

Abwohnen der Kaution

Oftmals ist umstritten, ob der Mieter zu Mietende die letzten Mieten mit Hinweis auf die erbrachte Kaution nicht zahlen muss. Im vor kurzem vom Amtsgericht München entschiedenen Fall (432 C 1707/16) hatte der Mieter zum Ablauf des 31.11.2015 fristgerecht gekündigt. Er hatte zu Mietbeginn eine Kaution gestellt. Die letzten beiden Mieten zahlte der Mieter nicht mehr und meinte, er könne mit dem Anspruch auf Rückzahlung der Kaution aufrechnen. Der Klage des Vermieters auf Zahlung der beiden Mieten gab das Amtsgericht München mit rechtskräftigem Urteil vom 5.4.2016 Recht.

Das Gericht betonte, es handele sich um den Fall des mietrechtlich unzulässigen sogenannten Abwohnens der Kaution. Denn ein Mieter sei nicht berechtigt, die Mietzahlungen vor dem Ende des Mietverhältnisses einzustellen und sich so wirtschaftlich so zu stellen, als sei ihm die Kaution zurückgezahlt worden. Vielmehr ende die Pflicht zur Mietzahlung gemäß § 535 Abs. 2 BGB erst mit der Beendigung des Mietvertrags. Das Vorgehen des Mieters verstoße gegen die Sicherungsabrede des Mietvertrags und sei treuwidrig. Es hebele den Sicherungszweck der Kaution aus, zumal dann, wenn der Vermieter wegen anderer Ansprüche, z.B. wegen Schäden an der Wohnung, möglicherweise die Kaution in Anspruch nehmen müsse. Dies könne nicht hingenommen werden, so das Amtsgericht München.

Die Entscheidung liegt auf der Linie der ständigen Rechtsprechung. Sie verdient dennoch eine Erwähnung, da leider manche Mieter immer wieder den Versuch des „Abwohnens der Kaution“ unternehmen.

Kündigungsausschluss

Oftmals wünschen Mietvertragsparteien, dass ein Mietvertrag nicht mit der gerade zu Beginn kurzen gesetzlichen Kündigungsfrist (zunächst für beide Seiten drei Monate) recht bald nach Vertragsabschluss gekündigt werden kann. Dieser Wunsch nach einem Kündigungsausschluss kann von Vermieterseite kommen, wenn man keinen „Taubenschlag“ haben möchte, er kann von Mieterseite kommen, wenn der Mieter vorhat, gewisse persönliche Investitionen in das Mietobjekt zu tätigen. Besteht der Wunsch, sollte darauf geachtet werden, das Gewollte rechtssicher zu vereinbaren.

Der BGH hatte vor kurzem über eine leicht besondere Konstellation zu befinden (Urteil vom 23.08.2016 – VIII ZR 23/16). Es war ein Mietvertrag mit Wirkung ab 1.4.2012 am 9.4.2012 abgeschlossen worden, in dem die Parteien geregelt hatten, dass sie wechselseitig auf die Dauer von 4 Jahren auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages verzichteten. Weiter hieß es dort: „Sie (die Kündigung) ist erstmals zum Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig.“ Die Regelung war unstreitig eine allgemeine

Geschäftsbedingung.

Dennoch erachtete der BGH die Klausel als wirksam. Er stellte heraus, dass gemäß der Klausel gesetzeskonform eine Kündigung zum Ablauf der Zeit des Kündigungsausschlusses zulässig sei, so dass keine (unzulässige) Verlängerung des Vier-Jahres-Zeitraumes erfolge. Die zuvor befassten Gerichte hatten die Klausel dahin ausgelegt, dass die zu beachtende Frist ab Vertragsbeginn laufen sollte. Dabei erachtete der BGH es nicht als schädlich, dass in der Klausel nicht angegeben war, dass die Zeit des Kündigungsausschlusses ab Vertragsabschluss zu berechnen wäre.

Die Besonderheit war eben, dass der Vertragsbeginn vor dem Vertragsabschluss lag, was die verwendete Klausel „rettete“. Denn gemäß der gesetzlichen Anknüpfungsregel des § 557a Abs. 3 Satz 2 BGB ist es an sich erforderlich, dass in einer Klausel zu einem Kündigungsausschluss der Beginn der Fristberechnung an den Vertragsabschluss angeknüpft wird und eben nicht an den (oftmals danach liegenden) Vertragsbeginn. Die Klausel, über die der BGH zu entscheiden hatte, entsprach dem nicht. Die „Rettung“ lag in der Erwägung des BGH, dass durch den Umstand, dass der Vertragsabschluss nach dem vereinbarten Vertragsbeginn lag, eine Anknüpfung der vierjährigen Kündigungsausschlussfrist an den Vertragsbeginn für die Mieter günstiger war als ein erst mit dem späteren Vertragsschluss einsetzender Fristbeginn.

Schadenersatzpflicht des Mieters

Zieht der wegen (berechtigtem) Eigenbedarf gekündigte Mieter nicht zum Ende der Kündigungsfrist aus, haftet er bis zum Beginn der Mietzahlung der Eigenbedarfsperson auf Schadenersatz der Mietdifferenz zwischen seiner Miete und der höheren Miete, die die Eigenbedarfsperson dem Vermieter zahlt.

Problem/Sachverhalt

Der Vermieter kündigte wegen Eigenbedarfs zugunsten eines Enkels, der in Aachen studieren will, zum 31.10.2011. Der Mieter zog nicht aus, wurde über zwei Instanzen erfolgreich auf Räumung verklagt und zog dann erst zum Ende November 2012 aus. Der Enkel des Vermieters hatte zwischenzeitlich übergangsweise eine andere Wohnung anmieten müssen, die er erst zum Ablauf des 31.01.2013 fristgerecht kündigen konnte, als der Mieter schließlich seinen Auszug angekündigt hatte. Der Vermieter vermietete die fragliche Wohnung (wie von vorneherein vorgesehen) sodann ab 1.2.2013 an seinen Enkel und zwar der Marktlage entsprechend zu einer um knapp 150,00 Euro pro Monat höheren Miete als der, die der zur Räumung verpflichtete Mieter gezahlt hatte. Die Differenz klagte der Vermieter gegen den ausgezogenen Mieter ein.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht Aachen hat mit Urteil vom 10.03.2016 – 107 C 263/13 – der

Klage des Vermieters stattgegeben. Dem Vermieter steht hiernach aus § 546a BGB ein Anspruch auf Ersatz des Mietausfalls zu. Diesen sprach das AG Aachen nicht nur für die Zeit bis zum Auszug des ursprünglichen Mieters zu, sondern auch für die Zeit bis zum Bezug der Wohnung durch die Eigenbedarfsperson. Durch Beweisaufnahme hatte es sich von der Korrektheit der Mietvereinbarung des Vermieters mit dem Enkel und dem Umstand überzeugt, dass der Enkel erst nach Einhaltung der Kündigungsfrist für seine Übergangswohnung einziehen konnte.

Die Einrede der Verjährung, die der Mieter erhoben hatte, wies das Amtsgericht zurück. Denn diese gelte nur für Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, um die es bei der Klage nicht gehe.

Praxishinweis

Die Vorschrift des § 546a BGB wird häufig übersehen. Der Rechtsanwalt oder sonstige juristische Berater, der einen Mieter zu der Frage berät, wie er auf eine Eigenbedarfskündigung reagieren soll, muss den Mieter auf das Risiko hinweisen, dass dieser Schadenersatzanspruch drohen kann. Denn auch bei Eigenbedarf kann der bisherige Mieter nicht davon ausgehen, dass einer Eigenbedarfsperson etwa eine besonders niedrige Miete eingeräumt wird. Es gibt viele Gründe, etwa der Umstand, dass ein Mietobjekt der Altersversorgung des Vermieters dient, die dazu führen können, dass der Vermieter auch von der Eigenbedarfsperson die Marktmiete fordert. Das führt dann bei (ggf. großen) Differenzen zur Miethöhe des bisherigen Mieters zu dem Mietausfallsschaden, über den das Amtsgericht Aachen entschieden hat.

Vermieter können ggf. im Rahmen der Eigenbedarfskündigung bereits darauf verweisen, dass sie bei nicht fristgerecht erfolgreichem Auszug des bisherigen Mieters diesen Schadenersatzanspruch geltend machen werden.

Kautionsanlage Kaution bei Vertragsschluss

§ 551 Abs. 3 S. 3 BGB regelt, dass der Vermieter eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei der Kautionsanlage getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut anzulegen hat.

Die praktische Umsetzung dieser Bestimmung bereitet offenbar immer noch Schwierigkeiten. Der BGH hat mit Hinweisbeschluss vom 9.6.2015 – VIII ZR 324/14, NJW-RR 2015, 1289f – klargestellt, dass es zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgabe erforderlich ist, dass die Kaution von vorneherein auf einem beim Kreditinstitut offen als solches ausgewiesenen Sonderkonto („Mietkautionskonto des Mieters „XY“) anzulegen ist. Nur dadurch werde (anders als beim verdeckt treuhänderischen Konto oder Sparbuch)

sichergestellt, dass das Pfandrecht der Banken sowie ein Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht der Banken nicht greifen könne. Es reiche nicht aus, wenn etwa der Treuhandcharakter der Einlage erst nachträglich offengelegt wird. Denn das Pfandrecht der Banken ist dann schon entstanden und wird durch eine nachträgliche Offenlegung nicht aufgehoben.

Dies hat erhebliche Auswirkungen, wenn der Vermieter diese Pflicht nicht erfüllt hat. Die Zweckbindung der Kautions – die Sicherung von Forderungen des Vermieters allein aus dem konkreten Mietverhältnis – endet erst, wenn die Kautions zurückgewährt wurde bzw. über diese endgültig abgerechnet ist. Das hat zur Folge, dass der Mieter selbst nach Ende des Mietverhältnisses bzgl. etwa offener Mieten ein Zurückbehaltungsrecht an den Mieten in Höhe der Kautions hat, er also die Zahlung der Mieten in dieser Höhe verweigern kann. Ggf. muss der Vermieter daher auch nach beendetem Mietverhältnis nachträglich eine neue Kautionsanlage in korrekter Form vornehmen, um seine Restmieten durchsetzen zu können. Dafür ist es stets erforderlich, dass der Vermieter zuerst das Kautionskonto als offen gekennzeichnetes Sonderkonto eröffnet und erst danach den Kautionsbetrag dort einzahlt.

Zu Beginn des Mietverhältnisses führt diese Interpretation der gesetzlichen Regelungen zur Kautionsanlage dazu, dass der Vermieter laut Rechtsprechung zuerst das Kautionskonto als offen gekennzeichnetes Sonderkonto für die Kautions eines bestimmten Mieters anlegen muss und dies dem Mieter nachweisen muss. Erst dann, wenn das erfolgt ist, ist der Mieter verpflichtet, die Kautions zu erbringen. Erfolgt die Kautionszahlung des Mieters ohne erfolgten Nachweis der Anlage des Sonderkontos nicht, ist der Vermieter nicht berechtigt, wegen nicht gezahlter Kautions zu kündigen (BGH, Urt. v. 13.10.2010, Az. VIII ZR 98/10).

Welchen legalen Weg es gibt, bei Abschluss des Mietvertrages die volle Kautionszahlung zu erhalten, erfahren Vermieter in der Einzelberatung.

Bruno Achenbach
Rechtsanwalt zugleich
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Wohnfläche: Tatsächliche Größe maßgeblich

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 18.11.2015 – VIII ZR 266/14 unter teilweiser Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden, dass eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB auf der Basis der tatsächlichen Wohnfläche zu erfolgen hat, unabhängig davon, ob im Mietvertrag eine abweichende Wohnfläche angegeben und wie hoch die Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche ist. Ferner hat er auch festgestellt, dass die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB

auch bei einer Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von Vertragsangaben zu beachten ist.

Im streitigen Mietvertrag war die Wohnfläche mit 156,95 qm angegeben. Tatsächlich beträgt die Wohnfläche 210,43 qm. Die Vermieterin verlangte vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Grundmiete von € 629,75 auf insgesamt € 937,52. Dies begründete sie damit, dass sie nach den allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften zu einer Erhöhung der momentan geschuldeten Miete um 15 % (€ 94,46) sowie darüber hinaus wegen einer Überschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um 33,95 % zu einer entsprechenden weiteren Anhebung berechtigt sei. Der beklagte Mieter hat nur einer Mieterhöhung um € 94,46 (also zu dem Betrag, der sich aus der Kappungsgrenze – für Berlin 15 % ergibt) zugestimmt. Die auf Zustimmung zu der weiteren Mieterhöhung gerichtete Klage der Vermieterin hat der BGH nach zugelassener Revision zurückgewiesen.

Der BGH hat entschieden, dass es im Mieterhöhungsverfahren gemäß § 558 BGB nur auf die tatsächliche Wohnungsgröße ankommt. § 558 BGB solle es dem Vermieter ermöglichen, eine angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen. Für den Vergleich sei deshalb allein der objektive Wohnwert der zur Mieterhöhung anstehenden Wohnung maßgeblich, während etwaige Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Wohnungsgröße im Mieterhöhungsverfahren keine Rolle spielen könnten, denn sonst würden nicht die tatsächlichen, sondern vertraglich fingierte Umstände berücksichtigt. An seiner früheren Rechtsprechung, dass der Vermieter sich an einer im Mietvertrag zu niedrig angegebenen Wohnfläche festhalten lassen muss, wenn die Abweichung nicht mehr als zehn Prozent beträgt, hielt der BGH deshalb nicht mehr fest. Entsprechendes gilt für den umgekehrten Fall, dass die Wohnfläche im Mietvertrag zu groß angegeben ist; hier kann der Vermieter die Miete gemäß § 558 BGB ebenfalls nur der Grundlage der tatsächlichen (niedrigeren) Wohnfläche erhöhen.

Neben der Berücksichtigung der wirklichen Wohnungsgröße müsse im Rahmen der allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften (§ 558 BGB) die Kappungsgrenze beachtet werden. Daneben bestehe für den Vermieter keine weitere Möglichkeit der einseitigen Mietanpassung. Insbesondere ergebe sich aus einer unzutreffenden Wohnflächenangabe im Mietvertrag noch kein Anwendungsfall eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB). Dem steht bereits entgegen, dass die zutreffende Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche regelmäßig in die Risikosphäre des Vermieters falle.

Praxishinweis

Die Entscheidung bestätigt, dass es für die Festlegung des Mietgegenstandes nicht erforderlich ist, im Vertrag Angaben zu Wohnflächen zu machen. Jedenfalls für Fragen der Mieterhöhung kommt es ausschließlich auf die tatsächlich richtige Wohnungsgröße an.

Ob der BGH auch seine bisherige Rechtsprechung zur Relevanz von Vertragsangaben zu Wohnflächen im Rahmen von Betriebskosten- und Heizkostenabrechnungen ändern wird, die bisher auch von den angesprochenen 10-%-Grenzen ausging, bleibt abzuwarten, erscheint jedoch als wahrscheinlich.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Bruno Achenbach, Aachen
stellv. Vorsitzender
Haus & Grund Aachen e.V.

Grundsteuerverteilung bei Mischnutzung

Detailfragen zur Betriebskostenabrechnung beschäftigen immer wieder die Gerichte. Mit dem Thema Grundsteuerverteilung hatte sich nun das Amtsgericht Köln im Urteil vom 31.5.2015 (213 C 116/14 = BeckRS 2015,12090) zu beschäftigen.

In einem gemischt genutzten Gebäude mit Gewerbeflächen und Wohnflächen hatte der Vermieter die Grundsteuer einheitlich auf alle Mieter nach Flächenverhältnis umgelegt, ohne nach den Kosten für Wohn- und Gewerbeflächen zu trennen. Damit scheiterte er beim AG Köln. Zwar gebe es die Auffassung, dass ein Vorwegabzug der Betriebskosten gewerblicher Nutzung (vor der Verteilung des Restes auf die Wohnungsmieter) nur dann erforderlich sei, wenn die Gewerbenutzung bei der Abrechnung zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnungsmieter führe. Diese Ausnahme gelte aber dann nicht, wenn es sich bei dem Vorwegabzug um schlichte Rechenvorgänge handelte. Beim Vorwegabzug der Grundsteuer bzgl. gewerblicher Nutzung handele es sich jedoch um einen solchen schlichten Rechenvorgang. Denn der Einheitswertbescheid (richtig: die Berechnungsanlagen zum Einheitswertbescheid) enthalte die Aufteilung der Anteile für Wohn- und Gewerbenutzung mit einer Prozentangabe. Diese Anteile müssten nur zueinander ins Verhältnis gesetzt werden, um so der Anteil zu ermitteln, der bei der Grundsteuerverteilung einerseits auf gewerbliche Nutzung entfalle und andererseits auf Wohnnutzung. Nur der auf die Wohnraummieter entfallende Anteil der Grundsteuer dürfe dann unter diesen gemäß deren Wohnflächenverhältnis verteilt werden.

Erfüllt eine Betriebskostenabrechnung nicht diese Vorgaben, ist sie formell nicht korrekt. Nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB (ein Jahr nach Ende des abzurechnenden Zeitraums) kann ein solcher formeller Fehler nicht mehr korrigiert werden. Der Vermieter fällt dann mit der betroffenen Abrechnungsposition aus, soweit diese für das Bestehen einer Nachforderung maßgeblich ist.

Praxishinweis

Wichtig ist, dass der Vermieter den Vorgang der Herausrechnung des Vorwegabzuges bzw. der Grundsteuerverteilung in der Betriebskostenabrechnung transparent darstellt. Weiter ist es wichtig, dass der Vermieter seine Steuerunterlagen darauf durchsieht, ob ihm der Grundsteuerbescheid mit allen seinen Anlagen vorliegt. Ggf. muss man sich beim Finanzamt eine Kopie dieser Unterlagen beschaffen.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Bruno Achenbach, Aachen
stellv. Vorsitzender
Haus & Grund Aachen e.V.