

advofax. II/11

Mandantenservice der Anwaltssozietät Munz Rechtsanwälte



MUNZ
RECHTSANWÄLTE

Sehr geehrte Damen und Herren,

Endlich ist der lange Winter vorbei und der Frühling zeigt sich an allen Ecken und Wegen. In dieser Jahreszeit ist man auch geneigt, neben dem großen Wohnungsputz auch an neue Farben, Tapeten und die Ausgestaltung der Wohnung zu denken. Was liegt also näher, als dass wir Ihnen mit dem heutigen advofax wieder aktuelle Rechtsprechung zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht vorstellen. Wenn Sie auf diesem Gebiet Fragen oder Probleme haben, beraten wir Sie gern!

Rechtsanwältin Dr. Kerstin Rudolph

Neues zum Wohneigentums- und Mietrecht

Von Rechtsanwalt Uwe Winkler

Die Gerichte haben im letzten Jahr wieder einige wichtige Entscheidungen für Wohnungseigentümer und Mieter getroffen.

1. Mängel immer anzeigen

In seinem Urteil v. 03.11.2010 - VIII ZR 330/09 - hat der BGH entschieden, dass auch für die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts wegen Mietmängeln eine Mängelanzeige zu erfolgen hat. Klar war dies bisher aufgrund der gesetzlichen Regelung im BGB nur für die Geltendmachung von Minderungsrechten.

Zurückbehaltungsrechte sind im BGB nicht ausdrücklich benannt. Der BGH stellte nunmehr klar, dass es auch für diese Zurückbehaltungsrechte der Anzeige der Mietmängel bedarf. Es ist somit jedem Mieter dringend anzuraten bei Vorliegen von Mängeln Anzeige zu erstatten. Ansonsten können Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte verloren gehen. Im schlimmsten Fall ist der Mieter dem Vermie-

ter gegenüber schadenersatzpflichtig, wenn aufgrund der Nichtanzeige der Mängel dem Vermieter ein Schaden entsteht.

2. Guthabenauszahlung ist kein Schuldanerkenntnis

Im Urteil v. 12.01.2011 - VIII ZR 296/09 - hat der BGH entschieden, dass die Auszahlung eines Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung an den Mieter kein Schuldanerkenntnis des Vermieters darstellt. Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter gegenüber dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung erstellt und ein Guthaben errechnet und an den Mieter ausgezahlt.

Kurz darauf stellte der Vermieter fest, dass er eine Heizöllieferung im Wert von einigen tausend Euro bei der Abrechnung unberücksichtigt gelassen hat und korrigierte die Abrechnung. Aufgrund der vorliegenden Einzugsermächtigung für die Miete zog er einen erheblichen Betrag des an den Mieter gezahlten Guthabenbetrags wieder ein. Der Mieter klagte

advofax. II/11



MUNZ
RECHTSANWÄLTE

auf Rückerstattung. Der BGH gab dem Vermieter Recht. Er stellte klar, dass die Auszahlung eines Guthabens kein Schuldanerkenntnis darstellt und der Vermieter **innerhalb der Abrechnungsfrist von einem Jahr** die Betriebskostenabrechnung korrigieren kann.

Nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 III BGB ist eine Korrektur **nicht** mehr möglich. Der Vermieter ist dann an die Abrechnung gebunden.

3. Barkaution ohne insolvenzfestes Konto adé

Eine für Mieter wichtige und vernünftige Entscheidung hat der BGH am 13.10.2010 - VIII ZR 98/10 - gefällt.

In der Praxis ist es nicht selten, dass Mieter an den Vermieter eine Barkaution zahlen. Dieser ist dann gem. § 551 III 3 BGB dazu verpflichtet, diese Kaution getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Er hat also für die Kaution ein separates Konto einzurichten. Vielfach tat der Vermieter dies nicht, vereinnahmte die Kaution auf sein Konto bzw. verbrauchte das Geld. Im Fall der Insolvenz des Vermieters hatte dann der Mieter das Nachsehen.

In seiner o. g. Entscheidung hat der BGH nunmehr klargestellt, dass der Mieter die Zahlung der Kaution von der Benennung eines Kontos, welches vom übrigen Vermögen des Vermieters getrennt geführt wird, abhängig machen kann. Vor der Benennung eines solchen Kontos muss der Mieter die Kaution nicht leisten.

Etwas anderes gilt selbstverständlich dann, wenn im Mietvertrag die Einrichtung eines Kautionssparbuches mit Verpfändungserklärung vereinbart ist. Hier besteht bereits die Sicherheit durch die Einrichtung des sepa-

raten Kautionssparbuches für den Mieter.

4. Geeichte Messgeräte nicht immer notwendig

Mit Urteil v. 17.11.2010 - VIII ZR 112/10 - hat der BGH entschieden, dass auch Messergebnisse von Messgeräten, deren Eichfrist abgelaufen ist, der Betriebskostenabrechnung zugrunde gelegt werden können.

Voraussetzung dafür ist aber, dass der Vermieter nachweist, dass die Werte dieser Geräte richtig sind.

Grundsätzlich ist es so, dass bei Verbrauchswerten in den Betriebskostenabrechnungen, welche auf der Ablesung eines geeichten Messgerätes beruhen, eine Vermutung dafür spricht, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch wiedergeben. Hier hat dann der Mieter die Unrichtigkeit zu beweisen.

Bei nicht geeichten Geräten hat der Vermieter die Richtigkeit der Werte zu beweisen.

Diesen Beweis hat er im vorliegenden Fall durch Vorlage einer Prüfbescheinigung einer staatlich anerkannten Prüfstelle führen können, aus welcher hervorging, dass die Messtoleranzgrenzen eingehalten waren.

Die Aussage, dass Betriebskostenabrechnungen, welche auf der Grundlage von Messgeräten, deren Eichfrist abgelaufen ist, beruhen, unrichtig sind, gilt also in dieser Ausschließlichkeit nicht.

5. Schönheitsreparaturen und kein Ende

Aufgrund der Entscheidung des LG Berlin v. 21.04.2010 - 67 S 460/09 - sollten Vermieter beim Verlangen nach Durchführung der Schönheitsreparaturen gegenüber Mietern Vorsicht walten lassen. Zunächst sollte geprüft werden, ob die Schönheitsreparaturklausel wirksam ist. Das LG Berlin hat entschieden,

advofax. II/11



MUNZ
RECHTSANWÄLTE

dass Mieter die ihnen entstandenen Anwaltskosten zur Abwehr von beharrlichen Renovierungsverlangen des Vermieters bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln als Schadenersatz gegenüber dem Vermieter geltend machen können. Verlangt also ein Vermieter trotz Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel beharrlich die Schönheitsreparaturen und schaltet der Mieter einen Anwalt zu deren Abwehr ein, hat der Vermieter dem Mieter diese Anwaltskosten zu ersetzen.

Da aufgrund der Rechtsprechung des BGH eine Vielzahl von Schönheitsreparaturklauseln unwirksam ist, sollte vorher also eine genaue Prüfung erfolgen.

Kanzlei-News

Adressänderungen

Für einige Standorte von MUNZ Rechtsanwälte haben sich im I. Quartal 2011 Adressänderungen ergeben:

Köln:

Hohenzollernring 39—41, 50672 Köln
Tel: 0221-16924240

Leipzig:

Kickerlingsberg 6, 04105 Leipzig
Tel.: 0341-26698675

Halle:

Regensburger Str. 65, 06132 Halle/Saale
Tel: 0345-681552

Berlin:

Friedrichstr. 50, 10117 Berlin
Tel.: 030-20659472

Personalien

In unserem Büro in Halle ist nunmehr Herr Rechtsanwalt Thomas Franke tätig.

In unserer Kanzlei in Dresden ist Herr Rechtsanwalt Markus Büch ausgeschieden; wir suchen derzeit einen Nachfolger.