

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V

- Kreisverband Cham -



Cham, 18.04.2006

## *Kreisinfo*

**Ausgabe 2006/I**

### **I. Aktuelles**

Der BWE Kreisverband Cham macht auf eine Reihe von Veranstaltungen aufmerksam, die bei der IHK Regensburg stattfinden. Vorbeuge ist besser als Nachsorge, was wir in der täglichen Praxis leider häufig genug erleben. Deshalb sollten die in unserer räumlichen Nähe angebotenen Informations- und Fortbildungsveranstaltungen im eigenen Interesse wahrgenommen werden. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

#### **1. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht**

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Regensburg aufmerksam, an denen Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interessen sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

##### **a) Mietminderung Büro- und Geschäftsraum**

Ort : Regensburg  
Termin : Donnerstag, **27. April 2006**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnahmegebühr : € 190,00

##### **b) Aktuelle Rechtsprechung Mietrecht**

Ort : Regensburg  
Termin : Mittwoch, **03. Mai 2006**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnahmegebühr : € 190,00

Die Veranstaltungen finden wie vorstehend geschildert in Regensburg statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Regensburg. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die IHK  
Regensburg  
Telefonnummer : 0941/5694-315

---

Kreisvorsitzender Andreas Stangl  
Steinmarkt 12 / K+B-Haus  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)  
Homepage : [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)

## 2. Insolvenzcheck

Der BWE Kreisverband Cham hat in Zusammenarbeit mit dem BWE Landesverband eine neue zusätzliche Leistung im Angebot. Es handelt sich um den sog. „Solvenzscheck“. Da bei uns im Landkreis Cham leider die Anzahl der Mietnomaden zunimmt, wird Vorbeuge zusehends wichtiger. Es kann nicht häufig genug gesagt werden, dass keine Vermietung erfolgen soll, wenn nicht die betreffende Person vorher überprüft wurde. Dies geht zum einen durch die Selbstauskunft (BWE Formular erhältlich) als auch durch den „Solvenzscheck“. Es sollten nachprüfbar Nachname, Vorname sowie Geburtsdatum und die letzte Adresse ermittelt werden. Die entsprechenden Fragebögen sind bei uns erhältlich und können dann direkt an unsere Auskunftsstelle geschickt werden. Dort bestehen Rahmenverträge mit der Kreditreform. Innerhalb kurzer Frist erhält das BWE Mitglied Antwort, ob der Mietinteressent bereits einmal negativ in Erscheinung getreten ist. Der Preis pro Anfrage beträgt derzeit € 15,00. Wir können die Nutzung dieses Angebots nur empfehlen.

Des Weiteren ist dringen anzuraten, vermietetfreundliche Mietverträge einzusetzen, bzw. Mietverträge des BWE zu verwenden. Der sog. „Einheitsmietvertrag“ hat lediglich einen schön klingenden Namen. Es gibt aber verschiedene Versionen von Einheitsmietverträgen auf dem Markt mit unterschiedlichen Qualitäten. Zudem erfordert das Ausfüllen dieser Mietverträge eine gewisse Sorgfalt, die in der täglichen Praxis leider nicht gegeben ist.

Keinem Mietinteressenten Schlüssel oder Wohnung übergeben, wenn der Mietvertrag nicht unterzeichnet ist und zumindest die erste Rate der Kaution bezahlt wurde. Die Vereinbarung einer Kaution sollte gleichfalls der Normalfall sein.

Bitte nehmen Sie diese Ratschläge ernst, da wir auf Grund unserer täglichen Beratung leider immer wieder die gleichen Fehlerquellen entdecken müssen, die das betreffende Mitglied finanziell schwer schädigen.

## II. Thema: Mieterhöhung und stillschweigende Zustimmung

### 1. Problem

Nach § 557 Abs. 1 BGB können die Parteien eines Mietvertrages während des Mietverhältnisses eine Erhöhung der Miete vereinbaren, also vertraglich den Inhalt des Mietvertrages (die Miethöhe) ändern. Der Sache nach ist somit das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB nichts anderes als ein besonders formalisierter Antrag nach § 145 BGB, der der Zustimmung des Mieters bedarf. Zwei Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH) haben nun zu Verunsicherungen geführt. Es handelt sich hierbei einerseits um die Entscheidung des BGH vom 29.06.2005, Az.: VIII ZR 182/04, andererseits um die Entscheidung des BGH, Urteil vom 20.07.2005, Az.: VIII ZR 199/04. Die Verunsicherung rührt daher, dass der BGH in einem Fall die Zahlung der erhöhten Miete als stillschweigende Zustimmung zur Mieterhöhung aufgefasst hat und im anderen Fall nicht. Es ist deshalb zu klären, worin diese Unterschiede liegen. Unabhängig von der Frage, wann ein Verhalten des Mieters als Zustimmung gewertet werden kann oder nicht, wenn dieser auf ein Mietzahlungsverlangen zahlt, ist Grundvoraussetzung ein wirksames Mieterhöhungsverlangen.

2. Ein Mieterhöhungsverlangen auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB unterliegt einigen formellen Anforderungen, die erfüllt sein müssen, bevor es überhaupt zu einer inhaltlichen Überprüfung zum Beweis der Ortsüblichkeit vor Gericht kommen kann. Mindestinhalt einer Erklärung des Vermieters ist die Angabe der bisherigen Miete, des Erhöhungsbetrages und der verlangten Miete, beispielsweise von € 500,00 Erhöhung um € 50,00 auf nunmehr € 550,00. Zudem muss der Mieter ausdrücklich um Zustimmung zu dieser Erhöhung, also um Abgabe der entsprechenden Willenserklärung gebeten werden. Zum Nachweis, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird, müssen bestimmte Begründungsmittel dem Mieter mitgeteilt werden. Die schlichte Behauptung genügt ist. Häufig anzutreffende Hinweise auf gestiegene Lebenshaltungskosten, Finanzbedarf oder ähnliches sind ungenügend. § 558 a BGB nennt vier Begründungsmittel:

- ein Mietspiegel
- Auskunft aus einer Mietdatenbank
- Sachverständigengutachten nebst Gründen
- Benennung von drei Vergleichswohnungen

Die Aufzählung ist zwar nicht abschließend. Überzeugende Praxisbeispiele, die diesen Begründungsmitteln vergleichbar sind, finden sich jedoch kaum. Es sollte deshalb auf andere Begründungsmittel verzichtet werden, um nicht erhebliche Prozessrisiken einzugehen.

Sinn und Zweck der Begründungsmittel ist es, dass der Mieter in den Stand versetzt werden soll, die sachliche Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens des Vermieters zu überprüfen, damit er sich ein eigenes Bild machen kann.

#### **Hinweis:**

In der Praxis leicht zu übersehen ist die Vorschrift des § 558 a Abs. 3 BGB, die bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558 b Abs. 1 BGB verlangt, dass auch bei Anwendung eines anderen Begründungsmittels auf diesen qualifizierten Mietspiegel Bezug genommen werden muss und die dort genannten Preise mitzuteilen sind.

Allein aus diesem Grund ist es ratsam, sich in derartigen Fallkonstellationen sogleich auf den qualifizierten Mietspiegel als Begründungsmittel zu berufen.

Auf die besonderen Schwierigkeiten bei dem Begründungsmittel „drei Vergleichswohnungen“ wird nachfolgend kurz eingegangen, da darin eine Fehlerquellen liegen. Im Mieterhöhungsverlangen sind aufzuführen:

- mindestens drei Vergleichswohnungen
- deren auffindbare Bezeichnung (Anschrift, genaue Lage im Gebäude)
- die tatsächliche Vergleichbarkeit der gezahlten Mieten  
(Quadratmeterpreis oder Gesamtpreis und Fläche der Vergleichswohnung)

Anzumerken ist, dass auch Vergleichswohnungen aus dem Bestand des Vermieters herangezogen werden können.

### 3. Entscheidungen des BGH

In den eingangs erwähnten Entscheidungen des BGH ging es jeweils um einen Sachverhalt, in dem der Vermieter vom Mieter die Erhöhung der Miete verlangt. Obwohl die Sachverhalte jahrelang zurücklagen und der Mieter auf die Erklärung des Vermieters hin den erhöhten Betrag bezahlt hat, kam das Gericht zu unterschiedlichen Ergebnissen.

In der Entscheidung des BGH vom 29.06.2005, Az.: VIII ZR 182/04, sah das Gericht in den auf das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters hin vorgenommenen Mietzahlungen eine konkludente Anpassung der Miete. In einem ähnlichen Fall hat der BGH mit Entscheidung vom 20.07.2005, Az.: VIII ZR 199/04, kurze Zeit später diese Frage verneint.

Der Unterschied liegt darin, dass im ersten Fall der Vermieter vom Mieter ausdrücklich ein Verlangen auf Mieterhöhung gestellt hat. Dem Mieter wurde vorgerechnet, welchen Betrag er zu zahlen hat und wurde darum gebeten, eine Dauerauftragsänderung bei seinem Bankinstitut vorzunehmen. Selbst wenn ein derartiges Mieterhöhungsverlangen nicht die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen einhält, kann es zumindest, weil hier eine ausdrückliche Erklärung des Mieters gefordert wurde, nach den allgemeinen Regeln über Willenserklärungen und Verträge als Angebot aufgefasst werden. In der späteren fortlaufenden Zahlung über 9 ½ Jahre hinweg sah der BGH eine konkludente Zustimmung zu diesem Angebot. Der BGH geht somit von einem Vertragsschluss aus mit dem Inhalt, dass eine erhöhte Miete geschuldet ist.

In der Entscheidung des BGH vom 20.07.2005 verlangte der Vermieter nicht eine Zustimmung des Mieters, sondern eine einseitige Festsetzung. Für den Mieter stellte sich die Rechtslage so dar, als sei er schon aufgrund der einseitigen Erklärung des Vermieters zur Zahlung verpflichtet. Deshalb durfte der Vermieter in der Zahlung auch keine Annahme sehen. Ohne Angebot gibt es keine Annahme, damit auch keinen Vertrag über die Mieterhöhung.

Der BGH prüfte sodann weiter, ob das mietvertraglich unwirksame einseitige Bestimmungsrecht durch eine Umdeutung nach § 140 BGB gerettet werden könnte. Dies hat der BGH ebenso verneint wie weitere Einwendungen des Vermieters. Dem Rückzahlungsanspruch des Mieters stand auch nicht § 814 BGB entgegen, da der Mieter zum Zeitpunkt der Zahlung keine Kenntnis von der tatsächlichen Rechtslage hatte. Auch war der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung nicht nach § 242 BGB verwirkt. Schließlich konnte sich der Vermieter auch nicht auf Entreicherung nach § 818 Abs. 3 BGB berufen.

### 4. Auswirkungen für die Praxis

Die beiden Entscheidungen des BGH zeigen, dass Mieterhöhungsverlangen höchst unterschiedlich ausgelegt werden können. Es ist dringend zu empfehlen, eine Mieterhöhung so zu formulieren, dass konkret die Zustimmung zur Erhöhung erbeten wird. Nur in diesem Fall wird dem Mieter eine Wahlmöglichkeit eingeräumt, das Angebot des Vermieters anzunehmen oder abzulehnen. Zahlt er, ist dieses Verhalten über einen Zeitraum hinweg als konkludente Zustimmung zu werten.

Im Ergebnis führen ungenaue Formulierungen oder einseitige Festlegungen zu erheblichen Rechtsnachteilen. Zumindest setzt sich der Vermieter unnötigen Risiken aus.