

Wohnflächenabweichung

Gewährleistung, Betriebskostenumlage, Mieterhöhung

Deutscher Mietgerichtstag – Herbstveranstaltung
am 16.09.2016

Claus Cramer

Gliederung

I. Einführung

1. Wohnflächenangaben im Mietvertrag
2. Rechtsprechungshistorie
3. Systematik der gesetzlichen Regelung

II. Berechnung der Wohnfläche

III. Rechtsfolgen der Flächenabweichung

1. Gewährleistung
2. Betriebskostenumlage
3. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

IV. Vertragsgestaltung

Einführung

Seite 3

Wohnflächenangaben

Wohnflächenangaben im Mietvertrag

- bei preisfreiem Wohnraum „**freiwillig**“; aber es folgen Betriebskostenabrechnung und Mieterhöhung
- keine bloße Objektbeschreibung
- **Beschaffenheitsvereinbarung** der Mietsache
- in der Regel keine Zusicherung der Wohnungsgröße (BGH, Urt. v. 24.03.2004 – VIII ZR 295/03; OLG Dresden RE v. 15.12.1997 – 3 AR 0090-97)
- „**ca.-Zusätze**“ verhindern nicht die Beschaffenheitsvereinbarung (BGH, Urt. v. 10.03.2010 – VIII ZR 144/09)
- **Beschaffenheitsvereinbarung außerhalb des Mietvertrags** (BGH, Urt. v. 23.06.2010 – VIII ZR 256/09 – „Wohnflächenberechnung“; BGH, Urt. v. 06.11.2015 – ZR 78/14 – „notarieller Kaufvertrag“)

Seite 4

Frühere Rechtsprechung

Auswirkung auf	Flächenunterschreitung		Flächenüberschreitung	
	> 10 %	≤ 10 %	≤ 10 %	> 10 %
Minderung	erhebliche Beeinträchtigung „vermutet“ (Az. VIII ZR 44/03, VIII ZR 295/03, VIII ZR 133/03)	<i>Beweis erheblicher Beeinträchtigung möglich?</i>		
Fristlose Kündigung	ohne Abwägung der Zumutbarkeit (Az. VIII ZR 142/08)	<i>Kündigungsrecht?</i> (Az. XII ZR 33/04)		
Schadensersatz	<i>Sachmangel „vermutet“?</i>	<i>bei Beweis erheblicher Beeinträchtigung?</i>		
Umlage der Betriebskosten	nach tatsächlicher Wohnfläche	nach vereinbarter Wohnfläche (Az. VIII ZR 261/05)	nach vereinbarter Wohnfläche	nach tatsächlicher Wohnfläche
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	nach tatsächlicher Wohnfläche	nach vereinbarter Wohnfläche (Az. VIII ZR 138/06)	nach vereinbarter Wohnfläche (VIII ZR 205/08)	nach tatsächlicher Wohnfläche (Az. VIII ZR 192/03)

Seite 5

Kritik

- Keine Übertragbarkeit der Erheblichkeitsschwelle des § 536 I 3 BGB auf Mieterhöhungs- und Betriebskostenrecht.
- Mietminderung auch bei Flächenabweichungen unter 10 % bei konkreter Beeinträchtigung des Mietgebrauchs notwendig
- Missbrauchsgefahr der „10 %-Rechtsprechung“ (zur Strafbarkeit wegen Betrugs vgl. Gericke NJW 2013, 1633)
- Bei Mieterhöhung soll sich Vermieter an zu klein vereinbarter Fläche festhalten lassen (§ 557 III Hs. 2 BGB)
- Erheblichkeitsschwelle von 10 % zu hoch

Literatur:

- Beyer NJW 2010, 1025; NZM 2010, 417; WuM 2010, 614
- Börstinghaus WuM 2009, 461
- Börstinghaus, Flächenabweichungen in der Wohnraummiete (2012)
- Bub, Partner im Gespräch, Bd. 88 (2010), Seite 45 ff
- Derleder WuM 2010, 202 und myops 2013, Heft 19, S. 32 ff
- Heix WuM 2009, 706

Seite 6

Koalitionsvertrag und Gesetzesentwurf

- **Koalitionsvertrag** zwischen CDU, CSU und SPD vom 16.12.2013.
„Wir werden für alle Rechtsgebiete klarstellen, dass nur die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche Grundlage für Rechtsansprüche, z. B. für die Höhe der Miete, für Mieterhöhungen sowie für die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten sein kann.“ (§. 81)
- **Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz** erarbeitet Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften (**2. MietNovG**)
mit gesetzlicher Regelung der Folgen von Flächenabweichungen im preisfreien Wohnraum.

Seite 7

Rechtsprechungsänderung

BGH, Urteil vom 18.11.2015 – VIII ZR 266/14:

Die Beschaffenheitsvereinbarung zur Wohnungsgröße ist nicht geeignet, die bei einer **Mieterhöhung** nach §§ 558 ff BGB zu berücksichtigende Größe der Wohnung durch einen von den tatsächlichen Verhältnissen abweichenden fiktiven Wert verbindlich festzulegen (hier: „- 33,95 %“). Maßgeblich für den Abgleich der begehrten Mieterhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete ist allein die **tatsächliche** Größe der vermieteten Wohnung.

Begründung:

- „Hierfür könnte sprechen, dass eine Beschaffenheitsvereinbarung auf die **Sachmängelgewährleistung** abzielt und deshalb regelmäßig keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Mietvertragsparteien auf diese Weise gleichzeitig der einen oder anderen Seite für spätere Mieterhöhungsverfahren einen Vorteil oder Nachteil gegenüber der gesetzlichen Regelung verschaffen **wollen**.
- Zudem stellt das System der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Entgelte ab, die in der jeweiligen Gemeinde für vergleichbare Wohnungen gezahlt werden; ein solcher **Vergleich** kann aber sinnvoll nur anhand **objektiver Kriterien** vorgenommen werden, so dass es hinsichtlich der Wohnfläche auf die tatsächliche Wohnfläche ankommen müsste.“ (BGH, Mitteilung der Pressestelle Nr. 150/2015)

Seite 8

Rechtsprechungsänderung

Auswirkung auf	Flächenunterschreitung		Flächenüberschreitung	
	> 10 %	≤ 10 %	≤ 10 %	> 10 %
Minderung	erhebliche Beeinträchtigung vermutet (Az. VIII ZR 44/03, VIII ZR 295/03, VIII ZR 133/03))	Beweis erheblicher Beeinträchtigung möglich?		
Fristlose Kündigung	ohne Abwägung der Zumutbarkeit (Az. VIII ZR 142/08)	Kündigungsrecht? (Az. XII ZR 33/04)		
Schadensersatz	Sachmangel „vermutet“?	bei Beweis erheblicher Beeinträchtigung?		
Umlage der Betriebskosten	<i>nach tatsächlicher Wohnfläche? (entsprechend Az. VIII ZR 266/14)</i>			
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	<i>nach tatsächlicher Wohnfläche! (Az. VIII ZR 266/14)</i>			

Seite 9

Berechnung der Wohnfläche

Seite 10

Berechnung der Wohnfläche

- **Begriff**
 - kein allgemeiner Sprachgebrauch => **Auslegungsbedürftigkeit**
 - **Wohnfläche** ist „die nach der Wohnflächenverordnung oder auf der Grundlage anderer Rechtsvorschriften oder anerkannter Regeln der Technik zur Berechnung von Wohnflächen ermittelte Fläche“ (§ 2 Nr. 12 EnEV; aber auch in § 19 WoFG, § 2 I 1 WoFIV)
- **Maßgeblicher Berechnungsmaßstab für die Wohnfläche:**
 - (1) **ausdrückliche Vereinbarung**,
von Berechnungsregeln (BGH, Urt. v. 24.03.2004 – VIII ZR 44/03),
auch modifizierend (BGH, Urt. v. 16.09.2009 – VIII ZR 275/08)
 - (2) **konkludente Vereinbarung nach Verkehrssitte**
(BGH, Urt. v. 23.05.2007 – VIII ZR 231/06), z.B. nach **DIN 283** für
Stuttgarter Raum (BGH, Urt. v. 11.07.1997 – V ZR 246/96) oder
für München (LG München I, WuM 2006, 91)
 - (3) **Vorschriften für preisgebundenen Wohnraum**
bis 31.12.2003: **Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)**
ab 01.01.2004: **Wohnflächenverordnung (WoFIV)**
Maßgeblich **Zeitpunkt des Vertragsschlusses** (BGH, Urt. v.
22.04.2009 – VIII ZR 86/08; BGH, Urt. v. 23.05.2007 - VIII ZR
231/06)

Seite 11

Berechnung der Wohnfläche

	§§ 1 ff WoFIV (seit 2004)	§§ 42 ff II. BV (seit 1975)	DIN 283 (zurückgezogen)	DIN 277 (BGF/NGF)
Zweck	preisgebundener Wohnraum ab 1.1.2004	preisgebundener Wohnraum bis 31.12.2003	Wohnraum (1951-1983)	Baukosten- ermittlung (seit 1950)
Grund- flächen	Wände (-); Pfeiler, Säulen, Schornsteine (+), wenn h < 1,5 m („Ablageflächen“);	Wände: (-); Pfeiler, Säulen etc. (+), wenn ≤ 0,1 m ² ; Nischen (+), wenn t > 13 cm;	wie II. BV	BGF: alles; NGF: nutzbare Flächen incl. TF/VF innen (Abzug KGF); RH ≤ 1,5 m getr. ausweisen
Raum- höhe	Anrechnung RH ≥ 2 m: voll RH ≥ 1 m: halb RH < 1 m: nicht	Anrechnung RH ≥ 2 m: voll RH ≥ 1 m: halb RH < 1 m: nicht	wie II. BV	BGF: immer voll; NGF: RH ≤ 1,5 m getrennt aus- weisen; Quote?
Frei- flächen	Anrechnung - i.d.R. zu ¼ - bis zu ½ (mit Begründung!)	Anrechnung bis zu ½ (Wahlrecht, vgl. BGH – VIII ZR 86/08)	- Wintergärten: ½ - F. gedeckt: ¼ - F. ungedeckt: 0	BGF/NGF: nur getrennt auszu- weisen; Quote?
Zubehör- räume	Keine Anrechnung	Keine Anrechnung	getrennt auszuweisen; Quote?	BGF/NGF: nur getrennt auszu- weisen; Quote?

Seite 12

(vgl. Heix, Wohnflächenberechnung (2013); Schießler MDR 2003, 140)

Berechnung der Wohnfläche

Entwurf Neuregelung (§ 554 BGB-E):

- **Vorrang der Parteivereinbarung** mit Grenze **allgemein anerkannte Regeln der Technik zur Berechnung von Wohnflächen** (WoFIV; II. BV; DIN 283, gif-Richtlinie MF-W, nicht: gif-Richtlinie MF-G; offen: DIN 277 NGF/BGF)
- **hilfsweise Geltung gesetzlicher Berechnungsverfahren für preisgebundenen Wohnraum** (statische Verweisungen wegen WoFÜG, Art. 6 FöderalismusreformbegleitG v. 05.09.2006).
- **Zeitliche Abgrenzung WoFIV ↔ II. BV: Bezugsfertigkeit** des Gebäudes statt Abschluss des Mietvertrags bis 31.12.2003 maßgeblich
- **Anrechnung von Freiflächen einheitlich zu 1/4** (Widerspruch „Steuerrecht vs. Förderrecht“ entfallen, vgl. BGH, Urt. v. 22.04.2009 - VIII ZR 86/08 und VO-Begründung vom 15.08.2003, BR-Drucks. 568/03 S. 19); **Lockerung** im Hinblick auf Verteilungsgerechtigkeit: einheitliche Anrechnung von Freiflächen für **Betriebskostenumlage** ausreichend.

Seite 13

Rechtsfolgen von Flächenabweichungen

Seite 14

Gewährleistung

Gewährleistung

Sachmangelbegriff (§ 536 I BGB)

- **Jede Flächenabweichung** begründet einen Sachmangel der Mietsache; **Beweislast:** für die Flächenabweichung => Mieter; für **Unerheblichkeit** nach § 536 I 3 BGB => Vermieter (Börstinghaus, Rn. 345 ff; vom BGH bislang offen gelassen).
- Flächenabweichung **> 10 %**: gilt unwiderleglich als **erhebliche Beeinträchtigung** des Mietgebrauchs (Beweiserleichterung).
- Flächenabweichung **≤ 10 %**: **Raum für Sachmangel? (str.)**; Mieter muss konkret darlegen, wie Abweichung seinen Mietgebrauch beeinträchtigt; Vermieter kann Unerheblichkeit einwenden.
- **Schwelle von 10 %**: gilt weiter für das Gewährleistungsrecht (AG Hamburg, Urt. v. 02.03.2016 – 49 C 91/13) und ist **sachgerecht** (str.; als Schwelle noch im Miethöhe- und Betriebskostenrecht galt, wurden von in der Literatur auch Abweichungen von 2 – 5 % als angemessen angesehen)

Gewährleistung

Mietminderung (§ 536 I, 812 I 1 Alt. 1 BGB)

- I.d.R. keine **Konditionssperre** nach § 814 I BGB, da keine Kenntnis des Mieters von Nichtschuld der Miete für Minderfläche (AG Hamburg, Urt. v. 02.03.2016 – 49 C 91/13 – „Volljurist“; a.A. KG ZMR 2013, 530)
- Für **Verjährung** gilt **Höchstfrist von zehn Jahren** (§ 199 IV BGB). Die **dreijährige Regelverjährung** beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Mieter **Kenntnis** der Flächenabweichung hat oder diese kennen muss (§§ 199 I, 195 BGB). **BGH**: Optischer Eindruck nicht ausreichend (Urt. v. 24.03.2004 – VIII ZR 44/03, Tz. 19). **A1**: Mit Bezug (AG Bonn, Urt. v. 18.04.2012 – 203 C 55/11). **A2**: Mit Neuvermessung (LG Krefeld, Urt. v. 07.11.2012 - 2 S 23/12; LG München I, Urt. v. 19.12.2013 – 31 S 6768/13, AG Hamburg, a.a.O.),
- Bloßes **Nichteinhalten des Bauordnungsrechts** begründet keinen erheblichen Mangel (BGH, Urt. v. 16.09.2009 – VIII ZR 275/08 – „DG“)
- **Berechnungsbasis Bruttomiete** (BGH, Urt. v. 20.07.2005 – VIII ZR 347/04)
- **Preisgebundener Wohnraum**: § 8 II 2 WoBindG mit Vierjahresfrist

Seite 17

Gewährleistung

Fristlose Kündigung (§ 543 II 1 Nr. 1 BGB)

- Erfordert weder eine **Abmahnung**, noch bei Flächenunterschreitungen > 10 % dass der Mieter die **Unzumutbarkeit** der erheblichen Flächenabweichung darlegt (BGH, Urt. v. 29.04.2009 – VIII ZR 142/08).
- Kündigungsrecht bei Flächenunterschreitung **bis zu 10 %?** (BGH, Urt. v. 18.10.2006 – XII ZR 33/04 Rn. 6 und 20)
- Wohl kein Ausschluss nach **§ 314 III BGB** (BGH, Urt. v. 13.07.2016 – VIII ZR 296/15), nur **Verwirkung** nach § 242 BGB möglich.

Seite 18

Umlage von Betriebskosten

Seite 19

Umlage von Betriebskosten

- Bei § 556a I 1 BGB und §§ 7, 8 HeizKV: **Verhältnis** der **tatsächlichen** Wohnfläche des Mieters zur **tatsächlichen** Wohnfläche der Abrechnungseinheit. Regelungswille bei Flächenabgabe allenfalls für Gewährleistung; nicht für Kostenverteilung (vgl. BGH, Urt. v. 18.11.2015 – Az. VIII ZR 266/14 mit PM Nr. 115/2015; Stornel Kap. V Rn. 185; Börstinghaus NJW 2016, 418, 425).
- **Einheitliche Berechnung** der Wohnflächen in Abrechnungseinheit (vgl. Emmerich B/T Kap. III.A Rn. 330; Langenberg SF § 556a/27; Larmel SF § 7 HeizKV Rn. 58)
- Die Umlage nach Wohnfläche ist **Kompromiss** zwischen Genauigkeit und Praktikabilität; auch Nutzeranzahl und Verbrauchsverhalten relevant
- **Billigkeit** kann Modifikationen erfordern: **(a) Leerstand = Vermieterrisiko** (BGH, Urt. v. 31.05.2006 – VIII ZR 159/05); **(b) Nutzung nicht angerechneter Räume** i.S.d. § 2 III Nr. 1 und 2 WoFIV (Schmid MüKo § 556a/28 f)
- **Beweislast** für Miet- und Gesamtfläche: Vortrag der Flächen durch Vermieter ausreichend; **substantiiertes** Bestreiten des Mieters: Mietfläche → laienhafte Vermessung; Gesamtfläche → Ansatzpunkte für Zweifel aus von außen wahrnehmbaren Gegebenheiten (BGH, Urt. v. 22.10.2014 – VIII ZR 41/14 Rn. 16 ff)

Seite 20

Umlage von Betriebskosten

- **Notwendigkeit einer Toleranzschwelle?**

Dafür: „Praxistest Wohnflächenberechnung“ von Haus & Grund 11/2015 – bis zu **16 %** Abweichung; „Praktikabilität“

Dagegen:

- Hauptursache der Abweichung: Nichtansatz von Freiflächen
 - Mess- und Berechnungsfehler gleichen sich häufig aus
 - Verhältnis häufig unberührt von Fehlern (z.B. Balkonflächen)
 - Vermessung ist Vermieterisiko
 - Toleranzschwelle im Betriebskostenrecht systemwidrig
 - Keine Streitvermeidung!
 - Betriebskosten werden auch nach Verbrauch oder pro Wohnung verteilt (Heizung, Warmwasser, Kaltwasser bzw. TV)
 - Wirtschaftliche Bedeutung? Bsp.: 70 m² Wohnung in München mit 2 % Differenz => 34,50 € p.a.
- **Exkurs: Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 I, III BGB)**

Die **angemessene Aufteilung** der Modernisierungskosten auf mehrere Wohnungen nach dem Verhältnis der Wohnflächen wirft strukturell ähnliche Fragen der Verteilungsgerechtigkeit auf wie die Umlage von Betriebskosten.

Seite 21

Mieterhöhung

Seite 22

Mieterhöhung

BGH, Urteil vom 18.11.2015 – VIII ZR 266/14 („- 33,95 %“):

- Maßgeblich für den Abgleich der begehrten Mieterhöhung nach §§ 558 ff BGB mit der ortsüblichen Vergleichsmiete ist allein die **tatsächliche Größe** der vermieteten Wohnung.
- Für die **Kappungsgrenze** des § 558 III BGB ist die zu Beginn des Vergleichszeitraums geschuldete Ausgangsmiete maßgeblich.
- Eine weiter gehende Mieterhöhung wegen **Wegfalls der Geschäftsgrundlage** nach § 313 I BGB ist mit einer Flächenabweichung nicht begründbar.

Begründung:

- Beschaffenheitsvereinbarung → **Sachmängelgewährleistung**
- kein Regelungswille für Mieterhöhungen
- **Vergleich** nur anhand **objektiver Kriterien** möglich
- **Kein Mieterhöhungsverzicht** nach § 557 III Hs. 2 BGB
- Keine **fiktive Kappungsgrenze** aus tatsächlich größerer Wohnfläche
- §§ 558 ff BGB **abschließend**, kein Rückgriff auf § 313 I BGB.

Seite 23

Mieterhöhung

Praktische Folgen:

- **Mieterberatung:** teilweise Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen
- Abgleich der tatsächlichen Wohnfläche mit Mietspiegeldaten, die auf **unterschiedlichen Berechnungsverfahren** beruhen (unvermeidbare Unschärfe).
- Mietspiegeldaten beruhen z.T. auf bis zu **10 % zu groß vereinbarten Wohnflächen** → **Datenbereinigung?** (Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2016; NJW)
- **Gesetzliche Berechnungsvorgaben?**
 - **einheitliche Berechnung** nach WoFIV ↔ **Vermeidung von Neuvermessungen**
 - **Lösung:** tauglicher Maßstab für Wohnfläche WoFIV, II. BV, DIN 283 ↔ DIN 277 BGF/NGF?

Seite 24

Vertragsgestaltung

Seite 25

Vertragsgestaltung

Vereinbaren der Wohnfläche

- **Annehmlichkeit** für Vermieter einer „10 %-Toleranz“ bei Mieterhöhungen und Betriebskostenumlage entfallen (vgl. BGH, Urt. v. 18.11.2015 – VIII ZR 266/14 für Mieterhöhung)
- **Verzicht auf Wohnflächenangabe** birgt geringes Risiko konkludenter Beschaffenheitsvereinbarungen bei Anbahnung (BGH, Urt. v. 23.06.2010 – VIII ZR 256/09); ohnehin Vorrang von Individualvereinbarungen nach § 305b BGB; keine spätere keine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung bei Mieterhöhung nach §§ 558 ff BGB (unergiebig BGH, Urt. v. 07.07.2004 – VIII ZR 192/03), allenfalls nach § 559 BGB
- **Vermeiden der Sachmängelgewährleistung**

Negative Beschaffenheitsvereinbarung:

„Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der **Anzahl der vermieteten Räume.**“ (BGH, Urt. v. 10.11.2010 – VIII ZR 306/09)

Toleranz als Beschaffenheitsvereinbarung („+/- 10 %“)

→ künftige Rechtsänderungen

Seite 26

Vertragsgestaltung

Checkliste zum Vereinbaren der Wohnfläche

- **Berechnungsmaßstab mit Stand angeben**
- **Berechnungsmaßstab → Vertragsanlage (§ 305 II Nr. 2 BGE)**
verzichtbar bei Gesetzen; empfehlenswert bei DIN-Normen
- **Vereinbarkeit mit Überraschungsverbot (§ 305c I BGB)?**
Verkehrserwartung? WoFIV (+), II. BV (+), DIN 283 (+): **DIN 277 (?)**
A1: BGH, Urt. v. 24.03.2004 – VIII ZR 44/03; **A2:** BGH, Urt. v. 04.10.2000 – XII ZR 44/98 – „Bruttomietfläche“; **Lösung:** Hinweis bei **DIN 277 - BGF** auf Anrechnung KGF und unabhängig von **Raumhöhe** sowie und bei **DIN 277 - NGF** auf TF/VF für innen liegende Räume und Klarstellung für Raumhöhe ≤ 1,5 Meter (Schulz, Gewerberaum-miete, S. 95 f)
- **Wohnflächenberechnung → Vertragsanlage?**
sinnvoll vor allem bei DIN 277, bei Bewertungsspielräumen (z.B. Freiflächen), bei Zubehörräumen und bei baurechtswidrigen Räumen
- **Keine Angemessenheitskontrolle nach § 307 I BGB** (BGH, Urt. v. Urt. v. 04.10.2000 – XII ZR 44/98 Rn. 20 – „Leistungsbeschreibung“)
- **Schriftform des § 550 BGB?** Vorsorglich DIN-Normen beifügen (Dagegen: § 126 IV BGB und Pal. § 311b/27; Nachforschungsmöglichkeit; ggf.: negative Beschaffenheitsvereinbarung).

Seite 27

Vertragsgestaltung

Vereinbaren des Umlageschlüssels für Betriebskosten?

- Angabe von „**Wohn- und Gesamtfläche**“ als von tatsächlichen Flächen abweichender Umlageschlüssel nach § 556a I BGB denkbar (nicht lediglich „Verteilungsquote“)
- Keine Geltung für **Heiz- und Warmwasserkosten** sowie **Grundsteuer**
- Angemessenheitskontrolle (§ 556a I/§ 307 I/§ 242/§§ 315, 316 BGB) nicht berührt bei **anerkanntem Interesse** des Vermieters:
 - a) Kein „Verdienen“ an Betriebskostenabrechnung (str.)
 - b) Kombination mit negativer Beschaffenheitsvereinbarung („Rosinenpicken“)?
 - c) Beweislast: § 309 Nr. 12a BGB wohl nicht berührt, da gesetzliche Öffnung in § 556a I BGB (Grüneberg in Palandt § 309/100)
 - d) Billigkeitsmodifikationen (z.B. Leerstand, Zubehörfächen)
- Wirksamkeit eines **Änderungsvorbehalts** streitig (§ 557 IV BGB; Anspruch des Mieters auf Änderung nur bei „krasser Unbilligkeit“, BGH Urt. v. 12.03.2008 – VIII ZR 188/07 Rn. 14)
- **Beschränkter Nutzen:** a) **Substantiierungsanforderungen** des BGH Bestreiten (Urt. v. 22.10.2014 – VIII ZR 41/14) und b) **§ 2 HeizKV**
c) **Bindung an Vereinbarung** gem. § 557 IV BGB (str.)

Literatur: Lehmann-Richter PiG 92 (2012), 115 (mit Klauselvorschlag) und WuM 2012, 647

Seite 28

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

DEUTSCHER MIETGERICHTSTAG