

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Zum Begriff der „umfassenden Modernisierung“ als Ausnahme von Mietpreisbegrenzungen

– BGH, Urteil vom 11. November 2020, Az.: VIII ZR 369/18

→ Mietminderung bei Flächenabweichung unter 10%

– BGH Urteil vom 25. November 2020, Az.: XII ZR 40/19

→ Zum Begriff der „umfassenden Modernisierung“ als Ausnahme von Mietpreisbegrenzungen

BGH, Urteil vom 11. November 2020, Az.: VIII ZR 369/18

Eine Modernisierung von Wohnraum ist umfassend, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt. Welche Bewertungsmaßstäbe hierfür heranzuziehen sind, hat der BGH in seinem jüngsten Urteil dargestellt.

Folgender Sachverhalt lag dem zugrunde: Die Mieter einer 85,65 m² großen Wohnung in Berlin verklagten ihre Vermieterin. Als Nettokaltmiete wurden EUR 1.199 (= 13,99 EUR/m²) vereinbart. Der Vormieter zahlte eine Nettokaltmiete von EUR 485. In der Zeit zwischen den Mietverhältnissen wurden umfangreiche Arbeiten an der Wohnung durchgeführt. Die Elektrik wurde erneuert, die vormals über dem Putz gelegenen Heizungsrohre in den Fußboden verlegt, in Küche und Bad Fliesen und in den übrigen Räumen Parkett verlegt; die sanitären Anlagen im Bad erneuert, und (erstmalig) eine Küche eingebaut. Am 28. Mai 2016 rügten die Kläger gegenüber der Beklagten einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB), da die ortsübliche Vergleichsmiete von EUR 748,58 (= 8,74 EUR/m²) um mehr als 10 % überschritten wurde. Außerdem nahmen sie die Beklagte auf Rückzahlung eines nach ihrer Auffassung die zulässige Höchstmiete übersteigenden Betrags von insgesamt EUR 2.253,36 für die Zeit von Juni 2016 bis November 2016 in Anspruch. Schließlich begehrten sie die Feststellung, dass sie eine über den nach § 556d Abs. 1 BGB zulässigen Betrag hinausgehende Miete nicht schulden. Die Begehren blieben in den Vorinstanzen erfolglos. Mit der Revision vor dem BGH verfolgten die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Die Revision vor dem BGH ist erfolgreich und der Rechtsstreit wird an das Landgericht zurück verwiesen. Die vom Berufungsgericht gegebene Begründung könne die Ansprüche der Kläger nicht verneinen. Das Berufungsgericht hätte den Ausnahmecharakter der Vorschrift des § 556f

Satz 2 BGB verkannt und im Rahmen der Wertung, ob eine umfassende Modernisierung vorliegt, zu Unrecht angenommen, dass finanzieller Aufwand für Instandsetzung oder Instandhaltung zu den berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten zählt. Läge eine umfassende Modernisierung im Sinne der Vorschrift vor, wären die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe bei der ersten Vermietung nach den umfassenden Modernisierungen nicht anwendbar.

Eine Modernisierung sei danach umfassend im Sinne des § 556f Satz 2 BGB, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lässt. Anhaltspunkte hierfür seien zunächst die angefallenen Kosten für einen wesentlichen Bauaufwand. Ein Bauaufwand sei danach im Hinblick auf den finanziellen Aufwand wesentlich, wenn er mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Dabei seien jedoch entgegen der Meinung des Berufungsgerichts nicht die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen hinzuzurechnen. Vielmehr müsse zwischen Modernisierungs- und Erhaltungskosten unterschieden werden. Bei dem Begriff der Modernisierung sei nämlich die Wiederherstellung eines ehemals bestehenden Zustands nicht umfasst. Entsprechendes gelte auch für den Fall, dass ältere Bauteile und Einrichtungen der Wohnung modernisiert werden. Auch insoweit sei ein Teil der Kosten nicht der Modernisierung, sondern der bloßen Instandhaltung zuzuordnen und deshalb bei dem im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB anzustellenden Kostenvergleich nicht zu berücksichtigen.

Fazit:

Der BGH bleibt seiner Linie treu. Schon für den Fall der Mieterhöhungen nach § 559 BGB (nach Modernisierungsmaßnahmen) hat er entschieden, dass Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben. Diese Entscheidung reiht sich somit in eine Reihe von mietergünstigen Entscheidungen ein.

→ Mietminderung bei Flächenabweichung unter 10%

BGH Urteil vom 25. November 2020, Az.: XII ZR 40/19

Mietminderung bei negativer Flächenabweichung von unter 10% ist möglich, wenn eine konkrete, erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung bewiesen werden kann.

Die Klägerin mietete im Juni 2015 von der Beklagten Räumlichkeiten zum Betrieb einer Ballettschule. Als Gesamtfläche wurden ca. 300 m² vereinbart und die Miete betrug monatlich EUR 4.900. Die vermieteten Flächen wurden auf einem Grundriss in einer Anlage des Mietvertrags ausgewiesen. Die Vermieterin teilte der Klägerin im August 2016 mit, dass nach erfolgten Umbauarbeiten die vermietete Fläche um nunmehr 10 m² kleiner sei, sowie dass versehentlich der Flur, der den einzigen Zugang zum Nachbarhaus darstellt, dem Mietvertrag hinzugerechnet worden sei. Damit eingehend die Bitte der Vermieterin an die Klägerin, einen Nachtrag mit aktualisierten Grundrissplan zu unterzeichnen, was die Klägerin verweigerte. Die Klägerin begehrt nun die Feststellung, dass sie berechtigt ist, die monatliche Miete um 10% zu mindern.

Zu Unrecht wie der BGH meint und wies die eingelegte Revision der Klägerin zurück. Hinsichtlich des Flures stellte der BGH, wie schon das Berufungsgericht, keinen Mangel fest, da die Klägerin zwar geltend macht, dass ihr die Alleinnutzung an der Fläche zusteht, der Mietvertrag aber kein solches Alleinnutzungsrecht enthielt. Außerdem war für die Klägerin bereits aus dem Grundrissplan erkennbar, dass der Flur auch als Zugang für das Nachbarobjekt dient und daher die Fläche nur zur Mitbenutzung zur Verfügung steht. In Bezug auf die Abweichung liegt ein Sachmangel so gesehen vor, dass infolge der Umbauarbeiten durch die Vermieterin, der Übungsraum nunmehr um 10 m² kleiner ist als ursprünglich vereinbart.

Somit entspricht es nicht mehr der vertraglich vereinbarten Soll-Beschaffenheit. Daraus alleine ergibt sich aber noch nicht das Recht der Klägerin zur Mietminderung. Eine Minderung kann nämlich nur dann erfolgen, wenn auch die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt ist. Diese Gebrauchsbeeinträchtigung darf dabei nicht unerheblich sein. Bei einem abweichenden Flächenmaß wird die Tauglichkeit der Mietsache bereits dann erheblich gemindert, wenn eine Abweichung von mehr als 10% von der vereinbarten Größe vorliegt. Dies hat allerdings nicht zur Folge, dass bei einer Abweichung unter 10% keine erhebliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit vorliegen kann, sondern lediglich, dass der Mieter dann darlegen und beweisen muss, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit vorliegt. In diesem Fall hatte der Kläger die Anforderungen an seine Darlegungslast aber nicht ausreichend erfüllt, da die Klägerin lediglich behauptete, dass sie auf den fehlenden 10 m² vier zusätzliche Schüler hätte unterrichten können und weitere Einnahmen generieren hätte können. Daraus ergab sich aber nicht, inwieweit die Klägerin durch die verringerte Fläche konkret in dem Gebrauch der Fläche beeinträchtigt wurde. Auch auf Hinweis in der Berufung hatte die Klägerin keine weiteren Tatsachen vorgetragen, die ihr Begehren stützen würde.

Fazit:

Auch eine Flächenabweichung unterhalb von 10% kann eine Mietminderung tragen. Erforderlich ist dafür, dass eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung vorliegt. Dabei ist aber die Darlegungs- und Beweislast des Mieters zu berücksichtigen, für welche es nicht ausreicht, lediglich abstrakte Behauptungen aufzustellen, sondern konkrete Tatsachen dargelegt werden müssen.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



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



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



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

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 16. März 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
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:
Johannes Gruber/ 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.