

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 16 – 7. August 2018

> Gutachten zur Mieterhöhung auch ohne Besichtigung möglich

Bundesgerichtshof, Urteil vom 11.07.2018, Az.: VIII ZR 190/17

Stützt der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auf ein Sachverständigengutachten, ist hierfür keine vorherige Besichtigung durch den Sachverständigen nötig.

Der Vermieter einer Wohnung verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Dies begründete der Vermieter mit einem Sachverständigengutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, auf das er sich stützte. Das Gutachten, das Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete für Zwei- bis Vierzimmernwohnungen enthielt, hatte der Vermieter seinem Mieterhöhungsverlangen beigefügt. In dem Gutachten stand, dass die Wohnungen nicht besichtigt werden konnten, da kein Mieter angetroffen wurde. Weiter, dass deshalb auf frühere Besichtigungen oder die dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Besichtigungsdaten und Wohnungsbeschreibungen des Vermieters Bezug genommen wird.

Anders als die Vorinstanzen, entschied der Bundesgerichtshof, dass der Vermieter zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bezug nehmen kann. Die formelle Wirksamkeit hinge nicht davon ab, ob der Sachverständige die Wohnung oder bei Typengutachten eine ähnliche Wohnung besichtigt hat. Das gesetzliche Begründungserfordernis solle den Mieter lediglich in die Lage versetzen, die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens zumindest ansatzweise nachzuvollziehen. Eine Nachweisfunktion bezüglich der ortsüblichen Vergleichsmiete hat sie jedoch nicht. Durch Beifügung eines Sachverständigengutachtens, das Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, genügt der Vermieter seiner Begründungspflicht. Der Sachverständige muss eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen.

Fazit: Die formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, das sich auf ein Sachverständigengutachten stützt, wird nicht dadurch berührt, dass der Sachverständige nicht vorher die Wohnung besichtigt hat.

> Der alleinige Untermieter muss die Kosten für die Gaslieferung tragen

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 05.06.201, Az.: VIII ZR 253/17

Ist eine Wohnung komplett untervermietet, ist nur der Untermieter Vertragspartner des Energieversorgers und schuldet diesem die Kosten für die Gaslieferung.

Der Mieter vermietete, ohne Genehmigung des Eigentümers, die komplette Wohnung an einen Untermieter, welcher die Wohnung alleine nutzte. Der Untermietvertrag wurde nur mündlich geschlossen und enthielt somit keine Regelung dazu, wer die Kosten der Gasetagenheizung der Wohnung zu tragen hat. Der Energieversorger verlangte vom Mieter die Vergütung von Gaslieferungen für die Gasetagenheizung. Dieser lehnte es ab zu zahlen, da nach seiner Auffassung allein der Untermieter für die Kosten einzustehen hätte.

Der BGH sprach dem Mieter Recht zu. Die Kosten sind vom Untermieter selbst und nicht vom Mieter zu tragen. Ob die Untervermietung vom Vermieter genehmigt war, spielt dabei keine Rolle. Die Realofferte des Versorgungsunternehmens richtet sich an den Inhaber der tatsächlichen Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt. Dies ist nach dem BGH bei einer gänzlichen Untervermietung der Wohnung stets der Untermieter. Eine andere Sichtweise sei nur in den Fällen geboten, in denen gegenläufige Anhaltspunkte vorhanden sind, wie ein anderweit feststehender Abnehmer.

Der Untermieter hat die ganze Wohnung gemietet und mit Erhalt der Wohnungsschlüssel die alleinige Sachherrschaft über die Wohnung und somit auch die Versorgungsanschlüsse erhalten. Der Mieter hat diese durch die Übergabe verloren. Somit richtete sich das Angebot des Versorgungsunternehmens hier an den Untermieter.

Dieses Angebot hat der Untermieter durch Nutzung der Heizung angenommen und schuldet folglich auch alleine die Kosten für diese. Dass der Untermietvertrag nur mündlich und ohne Einwilligung des Vermieters geschlossen worden war, ist nach dem BGH unschädlich.

Fazit: Bei einer vollständigen Untervermietung einer Wohnung durch den Mieter haftet der Untermieter für die Gaskosten der Wohnung. Der Untermieter ist alleiniger Vertragspartner des Energieversorgers. Die Berechtigung des Mieters zur Untervermietung ist hierbei unbeachtlich.

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, 7. August 2018

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft 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.