lüftung“ handele es sich um Heizkosten, deren verbrauchsabhängige Abrechnung im Mietvertrag vereinbart war. Die HeizkostenV lasse rechtsgeschäftliche Bestimmungen des Abrechnungsmaßstabs zu, die eine

Überschreitung der in der HeizkostenV vorgesehenen Höchstsätze für den verbrauchsabhängigen Anteil vorsehen. Bei der Gewerberaummieter können somit mietvertraglich auch rein verbrauchsabhängige Kostenverteilungen vereinbart werden. Die Belange der Beklagten als Vermieterin seien dennoch gewahrt, da für sie bereits bei Vertragsschluss kein Zweifel daran bestehen konnte, dass verbrauchsunabhängige Heizkosten nicht umgelegt werden können. Auch seien die Interessen der Kläger als Mieter gewahrt, welche sich auf eine neutrale Überprüfbarkeit der Heizkosten durch Messeinrichtungen richtete. Somit spreche vorliegend auch der zu berücksichtigende Grundsatz einer beiderseits interessengerechten Auslegung der mietvertraglichen Vereinbarungen nicht dagegen. Die beklagten Mieter müssen daher mangels verbrauchsabhängiger Abrechnung die Kosten für Heizung durch Lüftung nicht tragen.

Fazit:

Im Gewerberaummietrecht kann eine verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung vertraglich vereinbart werden. Vermieter sollten daher im Falle einer solchen mietvertraglichen Vereinbarung darauf achten, dass der Verbrauch sämtlicher Heizungseinrichtungen sorgfältig und konsequent verbrauchsabhängig abgerechnet wird.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 19. März 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

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.