

Mandanteninformation für Private Immobilienbesitzer

1. EuGH: Vereinbarkeit von Vorfälligkeitsentschädigung mit EU-Recht

Die Praxis von Banken, im Falle der vorzeitigen Kündigung eines Immobiliendarlehens vom Kunden eine Vorfälligkeitsentschädigung zu verlangen, ist nach einer Entscheidung des EuGH mit EU-Recht vereinbar. Hinsichtlich der möglichen Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung hat der EuGH den Banken allerdings Grenzen gezogen.

Hintergrund

2 Bankkunden hatten ihre Bank auf Rückzahlung einer von der Bank berechneten Vorfälligkeitsentschädigung verklagt. Die beiden Kunden hatten im Jahr 2019 eine Eigentumswohnung gekauft und hierfür von der Bank einen Kredit i. H. v. 236.000 EUR erhalten. Im Kreditvertrag wurde eine Zinsbindung von 10 Jahren vereinbart.

Bereits 1 Jahr nach Vertragsabschluss verkauften die beiden Bankkunden die Eigentumswohnung und zahlten den Kredit vorzeitig zurück. Die von der Bank berechnete Entschädigung für die vorzeitige Ablösung des Kredits zahlten sie zunächst, forderten dann aber von der Bank die Rückzahlung und machten ihren Anspruch gerichtlich geltend. Die Kläger argumentierten, dass die Bank eine Entschädigung für den entgangenen Zinsgewinn nicht verlangen dürfe. Sie erkannten lediglich einen Anspruch der Bank auf Erstattung der dem Kreditinstitut durch die vorzeitige Ablösung entstandenen tatsächlichen Kosten an.

Das mit der Sache befasste LG hatte Zweifel, ob die gesetzliche Regelung der Vorfälligkeitsentschädigung in Deutschland mit den Richtlinien der EU über Verbraucherkredite und über Wohnimmobilienkredite vereinbar ist und legte die damit verbundenen Fragen dem EuGH zur Beantwortung vor. Im Vordergrund stand dabei die Frage, ob eine Bank die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung nach dem ihr entgangenen Zinsgewinn bemessen darf.

Entscheidung

Der EuGH hat die in Deutschland übliche Berechnungsmethode der Banken, die sog. Aktiv-Passivmethode, für rechtmäßig erklärt. Nach dieser Methode errechnet die Bank zunächst die Höhe des ihr insgesamt entgangenen Gewinns. In einem 2. Berechnungsschritt korrigiert die Bank den so errechneten Betrag unter Berücksichtigung der von ihr am Kapitalmarkt durch Anlage der vorzeitig zurückgezahlten Darlehenssumme erzielbaren Erträge.

Der EuGH hat diese Berechnungsmethode unter 3 Voraussetzungen gebilligt:

1. Es muss sichergestellt werden, dass die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung nicht zu einer Überkompensation des finanziellen Verlustes der Bank führt.
2. Außerdem darf im Fall der Erhebung einer Vorfälligkeitsentschädigung gegenüber dem Verbraucher keine zusätzliche Vertragsstrafe verhängt werden und
3. die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung muss insgesamt angemessen sein.

Die konkrete Prüfung der Frage, ob diese Voraussetzungen im Einzelfall erfüllt sind, obliegt nach der Entscheidung des EuGH den nationalen Gerichten.

2. Nicht erfolgte Mülltrennung: Darf dem Mieter deshalb gekündigt werden?

Darf der Vermieter seinem Mieter wegen nicht erfolgter Mülltrennung kündigen? Ja, aber nur wenn der Verstoß gegen die Mülltrennungspflicht erheblich ist und beträchtliche negative Auswirkungen auf die Mietsache hat. Die falsche Trennung geringer Müllmengen rechtfertigen also keine Kündigung.

Hintergrund

Ein Mieter wohnte in einem Mehrfamilienwohnhaus. Laut Mietvertrag war er zur Trennung seines Mülls verpflichtet. Dies ergab sich aus der folgenden Regelung: "Es gilt eine Pflicht zur Mülltrennung durch den gelben Sack, sowie Altglas- und Papier-Container. Diese ist einzuhalten."

Im Folgenden mahnte der Vermieter seinen Mieter ab. Er warf ihm insbesondere vor, dass er seit einigen Monaten seine PET-Flaschen, Plastikverpackungen und Glas illegal im Hausmüll entsorgt hat.

Schließlich sprach der Vermieter die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung aus. Obwohl der Mieter einen Verstoß gegen die Mülltrennungspflicht bestritt, erhob der Vermieter gegen ihn Räumungsklage. Dabei legte er dem Gericht einige Fotos vor. Diese sollten belegen, dass der Mieter Plastik, Glas und Papier im Hausmüll entsorgt hat.

Entscheidung

Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters ab. Es begründete das damit, dass er weder die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung noch für eine ordentliche Kündigung nach hinreichend dargelegt hat.

Hierzu hätte der Vermieter zunächst einmal erläutern müssen, woraus sich ergibt, dass der Mieter den angeblich im Hausmüll vorgefundene Plastik, Glas und Papier vom Mieter eingeworfen hat. Das hatte er jedoch laut Gericht jedoch nicht getan. Lediglich auf einem Foto war ein Zettel im Hausmüll zu erkennen, auf dem der Namen des Mieters stand. Unklar sei hingegen, von welchem Mieter der übrige falsch eingeworfene Müll stammt.

Selbst wenn der nicht ordnungsgemäß getrennte Müll vom Mieter stammt, so ist dies kein hinreichender Grund für eine ordentliche, geschweige denn eine fristlose Kündigung.

Dies ergibt sich daraus, dass auf den Fotos lediglich zu erkennen war, dass eine geringe Müllmenge falsch getrennt worden war.

Hierzu führte das Gericht aus, dass einzelne bedruckte Zettel wie Fahrkarten und leere Klopapierrollen im Hausmüll entsorgt werden dürfen, ohne dass der Mieter gegen das Gebot der Mülltrennung verstößt.

Darüber hinaus müsste der Verstoß gegen die Mülltrennung mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Mietsache, andere Mieter oder den Vermieter verbunden sein. Diese waren jedoch hier nicht der Fall. Denn der Vermieter hatte nicht dargelegt, dass aufgrund der fehlenden Mülltrennung nicht mehr ausreichend Platz im Hausmüll für die übrigen Mieter vorhanden war, die Abholung des Mülls verweigert oder dem Vermieter ein Bußgeld auferlegt worden war.

Abschließend führt das Gericht aus, dass eine Kündigung wegen fehlenden Mülltrennung dann in Betracht kommt, wenn es sich um umfangreichere Verstöße in einem längeren Zeitraum handelt, der Müll wiederholt nicht abgeholt wird, gegen den Vermieter ein Bußgeld verhängt wird oder sich andere erhebliche Auswirkungen auf das Mietobjekt, den Mieter oder den Vermieter ergeben. Dies hat vorliegend das AG verneint.

3. Nießbrauchsrecht: Wie ist ein entgeltlicher Verzicht steuerlich zu werten?

Der entgeltliche Verzicht auf ein Nießbrauchrecht stellt kein privates Veräußerungsgeschäft, sondern vielmehr einen veräußerungsähnlichen Vorgang dar, der nicht unter § 23 EStG fällt.

Hintergrund

Das Finanzamt hat den Gewinn aus dem entgeltlichen Verzicht der Klägerin auf das Nießbrauchrecht als Gewinn nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 behandelt, da der Verzicht innerhalb der 10-jährigen Veräußerungsfrist erfolgt ist.

Die Klägerin ist jedoch der Auffassung, dass weder ein Anschaffungsvorgang noch ein Veräußerungsvorgang i. S. d. § 23 EStG vorliegt. Es habe ein nicht steuerbarer Vermögensaustausch stattgefunden, sodass keine Einkünfte aus § 23 EStG erzielt worden seien. Nach erfolglosem Einspruchsverfahren trägt die Klägerin mit ihrer Klage zusätzlich vor, dass auf die Annahme des Vermächtnisses im Jahr 2008 abzustellen sei, sodass der Anwendungsbereich des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 4 EStG nicht eröffnet sei.

Entscheidung

Das FG gibt der Klägerin Recht und vertritt die Auffassung, dass das Nießbrauchrecht durch den entgeltlichen Verzicht im Jahr 2019 nicht i. S. d. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG veräußert wurde.

Der Verzicht auf das Wirtschaftsgut "Nießbrauchrecht" stelle keine Veräußerung, sondern einen veräußerungsähnlichen Vorgang dar, da der für die Annahme einer Veräußerung erforderliche Rechtsträgerwechsel nicht erfolgt sei. Solche veräußerungsähnlichen Vorgänge würden von § 23 EStG nicht erfasst.

In der zu § 22 Nr. 3 EStG ergangenen Rechtsprechung differenzierte der BFH zwischen Veräußerungsvorgängen und veräußerungsähnlichen Vorgängen im privaten Bereich. Lediglich im Zusammenhang mit Veräußerungsvorgängen werde § 23 EStG genannt. In Bezug auf veräußerungsähnliche Vorgänge im privaten Bereich bleibe § 23 EStG explizit unerwähnt. Eine über den Wortlaut hinausgehende erweiternde Auslegung des § 23 EStG sei nicht geboten, sodass § 23 EStG nicht auf den veräußerungsähnlichen Vorgang des Verzichts auf einen Nießbrauch nicht anzuwenden sei.

4. **Schönheitsreparaturen: Wer trägt die Beweislast für den Renovierungszustand?**

Hält ein Mieter eine Schönheitsreparaturklausel für unwirksam, weil ihm die Wohnung unrenoviert überlassen worden sei, obliegt ihm der Beweis über den Renovierungszustand bei Übergabe.

Hintergrund

Die Vermieterin und die Mieterin einer Wohnung stritten über Schönheitsreparaturen.

Der Formularymietvertrag aus dem Jahr 2008 sieht eine Pflicht der Mieterin zur Ausführung der Schönheitsreparaturen nach Ablauf bestimmter, vom Beginn der Nutzungszeit an berechneter flexibler Fristen vor. Die Fristen sollten sich entsprechend dem Zustand der Wohnung und dem Grad der Abnutzung verlängern oder verkürzen können. Ob der Mieterin die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert übergeben worden war, blieb vor Gericht offen.

Die Mieterin hält die Klausel über die Übertragung der Schönheitsreparaturen für unwirksam und hat von der Vermieterin verlangt, die Wohnung zu renovieren. Nachdem die Vermieterin dies abgelehnt hat, klagte die Mieterin auf einen Kostenvorschuss von 26.200 EUR für eine Renovierung.

Die Parteien schlossen vor Gericht schließlich einen Vergleich. Wer die Kosten des Rechtsstreits tragen muss, sollte das Gericht entscheiden. Während das Amtsgericht die Kosten der Vermieterin auferlegt hatte, sah das Landgericht die Kostenlast bei der Mieterin.

Entscheidung

Der BGH teilt die Sichtweise des Landgerichts. Die Mieterin muss die Kosten tragen, denn sie hätte den Prozess voraussichtlich verloren. Die Vermieterin war nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, denn diese Pflicht war durch den Mietvertrag wirksam auf die Mieterin übertragen.

Die Renovierungsklausel enthielt flexible Fristen und orientierte sich am Grad der Abnutzung, sodass insoweit keine Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit bestanden.

Nach neuerer Rechtsprechung des BGH ist eine Schönheitsreparaturklausel aber unwirksam, wenn die Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist und der Mieter hierfür keinen angemessenen Ausgleich erhält.

Dabei obliegt es dem Mieter zu beweisen, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war.

Die Mieterin meinte dagegen, nach dem gesetzlichen Leitbild sei der Vermieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet; es sei daher dessen Aufgabe, die Unwirksamkeit einer hiervon abweichenden Klausel zu entkräften. Der BGH folgte dem nicht, sondern stellte darauf ab, dass Vornahmeklauseln, die die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen, seit Jahrzehnten zulässig sind. Daher obliege es nach den allgemeinen Regeln dem Mieter, den für ihn günstigen Umstand "unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebene Wohnung" zu beweisen. Diesen Beweis konnte die Mieterin nicht führen, was zu ihren Lasten ging.

5. **Staffelmiete durch Mietpreisbindung nicht ausgeschlossen**

Eine Staffelmiete kann auch für die Dauer einer Mietpreisbindung vereinbart werden. Die Vereinbarung kann bereits Mietstaffeln für die Zeit nach Ablauf der Preisbindung enthalten.

Hintergrund

Die Mieterin einer Wohnung verlangt vom Vermieter die Rückzahlung von Miete. Das Mietverhältnis besteht seit Oktober 2018. Die Wohnung unterlag aufgrund öffentlicher Förderung bis Dezember 2020 einer Preisbindung. Hierauf wird im Mietvertrag hingewiesen.

Unter der Überschrift "Staffelmiete" ist im Mietvertrag vereinbart, dass die monatliche Grundmiete zunächst 500 EUR beträgt und sich zum 1.1.2021 auf 968 EUR und zum 1.1.2022 auf 1.012 EUR erhöht.

Ab Januar 2021 zahlte die Mieterin unter dem Vorbehalt der Rückforderung monatlich 968 EUR. Sie fordert nun für mehrere Monate den Erhöhungsbetrag von jeweils 468 EUR zurück und begehrt für die Zukunft die Feststellung, dass sie nicht verpflichtet ist, eine höhere Miete als 500 EUR zu zahlen.

Die Mieterin meint, die Staffelmietvereinbarung sei insgesamt unwirksam, weil sie eine erste Staffel bereits für den Zeitraum der Preisbindung vorsehe. Außerdem sei es unzulässig gewesen, noch während der Preisbindung eine Vereinbarung über die Miethöhe nach Ablauf der Preisbindung zu treffen. Vor Amts- und Landgericht hatte die Klage keinen Erfolg.

Entscheidung

Der BGH teilt die Meinung der Vorinstanzen. Die Vereinbarung über die Staffelmiete ist wirksam, sodass die Mieterin die erhöhte Miete schuldet.

Die Vereinbarung einer Staffelmiete ist grundsätzlich auch für Zeiträume zulässig, während denen eine Preisbindung besteht. Im Anwendungsbereich des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) dürfen die Mietstaffeln lediglich die in der Förderzusage bestimmte Miethöhe nicht übersteigen. Bei sonstigen preisgebundenen Wohnungen, die nicht unter das WoFG fallen, darf die höchste der Mietstaffeln die im Zeitpunkt der Abrede maßgebliche Kostenmiete nicht übersteigen.

Die Staffelmietvereinbarung ist auch nicht deshalb unwirksam, weil sie bereits während des Zeitraums, in dem die Wohnung noch der Preisbindung unterlag, getroffen wurde und auch Mietstaffeln für den Zeitraum nach deren Ablauf vorsieht, die die zum Zeitpunkt der Vereinbarung infolge der Preisbindung geltenden Höchstgrenzen überschreiten. Würde man Vermieter darauf verweisen, eine solche Vereinbarung erst nach Ablauf der Mietpreisbindung zu treffen, bestünde die Preisbindung tatsächlich noch eine gewisse Zeit über den Ablauf hinaus fort. Zudem kann sich eine im Voraus vereinbarte Staffelmiete auch für den Mieter als günstig erweisen, wenn die Preise am Wohnungsmarkt schneller steigen, als es die vereinbarten Mietstaffeln vorsehen.

Auch dass sich aus der Vereinbarung einer Staffelmiete für die Zeit nach Ablauf der Preisbindung erhebliche Mietsteigerungen ergeben können, macht solche Vereinbarungen nicht unzulässig. Indem der Gesetzgeber die Vereinbarung einer Staffelmiete unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen hat, hat er zugunsten der Planungssicherheit für beide Mietparteien Mietsteigerungen erlaubt, die der Kapazitätsgrenze nicht unterliegen. Die Steigerungen sind lediglich im Fall des Mietwuchers oder der ordnungswidrigen Mietpreisüberhöhung nichtig. Zudem können die Mietstaffeln an der Mietpreisbremse zu messen sein.

Im vorliegenden Fall waren die vereinbarten Mietstaffeln weder unter dem Gesichtspunkt des Mietwuchers überhöht noch verstießen sie gegen die Mietpreisbremse.