



GdW-Webinar Grundlagen Mietrecht

Webinar

RA Carsten Herlitz

17.10.2025

Die Auswahl des Mieters und Datenschutz

Abhängig vom Stand der Vertragsverhandlungen

Phase A: Besichtigungstermin

(+) Identifizierung, Haustiere, WBS

Phase B: Konkrete Gespräche über die Wohnung

- (+) Höhe des Nettoeinkommens; Insolvenzverfahren; Räumungstitel bei zeitlicher Nähe; Betrag, der nach Abzug laufender Kosten für Zahlung der Miete verbleibt; Beruf oder Arbeitgeber; Anzahl der Personen, die einziehen.
- (-) Keine höchstpersönlichen Angaben, wie politische Anschauung, Kinderwunsch, Vorstrafen etc. ; vorheriger Vermieter, Angabe zum Familienstand, nur bei gesamtschuldnerischer Haftung; Dauer des Beschäftigungsverhältnisses.

Die Auswahl des Mieters und Datenschutz

Abhängig vom Stand der Vertragsverhandlungen

Phase C: Entscheidung

(+) Nachweise zu den Einkommensverhältnissen (Lohn- oder Gehaltsabrechnung)

Vorlage der Selbstauskunft nach Anfrage bei einer Auskunftstei:

Düsseldorfer Kreis- Orientierungshilfe

„Selbstauskünfte, die Mietinteressenten bei Auskunftsteien (z. B. SCHUFA) selbst einholen können, enthalten wesentlich mehr Angaben über deren wirtschaftliche Verhältnisse, als für eine solche Beurteilung erforderlich sind. Schon aus diesem Grund wäre die Forderung des künftigen Vermieters an den Mietinteressenten, eine solche Selbstauskunft vorzulegen, unzulässig. Da die Verwendung von Einwilligungserklärungen gegenüber dem Mietinteressenten in Formularen zur Selbstauskunft nicht als das richtige Mittel zur Datenerhebung anzusehen ist, wäre auch das Verlangen des künftigen Vermieters, eine Einwilligungserklärung für die Einholung einer Bonitätsauskunft abzugeben, nicht rechtmäßig. Zur Einholung von Bonitätsauskünften über den Mietinteressenten wäre der Vermieter nur dann befugt, wenn die Voraussetzungen einer gesetzlichen Vorschrift (§ 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BDSG) erfüllt sind.“

Die Auswahl des Mieters und Datenschutz

19 Abs. 3 AGG

„Bei der Vermietung von Wohnraum ist eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig.“

Antirassismus-RL (RL 2000/43/EG) setzt positive Maßnahme voraus. Durch geeignete und angemessene Maßnahmen müssten bestehende Nachteile wegen eines der in § 1 genannten Grundes verhindert oder ausgeglichen werden, vgl. AG Hamburg-Barmbek, Urt. v. 03.02.2017 - 811b C 273/; AG Berlin-Charlottenburg, Urt. v. 14.01.2020 - 203 C 31/19; Thüsing in: MüKo, § 19 Abs. 3 AGG, Rn. 83.)

 **Ablehnung wegen Rasse oder ethnischer Herkunft nicht zulässig!**

Gliederung im BGB

Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§§ 535 – 548 BGB

Mietverhältnisse über Wohnraum

§§ 549 bis 577a BGB

- Allgemeine Vorschriften, §§ 549 bis 555 BGB
- Die Miete, §§ 556 bis 561 BGB
- Pfandrecht des Vermieters, §§ 562 bis 562d BGB
- Wechsel der Vertragsparteien, §§ 563 bis 567b BGB
- Besonderheiten bei Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen, §§ 577 bis 577a BGB

Mietverhältnisse über Sachen

§§ 578 bis 580a BGB

Weitere Gesetze

- Heizkostenverordnung / Betriebskostenverordnung
- Neubaumietenverordnung
- II. Berechnungsverordnung
- Wohnungsbindungsgesetz
- §§ 5 und 6 Wirtschaftsstrafgesetzbuch
- Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts (Wohnungsbaureformgesetz) bzw. Ländergesetze
- VO der Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
- EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrages – Vermieter

Vermieter: Gebrauchsgewährung

„Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren“

(§ 535 Abs. 1 S. 1 BGB)

„Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten“

(§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) - zu jedem Zeitpunkt punktgenaue Pflicht des Vermieters,

Sanktion: Minderung

Hauptpflicht des Mieters

Mieter:

„Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.“
(§ 535 Abs. 2)

Sanktion: Kündigung

Soziale Dimension des Wohnraummietvertrages

§ 549 BGB

(1) Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten die §§ 535 bis 548, soweit sich nicht aus den §§ 549 bis 577a etwas anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g), über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

(3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 556d bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, §§ 577, 577a nicht.

Und: „Änderungen zum Nachteil des Mieters sind unwirksam“

Mieterhöhungen

- Vereinbarung, § 557 Abs. 1 BGB
- Staffelmiete, § 557a BGB
- Indexmiete, § 557b BGB
- Festbetrag mit Erhöhungsmöglichkeit (bis zur ortsübliche Vergleichsmiete), § 558 BGB
- Mieterhöhung nach Modernisierung, § 559 BGB
- Veränderung von Betriebskosten, § 560 BGB

Mieterhöhung nach Vereinbarung

- Praktisch keine Relevanz
- Abs. 4: Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam

Staffelmiete § 557 a BGB

Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe vereinbart werden

Kündigungsrecht des Mieters kann längstens für vier Jahre ausgeschlossen werden

Vorteile für den Mieter	Nachteile für den Mieter
Der Mieter kann hinsichtlich seiner Mietbelastung langfristig kalkulieren.	Die Miethöhe kann über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
Das Kündigungsrecht des Mieters darf nicht für mehr als vier Jahre eingeschränkt werden. Schriftform	Die Kappungsgrenze gilt nicht.
Mieterhöhungen nach 559 BGB sind ausgeschlossen.	Der Vermieter kann u. a. Modernisierungen unterlassen, da § 559 BGB nicht anwendbar ist.
Die zukünftigen Staffeln können in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nicht zu einer über 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete führen.	

Staffelmiete § 557 a BGB

Vorteile für den Vermieter	Nachteile für den Vermieter
Eine Staffelmietvereinbarung bringt Planungssicherheit. Die Mietsteigerungen stehen für einen längeren Zeitraum in der Zukunft fest.	Es besteht für den Vermieter das Risiko, dass die vereinbarten Mietsteigerungen hinter der tatsächlichen Entwicklung zurückbleiben.
Mieterhöhungen sind in kürzeren Abständen als im Verfahren nach § 558 BGB möglich, da keine Überlegungsfrist abzuwarten ist.	Mieterhöhungen wegen Modernisierung gem. § 559 BGB sind für die Laufzeit der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen und zwar selbst dann, wenn der Vermieter auf Grund gesetzlicher Vorschriften zur Durchführung der Modernisierungen verpflichtet ist.
Mieterhöhungen auf Grund einer Staffelmietvereinbarung können zu Mieten über der ortsüblichen Vergleichsmiete führen.	Die zukünftigen Staffeln können in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nicht zu einer über 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete führen.
	Staffelmietvereinbarungen sind für Vermieter in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten unkalkulierbarer, weil er nicht weiß, wie sich die ortsübliche Vergleichsmiete in Zukunft entwickeln wird.

Indexmiete § 557 b BGB

Vorteil	Mieter <ul style="list-style-type: none">- Unkomplizierte Mieterhöhung- Kalkulierbar	Vermieter <ul style="list-style-type: none">- Unkomplizierte Mieterhöhung- wirtschaftlich, wenn Anfangsmiete über OVM
Nachteil	Mieter Wenn Anfangsmiete über OVM	Vermieter § 559 nur dann nicht ausgeschlossen, wenn Modernisierung nicht zu vertreten ist, etwa gesetzlich angeordnet ist.

§ 558 BGB

- Miete seit 1 Jahr unverändert (Ausn.: §§ 559-560 BGB)
 - Grenze: OVM
 - Miete erhöht sich innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 20 % bzw. 15 % bei angespannten Wohnungsmärkten – § 559 bis 560 möglich
 - Mieterhöhung ist nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) möglich
 - OVM ist marktorientierte modifizierte Durchschnittsmiete der Gemeinde
- Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, vgl. § 558 Abs. 2 BGB
- ➡ Mieten, die in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind

BGH:

Bei Mieterhöhungen gilt tatsächliche Wohnfläche (18.11.2015-VIII ZR 266/14)

§ 558 BGB – Die Begründung und Form des Mieterhöhungsverlangens

■ Textform

■ Begründung

§ 558a Abs. II BGB:"... zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (qualifiziert/ einfach),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen."

§ 558 BGB – Die Begründung und Form des Mieterhöhungsverlangens

- Zustimmung des Mieters führt zur Vertragsänderung nach Ablauf des übernächsten Monats.
- Andernfalls Zustimmungsprozess und Bestimmung der Einzelvergleichsmiete durch den Richter (möglichst ohne SV-Gutachten bei Existenz eines Mietspiegels).

Mietspiegel

Der einfache Mietspiegel: § 558 c BGB

Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt.

Für Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden.

Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Mietspiegel

Der qualifizierte Mietspiegel: § 558 d BGB

Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze

NEU Mietspiegelreform: Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine noch vom Bundesrat zu verabschiedende Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen – sonst einfacher!

Mieterhöhung nach Modernisierung

Zweck des § 559 BGB:

"Die Durchführung von Modernisierungen liegen im allgemeinen Interesse.
(vgl. Begründung BT-Drs. 14/4553 zu § 559, S. 58),,

§ 559 BGB soll weniger "(miet-)preisbildend" wirken, sondern stimulierend:

- (damals) Wirtschaftlich als Stütze der Bauwirtschaft .
- Wohnungspolitik zur Qualitätssicherung und Steigerung des Wohnungsbestandes.
- Umweltpolitisch zur Erreichung der klimapolitischen Zielvorgaben.
- Demographisch für den notwendigen altersgerechten Umbau.

Katalog der Modernisierungsmaßnahmen

§ 555 b BGB: Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

- Miete seit 1 Jahr unverändert (Ausn.: §§ 559-560 BGB)
- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), § 559 (+)
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nr. 1 vorliegt, § 559 (-)
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird, § 559 (+)
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird, § 559 (+)
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden, § 559 (+)
- die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind (+), oder durch die neuer Wohnraum geschaffen wird (-).

Erhaltungsmaßnahmen

Gem. § 555a BGB hat der Mieter Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind.

Erhaltungsmaßnahmen sichern den vertragsgemäßen Zustand.

Hier keine Mieterhöhung nach Modernisierung möglich.

Erhaltungsmaßnahmen hat der Mieter zu dulden!

Modernisierungsmaßnahme

- Einseitige Erhöhung der Jahresmiete um bis zu 8 % der auf die Wohnung entfallenen Investitionen.
- Abzug des Instandhaltungsanteils (§ 555a BGB)
- **Kappungsgrenze:** Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 EUR/m² Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 EUR/m² Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 EUR/m² Wohnfläche erhöhen.
- **Härteeinwand**
 - Keine Möglichkeit der Verhinderung einer Modernisierungsmaßnahme durch den Mieter wegen wirtschaftlicher Härte durch bevorstehende Mieterhöhung; Duldungspflicht (§ 555d Abs. 2 Satz 2 BGB).
 - Allerdings wirtschaftlicher Härteeinwand gegen die Mieterhöhung nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB.
 - Wichtige Ausnahme: Wohnung wird in allgemein üblichen Zustand versetzt.

Maßgeblicher Zeitpunkt einer wirtschaftlichen Härte

§ 555d BGB

(3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.

(4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.

§ 559 BGB

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Form der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme

- Ankündigung der beabsichtigten Mieterhöhung bei Ankündigung der Maßnahme nach § 555c Abs. 1 Nr. 3 BGB.
- Begründetes und erläuterndes Mieterhöhungsverlangen in Textform nach § 559b Abs. 1 BGB.
- Angemessene Umlage auf betroffene Wohnungen.
- Zahlungspflicht ab dem dritten Monat nach Zugang der Erklärung.
- Verzögertes Eintreten der Mieterhöhung bei fehlender oder unzureichender Ankündigung oder erheblicher Überschreitung des zunächst angekündigten Betrags (10 %).

BGH: 17. Juni 2020 (VIII ZR 81/19):

Zum Abzug fiktiver Instandhaltungskosten bei Modernisierung

Nach § 559 Abs. 2 BGB ist ein Abzug des Instandhaltungsanteils von den bei Modernisierung aufgewendeten Kosten auch bei der modernisierenden Erneuerung von denjenigen Bauteilen und Einrichtungen vorzunehmen, die zwar noch ausreichend funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab)genutzt worden sind (hier: Austausch von etwa 60 Jahre alten Türen und Fenstern sowie einer ebenso alten Briefkastenanlage).

BGH: 17. Juni 2020 (VIII ZR 81/19):

Zu den Folgen der Mieterhöhungserklärung bei teilweiser Unwirksamkeit

Eine Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB, die auf mehrere tatsächlich trennbaren Baumaßnahmen gestützt wird, ist gemäß § 139 BGB nicht insgesamt nichtig, wenn sie im Hinblick auf einzelne Baumaßnahmen unzureichend begründet oder erläutert und deshalb gemäß § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB insoweit unwirksam ist.

Verhältnis § 558 und § 559

Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vor der Modernisierungsmieterhöhung.

Anpassung der Vergleichsmiete unter Berücksichtigung des nicht modernisierten Zustands.

- Wirtschaftlich sinnvoll, wenn Ausgangsmiete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lag.
- Möglich vor Beginn, während und nach Abschluss der Maßnahme.
- Erläuternder Hinweis auf Zugrundelegung des nicht renovierten Zustands.
- Mieterhöhung nach § 558 BGB auf der Grundlage des modernisierten Zustands schließt spätere Mieterhöhung nach § 559 BGB aus (str.)!

Schönheitsreparaturen

§ 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV

„Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“

BGH, Urteil vom 5. März 2008 - VIII ZR 37/07

Schönheitsreparaturen: Instandhaltungspflicht des Vermieters; § 555a BGB

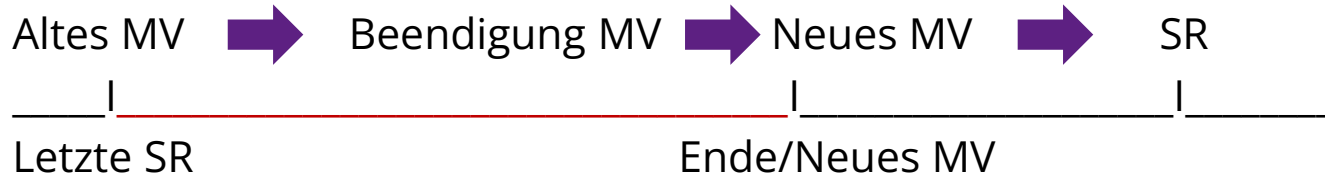
Schönheitsreparaturen

BGH, Urt. v. 20.03.2015 – VIII ZR 185/14

- Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, obliegt es ihm, darzulegen und im Bestreitenfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung trifft den Vermieter.
- Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (Insoweit Aufgabe von BGH; Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 – VIII ARZ 9/86, BGHZ 101, 253)

Schönheitsreparaturen

Unrenovierte Wohnung



§ 307 Abs. 2 Nr. 1 AGB:

Verbot der Abweichung von wesentlichen Grundgedanken

Schönheitsreparaturen

Folge:

- Bei renoviert übergebener Wohnung ändert sich nichts. Übertragung der Schönheitsreparatur auf den Mieter bleibt zulässig.
- Angemessener Aufwand richtet sich nach Kosten des Aufwandes für Schönheitsreparaturen des Vormieters.
- Freizeichnungsklausel auch für Vermieter möglich – d. h.: keiner macht's.
Grenze: Mangel der Mietsache.

Formulierung im GdW-Mustermietvertrag

§ 4, 1. Alternative: Unrenoviert / renovierungsbedürftig übergebene Wohnung

(1) Die Wohnung ist unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben worden. Der Vermieter schuldet keine Schönheitsreparaturen. Es bleibt dem Mieter überlassen, ob er während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen erledigt. Führt der Mieter Schönheitsreparaturen gleichwohl aus, hat dies fachgerecht zu erfolgen.

(2) Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden.

Schönheitsreparaturen

BGH, Urteile 8. Juli 2020 - VIII ZR 270/18 und VIII ZR 163/18 (der umgekehrte Fall)

Wohnung unrenoviert übergeben

- Zustand einer unrenoviert übergebenen Wohnung verschlechtert sich: **Instandhaltungspflicht beim Vermieter.**
- Der Mieter kann vom Vermieter eine Renovierung verlangen, muss sich allerdings in angemessenem Umfang an den dafür erforderlichen Kosten beteiligen (in der Regel **50 %**).
- **Argument: Mieter erhält mehr als vertraglich geschuldet!**

GdW-Mustermietvertrag bei renoviert übergebener Wohnung

§ 4, 2. **Alternative:** Renoviert übergebene Wohnung

- Die Wohnung ist renoviert übergeben worden.
Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind.
- Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden.

Vorsicht bei Renovierungsklauseln!

In der Regel unwirksam

- **Endrenovierungsklauseln** sind nach §§307 Abs. 1 S. 1 BGB BGB unwirksam, wenn sie den Mieter bei Vertragsende zum Tätigwerden verpflichten, obwohl kein Renovierungsbedarf besteht.
- **Anfangsrenovierungsklauseln** benachteiligen den Mieter danach grundsätzlich unangemessen, weil sie ihn mit der Beseitigung von Abnutzungsspuren belasten, die nicht auf seinem Gebrauch beruhen. Eine Ausnahme gilt, wenn der Mieter für die Anfangsrenovierung einen angemessenen Ausgleich erhält.
- **Starre Fristen** bei Schönheitsreparaturen unzulässig.
- **Quotenhaftungsklausel:** Mieter wird verpflichtet, sich an künftig fällig werdenden Renovierungskosten zu beteiligen – unwirksam BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 242/13.

Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln – § 536 BGB

Voraussetzung der Mietminderung:

- Mangel der Mietsache zur Zeit der Überlassung.
- Aufhebung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch.
- Nicht unerheblich.
- Rechtsfolge – Zahlung einer angemessen herabgesetzten Miete.

Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

Beispiele

- BGH, Urteil vom 06.10.2004 – VIII ZR 355/03: Fehlt es an einer Beschaffenheitsvereinbarung, so ist die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen.
- BGH, Urteil vom 29.04.2020 – VIII ZR 31/18: Nach Abschluss des Mietvertrages eintretende erhöhte Geräusch- und Schmutzimmissionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle herrühren, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss.
- AG Dresden, Urteil vom 11.11.2013 – 148 C 5353/13: Gefahr einer Gesundheitsbeeinträchtigung genügt (Legionellen)

Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

§ 536 Abs. 1a:

Für die Dauer von 3 Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetische Modernisierung nach § 555b Nr. 1 dient.

Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

Mängelanzeigepflicht des Mieters, § 536c

Bei Unterlassen der Mängelanzeige:

- Schadenersatzpflicht des Mieters
- Ausschluss von Mieterrechten bei Mängeln
 - keine Minderung
 - kein Schadensersatz
 - keine Kündigung ohne Fristeinhaltung

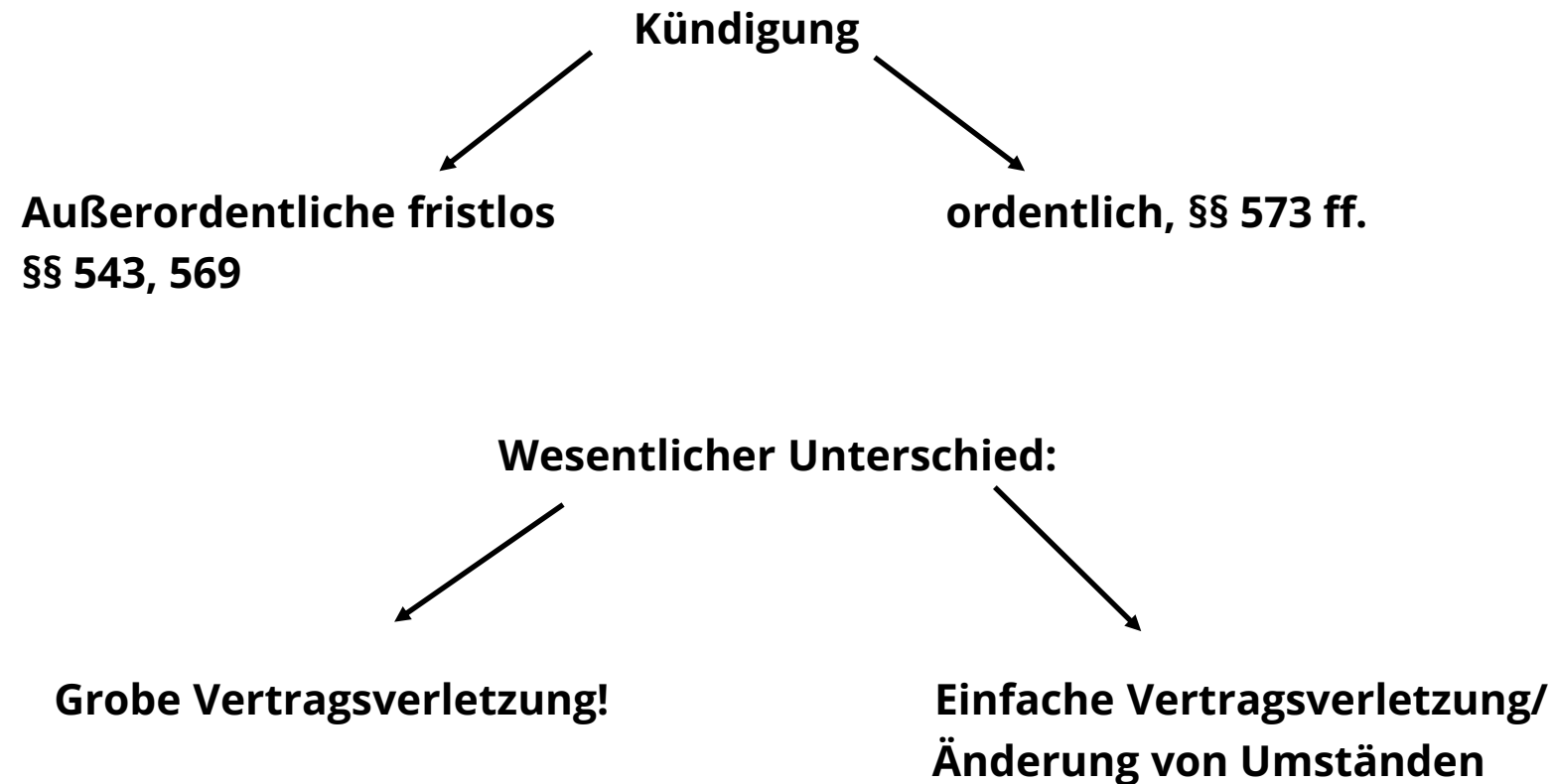
Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

Verlust der Minderung bei vorbehaltloser Zahlung

BGH, Urteil vom 04.09.2018 VIII ZR 100/18:

- Verlust der Minderung bei vorbehaltloser Zahlung in Kenntnis des Mangels.
- Kein Verlust, soweit Mieter irrig annimmt, die Minderung hänge von Zustimmung des Vermieters ab.

Kündigung



Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

§ 543 BGB:

- Jede Vertragspartei kann aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen.
- Prüfungspunkte:
 - Umstände des Einzelfalls,
 - Verschulden,
 - Abwägung der beiderseitigen Interessen,
 - Abwarten nicht zumutbar.

Außerordentlich Kündigung – Kündigungsgründe

- Nichtgewährung des Gebrauchs,
- Vertragswidriger Gebrauch,
 - Vernachlässigung durch den Mieter,
 - Unerlaubte Untervermietung,
- Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2, § 569 Abs. 3
 - Für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete oder
 - In einem Zeitraum über mehr als zwei Termine mit zwei Monatsmieten in Verzug

Beispiele außerordentliche fristlose Kündigung

- Zahlungsverzug
- Erhebliche Beleidigungen gegenüber Vermieter
- Gewalttätiger Angriff
- Erhebliche Verwahrlosung
- Umfangreicher Anbau und Konsum von Cannabis.

Schonfrist bei außerordentlicher Kündigung

Bis zwei Monate nach Eintritt der Rechtshängigkeit ist die Nachholung der Zahlung der rückständigen Miete möglich (§ 569 Abs. 3 Ziff. 2 BGB).



Kündigung wird unwirksam.

Ausnahme: keine Entsprechung innerhalb der letzten zwei Jahre.

Ordentliche Kündigung

Für Mieter:

ohne Grund. Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

Für Vermieter:

nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses!

Frist: 3 Monate, nach 5 Jahren 6 Monate, nach 8 Jahren 9 Monate

Ordentliche Kündigung

Die Kündigungsgründe:

Berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, insbesondere wenn:

- Nicht unerhebliche Vertragsverletzung,
- Eigenbedarfskündigung,
- Verwertungskündigung,
- Ausschluss § 574 – Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung,
- § 574a – Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch.

E-Mobilität

§ 554 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. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Betriebskosten - § 556 BGB

- 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.
- Betriebskosten können als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden.
- Jährliche Abrechnung – Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.

Betriebskosten – Ausschlussfrist

§ 556 Abs. 3

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Betriebskosten

Leasingkosten oder Wartung als Betriebskosten

Grundsatz: NO!


Ausnahme: ausdrücklich in BetrKV aufgezählt,

z. B. Kosten der Anmietung einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung (zentrale Heizungsanlage), § 2 Nr. 4a BetrKV

Kosten der Wartung von Warmwassergeräten, § 2 Nr. 5c BetrKV

Wechsel der Vertragsparteien

Aus der Privatautonomie folgt der Grundsatz, dass der Vermieter mit dem Wechsel des Vertragspartners einverstanden sein muss!



Scheidung
§§1361b, 1568a

Tod
§§ 566 ff BGB

Wechsel der Vertragsparteien

Scheidung:

- Bei Getrenntleben: Vorläufige Zuweisung, § 1361b BGB
 - Nach Scheidung: endgültige Zuweisung, § 1568a BGB
1568a BGB: Was passiert mit dem Mietvertrag?
1. ExM und ExF sind beide Partei des Mietvertrages:
Nach Zuweisung: EX M/F allein
 2. ExM ist Partei des MV
Nach Zuweisung an ExF: ExF ist Partei des MV

Sonderkündigungsrecht des V gemäß Abs. 3 S. 2 iVm § 563 Abs. 4

Wechsel der Vertragsparteien

Tod:

§ 564 BGB bestimmt Eintrittsrecht des Erben.

- Nachrangig zu Personen, die gemeinsamen Haushalt mit Verstorbenen führten
- Sonderkündigungsrecht beider Parteien: 1 Monat nach Kenntnisnahme

Koalitionsvertrag Mietrecht

Expertengruppe bis Ende 2026:

§ 5 WiStG

Bußgeld Mietpreisbremse

Harmonisierung mietrechtlicher Vorschriften

+ zusätzlich

Untervermietung, Indexmiete, möblierter Wohnraum

Bürokratieentlastungsgesetz

1. Belegeinsichtsrecht in elektronischer Form

Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Belege zu gewähren. Künftig soll der Vermieter gem. § 556 Abs. 4 BGB berechtigt sein, die Belege auch elektronisch bereitzustellen. Auch wenn Vermieter Belege analog erhalten hat – Einscannen und per E-Mail senden.

- Bei Abschluss des Mietvertrages sollte die E-Mail-Adresse des Mieters erfragt werden. Dies erleichtert die Kommunikation bei der Durchführung des Mietverhältnisses insgesamt – wohl noch kein Zwang.
- Sofern der Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen verlangt, sollte zunächst die E-Mail-Adresse unter Hinweis auf die neue Regelung erfragt werden.
- Bei Weigerung: Belegeinsicht am Geschäftssitz bzw. Zusendung der Kopien.

Bürokratieentlastungsgesetz

2. Textform bei Widerspruch gegen die Kündigung

Gem. § 574 b BGB kann der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung künftig auch in Textform (E-Mail) erfolgen.

3. Gewerbemietrecht: Textform bei § 550 BGB

- Für Gewerberaummietverträge gilt Textform, wenn sie für länger als ein Jahr abgeschlossen werden sollen.
- Abschluss sowie Änderungen und Ergänzungen von Gewerberaummietverträgen sind in Zukunft in Textform möglich.

Aber: Empfohlen wird Schriftform – prozessuale Beweiserleichterungen.

Gebäudetyp-E

Kapitel 4

Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmern

§ 650o BGB – Beschaffenheitsvereinbarung und Sachmängelhaftung

(1) Ein Gebäudebauvertrag ist ein Bauvertrag im Sinne des § 650a Absatz 1 Satz 1, der ein Gebäude, die zu einem Gebäude gehörende Außenanlage oder einen Teil davon betrifft. Für Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern gelten die Absätze 2 und 3.

(2) In der Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 1 können die Vertragsparteien von den anerkannten Regeln der Technik abweichen, ohne dass der Unternehmer den Besteller über die mit dieser Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen aufklären muss.

(3) Ist keine Beschaffenheit vereinbart, begründet ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik dann keinen Sachmangel im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 2, wenn

- a) die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes, der Außenanlage oder des Teils davon für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung durch eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist und
- b) der Unternehmer dem Besteller diese Abweichung vor Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dieser nicht unverzüglich widerspricht.

Gebäudetyp-E

§ 650a Bauvertrag Abs. 3 BGB-E

Es wird vermutet, dass

1. bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind
- und
2. bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind.

Gebäudetyp-E

Auswirkungen auf den Mietvertrag:

- Vermieter schuldet dem Mieter die geschuldete Beschaffenheit.
- Was ist die geschuldete Beschaffenheit? Üblicherweise keine kleinteilige Regelung im MV.
- Ist keine Beschaffenheit vereinbart, dann üblicher Zustand.
- Grundsatz: Errichtungszeitpunkt – zeitgemäße Wohnverhältnisse

P: Hat Werkunternehmer hohen Schallschutz mit Eigentümer vertraglich vereinbart, dann kann der Mieter nur den üblichen Standard verlangen. Hier in der Regel kein Problem, da im Zweifel der Standard höher ist.

Was ist aber umgekehrt?

Vermieter vereinbart geringere Ausstattung nach Gebäudetyp-E unterhalb der DIN, z. B. Trittschallschutz.
Mieter könnte ggf. mindern, wenn keine Vereinbarung im Mietvertrag!

GEG / Mieterhöhungen bei Modernisierungsmaßnahmen

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- 1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,

.....

§ 71 Abs. 1 GEG:

(1) Eine Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt. Satz 1 ist entsprechend für eine Heizungsanlage anzuwenden, die in ein Gebäudenetz einspeist.

GEG / Mieterhöhungen bei Modernisierungsmaßnahmen

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
- (2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. **Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.**
- (3) **Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der jährlichen Miete nach Absatz 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von 6 Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.**

GEG / Heizungsbegriff

Zum Heizungsbegriff des § 3 Abs. 1 Nr. 14a GEG:

(BT-Drs. 20/6875): Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon, mit Ausnahme von handbeschickten Einzelraumfeuerungsanlagen im Sinne des § 2 Nr. 3 und offenen Kaminen nach § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV.

- Heizungsanlagen für ein oder mehrere Gebäude, Gebäudeteile, Nutzungseinheiten oder Räume unter Einsatz von Energie, einschließlich Etagenheizungen und automatisch beschickte Einzelraumfeuerungsanlagen sowie Stromdirektheizungen.
- Hausübergabestation, da sie Raumwärme oder Warmwasser mittels Übergabe der gelieferten Wärme aus dem vorgelagerten Wärmenetz erzeugt.

Zu beachten ist jedoch, dass der Begriff der Heizungsanlage nicht das gesamte System aus Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Übergabe der Wärme umfasst und sich insofern vom Begriff der heizungstechnischen Anlage unterscheidet, S. 105 Begründung.

Abgrenzung Heizungsanlage / Heizungstechnische Anlage: durch Gesetzgeber nicht geregelt

Heizungsanlage (Kostenanteil ca. 40 %)	Heizungstechnische Anlage (Kostenanteil ca. 60 %)
Wärmeerzeuger oder Übergabestation Ggf. Kosten der Wärmequelle Einschließlich aller damit zusammenhängenden Materialkosten	Verstärkung des Hausanschlusses Planungskosten, Arbeitskosten Heizkörpervergrößerungen Ggf. Notwendige Wärmespeicher Neubau von Leitungen Regelungs- und Steuerungsanlagen Lagereinrichtungen (z. B. für Pellets) Alle sonstigen Kosten der Maßnahme, die bei einem einfachen Austausch der bisherigen Heizung nicht angefallen wären

Siehe auch VDI 4645

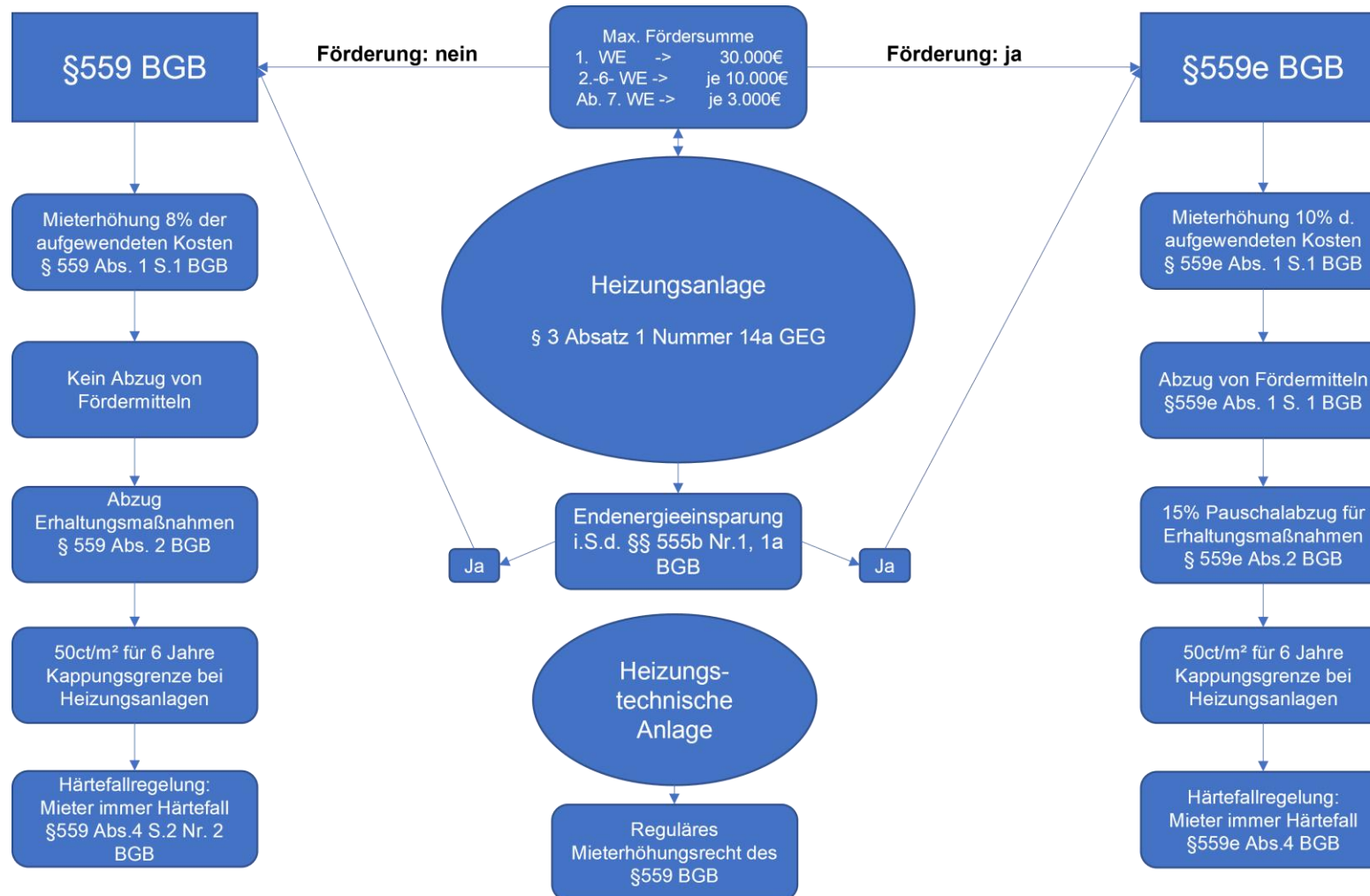
Planung von Heizungsanlagen mit Wärmepumpen →

GEG / Mieterhöhungen bei Heizungsanlagen

§ 559e Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushaltendem Grunde nach erfüllen, und dabei Drittmittel nach § 559a in Anspruch genommen, so kann er die jährliche Miete um 10 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen. Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 erhöhen.
- (2) § 559 Absatz 2 Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 % nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.
- (3) § 559 Absatz 3a Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a die jährliche Miete um nicht mehr als 0,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf. Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Absatz 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Absatz 3a Satz 1 und 2 genannten Grenzen nicht überschritten werden.
- (4) § 559 Absatz 3, 4 und 5 sowie die §§ 559b bis 559d gelten entsprechend.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

GEG / Möglichkeiten der Mieterhöhungen bei Heizungsanlagen



Photovoltaikanlage als Betriebskosten – als Allgemeinstrom

Kosten für Wohnungsstrom

Kosten für den Wohnungsstrom zählen nicht zu den Nebenkosten, die der Vermieter mit der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter abwälzen kann. Den Strom für die Wohnung bezieht der Mieter in der Regel direkt vom Versorger.

Ein Sonderfall:

Vereinbarung, dass Mieter dem Vermieter Vorauszahlungen für den Wohnungsstrom zahlt. In diesem Fall muss der Vermieter die Stromkosten – ähnlich, wie die Nebenkosten – mit dem Mieter nach Ablauf eines bestimmten Zeitraums abrechnen – Aber Wechsel muss möglich sein!

Photovoltaikanlage als Betriebskosten – als Allgemeinstrom

Stromkosten in der Nebenkostenabrechnung

Stromkosten in Nebenkosten für die Beleuchtung des Wohnhauses oder für den Betrieb der Antenne, der Waschküche, der Heizungsanlage oder des Aufzugs (Allgemeinstrom).

Problem:

Strom aus der Photovoltaikanlage als Betriebskosten umlegbar?

Photovoltaikanlage als Betriebskosten – als Allgemeinstrom

Stromkosten in der Nebenkostenabrechnung

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter die 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.

§ 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV

„**Sach-** und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.“

Der Gesetzgeber hat hier – im Interesse einer praktikablen Abrechnungsmöglichkeit – dem Vermieter die Möglichkeit eingeräumt, statt einer substantiierten Darlegung eigener Kosten, die zumal bei größeren Mietobjekten zu Schwierigkeiten führen mag, sich auf ein vergleichbares Angebot eines Dritten zu beziehen.

(LG Köln, Urteil vom 29.12.2011 - 1 S 44/11)

Rechtsprechung

BGH-Beschluss vom 30.1.2024 – VIII ZB 43/23

- Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unter dem Gesichtspunkt, dass ihm die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, trägt er für diesen Umstand die Darlegungs- und Beweislast (im Anschluss an Senat BGHZ 204, 302 = NJW 2015, 1594 Rn. 32).
- Die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Quotenabgeltungsklausel führt nicht zur Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Vornahmeklausel (im Anschluss an Senat NJW 2008, 2499 = WuM 2008, 472 Rn. 14; WuM 2009, 36 = BeckRS 2009, 1770 Rn. 1).

Rechtsprechung

BGH-Urteil vom 26.4.2023 – VIII ZR 420/21

Es besteht eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Wohnraummieters, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund (hier beabsichtigte Veräußerung der Wohnung) gibt. Eine solche Pflicht kann sich zudem aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag ergeben (im Anschluss an Senat NJW 2014, 2566 Rn. 16 f., 20).

Hier: Suizidgefahr des Mieters

Rechtsprechung

BGH - Urteil vom 26.10.2022 – VIII ZR 390/21 (Suizid)

Leitsätze des BGH:

- Die Ablehnung einer möglichen Therapie durch den suizidgefährdeten Mieter führt nicht grundsätzlich dazu, dass das Vorliegen einer Härte abzulehnen oder bei der Interessenabwägung den Interessen des Vermieters der Vorrang einzuräumen wäre. Vielmehr ist dieser Umstand im Rahmen der umfassenden Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, bei der auch die Gründe für die Ablehnung, etwa eine krankheitsbedingt fehlende Einsichtsfähigkeit in eine Therapiebedürftigkeit, sowie die Erfolgsaussichten einer Therapie zu bewerten sind.
- Das Angebot einer Ersatzwohnung durch den Vermieter und dessen Ablehnung durch den Mieter sowie die Gründe hierfür sind ebenfalls einzelfallbezogen sowohl bei der Beurteilung, ob eine Härte vorliegt, als auch bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Weiter zur Entscheidung nächste Folie

Rechtsprechung

BGH - Urteil vom 26.10.2022 – VIII ZR 390/21 (Suizid)

Das Vorliegen einer Härte setzt voraus, dass sich die für die Bekl. drohenden Nachteile von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben.

Gutachten:

- Androhung einer Suizidmethode – Sprung vom Balkon ihrer Wohnung – unter Verwerfung der ebenfalls angedachten Möglichkeit eines Suizids durch Tabletteneinnahme.
- „Völlige Fixierung auf ihre Wohnung – daher krankheitsbedingt nicht in der Lage, die ihr angebotene Ersatzwohnung anzunehmen. Sie könne sich aufgrund ihrer psychischen Erkrankung ein Leben in dieser Alternativwohnung nicht als mögliche Lösung für ihre als ausweglos empfundene Situation vorstellen. Die Bekl. sei so fixiert auf ihre Wohnung, dass sie schon deshalb und damit krankheitsbedingt eine stationäre therapeutische Intervention ablehne und demnach bereits aufgrund der Erkrankung die Möglichkeiten therapeutischer Intervention eingeschränkt seien. Zudem sei die Aussicht auf eine erfolgreiche therapeutische – ambulante oder stationäre – Behandlung gering.“

Urteile

Zum Härteeinwand des Mieters bei Modernisierung

Mit Urteil vom 9. Oktober 2019 (Az. VIII ZR 21/19) hat der BGH entschieden, dass der Härtefalleinwand des Mieters gegen die mit der Modernisierung verbundenen Kosten dann nicht ausgeschlossen ist, wenn ein Vermieter die in § 9 Abs. 1 EnEV in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1 bis 6 durchgeführten Arbeiten an Gebäuden aus freiem Entschluss durchführt und damit die in § 9 Abs. 1 EnEV nominierte Verpflichtung auslöst, eine Wärmedämmung anzubringen, die die Einhaltung eines bestimmten Wärmedurchgangskoeffizienten gewährleistet ("bedingte Anforderungen"). Etwas anderes gelte allerdings dann, wenn die Durchführung der Arbeiten an dem Gebäude für den Vermieter unausweichlich geworden ist.

Kommentar:

Gegen die Mieterhöhung nach Modernisierung kann der Mieter den sogenannten Härtefalleinwand erheben. In vielen Fällen geht es hier um die Frage, ob im Rahmen einer Interessenabwägung dem Mieter die neu zu zahlende Miete wirtschaftlich zugemutet werden kann. Der Härtefalleinwand des Mieters ist aber dann ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht aus freien Stücken durchgeführt hat. Gemeint sind vor allem gesetzliche Vorgaben, wie Anforderungen der EnEV oder bestandskräftige Bescheide (z. B. des Schornsteinfegers). Aus freien Stücken aber handelt nun mal derjenige, der eine Maßnahme – wie im Fall des BGH – freiwillig durchführt. Dies gilt auch dann, wenn mit dieser Maßnahme zwingend gesetzliche Vorgaben einzuhalten sind. Nicht aus freien Stücken handelt hingegen derjenige, der die Modernisierungsmaßnahme durchführen muss – etwa weil die Außenwände erneuert werden müssen und dann die EnEV zu beachten ist. Diese Unterscheidung nimmt der BGH folgerichtig vor.

Urteile

Anbringung von Rauchwarnmeldern bei Weigerung des Mieters

Mit Urteil von 07.03.2019 (432 C 21079/18) hatte das Amtsgericht München über die Weigerung des Mieters gegen die Anbringung gesetzlich vorgeschriebener Warnmelder zu entscheiden. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hatte eine Vermieterin gegen ihre Mieterin einen Duldungstitel zur Anbringung der gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder erwirkt. Gleichwohl weigerte sich die Mieterin, die ihr angekündigte Montage der Rauchwarnmelder zu zulassen, so dass die Vermieterin das bestehende Mietverhältnis fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt hat. Das Amtsgericht hat entschieden, dass vor Ausspruch der fristlosen Kündigung zunächst ein Vollstreckungsversuch bzgl. des rechtskräftigen Duldungstitels zu erfolgen habe.

Kommentar:

Die Ausrüstung von Rauchwarnmeldern ist mittlerweile in allen Bundesländern Pflicht. Insofern obliegt dem Vermieter die Verpflichtung, die entsprechenden Rauchwarnmelder anzubringen. Umgekehrt hat der Mieter die Pflicht, die Anbringung der erforderlichen Rauchmelder in Abstimmung mit dem Vermieter zu dulden. In aller Regel sollten Mieter und Vermieter sich wegen eines geeigneten Termins abstimmen. In dem hier zu entscheidenden Sachverhalt hatte die Mieterin zwar keine grundlegenden Einwendungen gegen das Anbringen der Rauchwarnmelder, gleichwohl kam ein Termin nicht zu Stande. Insofern meinte das Gericht im Ergebnis, dass die außerordentliche Kündigung als letztes Mittel zu hart gewesen sei. Zuvor hätte die Vermieterin aus dem Duldungstitel vorgehen müssen. Auf der anderen Seite kann aber ausgeführt werden, dass wenn ein Duldungstitel vorliegt und gleichwohl kein geeigneter Termin gefunden wird oder der Mieter sich aus anderen Gründen weigert, eine schwerwiegende Vertragsverletzung angenommen werden kann. Denn das Anbringen von Rauchwarnmeldern dient nicht nur dem Schutz des in der Wohnung lebenden Mieters, sondern auch dem Schutz des übrigen Mieters in der Wohnung. Dieser Gesichtspunkt kam hier im Rahmen der Abwägung zu kurz.

Urteile

Eigenbedarfskündigung: Härtegrund des nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums

Mit Urteil vom 11.12.2019 hat sich der BGH mit der Frage beschäftigt, wann nach einer ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums greift und das Mietverhältnis fortgesetzt wird (Az. VIII ZR 144/19). Nach der Entscheidung des BGH setzt der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums konkrete tatrichterliche Feststellungen voraus, welcher Ersatzwohnraum für den Mieter nach seinen finanziellen und persönlichen Verhältnissen angemessen ist, welche Bemühungen von dem Mieter nach diesen Verhältnissen anzustellen sind und ob er diesen Anstrengungen genügt hat. Nach dem die Vorinstanz diese Feststellungen nicht getroffen hat, hat der BGH den Rechtsstreit an diese zurückgewiesen.

Kommentar:

Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Das Gesetz nennt ausdrücklich, dass eine Härte auch dann vorliegt, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Der Härtegrund, dass angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann, ist eine für den Mieter günstige Tatsache und wäre von ihm zu beweisen. An diesen Beweis stellt der BGH hohe Anforderungen. So reicht eine gelegentliche Suche an Ersatzwohnraum nicht aus, sondern erforderlich sind mehrmalige und erfolglos gebliebene konkrete Bemühungen des Mieters. Soweit dieser Härtegrund also vorgetragen wird, müssen Mieter so genau wie möglich darlegen, dass passender Ersatzwohnraum nicht zu beschaffen ist.

Urteile

Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung nach Ablauf der Überlegungsfrist

Mit Beschluss vom 12.09.2019 hat das Landgericht Berlin (Az.: 67 T 89/19) ausgeführt, dass der Mieter mit dem fruchtlosen Ablauf der Überlegungsfrist des § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB in Verzug mit der Abgabe der Erhöhungserklärung gerate. Einer Mahnung des Vermieters bedürfe es nicht. Erhebt der Vermieter nach dem fruchtlosen Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Zustimmung, scheidet eine Anwendung des § 93 ZPO im Falle des Anerkenntnisses aus, da der Mieter durch seine vorgerichtliche Untätigkeit Veranlassung zur Klageerhebung gegeben habe. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hat die beklagte Mieterin nach Ablauf der Überlegungsfrist zur Mieterhöhung ihre Zustimmung nicht erteilt, so dass die Vermieterin Klage auf Zustimmung beim zuständigen Amtsgericht erhoben hat. Anders als das Amtsgericht hat das Landgericht Berlin die Kosten des Verfahrens den Mietern auferlegt, da sie Veranlassung zur Klageerhebung gegeben haben.

Kommentar:

§ 558b Abs. 2 BGB bestimmt, dass, soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens zustimmt, der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen kann. Die Klage muss nach dem weiteren Wortlaut des Gesetzes innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden. Aufgrund dieser gesetzlichen Frist musste der Vermieter also Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung einreichen. Dass die Mieter dann die Klage anerkannt haben, war im weiteren ohne Belang. Auch waren die Mieter mit ihrer Zustimmungserklärung nach Ablauf der Frist in Verzug, so dass eine zusätzliche Mahnung durch die Vermieter vor Klageerhebung nicht erforderlich war.

Urteile

Fristlose Kündigung wegen Bedrohung und Beleidigung in sozialen Netzwerken

Mit Urteil vom 11.07.2019 hat das Amtsgericht Düsseldorf entschieden, dass der Vermieter dem Mieter fristlos kündigen kann, wenn der Mieter den Vermieter in einem öffentlichen Beitrag in einem sozialen Netzwerk mit körperlicher Gewalt bedroht. Wird der Vermieter vom Mieter in einem öffentlichen Beitrag in einem sozialen Netzwerk beleidigt, sei der Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Die Bezeichnung als "Huso" sei bei einer am objektiven Empfängerhorizont orientierten Auslegung dahingehend auszulegen, dass der Erklärungsempfänger als [auf Widergabe wird hier verzichtet] bezeichnet wird, was eine Beleidigung darstelle. Mit [dieser] Bezeichnung werde dem Erklärungsempfänger die Abstammung von einem Menschen und damit das Menschsein abgesprochen, was einen unmittelbaren Eingriff in die Menschenwürde bedeutet. Der Bezeichnung komme mithin ein beleidigender Charakter zu (Az: 27 C 346/18)

Kommentar:

Es ist anerkannt, dass schwerwiegende, wiederholte Beleidigungen durch den Mieter, seinen Betreuer oder auch durch Besuch, die der Mieter unterbinden muss, einen fristlosen Kündigungsgrund darstellen. Bei schwerwiegenden und ehrverletzenden Beleidigungen reicht oftmals eine einmalige Beleidigung aus, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter nicht zumutbar ist. In dem vom Amtsgericht zu beurteilenden Sachverhalts mag die "Beleidigung" zwar nur einmal ins Netz gestellt worden sein, ist aber dann für eine lange Zeit und für eine unbegrenzte Anzahl an Lesern einsehbar. "Das Internet" vergisst nie, so heißt es. Insofern ist es vollkommen richtig, dass das Gericht – unabhängig von der Drohung mit körperlicher Gewalt – allein schon mit der ins Netz gestellten erheblichen Beleidigung einen Grund zur fristlosen Kündigung gesehen hat.

Urteile

Zum Ausschluss der Kündigung wegen COVID-19

Das Bundestag hat am 25. März 2020 den Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht beschlossen. Der Beschluss der Bundesregierung sieht im Mietrecht vor, dass der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen kann, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Alle weiteren Regelungen im BGB werden durch diese Änderung nicht erfasst!

Dies bedeutet: Vermieter haben weiterhin ihre Leistungspflichten gegenüber dem Mieter zu erbringen. Die Wohnung ist in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Umgekehrt bleibt auch der Mieter zur Zahlung der Miete verpflichtet. Sie bleibt regulär fällig. Allein die Kündigung wird ausgeschlossen, wenn der Mieter bis zum 30. Juni 2020 die Miete wegen eines wirtschaftlichen Engpasses durch die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie nicht zahlen kann. Nach dem Gesetzentwurf hat der Mieter bis zum 30. Juni 2022 Zeit die Mietschulden zu begleichen. Schaffen sie dies nicht, kann eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands auch auf ausgebliebene Zahlungen aus dieser Zeit erfolgen. Aber wir hoffen, dass bis dahin die auch wirtschaftlichen Folgen der Pandemie ausgeglichen wurden und die Leistungsfähigkeit des Mieters entweder hergestellt wird oder entsprechende Sicherungssysteme greifen.

Urteile

Was bedeutet "Glaubhaftmachung", wenn der Mieter wegen Corona die Miete nicht zahlen kann?

Dem Mieter, der im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit nicht leistet, kann aus diesem Grund nur dann nicht gekündigt werden, wenn der Zusammenhang zwischen der COVID 19 Pandemie und der Nichtleistung glaubhaft gemacht wird. Der Begriff "Glaubhaftmachung" ist vor allem im Prozessrecht relevant. Im Prozess muss derjenige, der eine für ihn günstige Tatsache behauptet, auch darlegen, dass diese Behauptung zutrifft. Ist – wie nunmehr bei der Beschränkung der Kündigung – eine Glaubhaftmachung ausreichend, so ist die Behauptung glaubhaft gemacht, sofern eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass sie zutrifft. In diesen Fällen tritt an die Stelle des sonst üblichen Vollbeweises eine Wahrscheinlichkeitsfeststellung. Nach der Begründung des Gesetzes kann sich der Mieter zur Glaubhaftmachung entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Geeignete Mittel können insbesondere der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitsgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag sein. Im Kern kommen alle üblichen Beweismittel und die eigene Versicherung an Eides statt sowie Dritter in Betracht.

Wichtig ist aber, dass diese Nachweise der Erklärung auch beigelegt werden. Eine Beweisaufnahme (das Glaubhaftmachen), die nicht sofort erfolgen kann, ist unstatthaft, vgl. § 294 Abs. 2 der Zivilprozessordnung (ZPO). Die Angaben bzw. Beweise des Mieters müssen also mit der Erklärung bereits vorliegen. Es würde also nicht ausreichen, wenn der Mieter etwa formuliert, dass er die entsprechenden Unterlagen (irgendwann) noch besorgt.

Urteile

Zur Mietminderung in Zeiten von Corona

Insbesondere im Gewerberecht haben große Handelsketten angekündigt, wegen der behördlich angeordneten Schließung der Ladenlokale ihren Vermietern die Miete nicht zu überweisen, obwohl liquide Mittel dafür durchaus vorhanden wären. Auch kleinere Betriebe machen immer mehr von dieser Möglichkeit Gebrauch. Begründet wird dieses Vorgehen mit einem vermeintlichen Recht auf Mietminderung, da man ja die Räume nicht nutzen könne. Diese Ansicht dürfte allerdings nichtzutreffend sein. So bestimmt § 536 Abs. BGB, dass der Mieter die Miete mindern kann, soweit die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel hat, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert. Die Mietsache selber aber hat jedoch keinen Mangel.

So hat auch der BGH vom 13.07.2011 einmal entschieden, dass ein Rauchverbot in einer Gaststätte auch keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel darstellt. In der betreffenden Entscheidung führt der BGH hierzu aus, dass Voraussetzung für einen Mangel sei, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Pachtobjekts in Zusammenhang stehe. Andere gesetzgeberische Maßnahmen, die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen, würden dagegen in den Risikobereich des Pächters fallen. Das Verwendungsrisiko liege also insofern beim Mieter oder, wie im Fall des BGH, beim Pächter. Etwas anderes dürfte sich nur aufgrund einer anderslautenden individuellen Vereinbarung der Parteien selber ergeben. Nichts Anderes gilt für das Wohnraummietrecht. Müssen also Spielplätze oder Gemeinschaftsräume infolge behördlicher Anordnung geschlossen werden, besteht kein Recht auf Mietminderung. Denn auch hier haftet der Mangel – Nutzungsbeschränkung – der Mietsache nicht selber an. Solche Fälle unterscheiden sich nachhaltig von den Fällen, in denen die Baubehörde die Nutzung der Wohnung aufgrund von Gefahren verbietet oder einschränkt, die von der Mietsache selber ausgehen. Dies kann etwa bei Baumängeln der Fall sein oder bei Anordnungen des Gesundheitsamtes bei Legionellenbefall. Diese Grundsätze gelten im Übrigen auch im Rahmen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Etwas anderes wäre dort allein denkbar, wenn die Pandemie und die damit einhergehenden Beschränkungen noch für einen unbestimmt langen Zeitraum anhalten.

Urteile

Gerichtliche Räumungsfristen in Zeiten von Corona

Mit Beschluss vom 26.03.2020 hat das Landgericht Berlin mitgeteilt, dass gerichtliche Räumungsfristen derzeit in Berlin gemäß § 721 ZPO grundsätzlich jedenfalls bis zum 30. Juni 2020 zu erstrecken oder auf Antrag entsprechend zu verlängern seien. Die erlassenen Landesverordnungen zur Eindämmung des Coronavirus hätten das öffentliche Leben im Land Berlin weitgehend beschränkt und zum Erliegen gebracht, so dass die erfolgreiche Beschaffung von Ersatzwohnraum für einen zur Räumung verpflichteten Mieter derzeit überwiegend unwahrscheinlich, wenn nicht sogar ausgeschlossen sei. Eine davon abweichende Bemessung oder die Versagung der Räumungsfrist komme ausnahmsweise nur dann in Betracht, wenn der Verbleib des Räumungsschuldners in der Mietsache eine Gefahr für Leib oder Leben begründet oder gleichrangige Interessen des Vermieters oder Dritter eine umgehende Räumung der Mietsache gebieten (67 S 16/20).

Kommentar:

§ 721 ZPO bestimmt, dass, soweit auf Räumung einer Wohnung erkannt wird, das Gericht eine den Umständen angemessene Räumungsfrist gewähren kann. Entscheidend für die Räumungsfrist ist, ob diese hinreichend lang bemessen ist, damit der Mieter eine Ersatzwohnung finden kann. Die grundsätzlich zu gewährende Frist bis zum 30. Juni 2020 begründet das Gericht aufgrund der Verordnung des Landes Berlin, die das öffentliche Leben "weitgehend beschränkt". Allerdings erscheint diese Begründung ein wenig zu pauschal. Zwar ist das öffentliche Leben aufgrund der Pandemie weitgehend eingeschränkt. Zu vermissen ist aber eine Auseinandersetzung mit der Frage, inwieweit sich dies auf den Wohnungsmarkt oder auf das Vollstreckungswesen auswirkt. Hier ist festzustellen, dass die Amtsgerichte den Gerichtsvollzieherinnen und Gerichtsvollziehern der Stadt Berlin vorgegeben haben, aktuell auf die Vollstreckung von Wohnungsräumungen und Zählersperren zu verzichten. Einige Amtsgerichte haben entsprechende Anordnungen erlassen, andere Amtsgerichte haben Empfehlungen an die Gerichtsvollzieherinnen und Gerichtsvollzieher gegeben. Interessant wäre eine juristische Bewertung dieser Anordnung im Einzelnen gewesen. Darüber hinaus verzichten auch viele Wohnungsunternehmen im Rahmen einer Selbstverpflichtung nicht nur auf die Kündigung, sondern auch auf Räumungsklagen. In diesem Bereich gibt es also sehr viel Bewegung, mit der sich das Gericht zur Begründung der pauschalen Frist hätte auseinandersetzen sollen.

Urteile

Anschaffung eines Hundes ohne vorherige Zustimmung des Vermieters

Mit Urteil vom 28. Oktober 2019 hat das Amtsgericht Paderborn entschieden, dass auch wenn der Mieter bei wirksamer Hundehaltungsklausel die danach erforderliche Zustimmung nicht vor Anschaffung des (großen) Hundes eingeholt hat, dies ebenso wie der befürchtete Nachahmungseffekt nicht zur Verweigerung der Zustimmung berechtige. Fehle es an Beschwerden der Mitmieter und habe der Mieter für seinen Hund eine umfassende Versicherung auch für Schäden am Mietobjekt abgeschlossen, so könne im Einzelfall ein Zustimmungsanspruch bestehen. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hat der Mieter sich ohne die mietvertraglich vereinbarte vorherige Zustimmung des Vermieters einen Hund angeschafft. Trotz der Größe des Hundes kam es aber zu keinen Beschwerden der übrigen Hausbewohner. Insofern meinte das Gericht, das der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung habe.

Kommentar:

Die Entscheidung behandelt allein die Frage, ob der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Hundehaltung hat oder nicht. Hier gab es keine triftigen Gründe, für eine Versagung. Hier hat der Mieter und wohl auch der Hund Glück gehabt. Denn was wäre gewesen, wenn der Vermieter die Zustimmung zur Hundehaltung hätte verweigern können? Nicht Gegenstand der Entscheidung war die Frage, ob der Vermieter hätte kündigen können. Denn immerhin hat der Mieter eine Verpflichtung aus dem Mietvertrag mehr oder weniger ignoriert. Ob dieses Verhalten insbesondere "nicht unerheblich" ist, wie es die ordentliche Kündigung bei einer Verletzung vertraglich Pflichten voraussetzt, könnte in diesem Fall möglicherweise zu verneinen sein. Aber auch diese Fragestellung zeigt, auf welch "dünnen Eis" sich der Mieter begibt, wenn mietvertragliche Pflichten nicht beachtet werden.

Urteile

Kein Anspruch auf Zustimmung zur Haltung eines weiteren Hundes in Mietwohnungen

Mit Urteil vom 24.01.2020 hat das Landgericht Berlin entschieden, dass ein Vermieter der Haltung eines zweiten Hundes in einer Wohnung nicht zustimmen müsse (Az. 66 S 310/19). In der entsprechend gültigen Formularklausel hat sich der Vermieter die Zustimmung zur Hundehaltung vorbehalten. Hier bestand die Besonderheit darin, dass die Klägerin die Haltung eines zweiten Hundes begehrte. Nach Ansicht des Gerichts habe die Beklagte nachvollziehbare Gründe für die Untersagung der weiteren Hundehaltung vorgetragen, wie etwa die Belastung der Wohnung und des Hauses durch Geräusche, Gerüche sowie die stärkere Abnutzung der Wohnung. Diese wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die hier vorgetragenen Belastungen seien bei der Haltung eines zweiten Hundes zumindest im doppelten Maße zu erwarten.

Kommentar:

Grundsätzlich gilt, dass das Halten eines Hundes vom vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache umfasst ist, wenn hierdurch die Belange des Vermieters oder der anderen Mieter nicht beeinträchtigt werden. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen einer interessengerechten Abwägung im Einzelfall. Neben Art oder Größe des Tieres, Zustand und Lage der Wohnung sowie etwa berechnete Interessen anderer Mitbewohner und Nachbarn spielen auch die besonderen Bedürfnisse des Mieters eine Rolle. Bei der Beurteilung, ob auch ein zweiter Hund erlaubt sein müsse, hat der Vermieter jedoch einen weitergehenden Ermessensspielraum. Dieser geht weiter als bei der Entscheidung, ob der "erste Hund" zu erlauben sei. Dieser weitergehende Ermessensspielraum im Einzelfall hat das Gericht zutreffend klargestellt.

Urteile

Mietminderung in Folge von Baulärm

Mit Urteil vom 9. Januar 2020 (Az. 67 S 2030/90) hat das Landgericht Berlin entschieden, dass sich der Mieter auch dann nicht gemäß § 536 b S. 2 BGB in grob fahrlässiger Unkenntnis eines (zukünftigen) Mangels befinde, wenn ein im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses unbebautes Nachbargrundstück in zentraler Lage der Stadt später bebaut werde und von den Baumaßnahmen nicht unerhebliche Emissionen auf die Mietsache einwirken. In dem zur Entscheidung anstehendem Sachverhalt wurden auf dem Nachbargrundstück der Mieter 92 Eigentumswohnungen, acht Stadthäuser und zwei Gewerbeeinheiten gebaut, was zu einer erheblichen Gesamtbelastung auf Grund von Bauemissionen führte. Fraglich war hier, ob entsprechende Minderungsansprüche der Mieter deshalb ausgeschlossen waren, weil der Mieter auf Grund der vorhandenen Baulücke bei Mietvertragsabschluss mit entsprechenden Baumaßnahmen hätte rechnen können. Das Landgericht verneinte einen Ausschluss des Minderungsrechts.

Kommentar:

Der Mieter kann dann nicht mindern, wenn er bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache kennt oder ihm zumindest grob fahrlässige Unkenntnis des Mangels vorzuwerfen ist. Problematisch war hier, dass bei Abschluss des Mietvertrags eine Baulücke bestanden hat. Insofern bestand – insbesondere auf Grund des Umstands, dass der Wohnungsmarkt in Berlin angespannt ist – durchaus Grund zu der Annahme, dass eine entsprechende Bebauung hätte stattfinden können. In der Urteilsbegründung meinte das Gericht hierzu, dass eine spätere Bebauung nicht zwingend war, da zumindest in dem Fall, in dem das Nachbargrundstück im Eigentum des Bundes oder des Landes Berlin gestanden hätte, auch eine nicht mit einer Bebauung verbundene Nutzung der Fläche als öffentlicher Raum in Betracht gekommen wäre. Eine sehr mieterfreundliche Entscheidung, die man teilen kann oder mit dem Verweis auf den Umstand bezweifeln kann, dass auch eine Bebauung als öffentlicher Raum oder eine entsprechende Nutzung der Fläche mit Emissionen verbunden wäre.

Urteile

WhatsApp als Kommunikationsmittel

Mit Urteil vom 31.01.2020 (Az. 17 O 323/19) hat das Landgericht Bonn entschieden, dass wenn die Parteien bereits Korrespondenz über WhatsApp hatten, dieser Messenger Dienst als Kommunikationskanal des Besitzers gegenüber dem Eigentümer für Erklärungen, für die eine strengere Form als Textform nicht vorgeschrieben ist, rechtswirksam verwendet werden können. Weiter meint das Gericht, dass wenn WhatsApp-Nachrichten mit zwei blauen Haken markiert seien, sich der Absender darauf verlassen dürfe, dass diese beim Empfänger eingegangen sind und von diesem zur Kenntnis genommen wurden. In dem zur Beurteilung anstehenden Sachverhalt ging es unter anderem um die Terminierung eines Besichtigungstermins zur Begutachtung einer Immobilie. Zur WhatsApp-Nachricht meint das Gericht, dass es sich bei dieser um eine Erklärung unter Abwesenden handele, die gemäß § 130 BGB in dem Zeitpunkt wirksam werde, in dem sie dem Empfänger zugeht. Dies sei dann der Fall, wenn die Nachricht so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Umständen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen.

Kommentar:

Auch zwischen Unternehmer und Verbraucher setzen sich neue Kommunikationsformen immer mehr durch. Wenn Mieter eine Kommunikation über E-Mail oder etwa WhatsApp vornehmen, so folgt auch dies dem allgemeinen "digitalen" Zeitgeist. Diese modernen Formen der Kommunikation müssen aber einvernehmlich und freiwillig erfolgen. Nicht jeder hat WhatsApp und manche stehen dieser Kommunikationsform auch skeptisch gegenüber – Stichwort: Datenschutzgrundverordnung. Alles in allem ist festzustellen, dass das Recht noch sehr analog ist, während sich das tägliche Leben aber immer stärker digital abspielt. Das Recht muss dieser digitalen Welt gerecht werden und durch allgemein gültige Vorschriften angepasst werden. Dies gilt nicht nur für das Mietrecht, sondern für jeden Rechts- und damit Lebensbereich. Die aktuelle Pandemie zeigt, wo Handlungsbedarf besteht und wo das analoge Recht der tatsächlichen "digitalen" Welt entgegensteht. Eine Bestandsaufnahme wäre sicher lohnenswert.

Urteile

Verteilungsmaßstab „Fläche“ in Betriebskostenabrechnung zu gemischt genutztem Gebäudekomplex

Mit Urteil vom 29.01.2020 hat der BGH zur Abrechnung von Betriebskosten in großen Wohnanlagen Stellung genommen (Az.: VIII ZR 244/18). Gegenstand der Entscheidung war unter anderem die Rüge, das eine Trennung von Gewerbe- und Wohnflächen nicht in der Abrechnung vorgenommen wurde. Hierzu meinte der BGH, das der Verteilungsmaßstab „Fläche“ aus sich heraus verständlich sei, selbst wenn der Betriebskostenabrechnung verschiedene Gesamtflächen zugrunde gelegt werden, nämlich bei einigen Positionen die Gesamtfläche der mehrere Gebäude umfassenden Gesamtanlage, während bei anderen Positionen kleinere „Abrechnungskreise“ – etwa einzelne Gebäude – gebildet und dementsprechend kleinere Gesamtflächen zugrunde gelegt werden. Sind in der Betriebskostenabrechnung die Gesamtflächen und die relevante Wohnfläche des Mieters angegeben, genüge – so der BGH weiter – die Abrechnung formellen Anforderungen, auch wenn eine Aufschlüsselung der Gesamtflächen für verschiedene gebildete Abrechnungskreise unterblieben sei.

Der Kommentar:

Der BGH bleibt seiner Linie treu. Eine Betriebskostenabrechnung ist dann formell rechtmäßig, soweit sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Dabei ist eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs (Umlageschlüssel) nur dann geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist. Insofern genügt zunächst die Angabe der Gesamtfläche. Ob die Berechnungen im Einzelnen stimmen, also auch formell rechtmäßig sind, ist dann auf einer zweiten Ebene zu entscheiden. Mit der formell wirksamen Betriebskostenabrechnung wurden jedoch die entsprechend zu beachtenden Jahresfristen in Gang gesetzt. Andernfalls nämlich würde die Abrechnung so behandelt werden, als sei sie nicht erstellt worden.

Urteile

Internetportale sind keine Begründungsmittel für Mieterhöhungen

Mit Urteil vom 05.11.2019 hat das Amtsgericht Schleswig entschieden, dass ein Mieterhöhungsverlangen nicht auf Mieten aus Internetportalen gestützt werden kann (Az. 21 C 76/19). Zur Begründung hat das Gericht ausgeführt, dass Internetportale vor allem die Mietzinsvorstellungen von Vermietern widerspiegeln und es an der entsprechenden Neutralität fehle. Damit stützte das Gericht eine vergleichbare Entscheidung des Landgerichts München, wonach Internetportale nicht die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB widerspiegeln würden, sondern lediglich entsprechende Angebotsmieten.

Kommentar:

Die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB ist eine modifizierte marktübliche Durchschnittsmiete. In die ortsübliche Vergleichsmiete fließen diejenigen Mieten ein, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder entsprechend geändert worden sind. Auch wenn man nach derzeit geltender Rechtslage nicht auf die im Gesetz genannten Begründungsmittel, etwa dem Mietspiegel, beschränkt ist, so muss das Begründungsmittel zumindest den gesetzlichen Anforderungen an die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechen. Das ist bei den bloßen Angebotsmieten nicht der Fall. Aus diesem Grund taugen Mieten aus Internetportalen auch nicht für die politische Diskussion über einen Anstieg von Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen.

Urteile

Modernisierungsmieterhöhung: Wann ist Aufgliederung der Gesamtkosten erforderlich?

Mit Urteil vom 17. 01.2020 hat das LG Hamburg entschieden, dass bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen die Gesamtkosten in der nachfolgenden Mieterhöhungserklärung nach den einzelnen Gewerken aufgegliedert werden müssen, damit der Mieter die Abrechnung gedanklich nachvollziehen kann. Andernfalls genüge die Mieterhöhungserklärung nicht den formalen Anforderungen des § 559b BGB (Az.: 307 S 50/18). In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hat der Vermieter umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Zur Position "Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten", die für alle Wohnungen mit einem hohen Betrag zu Buche geschlagen haben, hat sich in der Mieterhöhungserklärung lediglich ein recht allgemeiner Hinweis befunden. Ausgangslage waren lediglich die Gesamtgewerke.

Kommentar:

Gem. § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB ist eine Modernisierungsmieterhöhung nur wirksam, wenn die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird. Nach der Entscheidung des Landgerichts muss bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der einzelnen Maßnahmen noch einmal nach einzelnen Gewerken, wie z. B. Maurerarbeiten, Malerarbeiten, Gerüst, untergliedert werden. Damit der Mieter die Kosten nachvollziehen kann, ist diese Untergliederung notwendigerweise Bestandteil der gesetzlich verlangten Erläuterung. Eine weitere Unterteilung innerhalb der einzelnen Gewerken selber ist hingegen nicht erforderlich. Alles in allem also eine interessengerechte Abwägung zwischen dem Informationsbedürfnis des Mieters und dem formalen Begründungserfordernis des Vermieters.

Urteile

Anforderung an die Ankündigung einer energetischen Modernisierungsmaßnahme

Mit Urteil vom 20.05.2020 (Az.: VIII ZR 55/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Anforderungen an die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen erläutert. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt kündigte die Beklagte den Einbau einer Gaszentralheizung an, bezifferte die voraussichtliche Mieterhöhung und fügte u. a. eine Berechnung der Energieeinsparung bei. Schließlich wurde auch mitgeteilt, über welchen Zeitraum sich die Arbeiten erstrecken. Die Vorinstanz meinte, dass der Vermieter konkretere Tatsachen darzulegen habe, anhand derer der Mieter das Ausmaß der Modernisierung und die behauptete Einsparung von Energie im Sinne einer zureichenden Kenntnis zumindest überschlägig nachvollziehen könne. Unter anderem sei ein lediglich pauschaler Hinweis auf die Ermittlung der Energieeinsparung durch ein Gutachten nicht ausreichend. Dem erteilte der BGH eine Absage und erklärte den Sinn der Mitteilungspflicht. Diese Ziele nicht darauf ab, die Befugnis des Vermieters zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen einzuschränken, sondern sie sei ergänzender Schutz. Die Verwirklichung dieses ergänzenden Schutzes dürfe nicht so weit gehen, dass einem Vermieter die Durchführung der gesetzlich zulässigen Modernisierungsmaßnahmen durch eine Handhabung der Mitteilungsanforderungen erschwert werde, die über das zum Schutz des Mieters gebotene Maß hinausgehe und so den Modernisierungsanspruch des Vermieters unvertretbar verkürze.

Kommentar:

Mit dem Mietrechtsänderungsanspruch wurde sorgfältig zwischen dem Duldungsanspruch zur Durchführung einer Modernisierung und dem später zu tragenden Kosten, die zu einer Mieterhöhung nach § 559 BGB führen könne, unterschieden. Die Schutzfunktion der Ankündigung dient also in erster Linie nur dazu, dass der Mieter Art, Umfang und Dauer der Arbeiten kennt. Der Mieter muss sich auf die mit der Arbeit verbundenen Unannehmlichkeiten einstellen können. Neben Art, Umfang, Beginn und Dauer der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen kann der Vermieter bei einer energetischen Modernisierungsmaßnahme hinsichtlich der energetischen Qualität auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen. Insofern ist streng zwischen der Schutzfunktion der Modernisierungsankündigung und der späteren Mieterhöhung nach § 559 BGB zu unterscheiden. Zwar ist auch der Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung bei der Ankündigung zu nennen, eine zu hohe Abweichung um mehr als 10 % ist dann allein im Rahmen von § 559 BGB relevant.

Urteile

BGH zur modernisierenden Instandsetzung

Erneuern Vermieter noch funktionstüchtige, aber schon in die Jahre gekommene Bauteile und Einrichtungen, dürfen sie dem Mieter unter Umständen nicht die vollen Kosten auferlegen. Vor einer Mieterhöhung müsse der Anteil herausgerechnet werden, der der Instandhaltung diene, so der BGH (Urteil: Az. VIII ZR 81/19 vom 17.06.2020). Der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung gebiete es, nicht nur in der Fallgestaltung, dass der Vermieter sich durch die Modernisierung bereits "fällige" Instandsetzungsmaßnahmen erspart oder solche anlässlich der Modernisierung miterledigt werden. Nach § 559 Abs. 2 BGB ist nicht nur ein Abzug des Instandhaltungsanteils von den aufgewendeten Kosten vorzunehmen, sondern auch bei der modernisierenden Erneuerung der Anteil von Bauteilen und Einrichtungen, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind (hier: Austausch von etwa 60 Jahre alten Türen und Fenstern sowie einer ebenso alten Briefkastenanlage).

Kommentar:

Mit der Entscheidung wollte der BGH vermeiden, dass dem Vermieter die Möglichkeit eröffnet werde, ohnehin in naher Zukunft anfallende Kosten der Instandhaltung auf den Mieter abzuwälzen. Die Instandhaltung aber ist eine originäre Pflicht des Vermieters aus dem Mietvertrag. Zur Instandhaltung zählen alle Arbeiten, die notwendig sind, damit die Wohnung oder das Haus in ordentlichem, bewohnbarem Zustand bleibt. Für diese Pflicht zahlt der Mieter die Miete. Anders bei der Modernisierung: Diese Arbeiten sorgen für eine Verbesserung der Wohnung über den vertraglich geschuldeten Zustand hinaus. Hier kann der Vermieter etwa über die Mieterhöhung nach Modernisierung gem. § 559 BGB vorgehen.

Urteile

Eine Eisdiele ist kein "Laden".

Mit Urteil vom 25.10.2019 (Az. V ZR 271/18) hat der BGH entschieden, dass die Nutzung einer Teileigentumseinheit als Eisverkaufsstelle (Eisdiele) mit Bestuhlung gegen eine in der Teilungserklärung enthaltene Zweckbestimmung verstoße, nach der die Einheit nur als "Laden" genutzt werden darf. Bei typisierender Betrachtung störe diese Nutzung jedenfalls dann mehr als die Nutzung als Ladengeschäft, wenn Außenflächen in Anspruch genommen werden; sei es durch eine Außenbestuhlung oder den Verkauf nach außen. Nach dem vom BGH zu entscheidenden Sachverhalts war also nur die Nutzung der Teileigentumseinheit als "Laden" erlaubt. Betrieben wurde allerdings eine Eisverkaufsstelle, in der neben Eis auch Kaffeespezialitäten und Erfrischungsgetränke angeboten wurden und sich in den Räumlichkeiten auch Stühle und Tische befanden.

Kommentar:

In seiner Entscheidung hat der BGH zum Ausdruck gebracht, dass eine Eisdiele mit Bestuhlung und Tischen kein Laden ist. Unter einem Ladenraum werden nämlich nur Geschäftsräume verstanden, in denen Waren allein zum Verkauf dargeboten werden. Hier steht der bloße Verkauf im Vordergrund. Bei einer Eisdiele mit Stühlen und Tischen steht aber auch das Verweilen und genießen vor Ort im Vordergrund. Der Kunde wird zum Gast. Da in der Teilungserklärung der Eigentümer nur ein Laden erlaubt war, verstieß der Betrieb der Eisdiele dann natürlich gegen diese Vereinbarung.

Urteile

Ausfall des Aufzugs im 3. OG kann zur 10%iger Mietminderung führen

Mit Urteil vom 11.06.2020 hat das Amtsgericht Berlin Mitte entschieden, dass die Höhe der Minderung wegen Ausfalls des Aufzugs abhängig von der Geschosslage der Wohnung sei. Für eine Wohnung im 3. OG sei eine Minderung von 10 % angemessen (Az. 10c 104/19). Zur Begründung führte das Gericht aus, dass sich die Höhe der Minderung nach der Geschosslage richte, denn sie bestimme im Wesentlichen, in welchem Maße die Gebrauchstauglichkeit und der Wohnkomfort durch den Betriebsausfall beeinträchtigt werde. Das tägliche Hinaufsteigen der Treppe bis in den 3. Stock über mehrere Monate sei für die Mieterin beschwerlich und beeinträchtige sie nicht nur geringfügig in dem Gebrauch der Mietsache. Mit Blick auf die Höhe der Minderung hielt das Gericht anhand einer Schätzung eine Mietminderung von 10 % für angemessen.

Kommentar:

Das Minderungsrecht des Mieters stand hier nicht zur Debatte. Denn die Mietsache hatte auf Grund des Ausfalls des Aufzugs einen Mangel. Interessant war hier die Begründung des Gerichts zur Höhe der Mietminderung. Diese richtet sich nach der Geschosslage. Damit ist also die Höhe der Mietminderung individuell zu bestimmen. Je höher die Wohnung, umso höher auch die Höhe der Minderung und umgekehrt.

Urteile

Das generische Maskulinum

Mit Beschluss vom 26.05.2020 hat das Bundesverfassungsgericht eine Verfassungsbeschwerde bezogen auf die Verwendung geschlechtergerechter Sprache in Sparkassenvordrucken und -formularen nicht zur Entscheidung angenommen. Bei der Beschwerdeführerin handelte es sich um eine Kundin einer Sparkasse, die im Geschäftsverkehr Formulare und Vordrucke verwendet, die nur grammatisch männliche, nicht aber auch grammatisch weibliche oder geschlechtsneutrale Personenbezeichnungen enthalten. Die Klage der Beschwerdeführerin, die Sparkasse zu verpflichten, ihr gegenüber Formulare und Vordrucke zu verwenden, die eine grammatisch weibliche oder neutrale Form vorsehen, blieb vor den Zivilgerichten in allen Instanzen bis hin zum Bundesgerichtshof erfolglos. Nun auch vor dem Verfassungsgericht.

Kommentar:

Gemeinhin wird die Ansicht vertreten, das generische Maskulin sei "geschlechtsblind". Diese tradierte Ansicht wird von vielen mittlerweile anders empfunden. Aber: Voraussetzung für die Zulässigkeit und Annahme durch das Bundesverfassungsgericht ist immer, dass der Beschwerdeführer, bzw. die Beschwerdeführerin deutlich macht, dass eine Grundrechtsbeeinträchtigung hinreichend möglich ist. Hieran fehlte es im vorliegenden Fall. So hat die Beschwerdeführerin nicht hinreichend dargelegt, warum sie durch die männliche Bezeichnung in den Formularverträgen der Sparkasse in ihren Grundrechten verletzt ist. Das Grundgesetz selber, das ja jedermann schützt, verwendet auch das generische Maskulinum – ohne zu diskriminieren. Darauf hat auch der BGH in der Vorinstanz hingewiesen.

Urteile

Schließung gewerblicher Flächen auf Grund Corona

Mit Urteil vom 30.07.2020 (Az. 5 O 66/20) hat das Landgericht Heidelberg entschieden, dass die Schließung gewerblicher Flächen aufgrund der entsprechenden Corona-Verordnungen keinen Sachmangel im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB darstellt. Die hoheitlichen Maßnahmen dienen dem Schutz der Bevölkerung. Sie knüpfen nicht unmittelbar an die Beschaffenheit der Mietsache selbst, sondern allein an den Betrieb des Mieters an.

Kommentar:

Das Gericht stellt die allgemein vertretene Ansicht dar, dass die behördlich angeordnete Schließung keinen Mangel der Mietsache selber darstellt. Der Mangel haftet ja nicht den Räumlichkeiten an, sondern liegt in Umständen, die auch außerhalb der Sphäre des Vermieters liegt. Viel interessanter ist die Fragestellung, ob der Mieter eine Vertragsanpassung nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage verlangen kann. Hierzu trifft das Gericht Ausführungen, die noch zum Zeitpunkt des Bestehens des Kündigungsausschlusses nach der sog. Covid-19-Gesetzgebung getroffen wurden. Betroffen war ein relativ kurzer Zeitraum. Das Gericht meinte, dass die Gewerberaummieterin grundsätzlich das Verwendungsrisiko trage. Fehlende Umsatzeinbußen sind zunächst also nicht das Problem des Vermieters. Aber: Im Rahmen der Abwägung sind auch noch weitere Umstände zu berücksichtigen, wie etwa die Dauer der Existenzgefährdung, die Nutzung der Räumlichkeiten als Lagerraum und möglicherweise auch die Frage, ob der Mieter die Räume nicht während der Ladenschließung weiterhin nutzen kann, um etwa von dort aus Online-Handel zu betreiben. Im Übrigen ist auch zu berücksichtigen, dass der Vermieter den Gewerberaum nicht anderweitig vermieten kann. Damit verbunden ist dann auch Leerstand, der auch Auswirkungen auf die Lageentwicklung im Quartier haben kann. Eine Problematik, die möglicherweise durch eine Stärkung der Innenstädte und Gewerberäume durch spezifische Programme gelöst werden könnte.

Urteile

Vollstreckungsschutz und Corona-Krise

Mit Beschluss vom 15. Juni 2020 (Az: 14 T 7328/20) hat das Landgericht München entschieden, dass ausschließlich aus der Corona-Krise nicht pauschal das Erfordernis einer zeitlich befristeten einstweiligen Einstellung der Räumung-Zwangsvollstreckung hergeleitet werden könne. Nicht jede Vollstreckungsmaßnahme, die für den Schuldner (hier: den Mieter) eine unbillige Härte bedeutet, rechtfertigt Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO. Die Vollstreckung mache vielmehr erst an der Grenze zur Sittenwidrigkeit halt. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hat der Mieter seit August 2019 keinerlei Mietzahlung bzw. Nutzungsentschädigungszahlungen mehr erbracht. Der Zeitraum liegt also noch weit vor der Corona-Krise. Für die Vermieterin sind Rückstände in Höhe von insgesamt 15.900 EUR aufgelaufen. Zur Abwendung der Vollstreckung hat der Mieter recht allgemein auf die Corona-Pandemie und ihren Auswirkungen auf das öffentliche Leben sowie den hieraus resultierenden Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche verwiesen. Diese Begründung trug – wie andere vorgebrachte Erwägungen – nicht.

Kommentar:

Nach § 765a ZPO kann das Vollstreckungsgericht eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aufheben, wenn diese für den Schuldner, also etwa den Mieter – eine Härte bedeuten würde, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist. Die Gewährung von Vollstreckungsschutz kommt dabei nur in Ausnahmesituationen in Betracht, so dass die Vorschrift eng auszulegen ist. Der schlichte Verweis auf die Corona-Pandemie war für das Gericht nicht ausreichend. Bereits im August 2019 wurden die Mietzahlungen eingestellt. Hier war die Entscheidung also noch eindeutig zu begründen. Schwieriger dürften die Fälle sein, in denen die Nichtzahlung ausschließlich mit der Corona-Pandemie zusammenhängt. Hier aber verweist das Gericht darauf, dass es die Verpflichtung der staatlichen Organe sei, ihre Arbeit wieder aufzunehmen, Zwangsvollstreckungen durchzuführen und somit Gläubigern, also auch Vermieter, in verfassungsrechtlich gebotener Weise effektiven Rechtschutz zu gewähren. Insofern ist ein Vollstreckungsschutz wegen Zahlungsrückständen, die ausschließlich auf die Pandemie zurückzuführen sind, nicht nur eng auszulegen, sondern immer vom Einzelfall abhängig. Klar muss aber das Bemühen sein, das durch die Corona – Krise kein Verlust der Wohnung verbunden sein darf. Neben individuellen Stundungsvereinbarungen kann insbesondere das Wohngeld eine Hilfe darstellen.

Urteile

Miethöhevereinbarung auf Basis der "Vormiete" nach Mietpreisbremse

Mit Urteil vom 19. August 2020 (VIII ZR 374/18) hat sich der BGH mit einer Miethöhevereinbarung auf Basis der "Vormiete" in Gebieten beschäftigt, in denen die sog. Mietpreisbremse gilt. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hatte die Vermieterin die Wohnung zuvor für 900 EUR vermietet. Grundlage war ein entsprechender Gewerbemietvertrag. Noch vor diesem Gewerberaummietvertrag wurde die Wohnung jedoch zu einer höheren Miete von 950 EUR vermietet. Die Vermieterin hat sich bei Abschluss eines neuen Wohnraummietverhältnisses auf die "Vormiete" der früheren Wohnraummieterin bezogen. Diese Ansicht teilte das Landgericht Berlin, da die Regelung zur "Vormiete" sich nur auf Wohnraummietverhältnisse und nicht auf gewerbliche Mietverhältnisse beziehe. Dieser Ansicht erteilte der BGH aber eine Absage. Die Ausnahmeregelung setze voraus, dass es sich um das letzte Mietverhältnis gehandelt habe und das dieses Mietverhältnis ein Wohnraummietverhältnis gewesen ist.

Kommentar:

In den Gebieten, in denen die Regelungen über die sog. Mietpreisbremse anwendbar sind, gilt, dass die Miete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Hiervon gibt es jedoch Ausnahmen, etwa für Neubau oder Modernisierung. Aber auch bei der "Vormiete" gibt es eine Ausnahme. Liegt die Miete über den sog. 10 %, war aber die "Vormiete" höher, so kann der Vermieter die "Vormiete" verlangen, muss also die Miete nicht absenken. Diese Ausnahme war nicht nur aus verfassungsrechtlichen Gründen notwendig, sondern berücksichtigt zudem, dass sich auch Vermieter vertraglich binden, etwa durch Aufnahme von Krediten beim damaligen Bau der Immobilie. Die Entscheidung des BGH ist insofern folgerichtig, als sie auf den Wortlaut der Regelung Bezug nimmt. Vormieter ist nun mal derjenige, der die Räumlichkeiten unmittelbar zuvor nutzte und eben nicht der "Vorvormieter".

Urteile

Gewerberaum und Lockdown

Mit Urteil vom 02.10.2020 hat das Landgericht Frankfurt entschieden, dass in der staatlich verordneten Schließung der Verkaufsstätten des Einzelhandels im Zuge der Corona-Epidemie kein Mangel der Mietsache i.S.v. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB liege. Weiter werde durch die staatlich verordnete Schließung der Verkaufsstätten des Einzelhandels im Zuge der Corona-Epidemie dem Gewerberaumvermieter die Gebrauchsgewährung nicht gemäß § 275 Abs. 1 BGB unmöglich. Die staatlich verordnete Schließung der Verkaufsstätten des Einzelhandels im Zuge der Corona-Epidemie kann erst dann zu einem Anspruch auf Anpassung des Vertrags unter dem Gesichtspunkt der Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB führen, wenn es aufgrund dessen für den Gewerberaummieter zu existentiell bedeutsamen Folgen komme. Zur Begründung führte das Landgericht aus, dass die Gewerberaummieterin die Mietsache während der behördlich angeordneten Schließung zwar nicht als Verkaufsraum nutzen konnte, sich damit lediglich das Verwendungsrisiko verwirklicht habe, welches allein die Mieterin zu tragen habe. Die Kläger haben der Beklagten die Mietsache, wie es ihrer Hauptleistungspflicht entspricht, in gebrauchstauglichem Zustand bereitgestellt. Zum Anspruch auf Wegfall der Geschäftsgrundlage führte das Gericht unter anderem aus, dass der Zeitraum der Schließung nur etwa einen Monat betrug, also nicht existenziell war (Az.: 2-15 O 23/20).

Kommentar:

In der Öffentlichkeit herrscht eine zum Teil lebhafte Debatte über die Frage, ob die Schließung des Gewerberaums im Zuge der Corona-Epidemie einen Wegfall der Geschäftsgrundlage darstellt. Zum Teil wird gefordert, die Pandemie ausdrücklich in den Tatbestand des § 313 BGB aufzunehmen. Immer mehr aber setzt sich die Ansicht durch, dass es einen Wegfall der Geschäftsgrundlage darstellt, wenn der Gewerberaum aufgrund der Schließung lange nicht genutzt werden kann und die Existenz des Gewerbetreibenden bedroht ist. In diesen Fällen dürfte der Anwendungsbereich vielfach gegeben sein. Spannender ist aber, was daraus folgt. Rechtsfolge des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ist die Vertragsanpassung bzw. am Ende die Kündigung. Hierbei sind die Interessen beider Vertragsparteien zu berücksichtigen – also auch die Auswirkungen von Zahlungsausfällen auf Seiten des Vermieters. Die Vertragsanpassung ist als eine Sache des Einzelfalls – schematische Lösungen (etwa die 50/50-Lösung) verbieten sich daher und damit auch regulatorische Eingriffe des Gesetzgebers.

Urteile

Zu hohe Mietminderung und Kündigung

Mit Urteil vom 14.02.2020 hat sich das AG Stuttgart zu der Frage geäußert, ob eine zu hohe Mietminderung wegen Mängel der vermieteten Wohnung den Vermieter zu einer Kündigung berechtigen (Az.: 32 C 1562/19). In dem zur Entscheidung anstehendem Sachverhalt hat der Mieter wegen einer undichten Duschkabine und Beschädigungen einer Wand im Schlafzimmer die Miete mit Recht gemindert. Der angesetzte Mietminderungsbetrag war jedoch zu hoch und überstieg letztlich zwei Monatsmieten, die den Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigen. Durch Nachzahlung innerhalb der sogenannten Schonfrist (2 Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs) hatte sich die außerordentliche Kündigung "erledigt". Aber auch die gleichfalls ausgesprochene ordentliche Kündigung hielt das AG Stuttgart für unwirksam. Der Mieter habe seine vertraglichen Pflichten hier nicht schuldhaft verletzt und auch das berechnete Interesse des Vermieters sei gering. Insbesondere bei dem zu hoch angesetzten Minderungsbetrag sei die Frage des Verschuldens in ein "milderes Licht" zu setzen.

Kommentar:

Nicht selten passiert es, dass der vom Mieter angesetzte Minderungsbetrag wegen einer Mangelhaftigkeit der Mietsache zu hoch ist. In diesen Fällen stellt sich die Frage, ob der Vermieter zu einer Kündigung berechtigt ist. Die außerordentliche fristlose Kündigung kann dabei häufig durch Zahlung innerhalb der sog. Schonfrist abgewendet werden. Eine ordentliche Kündigung setzt aber ein schuldhaftes Verhalten voraus. Für den Mieter sprach hier, dass sowohl die Mietminderung selber als auch der Minderungsbetrag nicht aus der Luft gegriffen war. Der Mieter hat sich sogar vorher über die Höhe des Minderungsbetrages rechtlich beraten lassen. Dass ein Gericht die Höhe des Minderungsbetrages reduzierte, soll vorkommen ("Vor Gericht und hoher See..."). Erschwerend kam hier hinzu, dass der Vermieter mit der Kündigung so lange gewartet hat, bis der rückständige Mietbetrag zwei Monatsmieten überstieg. Daher konnte an dem berechtigten Interesse des Vermieters an der Kündigung ebenfalls gezweifelt werden. Wollen also Vermieter wegen rückständigen Beträgen ordentlich kündigen, muss ein schuldhaftes Verhalten und ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung nachgewiesen werden.

Urteile

Der Kinderwagen im Treppenhaus

Das Amtsgericht Hamburg hat mit Urteil vom 16.12.2020 entschieden, dass das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus einen Unterlassungsanspruch nach § 541 BGB begründet. Eine fristlose Kündigung könnte hierauf – nach Abmahnung – regelmäßig nur gestützt werden, wenn eine schwerwiegende Beeinträchtigung der Vermieterinteressen vorliegt. Dies wäre etwa der Fall, wenn leicht brennbare Gegenstände in Verbindung mit offenem Feuer, wie etwa einer Kerze, im Treppenhaus abgestellt würden. Dabei spricht die allgemein anerkannte zulässige Nutzung des Treppenhauses zum Abstellen von Kinderwagen oder auch Rollatoren gegen ein kündigungsrelevantes Gewicht allein der Behinderung des Durchganges durch abgestellte Möbel, zumal wenn ein Passieren der Bereiche weiterhin ohne Probleme möglich ist (Az.: 49 C 209/20).

Kommentar:

Auch wenn die hier dargestellte Entscheidung eine Einzelfallentscheidung ist, so lassen sich aus ihr gewisse Grundzüge erkennen. Eine fristlose Kündigung erscheint in entsprechenden Fällen nur bei Gefahr in Verzug möglich. Insbesondere bei Wiederholungen. Das bloße Abstellen eines Kinderwagens oder eines sonstigen Gegenstandes im Treppenhaus, als Gemeinschaftsraum, erfüllt diese Voraussetzungen insofern und entsprechend der gängigen Rechtsprechung in aller Regel nicht. Es müssen weitere Umstände hinzukommen. Im Kern gilt dies bei einem Kinderwagen auch für eine ordentliche Kündigung. Diese setzt eine nicht nur unerhebliche Vertragsverletzung voraus. Wichtig ist hierbei, das Mitbewohner in der Nutzung und Zweckbestimmung des Hausflures nicht unangemessen eingeschränkt werden. Allerdings gilt auch, dass das dauerhafte Abstellen von Schränken, Schuhregalen und Pflanzkübeln im Treppenhaus immer vertragswidrig ist, wenn der Vermieter nicht zustimmt. Die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB dürfte regelmäßig gerechtfertigt sein, wenn der Mieter diese Sachen trotz Abmahnung nicht entfernt.

Urteile

Belegeinsicht bei einem "papierlosen Büro" des Vermieters

Mit Teilurteil vom 8. Januar 2020 hat das Landgericht Hamburg (Az. 401 HKO 56/18) entschieden, dass Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege einer Betriebskostenabrechnung haben. Verfüge der Vermieter teilweise über die Originalbelege, müsse er diese auch im Einzelnen benennen und vorlegen. Gleiches gelte für die Originale, die nach dem Scannen ggf. noch nicht vernichtet worden sind (Az. 401 HKO 56/18). In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt führte die Vermieterin ein papierloses Büro. Die Originale waren teilweise nur als eingescannte Dateien verfügbar. Belege in Papierform wurden von der Vermieter nach drei Monaten vernichtet.

Kommentar:

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Originalbelege einer Betriebskostenabrechnung ist dann umstritten, wenn diese teilweise oder ausschließlich eingescannt worden sind. Dieser unnötige Meinungsstreit in Rechtsprechung und Literatur sollte durch den Gesetzgeber beendet werden. So hat der elektronische Rechtsverkehr durch die Corona-Pandemie gewaltig an Fahrt aufgenommen. Das Recht sollte diesen notwendigen Digitalisierungsschub nicht verhindern. Dies gilt auch für den Bereich der Betriebskostenabrechnung. So erstellen viele Unternehmen ihre Rechnungen, die dann über die Betriebskosten weitergegeben werden, allein in digitaler Form. Der Vermieter verfügt dann nicht über Originalbelege in Papierform. Insofern besteht schon ein praktisches Bedürfnis für eine Klarstellung. Und: Das Argument der Fälschungssicherheit von Originalbelegen greift jedenfalls im BGB nicht. Hier muss von redlichen Vertragspartnern ausgegangen werden – alles andere wäre eine Frage des Strafrechts.

Urteile

BGH: Keine Amtshaftung wegen unwirksamer Mietenbegrenzungsverordnung

Mit Urteil vom 28. Januar 2021 hat der BGH entschieden, dass Mietern keine Amtshaftungsansprüche zustehen, wenn eine Landesregierung eine Mietenbegrenzungsverordnung mit weitem räumlichem und persönlichem Geltungsbereich erlässt, die jedoch wegen Verstoßes gegen die Pflicht zur Begründung der Verordnung unwirksam ist. Der Sachverhalt betrifft die Unwirksamkeit der von der hessischen Landesregierung 2015 erlassenen Mietenbegrenzungsverordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Zur Begründung meint der BGH, dass Amtshaftungsansprüche nach § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB voraussetzen, dass ein Amtsträger eine ihm gegenüber einem "Dritten" obliegende Amtspflicht verletzt hat. Dritter könne aber nur sein, wenn die entsprechende Amtspflicht – zumindest auch – den Zweck habe, gerade sein Interesse wahrzunehmen. Es müsse eine besondere Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und dem geschädigten "Dritten" bestehen. Gesetze und Verordnungen enthalten hingegen durchweg generelle und abstrakte Regeln, und dementsprechend nehme der Gesetzgeber in der Regel ausschließlich Aufgaben gegenüber der Allgemeinheit wahr, denen die Richtung auf bestimmte Personen oder Personenkreise fehle. Nur ausnahmsweise – etwa bei sogenannten Maßnahme- oder Einzelfallgesetzen – könne etwas Anderes in Betracht kommen.

Kommentar:

Mit der Entscheidung bleibt der BGH bei seiner Ansicht, dass fehlerhafte Gesetze keine Amtshaftung begründen. Trotz unmittelbarer Auswirkungen für die jeweils vom Gesetz betroffene Personengruppe, handelt es sich bei Gesetzen um generell – abstrakte Regelungen. Nun könnte man mit einem gewissen Augenzwinkern meinen, das eine Haftung des Staates für fehlerhafte Gesetze ihn an den Rand seiner finanziellen Leistungspflicht bringen könnten, die dann aber wiederum von der Allgemeinheit aufzufangen wären. Jedenfalls ist die Rechtsprechung des BGH-Ausdruck der Gewaltenteilung und einer "Checks and Balances"-Systematik, die verfassungsimmanent ist. Andernfalls: Wenn der Gesetzgeber bewusst gegen die Verfassung oder die geltende Rechtsordnung verstößt, kann oder sollte etwas anderes gelten.

Urteile

Der BGH zur Eigenbedarfskündigung

Mit Urteil vom 9. Dezember 2020 hat der BGH entschieden, dass sofern der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt hat, er – zur Vermeidung eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens – den Mieter auf einen späteren Wegfall des Eigenbedarfs bis zum Ablauf der Kündigungsfrist hinzuweisen habe. Dieser Zeitpunkt sei für das Bestehen einer Hinweispflicht grundsätzlich auch dann maßgebend, wenn die Parteien in einem (gerichtlichen) Räumungsvergleich einen späteren Auszugstermin des Mieters vereinbaren. Der ersatzfähige Schaden eines Mieters nach einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter umfasse weiter nicht die zum Zwecke des Eigentumserwerbs einer Wohnung angefallenen Maklerkosten (Az.: VIII ZR 238/18). In dem zur Entscheidung anstehendem Sachverhalt kündigte die beklagte Vermieterin das Mietverhältnis und machte geltend, die Wohnung werde für die Tochter eines ihrer Gesellschafter benötigt. Die Tochter zog aber nicht ein. Als Schaden wurden Maklerkosten für die Suche nach einer Ersatzwohnung geltend gemacht – zu Unrecht, wie der BGH entschied.

Kommentar:

Mit der Entscheidung stellte der BGH zunächst klar, dass die Hinweispflicht des Vermieters bei Wegfall des Eigenbedarfs nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist besteht. Aus rechtlicher Sicht ist dies richtig und damit zu begründen, dass eine zeitliche Ausdehnung der Hinweispflicht über das Ende des Mietverhältnisses hinaus mit den Grundsätzen der Rechtssicherheit und eines effektiven Rechtsschutzes nicht zu vereinbaren wäre. Jedoch bleibt es dem Vermieter natürlich unbenommen, auch nach Ablauf der Kündigungsfrist den Mieter über den Wegfall des Eigenbedarfs zu informieren. Die Absage der Erstattung von Maklerkosten hat der BGH damit begründet, dass der Schädiger nur für die Einbußen einzustehen habe, die durch den Vertrag geschützte Interessen betreffen. Hier ist wichtig, dass der Mieter Maklerkosten für die Suche nach einer Eigentumswohnung verlangte. Er ist also vom Mieter in die Rolle des Eigentümers gewechselt. Dafür hat der Ex-Vermieter nicht mehr einzustehen. Anders wäre es bei einer erneuten Anmietung. Auch hier vollzieht der BGH eine sicher nicht für jeden nachvollziehbare klare juristische Trennung.

Urteile

Jobcenter muss während der Corona-Krise unangemessen hohe Miete weiter übernehmen

Mit Beschluss vom 20.5.2020 hat das Berliner Sozialgericht entschieden, dass ein Jobcenter während der Corona-Krise unangemessen hohe Miete weiter übernehmen muss (Az.: S 179 AS 3426/20 ER). In dem zur Entscheidung anstehendem Sachverhalt, der hier abgekürzt wiedergegeben wird, bezog der Antragssteller bereits seit 2018 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II). Vor der Corona-Pandemie wurde der Antragssteller auf unangemessen hohe Mietkosten hingewiesen, beantragte jedoch eine Weiterbewilligung. Das Gericht meinte unter Hinweis auf die neu eingeführte Vorschrift des § 67 Abs. 3 SGB II, wonach die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für die Dauer von sechs Monaten als angemessen gelten, auch hier gelte.

Kommentar:

Problematisch war hier, ob die Vorschrift auch auf Fälle anwendbar ist, in denen Leistungen nach SGB II bereits vor der Corona-Pandemie unangemessen waren bzw. im Streit standen. Das Sozialgericht entschied hier, dass die entsprechende Vorschrift anwendbar sei, da der mit den angegriffenen Bescheiden begründete Bewilligungszeitraum am 1. April 2020, dem Inkrafttreten der Vorschrift, beginne. Abzustellen ist also nicht, wann der (Weiter-) Bewilligungsantrag gestellt oder wann über den Antrag entschieden wurde. Auch wenn die Regelung im Wesentlichen zum vereinfachten Neubezug von Leistungen geschaffen wurde, da nach dem Willen des Gesetzgebers „die von der Pandemie Betroffenen“ – und damit tendenziell in wirtschaftliche Not geratene Erstantragsteller – vor Sorgen um den angestammten Wohnraum geschützt werden sollen, so greift sie auch für Weiterbewilligungszeiträume. Hierfür sprechen Wortlaut der Norm, aber auch die gesetzliche Intention, der Schutz des Mieters gerade in dieser Zeit.

Urteile

Ersatzwohnung bei Modernisierung und Ankündigungsfrist

Mit Urteil vom 06.08.2020 hat das Landgericht Berlin entschieden, dass ein Benennen einer konkreten Ausweichwohnung nicht formelle Voraussetzung der Modernisierungsankündigung ist. Das Angebot eines angemessenen Ausweichquartiers nach angekündigter Absprache zwecks Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse des Mieters sei ausreichend. Weiter entschied das Gericht, dass für die Feststellung eines hinreichend engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen Modernisierungsankündigung und Baubeginn auf den Zeitpunkt abzustellen sei, in dem der Beginn der Gesamtmaßnahme, eine Einwirkung auf den Gebrauch der Mietsache hat und äußerlich sichtbar wird. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt wollte der Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht dulden. Umstritten war insbesondere die ordnungsgemäße Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme. Der Mieter verlangte die konkrete Bezeichnung der Ersatzwohnung zur Beurteilung der Angemessenheit und hielt die Modernisierungsankündigung für verfrüht. Hier meinte das Gericht, dass eine verfrühte Ankündigung der Maßnahme nicht ersichtlich sei, selbst wenn man hierfür einen Zeitraum von höchstens sechs Monaten bis zu dem Beginn der Modernisierungsmaßnahmen annehmen wollte.

Kommentar:

Weniger problematisch war hier der Zeitraum zwischen Ankündigung der Maßnahme und tatsächlichem Beginn der Modernisierung. Hier war unzweifelhaft ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Ankündigung und Modernisierung erkennbar. Die zeitliche Ankündigung soll vor allem dazu beitragen, dass der Mieter von den baulichen Maßnahmen nicht überrollt wird und sich hierauf einstellen kann. Problematischer war hier die Frage, ob der Vermieter die Ersatzwohnung konkret benennen musste. Immerhin muss der Mieter seinen verfassungsrechtlich garantierten Besitz aufgeben und daher die Umstände der vorzunehmenden Prüfung der Duldung möglichst genau kennen sollte. Mit guten Argumenten meinte das Gericht hier, dass im Vorfeld der Maßnahme nicht mehr vom Vermieter zu erwarten sei, als dass er dem Mieter eine Ersatzwohnung anbietet und auch die Kostenübernahme hierfür bestätigt. Zu prüfen sei hier nur das formale Erfordernis der Modernisierungsankündigung. Dies erscheint sachgerecht, da sich bei Nennung einer konkreten Wohnung noch zahlreiche Folgefragen ergeben könnten, etwa wenn die Wohnung bei einem Verschieben der Maßnahme nicht mehr zur Verfügung steht. Allerdings schadet es auch nicht, die Ersatzwohnung ggf. unter Vorbehalt und näherer Absprache mit dem Mieter zu benennen. Das könnte einen auf einer anderen Ebene – dem Härtefalleinwand – zu prüfender Streit vermeiden.

Urteile

Fiktive Mängelbeseitigungskosten bei Immobilienkauf

Mit Urteil vom 12. März 2021 hat der V. Zivilsenat des BGH entschieden, dass ein kaufvertraglicher Anspruch auf Schadensersatz wegen Mängeln der erworbenen Immobilie auch weiterhin anhand der voraussichtlich entstehenden, aber bislang nicht aufgewendeten („fiktiven“) Mängelbeseitigungskosten berechnet werden könne (Az. V ZR 33/19). In dem zur Beurteilung anstehenden Sachverhalt forderten die Kläger als Käufer einer Eigentumswohnung vom Verkäufer und Beklagten die Beseitigung von Feuchtigkeit im Schlafzimmer. Mit der späteren Klage verlangten die Kläger die Zahlung der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten ohne Umsatzsteuer sowie vorgerichtliche Anwaltskosten; ferner sollte festgestellt werden, dass weitere Schäden von der Beklagten zu ersetzen sind. Der BGH verwies auf die gefestigte Rechtsprechung, dass der Käufer im Rahmen des kleinen Schadensersatzes entweder Ausgleich des mangelbedingten Minderwerts oder Ersatz der voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungskosten verlangen könne, wo bei es unerheblich sei, ob der Mangel tatsächlich beseitigt werde. Weiter verwies der BGH darauf, dass der BGH für den werkvertraglichen Anspruch auf kleinen Schadenersatz seine langjährige Rechtsprechung aufgegeben habe, nach der die Schadensbemessung anhand der voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungskosten zulässig war. Diese aber lasse sich auf die kaufrechtliche Sachmängelhaftung nicht übertragen.

Kommentar:

Grundsätzlich ist es nicht vertretbar, wenn der Käufer einer Sache die beabsichtigte Mängelbeseitigung in den Fällen vorfinanzieren müsste, in den sich der Verkäufer zuvor etwa geweigert hat, eine Nachbesserung vorzunehmen. Eine Ausnahme gilt nur im Hinblick auf die Umsatzsteuer, die nur ersetzt werden muss, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist. Die Aufgabe der Rechtsprechung, nach der die Schadensbemessung anhand der voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungskosten zulässig war, lässt sich auf das Kaufrecht zurecht nicht ohne weiteres übertragen. Der Unterschied besteht etwa darin, dass dem Käufer – anders als dem Besteller im Werkvertragsrecht – kein Vorschussanspruch zusteht. Auch können Mängelbeseitigungskosten den mangelbedingten Minderwert erheblich überschreiten. Insofern kommt der BGH zurecht zu der Ansicht, dass ohne Berechnung von fiktiven Mängelbeseitigungskosten der Käufer die Mängelbeseitigung vorfinanzieren müsste; dies wäre unzumutbar.

Urteile

Musterfeststellungsklage zur Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme

Der unter anderem für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in einem Musterfeststellungsverfahren (VIII ZR 305/19) entschieden, dass eine Vermieterin aufgrund der im Dezember 2018 für die Zeit ab Dezember 2019 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen in ihrer großen Wohnanlage eine Mieterhöhung nach den bis Ende 2018 geltenden Vorschriften berechnen konnte. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungskündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Arbeiten bedarf es nicht. Hintergrund des Verfahrens war die Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Während die bis zum 31. Dezember 2018 geltende gesetzliche Regelung die Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten zuließ, erlaubt das neue Recht lediglich eine Mieterhöhung von höchstens 8 % und sieht zudem eine Kappungsgrenze vor.

Kommentar:

Der BGH hat anders als das Oberlandesgericht entschieden. Dies zeigt bereits, wie Streitig die hier behandelte Frage nach Verabschiedung des Gesetzes war. Entscheidend war für den BGH offenbar, dass der Vermieter bereits vor Inkrafttreten des neuen § 559 BGB in der Lage war, eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung vorzunehmen, die dem Mieter dann auch rechtzeitig vor Inkrafttreten der neuen Bestimmungen zugegangen ist. Auch wenn der Zusammenhang zwischen der Ankündigung und der wenige Tage später in Kraft getretenen Änderung auffällig und sicherlich auch nicht stillbildend für die Branche ist, so hat der BGH mangels klarer Anhaltspunkte kein treuwidriges Verhalten des Vermieters gesehen, da dieser sich schlicht an das Gesetz gehalten hat. Mit anderen Worten: Der Gesetzgeber hätte ein solches Verhalten selber durch eine andere Überleitungsvorschrift verhindern können.

Grundsätzlicher Bedarf für eine Änderung des § 559 BGB ergibt sich aus dieser Entscheidung also nicht. Gleichwohl hat die politische Debatte über eine erneute Änderung des § 559 BGB im Vorfeld der Bundestagswahl – ohne Anlass in der Sache – neue Nahrung erhalten.

Urteile

Zutrittsrecht des Vermieters

Mit Urteil vom 4. September 2020 hat das Amtsgericht München entschieden, dass der gemäß § 566 BGB in das Mietverhältnis eingetretene Vermieter ein schonend auszuübendes Besichtigungsrecht wegen geplanter Modernisierungsmaßnahmen (hier: Fensteraustausch) schon in der Planungsphase und wegen einer geplanten Mieterhöhung (hier: Feststellung der Wohnwertmerkmale) habe. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt verlangten die klagenden Vermieter die Zulassung eines Besichtigungstermins der Wohnung. Begründet wurde die Besichtigung mit der Vorbereitung einer Mieterhöhung sowie einer energetischen Modernisierung des Objekts, wobei die Fenster ausgemessen werden mussten. Es wurden drei Besichtigungstermine genannt und um entsprechende Bestätigung gebeten. Die Mieter lehnten das ab. Im Prozess meinten die Mieter, dass tatsächlich eine Modernisierungsmaßnahme nicht geplant sei und der Zustand der Fenster und die Maße von außen wahrgenommen werden könne. Das Gericht gab jedoch dem Anspruch auf Duldung der Besichtigung des Mietobjektes u. a. auf Verweis auf § 555a BGB statt, wonach der Mieter im Zusammenhang mit Erhaltung- oder Modernisierungsmaßnahmen ein Zutrittsrecht zu dulden habe (Az. 4021 C 4745/20).

Kommentar:

Vielfach herrscht über das Besichtigungsrecht des Vermieters und dem damit zusammenhängenden Zutritt zur Wohnung von Mietern Streit. Insbesondere im Bereich von Erhaltungsmaßnahmen gilt, dass ohne ein entsprechendes Zutrittsrecht der Vermieter seiner Pflicht, die Wohnung während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, nicht nachkommen kann. Deshalb hat der Vermieter auch ein "schonend auszuübendes" Besichtigungsrecht. Die Interessen des Mieters sind dadurch gewahrt, dass der Vermieter den Besichtigungszweck so konkret anzugeben hat, dass für den Mieter der räumliche und zeitliche Umfang der Besichtigung absehbar ist. Entsprechendes gilt auch bei Modernisierungsmaßnahmen. Grundsätzlich hat der Mieter Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Davon zu unterscheiden ist die Fragestellung der Mieterhöhung selber. Wenn aber der Mieter Modernisierungsmaßnahmen zu dulden hat, so muss doch der Vermieter ein entsprechendes Zutrittsrecht zur Vorbereitung der Maßnahmen bzw. über das "Ob" und "Wie" der Maßnahme haben. Sonst bleibt die grundsätzliche Duldungspflicht "ein zahnlöser Tiger".

Urteile

Klimaschutzgesetz teilweise verfassungswidrig

Mit Urteil vom 29. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht das Klimaschutzgesetz für teilweise verfassungswidrig erklärt. Die aktuellen Vorschriften verschieben hohe Emissionsminderungslasten unumkehrbar auf Zeiträume nach 2030 zu Lasten der jungen Generation.

Um das verfassungsrechtliche Klimaschutzziel des Art. 20a GG zu erreichen, dem im Gesetz konkretisierten Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur, dem sogenannten „Paris-Ziel“ entsprechend auf deutlich unter 2 °C und möglichst auf 1,5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, "müssen die nach 2030 noch erforderlichen Minderungen dann immer dringender und kurzfristiger erbracht werden." Von diesen künftigen

Emissionsminderungspflichten ist, so das Verfassungsgericht weiter, praktisch jegliche Freiheit potenziell betroffen, weil noch nahezu alle Bereiche menschlichen Lebens mit der Emission von Treibhausgasen verbunden und damit nach 2030 von drastischen Einschränkungen bedroht sind. Der Gesetzgeber hätte daher zur Wahrung grundrechtlich gesicherter Freiheit Vorkehrungen treffen müssen, um diese hohen Lasten abzumildern. Zu dem danach gebotenen rechtzeitigen Übergang zu Klimaneutralität reichen die gesetzlichen Maßgaben für die Fortschreibung des Reduktionspfads der Treibhausgasemissionen ab dem Jahr 2031 nicht aus. Der Gesetzgeber sei nunmehr verpflichtet, die Fortschreibung der Minderungsziele der Treibhausgasemissionen für Zeiträume nach 2030 bis zum 31. Dezember 2022 näher zu regeln.

Kommentar:

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts kann als echter Paukenschlag verstanden werden. Der Urteilsbegründung ist zu entnehmen, dass die Abmilderung der Grundrechtseinschränkungen zur Erreichung der Klimaschutzziele nur gelingt, wenn bereits heutige Generationen stärker herangezogen werden – eigentlich und bei verständiger Wertung schon vor 2030. So formuliert das Gericht bereits in einem Leitsatz der Entscheidung, dass das Grundgesetz unter bestimmten Voraussetzungen zur Sicherung grundrechtsgeschützter Freiheit über die Zeit und zur verhältnismäßigen Verteilung von Freiheitschancen über die Generationen verpflichtet sei. Darüber hinaus bedarf es angesichts der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes eines Rechtsanspruchs auf Förderung, die Nutzung von vor Ort in den Wohnquartieren gewonnener erneuerbarer Energie sehr schnell und extrem zu vereinfachen und die Nutzung leitungsgebundener erneuerbarer Energien vollständig im Gebäudeenergiegesetz und bei der Förderung anzurechnen. Es wird nicht ausreichen, die Klimaschutzziele ehrgeiziger zu gestalten – ohne aber die Rahmenbedingungen anzupassen.

Urteile

Zum Mietspiegel

Mit Urteil vom 26.01.2021 hat das Landessozialgericht (LSG) Baden-Württemberg entschieden, dass ein qualifizierter Mietspiegel, der eine Basismiete ausweist, ein schlüssiges Konzept darstelle. Ferner meinte das Gericht, dass der vom Statistischen Bundesamt erstellte bundesweite Verbraucherpreisindex ein geeignetes Instrument zur Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts sei (L 13 AS 4236/17). Im Rahmen der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft war streitig, ob die Miete durch das Sozialamt in vollem Umfang zu übernehmen war. Grundlage der Prüfung war der Basismietpreis des Mietspiegels der betreffenden Kommune, die nach Ansicht des klagenden Mieters die örtlichen Verhältnisse auf dem Mietmarkt nicht ausreichend abbilden würde, da die geltenden Werte der Wohngeldtabelle deutlich erhöht worden seien. Diesen Punkt sah das Gericht im Einklang mit der Vorinstanz anders. Ebenso beanstandete das Gericht nicht die Fortschreibung des Mietspiegels anhand des Verbraucherpreises. Kernsatz ist, dass auch unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ein schlüssiges Konzept, um den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit ausfüllen zu können, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarkts möglichst zeit- und realitätsgerecht erfassen müsse. Es hat aber auch zum Ausdruck gebracht, dass der Aktualität des einem schlüssigen Konzepts nach § 22 Abs. 1 SGB II zugrunde gelegten Datenmaterials – je nach gewählter Methodik unter Berücksichtigung der „Methodenfreiheit“ der Grundsicherungsträger – auch bei der Bestimmung des menschenwürdigen Existenzminimums im Bereich des Wohnens Grenzen gesetzt sein können. So müsse hingenommen werden, dass nicht immer alle Daten auf dem aktuellsten Stand seien, solange den örtlichen Verhältnissen entsprechende regelmäßige Nach- und Neuerhebungen erfolgten.

Kommentar:

Die Entscheidung steht im Einklang mit der zivilgerichtlichen Rechtsprechung. So wird die ortsübliche Miete nach der aktuellen Gesetzeslage gebildet aus den Mieten, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Insofern sind diese Daten eigentlich schon mit Veröffentlichung des Mietspiegels nicht auf den aktuellen Stand. Aus diesem Grund müssen die ausgewiesenen Werte beim qualifizierten Mietspiegel alle zwei Jahre – und nach dem Entwurf der Bundesregierung – alle drei Jahre angepasst werden. Ob das Gesetz insbesondere durch die zum 01.01.2020 in Kraft getretene Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahren und die geplante Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahren die Marktverhältnisse realitätsnah abbildet, sei an dieser Stelle dahingestellt. Ist sie es nämlich nicht, so ist nach der Rechtsprechung des BGH vom 15.03.2017 (VIII ZR 295/15) durch den Tatrichter bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einen Stichtags- oder Zeitzuschlag zu nehmen. Diese auch in der Literatur herrschende Ansicht wird damit begründet, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht statisch, sondern dynamisch ist. Deshalb führen alle Versuche, die ortsübliche Vergleichsmiete zu politisieren und ihn immer mehr zu einem Instrument der Mietendämpfung zu nutzen, allein dazu, dass die Gerichte korrigierend eingreifen müssen. Dies führt aber nicht zu einem mehr an Rechtssicherheit, sondern zu einem weniger. Der Streit um den Mietspiegel bleibt und droht sich zu verschärfen.

Urteile

Keine Räumung: Zum Entschädigungsanspruch des Vermieters

Mit Urteil vom 16. Juni 2021 hat das AG Brandenburg entschieden, dass im Falle einer Vorenthaltung der Mietsache durch den Mieter ein Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung in Höhe der „Marktmiete“, d.h. derjenigen Miete, die im Falle einer Neuvermietung erzielt werden könne, bestehe. Die konkrete Höhe dieser „Marktmiete“ kann im Zweifel durch das Gericht auch im Wege einer Schätzung auf der Grundlage eines Zuschlags von 10 % zu den Werten des örtlichen Mietspiegels ermittelt werden. In dem zur Entscheidung anstehendem Sachverhalt hat der Mieter die Wohnung gekündigt. Wollte sich von dieser Kündigung durch den Abschluss eines neuen Mietvertrages, der nach den Feststellungen des Gerichts nicht zustande gekommen ist, wieder lösen und räumte die Wohnung nicht (Az: 31 C 51/20).

Kommentar:

Als einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung ist die Kündigung mit Zugang beim Mieter oder Vermieter wirksam. Räumt der Mieter nach einer Kündigung die Wohnung zum Ende der Mietzeit nicht, muss der Vermieter innerhalb von vierzehn Tagen der Fortsetzung des Mietverhältnisses wirksam widersprechen (§ 545 BGB). In aller Regel ist die Regelung zum Widerspruch aber im Mietvertrag ausgeschlossen. Räumt der Mieter die Wohnung nicht, kann der Vermieter den Gebrauch der Wohnung auch keinem anderen gewähren. Insofern ist ihm die Möglichkeit, von einem anderen Mieter Miete zu erhalten, verwehrt. Auch deshalb steht dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung zu, die statt der vereinbarten Miete auch die ortsübliche Marktmiete sein kann. Der hier festgestellte Zuschlag von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete gilt – gemäß den Regelungen der sog. Mietpreisbremse – jedenfalls in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Ansonsten aber hat auch der BGH mit Urteil vom 18.01.2017 (VIII ZR 17/16) festgestellt, dass zur Bestimmung der Nutzungsentschädigung jedenfalls die Marktmiete Grundlage sein kann, also die bei Neuabschluss eines Mietvertrags über die Wohnung ortsüblichen Miete. Ob dies dem 10 %-Zuschlag des Amtsgerichts Brandenburg entspricht ist sicher eine Entscheidung im Einzelfall, kann jedoch eine erste Orientierung sein. Jedenfalls ist die Entschädigung nicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB beschränkt. Nach der zitierten Rechtsprechung des BGH ist die Nutzungsentschädigung übrigens auch dann zu gewähren, wenn der Vermieter die Wohnung nicht weitervermieten, sondern sie etwa selber nutzen möchte.

Urteile

Kündigung bei fehlgeleiteter Überweisung

Mit Urteil vom 10.12.2020 (Az.: 65 S 189/20) hat das Landgericht Berlin entschieden, dass, soweit der Mieter seine Bank rechtzeitig angewiesen hat, die Miete auf das Konto des Vermieters zu überweisen, der Eintritt des Leistungserfolgs durch Gutschrift des Betrags auf dem Konto nicht Teil der geschuldeten Leistung ist. In dem zur Entscheidung anstehendem Sachverhalt wollte die Vermieterin außerordentlich kündigen. Die Miete wurde zwar rechtzeitig angewiesen, die Überweisung wurde der Vermieterin allerdings nicht gutgeschrieben, da die Überweisung fehlgeleitet worden ist. Nach Ansicht des Landgerichts Berlin genüge es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung aber, dass der Mieter seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag für die Überweisung bis zum dritten Werktag des Monats erteilt und das Konto des Mieters ausreichend gedeckt ist. Der Eintritt des Leistungserfolgs durch Gutschrift des Betrages auf dem von ihnen unstreitig zutreffend angegebenen Kontos der Klägerin war – so das Landgericht weiter – nicht Teil der geschuldeten Leistung. Insofern und mangels Verzugs konnte die Vermieterin also nicht außerordentlich kündigen.

Kommentar:

Juristisch zu unterscheiden ist die Zahlung als Leistungshandlung vom Leistungserfolg, dem Eingang der Miete auf das Konto. Die außerordentliche Kündigung setzt voraus, dass der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist. Gemeint ist die Zahlung als Handlung. Hier meint auch der BGH, dass es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf ankommt, dass die Miete bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Es genügt, dass der Mieter – bei ausreichend gedecktem Konto – seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt. Wie kommt aber der Vermieter an die Miete, wenn die Bank einen Fehler macht? Der Anspruch des Vermieters auf die Miete bleibt bestehen. Der Mieter muss also leisten. Unternimmt der Mieter nichts, damit das Geld auf dem Konto des Vermieters ankommt, so könnten andere Kündigungsgründe greifen. Alles in allem also eine durchaus interessengerechte Lösung.

Urteile

Mal wieder was zum Mietspiegel

Mit Urteil vom 28.04.2021 (VIII ZR 22/20) hat der BGH entschieden, dass die Gerichte auch dann grundsätzlich berechtigt sind, zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein von der beweisbelasteten Partei angebotenes Sachverständigengutachten einzuholen, wenn ein Mietspiegel vorliegt, der tabellarisch Mietspannen ausweist und zusätzlich eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung enthält. Dies gelte auch in den Fällen, in denen die ortsübliche Vergleichsmiete unstreitig innerhalb der für das einschlägige Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegt und deshalb lediglich die Einordnung der konkreten Einzelvergleichsmiete in diese Spanne einer Klärung bedurfte. Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist – so der BGH weiter – der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht und nicht der Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet.

Der Entscheidung lag ein Sachverhalt zugrunde, in der eine Vermieterin von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangte und diese innerhalb der Spanne des Berliner Mietspiegels 2017 lag. Im Rahmen des Verfahrens bedurfte lediglich die Einordnung der konkreten Einzelvergleichsmiete in die jeweilige Spanne einer Klärung. Das Gericht holte gleichwohl einen sachverständigen hinzu. Dieser legte seiner Bewertung Mieten zugrunde, deren Höhe zum Zeitpunkt der Wirksamkeit der Mieterhöhung bemessen wurden, nicht aber zum Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhung.

Kommentar:

Einer Orientierungshilfe für die Spannenordnung kommt keine Indiz Wirkung zu, sondern ist allenfalls eine Schätzungsgrundlage. Für die volle richterliche Überzeugungsbildung reicht dies nicht aus. Insofern hat die Vorinstanz selbst dann noch ein Sachverständigengutachten einholen dürfen, obwohl sich die begehrte Miete innerhalb der Spannen des Berliner Mietspiegels bewegt. Das verstehe im Ergebnis wer will, ist aber zivilprozessual nachvollziehbar. Und: Der BGH hat in einer Entscheidung aus 2020 klar formuliert, dass das Tatsachengericht auch nicht verpflichtet ist "im Interesse der Prozessökonomie den Aufwand eines Gutachtens zu vermeiden." Ob sich dies alles mit der in diesem Jahr verabschiedeten Mietspiegelreform ändert, ist nicht zu erwarten, da an den prozessualen Spielregeln im Kern festgehalten wurde. Das aber für die Beurteilung der Mieten der Zugang des Mieterhöhungsverlangens entscheidend ist und nicht die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens ist notwendig. So kann der Mieter die "Richtigkeit" der begehrten Mieten nur auf der Grundlage der aktuellen Mieten überprüfen und nicht der künftigen – auch wenn der gesetzliche Zeitpunkt hierfür nur mindestens drei Monate später ist.

Urteile

Umlegbarkeit von Baumfällkosten

Mit Urteil vom 27.03.2020 hat das Landgericht Hannover entschieden, dass Baumfällkosten – insbesondere, wenn der Baum morsch und nicht verkehrssicher war – der Mieter im Einzelfall als Betriebskosten zu tragen hat. § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung (die Kosten der Gartenpflege) schließe über Erneuerungen gerade Instandsetzungen mit ein. Weiter meinte das Landgericht, dass die Entfernung morscher Pflanzen eine wiederkehrende Arbeit darstelle. Ein starrer Turnus sei für Betriebskosten nicht erforderlich. Das Landgericht begründete seine Entscheidung damit, dass Fällungskosten vom Begriff her die Pflege gärtnerisch angelegter Flächen erfasse. Hinzu komme, dass gemäß § 2 Nr. 10 der Betriebskostenverordnung in der Gartenpflege ausnahmsweise auch Instandsetzungskosten ansetzbar sein; nämlich etwa die Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. Dies gelte dann erst recht für das Fällen und den Abtransport kranker und morscher Bäume, dies sei für die Erhaltung einer gärtnerisch angelegten Fläche notwendig. Abschließend sei für die Einordnung als Betriebskosten nicht entscheidend, dass die Kosten wiederkehrend anfielen.

Kommentar:

Schon rein begrifflich gehören zu den "Kosten der Gartenpflege" gemäß § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung auch das Abholzen morscher Baumstämme. Jedem Kleingärtner ist bewusst, dass auch diese Arbeiten Teil der Gartenpflege sind. Ansonsten sieht der Garten ungepflegt aus. Weiter sind Betriebskosten "periodisch wiederkehrende" Kosten. In einer Entscheidung zur Öltankreinigung meinte der BGH, dass ein mehrjähriger Turnus zur Bejahung laufend entstehender Kosten genüge (BGH, Urteil vom 11.11.2009 – VIII ZR 221/08). Im Ergebnis bleibt unklar, ob eine zeitliche Grenze zu ziehen ist. Das Gesetz sagt hierüber nichts aus. "Laufend" bedeutet jedoch nicht "jährlich". Entscheidend dürfte sein, dass die Kosten nicht einmalig, sondern wiederkehrend entstehen. Insofern dürfte es auf Grund des Gesetzeswortlaut schwer werden, eine zeitliche Begrenzung für wiederkehrende Leistungen zu begründen.

Urteile

Zur Ablehnung des Mieters wegen fehlender Bonität

Mit Urteil vom 29. März 2021 hat das Amtsgericht Kiel klargestellt, dass der Vermieter im Rahmen der Vertragsfreiheit das Recht habe, sich seine Vertragspartner – zumal für ein unbefristetes Mietverhältnis - anhand von ihm gesetzter Kriterien auszusuchen. Ein Einkommen der Bewerber und der potenziellen Bürgin unterhalb des 3-fachen der monatlichen Miete, stelle ein plausibles und nachvollziehbares Kriterium für die Wahl des Vertragspartners und der Zurückweisung dar (Az: 109 C 58/20).

Kommentar:

Zieht der Vermieter einen Mietinteressenten in Erwägung, so kann er den Mieter auffordern, seine Einkommensverhältnisse darzulegen. Stellt der Vermieter dabei fest, dass der potenzielle Mieter nicht in der Lage ist, die Miete zu zahlen, so kann er ihn ablehnen. Grund hierfür ist, dass der Mietvertrag als Dauerschuldverhältnis konzipiert ist. Vermieter und Mieter müssen dauerhaft miteinander "klar kommen", was natürlich auch beinhaltet, dass der Mieter zumindest bei Abschluss des Mietvertrages in der Lage ist, seiner Verpflichtung aus dem Mietvertrag nachzukommen. Ein weiterer juristischer Grund ist, dass der Vermieter sich aussuchen kann, wer sein Vertragspartner ist. Dieser in Art. 2 GG normierter Grundsatz der Vertragsfreiheit gilt für beide Vertragspartner und für alle Verträge, in denen kein Zwang zum Vertragsabschluss besteht. Die Überprüfung der Einkommensverhältnisse dient aber nicht nur dem Schutz des Vermieters. Auch der Mieter wird geschützt. Kann sich dieser nämlich nicht die zulässigerweise verlangte Miete leisten und hilft auch kein Wohngeld oder die Übernahme der Kosten als Kosten der Unterkunft, so besteht schnell die Gefahr der Kündigung. Mit allen weiteren Kosten, die damit verbunden sind.

Urteile

Schadenersatzanspruch des Vermieters wegen Verlust eines Wohnungsschlüssels

Mit Urteil vom 22. Dezember 2020 hat das Amtsgericht Hamburg-Bergedorf entschieden, dass wenn ein Mieter einem ihm bei der Übergabe einer Mietwohnung überreichten Wohnungsschlüssel nach Beendigung des Mietvertrages nicht zurückgeben kann, weil dieser verlorengegangen ist, sich der Anspruch des Vermieters regelmäßig auf die zur Anfertigung eines neuen Schlüsselrohlings erforderlichen Kosten beschränke, wenn es sich bei dem in dem betroffenen Mehrfamiliensystem verbauten Schließsystem um eine nicht sicherheitsrelevante Schließanlage handelt, die den Anforderung der DIN 18252 nicht entspricht (Az. 410b C 3/19).

Kommentar:

In dem zu entscheidenden Fall stand fest, dass der beklagte (ehemalige) Mieter für den Verlust eines Wohnungsschlüssels verantwortlich ist. Im Streit standen die Kosten für den Austausch der Schließanlage. Mit Urteil vom 5. März 2014 (Az. VIII ZR 205/13) meinte der BGH, dass das rein abstrakte Gefährdungspotenzial einer Schließanlage nach einem Schlüsselverlust so lange keinen erstattungsfähigen Vermögensschaden darstelle, bis sich der Geschädigte angesichts einer nach den Umständen des Einzelfalls fortbestehenden Missbrauchsgefahr objektiv veranlasst sehen darf, die Schließanlage zu ersetzen und er den Austausch auch tatsächlich bewirke. Mangels klarer Vorgabe ist dem Vermieter allerdings hier kaum geholfen. Das Amtsgericht geht hier einen weiteren Weg: Es unterscheidet, ob der verlorengegangenen Schlüssel ohne Weiteres auf dem freien Markt bei jedem Schlüsseldienst nachträglich gefertigt werden könne oder ob es sich bei der auszutauschenden Schließanlage um ein sicherheitsrelevantes Schließsystem handelt. Wenn es sich bei der auszutauschenden Schließanlage nicht um ein sicherheitsrelevantes Schließsystem handelt, so besteht keine hinreichende Missbrauchsgefahr. Denn dann haftet einem solchen Schließsystem von Beginn an ein erhebliches sicherheitstechnisches Defizit an. Schlüssel können nämlich bei jedem beliebigen Schlüsseldienst nachträglich gefertigt und kopiert werden, ohne dass der Vermieter hierrüber Kenntnis hat. Bei einer sicherheitsrelevanten Schließanlage ist das anders. Hier entsteht die Missbrauchsgefahr erst durch den Verlust. Bei einer sicherheitsrelevanten Schließanlage, die den Anforderungen der DIN 18252 entspricht, wäre also Raum für eine Kostenerstattung auch über den Austausch der Schließanlage selber.

Urteile

Zur Kündigung wegen Unterbringung eines Au-Pair-Mädchens

Mit Urteil vom 12. Januar 2021 hat das Amtsgericht München entschieden, dass der Wunsch des Vermieters, ein Au-pair zur Kinderbetreuung in seinen Haushalt aufzunehmen, grundsätzlich vernünftig und nachvollziehbar sei (vgl. auch: BVerfG, Kammerbeschluss vom 31. Januar 1994 - 1 BvR 1465/93, NJW 1994, 994). Auch ein aner kennenswerter Kündigungsgrund i.S.d. § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB sei gegeben, wenn der Vermieter ein Au-pair in einer vermieteten Wohnung unterbringen möchte, die fußläufig von seinem bewohnten Eigenheim entfernt liegt. Die Konstellation der Au-pair-Unterbringung in einer auswärtigen, fußläufig erreichbaren Wohnung sei mit der anerkannten Fallgruppe "Betriebsbedarf" vergleichbar, welcher ohnehin ein Unterfall des Eigenbedarfs ist (Az: 473 C 11647/20). In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt kündigte der Vermieter, da er und seine Frau die Wohnung für ein Au-Pair zur Betreuung ihrer drei Töchter benötigten. Die Beschäftigung war wegen des beruflichen Wiedereinstiegs der Ehefrau notwendig.

Kommentar:

Die Entscheidung erscheint auf den ersten Blick schwer verdaulich. "Nur" weil die Vermieter ein Au-Pair Mädchen zur Betreuung der Kinder benötigten, wurde die Wohnung gekündigt. Und nun müssen die Mieter im Münchener Raum eine neue Wohnung suchen und finden. Was wäre aber für die Familie die Alternative gewesen? Sie hätten eine neue und nicht in ihrem Eigentum befindliche Wohnung anmieten müssen, um die Kündigung der Mieter zu vermeiden. Und schließlich ist auch zutreffend, dass der Vermieter nicht zwingend daran gehalten ist, in der eigenen Wohnung ein Au-Pair Mädchen unterzubringen. Entscheidend war weiter, dass der Mieter auch keine Härtegründe vorlegen konnte, die für eine Fortsetzung des Mietverhältnisses sprachen. Insofern fehlte es an der Möglichkeit des Gerichts, eine Abwägung zwischen den Interessen des Mieters und des Vermieters vornehmen zu können. Betrachtet man also beide Situationen, so bleibt es zwar bei einem gewissen "Störgefühl", die Entscheidung ist aber weniger schwer verdaulich.

Urteile

Kein vertragswidriger Gebrauch durch Gestattung von Übernachtungen der Freundin

Mit Urteil vom 06.10.2020 hat das Amtsgericht Berlin entschieden, dass regelmäßige Besuche der Partnerin in der Wohnung keinen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache darstellen, sondern einen nachvollziehbaren und völlig alltäglichen Umstand wiedergeben. Die einmalig gegenüber einem Hausverwalter geäußerten Worte „fuck you“ begründen als einmalig-jugendsprachlich-verbreitete-Unmutsäußerung keine außerordentliche Kündigung.

Kommentar:

Ein „sich sehen in der Wohnung“ mit dem Partner gehört zunächst zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Sofern der Partner oder die Partnerin in die gemietete Wohnung nicht aufgenommen wird, ihr also kein Mitgebrauch überlassen wird, bedarf es auch keiner Erlaubnis des Vermieters (vgl. BGH-Urteil 05.11.2003, Az. IIIV ZR 371/02). Eine unbefugte Gebrauchsüberlassung liegt nicht vor, da dann der Partner nicht neben oder anstelle des Mieters in der Wohnung einen selbstständigen Haushalt führt. Hier kam die Partnerin zwar regelmäßig vorbei, aber ein gemeinsamer Hausstand lag nicht vor. Weiter hat das Amtsgericht zurecht hier geäußerte einmalige Beleidigung noch nicht als außerordentlichen Kündigungsgrund gesehen. Es gilt der Grundsatz, dass niederschwellige Beleidigungen einer vorherigen Abmahnung bedarf und nur grobe Beleidigungen, die die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar machen, unmittelbar eine außerordentliche fristlose Kündigung nach sich ziehen können. Das mag man beklagen, weil auch der hier verwendete Begriff nicht zur gesellschaftlichen Normalität gehören sollte, in der Sprache der Jugend ist die Verwendung dieser Form leider zur Normalität geworden.

Urteile

Zur Angabe von Erhaltungsmaßnahmen bei Modernisierung

Mit Beschluss vom 28. April 2021 hat das Landgericht Berlin entschieden, dass Mieterhöhungserklärung jedenfalls dann nachvollziehbare Erläuterungen zu den gemäß § 559 Abs. 2 BGB (Kosten für Erhaltungsmaßnahmen) abzusetzenden Beträgen enthalten müsse, wenn der Vermieter in der Modernisierungsankündigung bei der Kalkulation der zu erwartenden Mieterhöhung Erhaltungsaufwände berücksichtigt und entsprechende Abzüge angekündigt hatte. Enthalte das nachfolgende Mieterhöhungsschreiben dann keinerlei Ausführungen zu den nach auszugliedernden Kosten, fehle es an einer hinreichenden Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung, so dass die Mieterhöhungserklärung unwirksam ist, vgl. LG Berlin – 64 S 230/20. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hatte der Vermieter in der Modernisierungsankündigung bei der Kalkulation der zu erwartenden Mieterhöhung Erhaltungsaufwände berücksichtigt und entsprechende Abzüge angekündigt, jedoch in dem darauf nachfolgenden Mieterhöhungsschreiben keinerlei weitere Ausführungen zu den auszugliedernden Kosten für Erhaltungsmaßnahmen vorgenommen.

Kommentar:

Bei Überprüfung der Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung muss der Mieter in die Lage versetzt werden nachzuvollziehen, ob und in welcher Höhe fiktive Erhaltungsaufwände abgezogen wurden oder aus welchen Gründen dies unterblieb. Dies ergibt sich neben dem Wortlaut der Vorschrift auch aus der Rechtsprechung des BGH, wonach eine Mieterhöhungserklärung dann bereits formell unwirksam ist, wenn zwar angegeben wurde, dass ersparte Instandsetzungsaufwendungen bei den angegebenen Gesamtkosten bereits vorab berücksichtigt und abgesetzt worden seien, „ohne jedoch diese Kosten betragsmäßig, in Form einer Quote oder sonst näher zu bezeichnen“, vgl. BGH - VIII ZR 88/13 -, Urt. v. 17.12.2014. Insofern sollten etwaige Erhaltungsmaßnahmen immer auch betragsmäßig angegeben werden. In diesem Zusammenhang ist aber auch auf die Entscheidung des BGH vom 17. Juni 2020 (VIII ZR 81/19) hinzuweisen, wonach auch ersparte Erhaltungsmaßnahmen anzusetzen sind. In der damaligen Entscheidung ging es um den Austausch von 60 Jahre alten Türen. Diese waren zwar funktionsfähig, jedoch abgenutzt. Hier wurde vom GdW die Vornahme einer fiktiven Betrachtung zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Veränderung empfohlen. Der bereits verstrichene Anteil der durchschnittlich zu erwartenden Gesamtlebensdauer des betreffenden Bauteils muss also ins Verhältnis gesetzt werden zur Gesamtlebensdauer des Bauteils. Der Abzug für diese fiktiven Instandhaltungskosten ist dann von den für die Modernisierung aufgewandten Kosten und mindestens im Rahmen einer Schätzung vorzunehmen, die sich an der üblichen Lebensdauer der erneuerten Einrichtung und dem bereits eingetretenen Abnutzungsgrad orientiert. Bei einer modernisierenden Erneuerung sollte in entsprechenden Mieterhöhungserklärungen Kosten für Erhaltungsmaßnahmen also immer berücksichtigt bzw. "mitgedacht" werden.

Urteile

Entfernung eines Schildes "Bitte Maske tragen in Wohnanlage"

Mit Urteil vom 10.06.2021 hat das AG Kassel entschieden, dass ein einzelner Wohnungseigentümer vom Verwalter nicht mit Erfolg verlangen könne, Schilder mit der Aufschrift "Bitte Maske tragen", den der Verwalter in Eigenregie angebracht hat, zu entfernen. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt hatte die Wohnungseigentümerin das Vorgehen des Verwalters für eigenmächtig gehalten. Weiter meinte sie, dass durch die Schilder Angst und Verunsicherung erzeugt werde und es keinen wissenschaftlichen Beweis gebe, dass eine Maske einen tauglichen Schutz vor einer Corona Infektion biete. Das Gericht sah dies anders (800 C 720/21).

Kommentar:

In seiner Begründung verwies das Gericht zunächst darauf, dass die klagenden Wohnungseigentümer den Anspruch nur über die Gemeinschaft der Eigentümer geltend machen könne. Denn die Schilder befanden sich im Gemeinschaftseigentum der Anlage. Darüber hinaus können Juristen sehr trocken argumentieren. Denn auch wenn die klagende Wohnungseigentümerin den Anspruch alleine hätte geltend machen können, hat das Gericht in der Aufforderung eine Maske zu tragen die behauptete Beeinträchtigung für derart gering gehalten, das eine "Verletzungshandlung mangels Messbarkeit bereits per se ausscheidet". Entsprechende Abwehransprüche setzen immer voraus, das die Betroffene einen Nachteil erleidet. Dieser muss durch denjenigen dargelegt werden, der sich auf den Anspruch beruft. Ein Schild, das dem Schutz der Wohnungseigentümer dient, erfüllt diese Voraussetzungen sicher nicht. Entsprechendes dürfte auch für die Fälle gelten, in denen Vermieter entsprechende Schilder auf ihrer Anlage anbringen.

Urteile

Mietminderung auch bei Besorgnis legionellenbedingter Gesundheitsgefahr

Mit Urteil vom 17.06.2021 hat das Landgericht Berlin entschieden, dass ein Mangel der Mietsache dann vorliege, wenn die Trinkwasserversorgungsanlage der Mietsache von Legionellen befallen ist und dadurch der technische Maßnahmewert der Trinkwasserverordnung überschritten werde. Ausreichend sei bereits die sich aus dem Überschreiten des Maßnahmewertes ergebende Besorgnis legionellenbedingter Gesundheitsgefahren für den Mieter. Zur Dauer der Minderung meinte das Gericht, dass die zur Begründung des Mangels hinreichende Gefahrbesorgnis nicht entfalle, bevor der Mieter wegen der von ihm zur besorgenden Gesundheitsgefahren nachvollziehbar entwarnt wurden ist (Az. 67 S 17/21). Die Minderung in Höhe von 10 % war nach all dem zulässig.

Kommentar:

Mit der Entscheidung hat das Landgericht zu Recht darauf hingewiesen, dass es für die Feststellung eines Mangels nicht darauf ankommt, ob die Nutzung der Wasserversorgung tatsächlich mit Sicherheit zu einer Gesundheitsgefährdung führt. Es genügt, dass eine solche Gefährdung nicht ausgeschlossen werden kann. Die Gefahr einer Gesundheitsgefährdung muss allerdings auf begründeten Tatsachen beruhen und darf nicht einfach so behauptet werden. Nach der Definition liegt ein zur Minderung berechtigter Mangel immer dann vor, wenn die "Ist-Beschaffenheit" der Wohnung von der vertraglich vereinbarten "Soll-Beschaffenheit" negativ abweicht. Und so soll der Mieter frei von der Sorge in seiner Wohnung leben können, dass von ihr Gesundheitsgefahren ausgehen. Besteht nämlich diese Sorge, wird er auch sein Nutzerverhalten ändern. Insofern besteht in solchen Fällen das Minderungsrecht des Mieters so lange, bis er positiv vom Vermieter erfährt, dass "alles in Ordnung" ist und die Gefahr einer Gesundheitsbeeinträchtigung nicht mehr besteht.