

Der Wohnraummietvertrag

Was kann im Formularmietvertrag geregelt werden – und was nicht?

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Es ist plötzlich so laut

Im Jahr 2017 mietet Mieter M eine Wohnung von Vermieter V in München an.

Bei der Besichtigung wird das Nachbargrundstück als Parkplatz genutzt.

Ab 2019 wird das Nachbargrundstück bebaut, was nach den Behauptungen des M zu erheblichen Lärmbelästigungen führt.

Mieter M mindert die Miete.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

LG Berlin, Urt. v. 16.6.2016 - 67 S 76/16, ZMR 2016, 693

Auch wenn sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags keine oder falsche Vorstellungen über die künftige Entwicklung des Umfelds gemacht hat, sind darauf beruhende spätere Gewährleistungsansprüche nicht gem. § 536 b BGB wegen vorsätzlicher Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Mangels bei Vertragsabschluss ausgeschlossen.

Eine entsprechende Fehlvorstellung des Mieters begründet allenfalls den Vorwurf einfacher Fahrlässigkeit, der zur Anwendung des § 536 b BGB nicht ausreicht.

Das gilt auch dann, wenn sich zum Zeitpunkt der Anmietung neben der im Innenstadtbereich gelegenen Mietsache eine noch unbebaute Baulücke befindet.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

LG Berlin, Beschl. v. 4.3.2013 – 65 S 201/12, IMR 2013, 320

Anderes gilt bei der Anmietung in einem Sanierungsgebiet oder bei Baulücken / Bau-ruinen / bei unbebauten Grundstücken in der Nachbarschaft, wenn dort z.B. schon Bauzäune errichtet sind.

Sind bei Vertragsschluss bereits konkrete Anhaltspunkte für mögliche künftige Bauarbeiten erkennbar, ist davon auszugehen, dass es im Falle einer späteren Bebauung einer nachteiligen Abweichung fehlt.

Wenn zukünftige Bauarbeiten objektiv beim Abschluss des Mietvertrags vorhersehbar sind und der Mieter das Mietverhältnis trotzdem eingeht, darf er wegen Beeinträchtigungen, die von den Bauarbeiten ausgehen, nicht mindern.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 24.11.2021 – VIII ZR 258/19, IMR 2022, 51

Die Annahme des Berufungsgerichts, dass die Freiheit einer Wohnung von Baulärm (mangels Existenz einer benachbarten Baustelle bei Abschluss des Mietvertrags, sonstiger beidseitiger Kenntnis eines entsprechenden Vorhabens oder ausdrücklicher abweichender Absprachen) regelmäßig und auch vorliegend stillschweigend Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung sei, da "im großstädtischen Kontext" Baumaßnahmen zwar nicht unüblich sind, aber selbst dort und auch in Berlin die ganz überwiegende Mehrzahl der Mietwohnungen von entsprechenden Maßnahmen und den damit verbundenen erheblichen zusätzlichen Immissionen nicht betroffen ist, ist unzutreffend.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 24.11.2021 – VIII ZR 258/19, IMR 2022, 51

Auch eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung setzt zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus.

Für die Annahme einer solchen Willensübereinstimmung bezüglich einer „Umweltbedingung“ reicht es jedoch nicht aus, dass der Mieter bei Vertragsschluss einen von außen auf die Mietsache (nicht) einwirkenden Umstand - wie hier die Abwesenheit von Baulärm - in einer für ihn vorteilhaften Weise wahrnimmt und er sich (möglicherweise auch) wegen dieses Umstands dafür entscheidet, die Wohnung anzumieten.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 24.11.2021 – VIII ZR 258/19, IMR 2022, 51

Zur konkludent geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung wird dieser Umstand vielmehr nur, wenn der Vermieter aus dem Verhalten des Mieters nach dem objektiv zu bestimmenden Empfängerhorizont (§§ 133, 157 BGB) erkennen musste, dass der Mieter die Fortdauer dieses bei Vertragsschluss bestehenden Umstands über die unbestimmte Dauer des Mietverhältnisses hinweg als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ansieht, und der Vermieter dem zustimmt.

Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt für die Annahme einer diesbezüglichen Willensübereinstimmung selbst dann nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist.

Erforderlich ist jedenfalls, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Vorschlag einer Mietvertragsklausel:

Die Mietvertragsparteien vereinbaren:

Das Mietobjekt liegt in innerstädtischer Lage, bei der mit Verkehrs- und Straßenlärm, auch durch etwaige Verkehrsumleitungen, ständig zu rechnen ist.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich ein Supermarkt mit durchgehenden Öffnungszeiten, so dass insbesondere mit Lärmbelästigungen durch Kunden und insbesondere Anlieferverkehr auch in den frühen Morgen- bzw. späten Abendstunden zu rechnen ist.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist zudem mit Bautätigkeit zu rechnen.

Dem Vermieter sind dabei keine konkret geplanten Bauvorhaben bekannt / dem Vermieter sind insbesondere folgende geplante Bauvorhaben bekannt: [...].

Das Mietobjekt liegt in einem Neubau-/Sanierungsgebiet, so dass mit Baustellenverkehr, -lärm und Verschmutzungen zu rechnen ist.

Diesbezügliche Mängelansprüche des Mieters werden ausgeschlossen.

Alles rott

Mieter M macht gegenüber V geltend, dass die Mietsache mangelhaft sei.

So bestünden erhebliche Belästigungen durch Schallübertragungen aus anderen Wohnungen und die elektrische Unterverteilung sei veraltet, so dass nicht mehrere Großverbraucher betrieben werden können.

Auch seien Wärmebrücken vorhanden und im Sommer seien die Räume, da jegliche Dämmung sowie geeignete Verschattungseinrichtungen fehlten, viel zu heiß.

V kontert, es handele sich schließlich um ein 1953 errichtetes Gebäude.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 5.12.2018 - VIII ZR 67/18, GE 2019, 113

BGH, Urt. v. 5.12.2018 - VIII ZR 271/17, MDR 2019, 250

Der Mieter einer Wohnung kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist.

Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete zu berücksichtigen.

Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, ist deren Einhaltung geschuldet; dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich nur der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen.

Ausnahmen sind aber dann zu machen, wenn unabhängig vom Alter des Gebäudes Bestimmte Eigenschaften nach der Verkehrsanschauung als „Mindeststandard“ gelten.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Vorschlag einer Mietvertragsklausel:

Die Mietvertragsparteien vereinbaren im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung:

Das Mietobjekt ist im Jahre _____ fertiggestellt worden und entspricht hinsichtlich seiner Bauausführung den zu diesem Zeitpunkt geltenden anerkannten Regeln der Baukunst. Daher können an das Mietobjekt keine Anforderungen gestellt werden, die den heute geltenden anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Schallschutzes, der Wärmedämmung und der sonstigen energetischen Effizienz der Gebäudebestandteile sowie der Heizungsanlage und der sonstigen ver- und entsorgungstechnischen Anlagen und Einrichtungen. Entsprechendes gilt für die elektrischen Anlagen.

Insbesondere wurde der Mieter auf das besonderen Anforderungen unterliegende Heizungs- und Lüftungsverhalten im Altbau, gerade im Hinblick auf die baualtersbedingten sog. Wärmebrücken im Bereich der Wohnung, hingewiesen.

Der Mieter wurde darauf hingewiesen, dass er mit der Möblierung und sonstigen Einrichtungsgegenständen zur Vermeidung von Feuchte- und Schimmelercheinungen einen Abstand von ca. 10 cm von den Außenwänden einhalten sollte.

Wenn Wohnungen wachsen

Mieter M macht gegenüber V geltend, dass die Mietvertrag ausgewiesene Wohnfläche um 11% größer angegeben ist, als die tatsächliche Wohnfläche der Wohnung beträgt (was zutrifft).

Daher mindert M die Miete um 11%.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 28.9.2005 – VIII ZR 101/04, NZM 2005, 861

BGH, Urt. v. 24.3.2004 - VIII ZR 295/03, NZM 2004, 454

Der Angabe der Wohnungsgröße im Mietvertrag kommt ohne Hinzutreten weiterer Umstände nicht die bloße Qualität einer reinen Objektbeschreibung zu, sondern sie ist als verbindliche Vereinbarung der Mietvertragsparteien über die geschuldete Wohnfläche als Soll-Beschaffenheit anzusehen.

BGH, Urt. v. 10.3.2010 – VIII ZR 144/09, NZM 2010, 313

Auch wenn ein „Ca.“-Zusatz bei der als Beschaffenheit vereinbarten Wohnfläche erkennen lässt, dass Toleranzen hingenommen werden sollen, ist auch für solche Toleranzen die Grenze jedoch dort zu ziehen, wo die Unerheblichkeit der Gebrauchstauglichkeitsminderung endet; eine zusätzliche Toleranz ist nicht gerechtfertigt.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 28.9.2005 – VIII ZR 101/04, NZM 2005, 861

BGH, Urt. v. 24.3.2004 - VIII ZR 295/03, NZM 2004, 454

Die negative Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10% stellt einen nicht unerheblichen Sachmangel der Mietsache dar, ohne dass der Mieter eine konkrete Beeinträchtigung des vertraglich vereinbarten Gebrauchs der Mietsache darlegen oder beweisen müsste.

Der Mieter ist wegen eines anfänglichen, nicht behebbaren Mangels berechtigt, die Miete anteilig zu mindern.

Alternativ ist er auch befugt, den Mietvertrag zu kündigen.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Vorschlag einer Mietvertragsklausel

Zur Beschaffenheit, zum räumliche Umfang sowie zur Ausstattung des Mietobjekts treffen Mieter und Vermieter folgende Vereinbarungen:

a)

Die Beschaffenheit und der räumliche Umfang des Mietobjekts ergeben sich vorrangig aus den vorstehenden Angaben zu [...] sowie aus dem über den Zustand des Mietobjekts im Zeitpunkt der Übergabe an den Mieter zu fertigenden Übergabeprotokoll, welches von Mieter und Vermieter zu unterzeichnen ist.

b)

Die Wohnfläche des Mietobjekts wird mit ca. _____ qm angegeben; die Gesamtwohnfläche des Gesamtobjekts mit ca. ____ qm.

Die obigen Angaben zur Wohnfläche/Gesamtwohnfläche dienen wegen einer auf möglichen Messfehlern beruhenden Abweichung der tatsächlichen von den hier angenommenen Wohnflächen nicht der Vereinbarung einer vertraglichen Beschaffenheit des Mietobjekts.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

LG Berlin, Beschl. v. 21.6.2022 - 67 S 96/22, BeckRS 2022, 14995

Aus einer Auslegung der vertraglichen Vereinbarung ergibt sich zweifelsfrei, dass die Fläche der Wohnung nicht zum Gegenstand einer solchen Vereinbarung erhoben werden sollte, so dass tatsächliche Flächenabweichungen keine Gewährleistungsansprüche auslösen.

Auch eine AGB-Prüfung führt zu keinem anderen Ergebnis, da die vereinbarte Regelung weder unklar i.S.d. § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB ist, noch i.S.d. § 305c Abs. 2 BGB Zweifel bei der Auslegung bestünden, die zu Lasten des Vermieters gehen würden.

Vielmehr ist die Vereinbarung eindeutig und eine abweichende Auslegung, die zu einer verbindlichen Vereinbarung der Wohnfläche führen würde, unvertretbar.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Vorschlag einer Mietvertragsklausel

c)

Die obigen Angaben zur Wohnfläche/Gesamtwohnfläche dienen des Weiteren wegen einer auf möglichen Messfehlern beruhenden Abweichung der tatsächlichen von der hier angenommenen Wohnfläche in Ermangelung vorrangiger abweichender Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter als unabhängig von etwaigen tatsächlichen Flächenabweichungen vereinbarter Abrechnungsschlüssel für die Abrechnung über die vom Mieter zu leistenden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten (mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten nach HeizkostenV).

d)

Rein vorsorglich und hilfsweise werden die Vorschriften der §§ 42-44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der derzeit geltenden Fassung als Berechnungsgrundlage der Wohnfläche/Gesamtwohnfläche vereinbart; insbesondere werden die Flächen von Balkonen, Loggien und (Dach-)Terrassen zur Hälfte angerechnet.

Unkundiger Mieter

Mieter M dem Vermieter V einen Mangel der Mietwohnung an.

Den Mangel behebt V erst mit erheblicher Verzögerung.

Später bleibt M die Miete schuldig und rechnet mit einer Mietminderung auf.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 4.9.2018 – VIII ZR 100/18, ZMR 2019, 478

Der Anspruch auf Mietminderung tritt kraft Gesetzes mit der Anzeige des Mieters über den Mangel ein.

Einer Aufforderung an den Vermieter, den Mangel zu beseitigen, die Setzung einer Frist hierfür oder die Ankündigung der Minderung bedarf es nicht.

Es reicht aus, wenn der mangelhaften Zustand hinreichend genau beschrieben wird.

Auch bedarf es ebenso wenig einer Angabe zur Ursache oder zum Ausmaß der Beeinträchtigung sowie zur Höhe einer möglichen Minderung.

Unterlässt es der Mieter, sein Minderungsrecht dann tatsächlich auszuüben, so verwirkt er seinen Minderungsanspruch für die Vergangenheit, nicht aber für die Zukunft.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 4.9.2018 – VIII ZR 100/18, ZMR 2019, 478

War sich der Mieter nicht dessen bewusst (was regelmäßig kaum nachweisbar sein dürfte), dass die Mietminderung kraft Gesetzes eintritt und von ihm tatsächlich vorzunehmen ist, besitzt der Mieter hinsichtlich der Minderung nicht die für den Ausschluss rechtsgrundlos geleisteter Zahlungen notwendige Kenntnis i.S.v. § 814 Alt. 1 BGB und kann die Minderung später noch geltend machen.

Will der Vermieter in den Genuss des Kondiktionsausschlusses des § 814 BGB gelangen, sollte er im Mietvertrag an geeigneter Stelle darauf hinweisen.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Vorschlag einer Mietvertragsklausel

Kommt der Mieter seiner Anzeigepflicht hinsichtlich Mängeln der Mietsache gegenüber dem Vermieter nach, unterlässt es aber, sein Minderungsrecht tatsächlich auszuüben, so sind rückwirkende Mietminderungen ausgeschlossen.

Dies gilt nicht für den Fall, dass der Mieter die Miete monatlich im Voraus zu leisten hat und ein zur Mietminderung berechtigender Mangel im laufenden Monat, für den die Miete bereits entrichtet ist, auftritt und vom Mieter umgehend dem Vermieter angezeigt wird.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Kein Mann großer Worte

Vermieter V erteilt Mieter M die Betriebskostenabrechnung für 2022.

M moniert, dass es im Mietvertrag nur heißt:

Die Betriebskosten trägt der Mieter und leistet hierauf Vorauszahlungen, über die der Vermieter abzurechnen hat.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

§ 556 BGB – Vereinbarung über die Betriebskosten

(1)

Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt.

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort.

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 5.2.2012 – XII ZR 88/10, IMR 2012, 273

Aus der Umlagevereinbarung muss sich klar und eindeutig ergeben, welche Betriebskosten der Mieter neben der Grundmiete zu tragen hat.

Die Parteien können zum einen die umzulegenden Betriebskosten („Betriebskostenkatalog“) namentlich benennen.

Zum anderen kann die Umlagevereinbarung auf die Betriebskostenverordnung Bezug nehmen.

Ob allein durch die Verwendung des Begriffs "Betriebskosten" eine wirksame Umlagevereinbarung zu Stande kommt, richtet sich nach dem Einzelfall.

Im entschiedenen Fall lehnte der BGH eine wirksame Umlagevereinbarung ab, obgleich im Mietvertrag geregelt war, dass der Mieter „Betriebskosten“ zu tragen hatte.

Allerdings enthielt der Mietvertrag einen Betriebskostenkatalog, in dem die vorgesehenen Eintragungen („Kästchen zum Ankreuzen“) nicht vorgenommen waren; einen Verweis auf die BetrKV gab es nicht; auch gab es keine gesonderte Regelung über die Heizkosten.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 10.2.2016 – VIII ZR 137/15, ZMR 2016, 287

Eine wirksame Betriebskostenvereinbarung liegt bereits dann vor, wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter "die Betriebskosten" zu tragen hat.

Dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung formularmietvertraglich getroffen wurde; eine solche Vereinbarung ist nicht intransparent.

Auch ohne Beifügung eines Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Inbezugnahme auf § 556 BGB und die Betriebskostenverordnung ist damit eine Umlage der in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Betriebskosten vereinbart.

Im entschiedenen Fall bejahte der BGH eine wirksame Umlagevereinbarung, obgleich im Mietvertrag geregelt war, dass der Mieter „die Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung“ zu tragen hatte, die zu diesem Zeitpunkt allerdings schon außer Kraft getreten war (und seither auf die BetriebskostenV verweist).

Die Auslegung der Klausel im Mietvertrag ergebe bei verständiger Würdigung, dass, auch wenn auf die nicht mehr gültige Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung verwiesen werde, insbesondere durch die Wendung „in der jeweils gültigen Fassung“ unmissverständlich klargestellt sei, dass der jeweilige Betriebskostenkatalog gemeint ist, so wie er sich aus der gültigen Verordnung zu den in der Wohnraummiete umlegbaren Betriebskosten ergibt. Der Verweis auf Anlage 3 zur II. BV sei daher eine unschädliche Falschbezeichnung.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

§ 307 BGB - Inhaltskontrolle

(1)

Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen.

Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

§ 305c – Überraschende und mehrdeutige Klauseln

(1)

Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen zu Lasten des Verwenders.

Das sich durch die Auslegung der Formulklausel ergebende Problem eines Verstoßes gegen das sog. Transparenzgebot, wobei Zweifel immer zu Lasten des Verwenders gehen, löst der BGH dadurch, dass der Begriff der Betriebskosten seit langem gesetzlich definiert und es seit Jahrzehnten allgemein üblich sei, in Mietverträgen die Umlage sämtlicher Betriebskosten zu vereinbaren. Angesichts dessen bedürfe der Begriff der "Betriebskosten" in der Wohnraummiete grundsätzlich keiner Erläuterung oder Aufschlüsselung, da er als bekannt vorausgesetzt werden kann und für den durchschnittlichen Mieter hinreichend klar und verständlich ist.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 10.2.2016 – VIII ZR 137/15, ZMR 2016, 287

Eine andere Beurteilung kommt aber in Betracht, falls durch Zusätze oder weitere Bestimmungen im Mietvertrag unklar wird, ob "die Betriebskosten" im Sinne sämtlicher umlegbarer Betriebskosten oder nur einzelner Betriebskostenarten gemeint sind.

Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor.

Die im Mietvertrags enthaltene beispielhafte Aufzählung einzelner Betriebskosten mit dem Zusatz "etc." zeigt unabweisbar, dass eine umfassende Umlagevereinbarung im gesetzlich zulässigen Umfang gemeint war.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 10.2.2016 – VIII ZR 137/15, ZMR 2016, 287

Eine wirksame Betriebskostenvereinbarung mit der Vereinbarung im Mietvertrag, wonach der Mieter "die Betriebskosten" zu tragen habe, umfasst indes nicht diejenigen Betriebskostenpositionen, die als „sonstige Betriebskosten“ i.S.d. § 2 Nr. 17 BetriebskostenV umlegbar sein sollen.

Diese müssen genau umschrieben werden.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

OLG Celle, Urt. v. 9.11.2018 – 2 U 81/18, IMR 2019, 64

LG Hagen, Urt. v. 1.3.2019 – 1 S 210/18, IMR 2019, 224

Eine wirksame Betriebskostenvereinbarung liegt nicht vor, wenn im Mietvertrag keine Vereinbarung enthalten ist, aus der sich (gegebenenfalls im Wege der Auslegung) ergibt, welche konkreten Betriebskosten der Mieter zu tragen hat.

Ist vereinbart, dass der Mieter "die mit der Bewirtschaftung anfallenden Nebenkosten" zu tragen hat, reicht dies nicht aus.

Ist vereinbart, dass der Mieter „sämtliche Betriebskosten, insbesondere die Kosten der Be- und Entwässerung“ zu tragen hat, reicht dies ebenfalls nicht aus.

LG Saarbrücken, Urt. v. 18.1.2019 – 10 S 53/18, IMR 2020, 4

Eine wirksame Betriebskostenvereinbarung liegt nicht vor, wenn im Mietvertrag die Umlage von Betriebskosten nicht inhaltlich bestimmt und eindeutig vereinbart ist.

Pauschale Angaben, die sich nicht auf einen Kostenkatalog als Anlage zum Mietvertrag oder auf den Kostenkatalog der Betriebskostenverordnung beziehen, genügen diesem Bestimmtheitserfordernis nicht.

Zumindest muss auch erkennbar sein, ob die Betriebskosten als Vorauszahlung oder als Pauschale geschuldet sein sollen.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

AG Hannover, Urt. v. 10.6.2022 – 563 C 1669/22, IMRRS 2022, 1187

Wird vereinbart, dass die Betriebskosten umgelegt werden, so gilt, dass alle Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung als umlagefähig vereinbart gelten.

Unerheblich ist, dass es keine Anlage "Betriebskostenaufstellung" gibt.

Diese wird nur relevant, wenn abweichend von dem Einleitungssatz im Mietvertrag, wonach alle Betriebskosten als umlagefähig vereinbart werden, im weiteren nur einzelne, bestimmte Betriebskosten umgelegt werden sollen.

Gerade aber, wenn eine solche Vereinbarung in einer Anlage nicht geschlossen wird, gilt, dass dann alle Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung als umlagefähig vereinbart gelten (vgl. BGH, Urt. v. 10.2.2016 - VIII ZR 137/15).

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

AG Hamburg, Urt. v. 13.5.2022 – 48 C 198/21, IMR 2023, 55

Es bedarf grundsätzlich einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Regelung, aus der sich ergibt, dass der Mieter neben der Grundmiete ganz oder anteilig Betriebskosten zu tragen hat.

Dabei müssen die Betriebskosten so konkretisiert werden, dass es dem Mieter möglich ist, sich ein Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen.

Zwar sieht der Mietvertrag die Verpflichtung zur Leistung von Vorauszahlungen für Betriebskosten vor.

Indes enthält der Mietvertrag keine Regelung dazu, dass und gegebenenfalls welche konkreten Betriebskosten umlage- und abrechnungsfähig sein sollen. Hieran ändert auch eine mögliche Auslegung nichts, da der Mietvertrag keinen Verweis auf einschlägige Verordnungen enthält.

Auch der Umstand, dass "Vorauszahlungen für die Betriebskosten" vereinbart sind, trägt nicht die Annahme, dass damit eine Umlage aller Kosten nach der BetrKV vereinbart worden sei.

Weder enthält der Mietvertrag entsprechende Anhaltspunkte, noch gibt es einen allgemeinen Grundsatz dahingehend, dass bei Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung in jedem Fall eine Umlage nach der BetrKV zulässig sei.

Auch lässt sich dem Begriff "Vorauszahlung" nicht zwingend ein Vorbehalt späterer Abrechnung entnehmen.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Nutzerwechsel

Der zwischen V und M geschlossene Mietvertrag sieht vor:

Endet das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte vorzunehmen. Hierfür anfallende Zusatzkosten trägt der Mieter.

Zu Beginn und zum Ende des Mietverhältnisses findet eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte statt. Hierfür anfallende Kosten trägt der Mieter.

V rechnet die Kosten der Zwischenablesung wegen Nutzerwechsels nach Kündigung durch Mieter M in dessen Betriebskostenabrechnung zu dessen Lasten ab.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

§ 9b Abs. 1 HeizkostenV – Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

(1)

Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.

§ 7 HeizkostenV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

(2)

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der **Kosten der Berechnung, Aufteilung** und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 14.11.2007 – VIII 19/07, NZM 2008, 123

Die Kosten der Zwischenablesung und -abrechnung bei Nutzerwechsel sind zwar in §§ 7 Abs. 2, 8 Abs. 2 HKVO als Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- bzw. Warmwasserversorgungsanlage benannt, es fehlt aber an der gem. § 556 Abs. 1 S. 2 BGB erforderlichen laufenden Entstehung dieser Kosten.

Es handelt sich demnach nicht um Betriebs-, sondern um Verwaltungskosten, die in Ermangelung anderweitiger vertraglicher Regelungen dem Vermieter zur Last fallen.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

§ 556 BGB – Vereinbarungen zu Betriebskosten

(4)

Eine zum Nachteil des Mieters von Abs. 1, Abs. 2 S. 2 oder Abs. 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

LG Leipzig, Urt. v. 5.9.2019 - 8 O 1620/18, IMR 2020, 51

Die Kostenübertragung einer Zwischenablesung auf den Wohnraummieter ist eine unangemessene Benachteiligung und nach § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

Die Kosten einer Zwischenablesung sind keine umlagefähigen Betriebskosten.

Eine vertragliche Vereinbarung zur Kostenumlage auf den Mieter im Formularmietvertrag ist unwirksam, da nach § 556 Abs. 1 BGB Verwaltungskosten nicht auf den Mieter abgewälzt werden können; abweichende Vereinbarungen verstoßen gegen § 556 Abs. 4 BGB.

Auch die Klausel, wonach zu Beginn und dem Ende des Mietverhältnisses eine Zwischenablesung stattfindet und deren Kosten der Mieter zu tragen hat, ist deshalb unwirksam.

Hinzukommt, dass diese Klausel neben dem Ende auch auf den Beginn des Mietverhältnisses abstellt und es damit nach der kundenfeindlichsten Auslegung zu einer Doppelbelastung des Mieters kommen kann.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 17. Aufl. 2021, Rn. 6242 ff.

Geht man von der Möglichkeit einer formularvertraglichen Kostenumlage aus, so darf die Kostentragung aber wegen der Unwirksamkeit überraschender Klauseln und des Transparenzgebots gem. §§ 305c Abs. 1, 307c Abs. 1 BGB nicht unter den „Betriebskosten“ erfolgen, wobei der Begriff des Nutzerwechsels unbestimmt ist.

Formulierungsvorschlag für eine Regelung unter „Beendigung des Mietverhältnisses“:

Die beim Auszug des Mieters für eine Zwischenablesung der Messgeräte für Warm- und Kaltwasser sowie Heizung sowie für die Kostenaufteilung auf Vor- und Nachmieter anfallenden Kosten trägt der Mieter.

Ungeachtet dessen kann mit dem Messdienstleister ein Vertrag ohne Nutzerwechselkosten abgeschlossen werden, was dann zwar zu einem höher kalkulierten Preis für die Dienstleistung führt, die „einkalkulierten“ Zwischenablesekosten sind aber dann in jedem Falle umlagefähig, was auch nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstößt.

Zwischen allen Stühlen

V hat eine Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz in der WEG Elektrastraße an Mieter M vermietet.

Als der Arbeitgeber des M diesem als Dienstwagen nur noch ein E-Fahrzeug (Vollstromer) stellt, möchte M im Bereich seines Stellplatzes eine Wallbox auf eigene Kosten installieren.

V lehnt mit der Begründung ab, dass er technischen „Wildwuchs“ mit Blick auf die von ihm geplante Ausrüstung der Tiefgarage mit einer einheitlichen gemeinschaftlichen Ladeinfrastruktur (im Wege der Modernisierung) ablehnt.

Mieter M ist wenig entzückt und verklagt V auf Gestattung.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

§ 554 BGB – Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz

(1)

Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen.

Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.

LG München I, Urt. v. 23.6.2022 – 31 S 12015/21, NZM 2022, 625

BeckOK Mietrecht/Schüller, § 554 BGB Rn. 26

Aus § 554 Abs. 1 S. 1 BGB folgt, dass der vermietende Wohnungseigentümer verpflichtet ist, dem Mieter im Rahmen der Angemessenheit die Errichtung einer Ladevorrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug zu gestatten.

Der Umstand, dass der Vermieter Nachahmefekte seitens anderer Mieter befürchtet oder die Errichtung einer gemeinschaftlichen Ladeinfrastruktur nur plant, aber noch nicht begonnen hat, steht dem Anspruch des Mieters aus § 554 BGB nicht entgegen.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Formulierungsvorschlag Mietvertragsklausel

1.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der elektrische Hausanschluss sowie die Unterverteilung des Miet- bzw. des Gesamtobjekts grundsätzlich nicht darauf ausgelegt sind, dass Ladestationen für Elektrofahrzeuge (z.B. E-Mobile, Hybridfahrzeuge, E-Bikes, o.ä.) betrieben werden. Die Installation einer solchen Einrichtung durch den Mieter bedarf daher der vorherigen Erlaubnis des Vermieters.

a)

Der Vermieter darf die Gestattung der Errichtung und des Betriebs einer Ladevorrichtung im o.g. Sinne von Auflagen und Nachweisen abhängig machen, insbesondere sind folgende Angaben zu machen (Aufzählung nicht abschließend):

- konkrete Angaben zur örtlichen Gestaltung der Maßnahme (genauer Aufstellungs-/Installationsort, Ausmaße, Vorlage einer Planskizze, Maßstabszeichnung),
- konkrete Angaben zur Beschaffenheit der Ladeeinrichtung (Hersteller/Fabrikat/Modell),
- konkrete Angaben zu deren technischen Eigenschaften (Leistungsaufnahme/-abgabe/etc.),
- konkrete Angaben zu Art/Ort und Umfang der geplanten baulichen/technischen Änderungen (Leitungsführung/Befestigungen/Wanddurchbrüche/Änderungen am Hauptanschluss, Sicherungs- und Zähleinrichtungen, etc.),
- konkrete Angaben zum technischen/handwerklichen Konzept der Maßnahme unter Vorlage entsprechender Angebote; Ausführung durch ein Fachunternehmen,
- konkrete Angaben zum zeitlichen Ablauf (Beginn, Dauer).

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Formulierungsvorschlag Mietvertragsklausel

b)

Ferner ist insbesondere die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und technischen Regelwerke nachzuweisen (Aufzählung nicht abschließend):

- Vorlage von Fachunternehmerbescheinigungen zur Einhaltung der statischen, technischen und Brandschutzvorschriften,
- Nachweis der bau-/denkmalschutzrechtlichen Zulässigkeit,
- Nachweis des Abschlusses einer Elektronikversicherung (für die Wallbox und die weiteren technischen Einrichtungen nebst Anzeige der Wertverbesserung bei der Wohngebäudeversicherung)
- Nachweis der Anmeldung beim/Genehmigung des örtlichen Netzbetreibers gem. TAR Niederspannung (VDE AR-N 4100),

c)

Der Vermieter hat dem Mieter eine angemessene Frist zur Vorlage der geforderten Angaben sowie zur Vorlage geforderter Nachweise zu setzen; im Falle der Nicht-Erbringung der geforderten Angaben und/oder Nachweise darf der Vermieter die Gestattung verweigern oder widerrufen.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Formulierungsvorschlag Mietvertragsklausel

d)

Der Vermieter ist berechtigt, hinsichtlich des Fabrikats des Ladepunktes (Ladesteckdose, Wallbox, Ladesäule, etc.) mit Blick auf eine mögliche spätere Errichtung einer Ladeinfrastruktur oder dieser vorgelagerter Maßnahmen Vorgaben im Hinblick auf die Kompatibilität des Ladepunktes mit anderen Ladepunkten zu machen.

e)

Der Vermieter ist berechtigt, gem. § 554 Abs. 1 S. 3 BGB die Leistung einer besonderen Sicherheit zu verlangen.

f)

Eine gewerbliche Nutzung der Ladevorrichtung ist ebenso ausgeschlossen wie die Überlassung der Nutzung der Ladevorrichtung an Dritte, die weder Familienangehörige des Mieters sind noch dessen Hausstand angehören; ein Anspruch auf Überlassung der Nutzung durch Dritte besteht indes, soweit diese dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dient (Pflegedienste, u.ä.) oder sonst zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache notwendig ist.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Formulierungsvorschlag Mietvertragsklausel

2.

Soweit und solange der Vermieter eine dem Mieter zur Nutzung zugängliche gemeinschaftliche Ladevorrichtung für elektrisch betriebene Fahrzeuge einrichtet und betreibt, ist die Installation einer eigenen Ladevorrichtung durch den Mieter ausgeschlossen.

In diesem Fall ist der Mieter auf Wunsch zur Mitbenutzung im Rahmen der Kapazität der Ladevorrichtung berechtigt.

Ein Anspruch auf einen dauerhaften Betrieb und jederzeitigen Zugang zur Ladeeinrichtung sowie auf vollständige Aufladung des Elektrofahrzeugs des Mieters besteht nicht.

Der Vermieter ist berechtigt, für die Nutzer der Ladeeinrichtung eine Gebrauchs- und Nutzungsregelung aufzustellen.

Im Gegenzug trägt der die Ladeeinrichtung mitnutzende Mieter die anteiligen Wartungs- und Betriebskosten der Ladeeinrichtung gem. § [...]; die anteiligen Stromkosten hat der Mieter gemäß dem gemessenen und ihm gegenüber vom Vermieter abzurechnenden Verbrauch, in Ermangelung einer gesonderten Verbrauchserfassung anteilig nach der Anzahl der Nutzer der Ladeeinrichtung zu tragen.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Formulierungsvorschlag Mietvertragsklausel

3.

Der Vermieter ist alternativ berechtigt, eine gemeinschaftliche Ladevorrichtung für elektrisch betriebene Fahrzeuge durch einen externen Dritten, insbesondere einen Energiedienstleister, errichten und betreiben zu lassen. Die obigen Regelungen zu Ziff. 2. gelten in diesem Falle sinngemäß.

In diesem Fall schließt der Mieter, sofern er die Ladeeinrichtung mit-benutzen will, auf eigene Kosten einen entsprechenden Versorgungs-/Dienstleistungsvertrag mit dem externen Dienstleistungsunternehmen ab.

4.

Ein Wechsel zwischen Eigen- und Fremdbetrieb der Ladevorrichtung für elektrisch betriebene Fahrzeuge bedarf nicht der Zustimmung des Mieters.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Vergesslicher Vermieter?

Vermieter V kündigt Mieter M fristlos, hilfsweise fristgerecht wegen erheblicher Zahlungsrückstände und setzt für die Herausgabe der geräumten Wohnung eine Frist von 10 Tagen.

M zieht nicht aus und zahlt etliche Monate die Miete.

Als V später auf Räumung und Herausgabe klagt, wendet M ein, dass

- V einer Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht widersprochen**
- und nun ein neues Mietverhältnis begründet sei, dass nicht gekündigt wurde.**

V wendet ein, dass im Mietvertrag vereinbart ist, dass vorsorglich für den Fall der Kündigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses ausgeschlossen sei.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 545 BGB – Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

(1)

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt.

§ 546a BGB – Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe

(1)

Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

(2)

Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

OLG Dresden, Urt. v. 10.8.2022 – 5 U 743/22, NJW-RR 2022, 167

Der Ausschluss des § 545 BGB ist formularvertraglich möglich.

Dem Landgericht ist nicht zu folgen, soweit dieses in der angefochtenen Entscheidung ausführt, dass die im Mietvertrag enthaltene Regelung, wonach bei Beendigung des Mietverhältnisses § 545 BGB für beide Vertragspartner keine Anwendung finden soll, unwirksam sei.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, der sich der Senat anschließt, kann der Widerspruch grundsätzlich auch schon vor dem Beginn der zweiwöchigen Widerspruchsfrist erhoben werden.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Nachgekartet

Mieter M kündigt und verlangt nach Übergabe der geräumten Wohnung in vertragsgerechtem Zustand, da auch keine Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen bestehen bzw. zu erwarten sind, von Vermieter V Abrechnung und Auskehrung der von M entrichteten Mietsicherheit.

M rechnet ab und zahlt einen Teilbetrag der Kautions aus; hinsichtlich des Kautionsrests erklärt er die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen der vom Umzugsunternehmen des M verursachter Beschädigungen im Treppenhaus.

Es handelt sich um eine vermietete Eigentumswohnung.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

§ 387 BGB – Voraussetzungen (der Aufrechnung)

Schulden zwei Personen einander Leistungen, die ihrem Gegenstand nach gleichartig sind, so kann jeder Teil seine Forderung gegen die Forderung des anderen Teils aufrechnen, sobald er die ihm gebührende Leistung fordern und die ihm obliegende Leistung bewirken kann.

§ 9a Abs. 2 WEG - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

BGH, Urt. v. 16.7.2021 – V ZR 284/19, ZMR 2021, 992

Die Ausübung von Störungsbeseitigungs-, Unterlassungs- und Schadensersatzansprüchen in Ansehung des Gemeinschaftseigentums steht nur noch der Gemeinschaft zu (§§ 9a Abs. 2, 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG).

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

AG München, Urt. v. 26.3.2021 – 414 C 22283/20, IMR 2022, 181

Vorliegend kommt keine Aufrechnung und auch kein Zurückbehaltungsrecht in Betracht, da Ansprüche wegen einer etwaigen Beschädigung des Treppenhauses durch den Mieter oder durch die von ihm beauftragten Personen nur die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE) gegenüber dem Mieter geltend machen kann.

Die Treppenhauswände sind gem. § 5 Abs. 2 WEG zwingendes gemeinschaftliches Eigentum, deren Verwaltung gem. § 18 Abs. 1 WEG alleine der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt.

Daher geht die vom Vermieter erklärte Aufrechnung ins Leere, weil ihm die Prozessführungsbefugnis zur Geltendmachung des entsprechenden Schadensersatzanspruchs fehlt.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Vorschlag einer Mietvertragsklausel für Wohnungseigentum

Beschädigt der Mieter oder solche Personen, für deren Verhalten er einzustehen hat, schuldhaft gemeinschaftliches Eigentum, kann hat der Vermieter einen Anspruch Freistellung gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und kann, solange keine Freistellung durch den Mieter erfolgt, diesbezüglich ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber Ansprüchen des Mieters ausüben.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

Pingeliger Mieter

Wohnungseigentümer W erteilt seinem Mieter M die jährliche Betriebskostenabrechnung.

W übergibt dazu dem M die Jahresabrechnung der WEG, in welcher er die Positionen „Reparaturen, Rücklagenzuführung und Verwaltungskosten“ gestrichen und die Grundsteuer hinzugesetzt hat.

M wendet ein, dass etliche Positionen nach inzwischen von der WEG geänderten Verteilerschlüsseln umgelegt werden, die in seinem Mietvertrag anders vereinbart sind.

Als M nicht zahlt, wird er von W verklagt.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 23.11.1981 - VIII ZR 298/80, ZMR 1982, 108

Die Betriebskostenabrechnung eines vermieteten Wohnungs- oder Teileigentums unterliegt keinen rechtlichen Besonderheiten.

Insbesondere kann sich der Vermieter nicht ohne weiteres auf die Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft berufen, sofern diese nach anderen Verteilerschlüsseln abrechnet.

§ 556a BGB – Vereinbarungen zu Betriebskosten

(3)

Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Abs. 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen.

Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BeckOK Mietrecht, Schach/Schultz/Schüller, § 556a BGB Rn. 180 Jacoby, ZMR 2021, 1 ff.

Die Kernaussage des § 556a Abs. 3 S. 1 BGB lautet, dass sich die Umlage der Betriebskosten von vermietetem Wohnungseigentum nunmehr grundsätzlich nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Umlageschlüssel zu erfolgen hat.

Da das WEMoG keine Übergangsfrist kennt, greift die Regelung des § 556a Abs. 2 S. 2 BGB, wonach Änderungen der Betriebskosten erst ab der nächstfolgenden Abrechnungsperiode gelten; § 556a Abs. 3 BGB ist somit auf alle Abrechnungszeiträume ab dem 1.1.2021 anzuwenden.

Die Verwendung des Wortes „jeweils“ ergibt, dass die gesetzliche Regelung dynamisch ist, d.h., es ist für die mietrechtliche Betriebskostenabrechnung der im Zeitpunkt deren Erstellung maßgebliche Verteilerschlüssel anzuwenden, auch wenn dieser nachträglich geändert wurde.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BeckOK Mietrecht, Schach/Schultz/Schüller, § 556a BGB Rn. 180 Jacoby, ZMR 2021, 1 ff.

Nachteil 1:

Soweit Wohnraum-Formularverträge verwendet werden, die den Umlagemaßstab regeln, entfaltet die Vorschrift keine Wirkung, da § 556a Abs. 3 S. 1 BGB anordnet, dass abweichende vertragliche Vereinbarungen der Mietparteien unberührt bleiben.

Vorschlag einer Mietvertragsklausel:

a)

Bei dem Mietgegenstand handelt es sich um Wohnungs- bzw. Teileigentum.

Da es sich um vermietetes Wohnungs-/Teileigentum handelt, ist der Vermieter durch die Vereinbarungen und Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft gebunden.

b)

Die Betriebskosten gemäß den vorstehend getroffenen Regelungen werden daher gem. § 556a Abs. 3 BGB nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umgelegt.

Als Anlage zu diesem Mietvertrag wird zur Information des Mieters die vorjährige Jahresabrechnung nebst Heizkostenabrechnung der Mietsache [bei Erstbezug; der aktuelle Wirtschaftsplan] genommen.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BeckOK Mietrecht, Schach/Schultz/Schüller, § 556a BGB Rn. 180 Jacoby, ZMR 2021, 1 ff.

Nachteil 2:

Von erheblichem Nachteil ist weiter, dass die Regelung des § 556a Abs. 3 S. 1 BGB sich nur auf den Verteilerschlüssel und nicht auf die Frage des Abrechnungszeitraums und des Abrechnungsprinzips bezieht (Geldflussprinzip im WEG / Leistungsprinzip im Mietrecht).

BGH, Urt. v. 20.2.2008 - VIII ZR 49/07, ZMR 2008, 444

Die §§ 556 ff. BGB legen den Vermieter nicht gesetzlich auf eine Abrechnung nach dem Leistungsprinzip fest.

Das BGB regelt nur, dass abzurechende Vorauszahlungen des Mieters auf die Betriebskosten vereinbart werden können; über den Abrechnungsmodus schweigt das Gesetz.

Das Leistungsprinzip greift nach der Rechtsprechung nur ein, wenn es keine Vereinbarung über den Abrechnungsmodus gibt.

Die formularmietvertragliche Vereinbarung eines abweichenden Abrechnungsmodus, z.B. des Abflussprinzips der WEG-Abrechnung ist daher zulässig.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 20.2.2008 - VIII ZR 49/07, ZMR 2008, 444

Vorschlag einer Mietvertragsklausel:

c)

Der Mieter akzeptiert, dass die wohnungseigentumsrechtliche Jahresabrechnung nicht nach dem Verbrauchsprinzip, sondern nach dem sog. Zufluss-/Abfluss-Prinzip erstellt wird.

Das heißt, dass unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme einer Leistung bzw. unabhängig von einem tatsächlichen Verbrauch im jeweiligen Abrechnungszeitraum nur die tatsächlich geflossenen/getätigten Ausgaben, insbesondere solche für Betriebskosten, abgerechnet werden (mit Ausnahme der Heizkosten nach der HeizkostenV).

Ferner akzeptiert der Mieter, dass die in der wohnungseigentumsrechtlichen Jahresabrechnung angewendeten Kostenverteilerschlüssel von den üblicherweise angewendeten wohnungsmietrechtlichen Verteilerschlüsseln für Betriebskosten (insbes. nach Wohnfläche) abweichen und dass insbesondere eine Verteilung der Betriebskosten nach dem Verhältnis der Größe der Miteigentumsanteile erfolgen kann.

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

AG Pinneberg, Urt. v. 14.9.2021 – 60 C 30/20, IMR 2022, 120

AG Hamburg, Urt. v. 17.8.2021 – 9 C 42/21, IMR 2022, 121

Aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG n.F. folgt (unausgesprochen), ebenso wie schon aus § 14 Nr. 2 WEG a.F., dass der sein Wohnungseigentum vermietende Wohnungseigentümer verpflichtet ist, auf seine Mieter dahingehend einzuwirken, dass diese den einen Wohnungseigentümer treffenden Pflichten ebenso einhalten.

Der vermietende Wohnungseigentümer haftet als mittelbarer Handlungsstörer für seinen Mieter und hat alles zu unternehmen, um einem berechtigten Unterlassungsbegehren der übrigen Wohnungseigentümer Folge zu leisten.

BGH, Urt. v. 28.1.2022 - V ZR 86/21, ZfIR 2022, 233

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann gegen einen anderen Wohnungseigentümer oder dessen Mieter nicht vorgehen, wenn dieser das Sondereigentum entgegen einer Vereinbarung benutzt (typischer Fall: Hausordnung bzw. weitere Gebrauchs- und Nutzungsregelungen).

Der Wohnraum-Formularmietvertrag

BGH, Urt. v. 28.1.2022 - V ZR 86/21, ZfIR 2022, 233

Vorschlag einer Mietvertragsklausel:

d)

Sämtliche sich aus den in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung enthaltenen Gebrauchs- und Nutzungsregelungen sowie die sich aus der vereinbarten oder beschlossenen Hausordnung sowie weiteren beschlossenen Gebrauchs- und Nutzungsregelungen der Wohnungseigentümergeinschaft ergebenden Verpflichtungen des Vermieters als Sondereigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft [werden als Anlage beigefügt] gelten ausdrücklich mit Wirkung für und gegen den Mieter als Inhalt dieses Mietvertrags vereinbart, soweit die Rechte und Pflichten des Mieters aus dem Mietvertrag betroffen sind bzw. im Laufe des Mietverhältnisses betroffen werden.

e)

Dem Mieter ist hierzu bekannt, dass der Vermieter im Weiteren insbesondere an spätere Änderungen und/oder Ergänzungen von Vereinbarungen, insbes. der Gemeinschaftsordnung oder durch Beschluss der Wohnungseigentümer gebunden ist.

Der Vermieter wird Änderungen von Vereinbarungen und/oder Beschlüssen der Wohnungseigentümer, soweit das Mietverhältnis betroffen ist, unverzüglich zur Kenntnis bringen.