

SCHWARZ · THÖNEBE & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE

Elisenstr. 3
80335 München

Telefon: 089/ 91 04 91 05
Telefax: 089/ 91 04 91 06

E-MAIL: THOENEBE@MAC.COM

INFORMATIONSBRIEF

November 2006

INHALT

- | | |
|--|---|
| 1. Unwirksamkeit von Schönheitsreparatur-
<u>abgeltungsklauseln</u> mit "starren" Fristen | 5. Betriebskostennachforderung muss
innerhalb von drei Monaten nach Wegfall
des Abrechnungshindernisses geltend gemacht
werden |
| 2. Rauchen in der Wohnung ist vertragsgemäß | |
| 3. Wie rein ist "besenrein"? | 6. Umsatzsteuererhöhung zum 01.01.2007 |
| 4. Die Aufzugskosten sind auf Erdgeschoss-
mieter umlegbar | |

1. Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturabgeltungsklauseln mit "starren" Fristen

Formularmäßige Abgeltungsklauseln, welche auf einer "starren" Berechnungsgrundlage basieren (beispielsweise: Der Mieter hat nach einer Nutzungsdauer von mehr als zwei, aber nicht mehr als drei Jahren für Küche und Bad 66 % der Kosten der Schönheitsreparaturen, für Wohn- und Schlafzimmer 40 % der Kosten der

Schönheitsreparaturen und für Nebenräume 42,85 % der Kosten der Schönheitsreparaturen zu entrichten), benachteiligen den Mieter unangemessen, weil sie keine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung zulassen. Soweit der Bundesgerichtshof Abgeltungsklauseln mit starren Fristen und Prozentsätzen in früheren Entscheidungen als wirksam angesehen hat (z. B. Urteil vom 06.10.2004 – VIII ZR 215/03), hält er daran nicht fest. (BGH, Urteil vom 18.10.2006 – VIII ZR 52/06)

Der BGH ändert zum wiederholten Male seine Rechtsprechung im Hinblick auf Schönheitsreparaturen. Neben der formularmäßigen Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen findet sich in Wohnraummietverträgen i.d.R. eine sog. Abgeltungsklausel. Der Zweck von Abgeltungsklauseln besteht darin, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen keine Endrenovierung verlangen kann, einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern.

In dem hier entschiedenen Fall hat der Mieter am Ende der rund zweijährigen Mietzeit Rückzahlung der Kautions verlangt. Die Vermieterin hat die Kautions mit zeitanteiligen Renovierungskosten verrechnet. Nach der im Mietvertrag der Parteien enthaltenen Abgeltungsklausel muss der Mieter, wenn er vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen vorgesehenen Fristen auszieht, seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch anteilige Zahlung der Kosten der Schönheitsreparaturen nach festgelegten Prozentsätzen, die sich in Abhängigkeit von der Nutzungsdauer erhöhen, nachkommen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind Formularbestimmungen unwirksam, wenn sie dem Mieter die Ausführung von Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses nach einem "starren" Fristenplan auferlegen (vgl. Infor-

mationsbriefe Oktober 2004 und Juli 2006). Andernfalls wäre der Mieter mit Renovierungsverpflichtungen belastet, obwohl u.U. tatsächlich noch kein Renovierungsbedarf besteht, weil der Mieter die Wohnung beispielsweise nur unterdurchschnittlich oder gar nicht genutzt hat. Der BGH hat nunmehr entschieden, dass diese Erwägungen auch auf Abgeltungsklauseln zu übertragen sind. Abgeltungsklauseln auf einer "starren" Berechnungsgrundlage benachteiligen den Mieter unangemessen, weil sie keine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung zulassen. Bei einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der Wohnung führt eine "starre" Abgeltungsregel dazu, dass der Mieter mit (erheblich) höheren zeitanteiligen Renovierungskosten belastet wird, als es dem tatsächlichen Zustand der Wohnung entspricht.

Fazit: Es ist daher in Zukunft wichtig, dass auch formularmäßige Schönheitsreparaturabgeltungsregelungen so formuliert werden, dass die zugrunde liegende Berechnungsgrundlage flexibel (weich, z. B. durch den Zusatz "in der Regel" oder "im Allgemeinen") gestaltet werden. Zusätzlich sollte der Satz: "Sofern sich aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbildes der Mieträume abweichende Fristen ergeben, sind diese maßgeblich" aufgenommen werden. Regelungen, in denen eine Abgeltung zu festen Prozentsätzen vereinbart wird, sollte in Zukunft strikt unterlassen werden.

Gewerberaum: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft diese Rechtsprechung durch den BGH auch auf gewerbliche Mietverträge übertragen wird. Auch bei Gewerberaummietverträgen sollte daher darauf geachtet werden, dass sowohl bei den Schönheitsreparaturfristen als auch bei Abgeltungsklauseln keine "starren" Fristen vereinbart werden.

2. Rauchen in der Wohnung ist vertragsgemäß

Liegt keine das Rauchen in der gemieteten Wohnung untersagende oder einschränkende Vereinbarung vor, verhält sich ein Mieter, der in der gemieteten Wohnung

raucht und hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursacht, grundsätzlich nicht vertragswidrig.

(BGH, Urteil vom 28.06.2006 – VIII ZR 124/05)

Der Mieter ist zur Nutzung des gemieteten Wohnraums in den durch die vertraglichen Vereinbarungen gezogenen Grenzen berechtigt. Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, muss er nicht vertreten (§ 538 BGB).

Folge:

Haben die Parteien keine das Rauchen in der gemieteten Wohnung untersagende oder einschränkende Vereinbarung getroffen, verhält sich ein rauchender Mieter selbst dann grundsätzlich nicht vertragswidrig, wenn hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen von Schadstoffen an Tapeten, Decken, Fenstern, Möbeln usw. verursacht werden. Verunreinigungen der Wohnung durch Tabakkonsum können für sich allein einen Schadensersatz des Vermieters mithin nicht rechtfertigen, wenn der Mieter nicht ohnehin bei Auszug zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

Ob ausnahmsweise eine vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht mehr umfasste Nutzung der Wohnung anzunehmen ist, wenn "exzessives" Rauchen bereits nach kurzer Mietzeit einen erheblichen Renovierungsbedarf zur Folge hat, wurde bislang durch den BGH nicht entschieden. Durch verschiedene Landgerichte wurde dies jedoch in der Vergangenheit bejaht. In der Praxis dürfte es schwierig sein zu bestimmen, wann ein die Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs übersteigendes, exzessives Rauchen anzunehmen ist.

Ob in einem formularmäßigen Wohnraummietvertrag ein Rauchverbot vereinbart werden kann, ist zudem äußerst fraglich, da hierdurch eine erhebliche Beschränkung der privaten

Lebensführung des Mieters verbunden ist. Eine solche Klausel dürfte allenfalls individualvertraglich zulässig sein.

3. Wie rein ist "besenrein"?

In den meisten Mietverträgen findet sich im Zusammenhang mit dem Auszug des Mieters die Formulierung, dass die Mieträume "besenrein" zu übergeben sind. Was bedeutet das genau? Der BGH hat nunmehr festgestellt, **"besenrein" sind Räumlichkeiten, wenn grobe Verschmutzungen beseitigt wurden.**

(BGH, Urteil vom 28.06.2006 – VIII ZR 124/05)

Ob der BGH damit für Rechtsfrieden sorgt, ist fraglich. Letztlich ist auch der Begriff der "groben Verschmutzung" auslegungsbedürftig.

Nach dem Landgericht Berlin liegt "besenrein" vor, sofern durch den Mieter nach den "gemeinhin anerkannten Regeln der Hausmannskunst" gereinigt wird. Danach ist eine Wohnung dann nicht mehr "besenrein", wenn im Ofen eine Pizza zurückgelassen wurde.

4. Aufzugskosten sind auf den Erdgeschossmieter umlegbar

Der BGH hat nunmehr klargestellt, dass die Umlage von Aufzugskosten auf den Erdgeschossmieter zulässig ist und nicht vom konkreten Nutzen des Aufzugs für diesen Mieter abhängt.

(BGH, Urteil vom 20.09.2006 – VIII ZR 103/06)

Der BGH ist der Ansicht, dass Betriebskosten, die nicht von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen – neben den Aufzugskosten etwa die Kosten der Beleuchtung und Reinigung allgemein zugänglicher Bereiche oder Kosten der Gartenpflege – häufig von den einzelnen Mietern in unterschiedlichem Umfang verursacht

werden oder es werden die damit verbundenen Vorteile von ihnen in unterschiedlichem Maße genutzt. Eine nach der konkreten Verursachung oder tatsächlichen Nutzung differenzierende Umlage dieser Kosten auf die Mieter wäre vielfach nicht praktikabel und hätte eine erhebliche Unübersichtlichkeit und möglicherweise auch laufende Veränderungen in der Abrechnung zur Folge. Aus diesem Grund ist eine Abrechnung nach einem einheitlichen, generalisierenden Maßstab, auch wenn gewisse Ungenauigkeiten bei der Verteilung der Betriebskosten unvermeidlich sind, zu vertreten.

5. Geltendmachung von Betriebskostennachforderung innerhalb drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses

Der Vermieter, der die Jahresfrist für die Abrechnung von Betriebskosten zunächst unverschuldet nicht einhalten kann, hat die verspätete Geltendmachung einer Nachforderung dennoch zu vertreten, wenn er sich damit auch dann noch unnötig viel Zeit lässt, nachdem ihm die notwendigen Unterlagen für die Abrechnung vorliegen. Im Regelfall ist er gehalten, die Nachforderung innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zu erheben.

(BGH, Urteil vom 05.07.2006 – VIII ZR 220/05)

Dem Urteil lag der Sachverhalt zugrunde, dass in dem streitgegenständlichen Wohnungsmietvertrag vereinbart wurde, dass über die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen jährlich abzurechnen ist. Die Abrechnung erfolgt, sobald dem Vermieter die Abrechnungsunterlagen vorliegen. Soweit sich Betriebskosten – ggf. auch rückwirkend – erhöhen oder neu entstehen, darf der Vermieter die Erhöhung bzw. die neu entstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen. Im Januar 2003 ging der Vermieterin ein Grundsteuerbescheid des Finanzamts mit einer Nachforderung für das bereits abgerechnete Jahr 2001 zu. Im Oktober 2003 verlangte die Vermieterin von der Mieterin unter ausdrücklichem Hinweis auf den Abrechnungszeitraum 2001 anteilige

Erstattung der auf sie entfallenden Grundsteuernachzahlung. Sowohl das Landgericht als auch der BGH hielten die nachträgliche Abrechnung für verspätet.

Gewerberaummietvertrag:

Auf Gewerberaummietverträge ist diese Rechtsprechung nicht zu übertragen. Bei Gewerberaummietverträgen gelten keine Ausschlussfristen für Nachforderungen im Zusammenhang mit Betriebskostenabrechnungen.

6. Umsatzsteuererhöhung zum 01.01.2007

Zum 01.01.2007 wird der umsatzsteuerliche Regelsteuersatz von derzeit 16 % auf 19 % erhöht. Grundsätzlich maßgebend für die Entstehen der Steuer ist der Veranlagungszeitraum, in dem die **Leistung ausgeführt wird**. Zur Beantwortung der Frage, welcher Steuersatz anzuwenden ist, kommt es daher auf den Zeitpunkt der Entstehung der Steuer an. Im Regelfall entsteht die Steuer mit Ablauf des Voranmeldungszeitraums, in dem die Leistung ausgeführt wurde. Dieser Zeitpunkt ist bei Lieferungen (Verkauf einer Sache von A an B) leicht festzumachen. Anders sieht es bei Vermietungen aus, vor allem, wenn diese sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Grundsätzlich ist auf den Voranmeldezeitraum abzustellen, in dem einzeln abgrenzbare Teilleistungen erbracht werden.

1. Mietverträge:

Mietverträge sind Verträge über Dauerleistungen, die als Teilleistungen erbracht werden können. Wird die Miete monatlich gezahlt, kommt es auf das Ende des jeweiligen Monats an. Wird sie quartalsweise gezahlt, kommt es auf das Quartalsende an. Der Umsatzsteuersatz orientiert sich somit am jeweiligen Mietzahlungszeitraum. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Miete für Dezember 06 bei monatlicher Zahlung mit 16 % belastet ist, die Miete für Januar 07 mit 19 %.

Es stehen drei Wege zur Anpassung an die neue Rechtslage offen:

- Der Vermieter erstellt monatlich eine Rechnung, die den aktuell geltenden Steuersatz und den jeweiligen Steuerbetrag für die jeweilige Abrechnungsperiode gesondert ausweist (nicht praxisgerecht).
- Die Parteien ändern den Mietvertrag dahin, dass die Umsatzsteuer für Monate ab 2007 mit 19 % ausgewiesen wird. Der Vertrag gilt als Rechnung i.S. des § 14 UStG. Der Vermieter muss ab 2007 den erhöhten Steuerbetrag abführen, dem Mieter steht der erhöhte Steuerabzug zu.

Achtung: Bei Änderung eines vor dem 01.01.2004 geschlossenen Mietvertrags müssen die neuen umsatzsteuerrechtlichen Anforderungen an eine Rechnung i.S. des § 14 UStG n.F. erfüllt sein – es muss somit eine sog. "Mieternummer" enthalten sein.

- Der Mieter übernimmt den erhöhten Steuerbetrag in den monatlichen Zahlungsbeleg (z. B. Überweisungsträger), ohne eine gesonderte Rechnungserteilung durch den Vermieter und ohne dass der Mietvertrag dahingehend geändert wurde. In einem Verpachtungsfall hat der Bundesfinanzhof diese Lösungsalternative grundsätzlich zugelassen. In der Literatur wird diese Lösung als "generelle Billigkeitsmaßnahme" für zulässig erachtet.

Eine unbedingte Vertragsanpassung von Mietverträgen dürfte daher nicht notwendig sein.

2. Wartungsverträge:

Auch hier gilt das unter Ziff. 1 Gesagte. Wenn z. B. der Heizungsinstallateur beim Vermieter für den Zeitraum vom 01.03.06 bis 28.02.07 einen Vertrag über die Wartung der Heizungsanlage abschließt und keine monatlichen Abschlagszahlungen vereinbart wurden, entsteht die Umsatzsteuer für die Wartungsleistung mit Ablauf des

28.02.2007 zum Steuersatz von 19 %. Sofern jedoch monatliche Zahlungen vereinbart wurden, kommt es auf den jeweiligen Monat an.

Folge: In 2006 sind die monatlichen Teilzahlungen mit 16 % belastet, die Teilzahlungen in 2007 aber mit 19 %.

3. Gas-/Wasser-/Strom-Lieferungsverträge:

Hier besteht folgende Besonderheit: Die Finanzverwaltung stellt auf den jeweiligen Ablesezeitraum ab. Maßgebend ist für den Steuersatz somit der Tag, an dem der jeweilige Zähler abgelesen wurde. Der dann geltende Steuersatz gilt für den gesamten Ablesezeitraum, auch wenn ein Teil des Ablesezeitraums noch in das Jahr 2006 fällt.

Fazit:

Bestehende Verträge sollten daher rechtzeitig dem neuen Recht angepasst werden. Vor allem, wenn es sich um einen Wartungsvertrag handelt, sollte für Dezember 2006 noch eine monatliche Teilleistung vereinbart und abgerechnet werden, damit der auf das Jahr 2006 entfallende Leistungsanteil nur mit 16 % Umsatzsteuer belastet ist.